



شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م.

الرقم : ١٠/ ٢٨/ ٢٠١٥

التاريخ : ١٩ آذار ٢٠١٥

السادة / بورصة عمان المحترمين
عمان، المملكة الأردنية الهاشمية.

تحية طيبة ,,

الموضوع : دعوة لحضور إجتماع الهيئة العامة

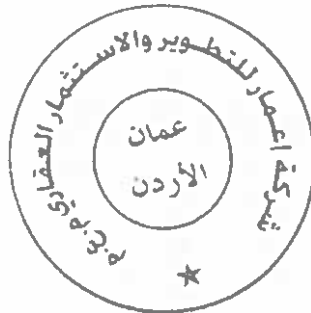
يسرنا دعوتكم لحضور إجتماع الهيئة العامة العادي المقرر عقده في مقر الشركة في أبراج إعمار الكائنة في شارع زهران- بين الدوار الخامس و السادس وذلك في تمام الساعة الثانية عشرة من بعد ظهر يوم السبت الموافق ٢٠١٥/٠٤/٠٤ .

- ١ . دعوة لحضور إجتماع الهيئة العامة العادي وجدول أعمال الإجتماع .
 - ٢ . التقرير السنوي للشركة متضمناً البيانات المالية للفترة المنتهية في ٢٠١٤/١٢/٣١ .
- يرجى العلم والتكرم بالإيعاز لمن يلزم بحضور الإجتماع في الموعد المذكور .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة

منجد منير سخييان



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والتالية
الديوان

١٩ آذار ٢٠١٥

الرقم المتسلسل: ١١٦٤

رقم الملف: ٢١٢٧٧

الجهة المختصة: السيد الاسام والعلام



شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي العاشر لعام ٢٠١٤

ص.ب ١٧٣٨٤ ، عمان ١١١٩٥

المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف: ٥٧٧٧٢٥١

فاكس: ٥٧٧٧٢٥٤



صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين
حفظه الله ورعاه



صاحب السمو الملكي
الأمير الحسين بن عبدالله الثاني
ولي العهد



أعضاء مجلس الإدارة

السيد منجد منير رضا سختيان		رئيس المجلس
السيد خليل أنيس نصر	ممثل شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية	نائب رئيس
السيد جميل عبد اللطيف الحوامدة	ممثل شركة المنجد للسياحة والسفر	المدير العام
السيد قيس منجد سختيان*	ممثل للشركة المتحدة للنعام	عضواً
السيد هنري مذيّب حداد *		عضواً
السيد عاكف توفيق الداود	ممثل شركة الذاكرة التجارية	عضواً
السيد منير منجد سختيان		عضواً

* تعيين السيد قيس منجد سختيان ممثل للشركة المتحدة للنعام إعتباراً من ٢٠١٤/٤/١٤.

* تعيين السيد هنري مذيّب حداد إعتباراً من ٢٠١٤/٦/١٨.

مدققوا الحسابات:

١_ التدقيق الخارجي (مؤسسة إرنست ويونغ العالمية E&Y)

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أن أرحب بكم بإسمي وبإسم مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بمناسبة إنعقاد الإجتماع العادي العاشر لهيئتكم العامة الموقرة. متمنياً لكم التوفيق في تداول البنود المدرجة على جدول الأعمال .

أما بعد فأرحب بكم أجمل الترحيب بإسم أعضاء مجلس إدارة شركتكم وأن أضع بين أيديكم التقرير السنوي للعام المنتهي في ٢٠١٤/١٢/٣١ المتضمن البيانات المالية الموحدة والإنجازات التي حققتها شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري وخطتها المستقبلية .

بالرغم من حالة الركود الإقتصادي المحلي وعدم الإستقرار في المنطقة والذي يؤثر على القطاع العقاري والإقتصاد المحلي، فإن شركتكم وعلى غرار السنوات الماضية تعمل على تخفيض التكاليف التمويلية من خلال تحسين المشاريع الحالية وبيعها وذلك لتخفيض العبء المالي الأكبر على الشركة بالإضافة إلى المضي في تحسين وإنهاء المشاريع السابقة حيث قامت الشركة بتسديد مبلغ وقدره (٣٥٢,٦٤٧) ألف دينار وذلك ناتج عن بيع عدد من قطع الأراضي والشقق.

حققت الشركة خسارة صافية بعد الضرائب والمخصصات بمبلغ (٦٣٥,٥٣١) ألف دينار ويعود ذلك الى فوائد القروض المترتبة على الشركة.

إن العناصر الأساسية لنشاط الشركة وتشكل بشكل أساسي مايلي:

أ- شركة شرق عمان:

تم تأسيس شركة شرق عمان التابعة لشركة إعمار وتملك كامل رأسمالها البالغ (مليون دينار) وتملك من الأراضي ما مساحته (١١٢ دونم) وتبلغ كلفتها الفعلية مبلغ (١,٩٧ مليون دينار) وتقدر القيمة السوقية لهذه الاستثمارات العقارية كما في ٢٠١٤/١٢/٣١ بحوالي (٣,٦٣ مليون دينار).

- تم الإنتهاء من المرحلة الأولى من إسكان خالد بن الوليد وتم بناء ٢٥١ شقة لذوي الدخل المحدود وقد بدأت الشركة بتسويقها.
- تم بيع (٥) شقق من المشروع بمبلغ (٨١,٠٣٠) ألف دينار أردني، حيث عدد الشقق المتبقية (١٩٦) بمساحة (١٨,٤٩٠) م^٢ وتبلغ القيمة السوقية لهذه الشقق (٤,٥٤٢,٩٨٠).

ب- شركة ربوع الأردن:

تم تأسيس شركة ربوع الأردن وتملك (٥٠%) من رأس مال الشركة و برأسمال قدره (٣ مليون دينار). وبتاريخ ٢٠٠٨/١١/٣٠ وموجب قرار الهيئة العامة غير العادي تم زيادة رأس مال الشركة عن طريق رسملة مبلغ ٣٥١,٨٨٠ دينار من الحساب الجاري لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري في شركة ربوع الأردن .

كما أن الشركة تملك قطع من الأراضي مساحتها ٢٦٩ دونم في منطقة المشقر وبكلفة فعلية (٦,٢٧ مليون دينار) وتقدر القيمة السوقية كما في ٢٠١٤/١٢/٣١ حوالي ٦,٧٤ مليون دينار، حيث يبلغ عدد الفلل التي تم تسليمها (٦) من المرحلة الأولى المؤلفة من (١١) فيلا مبنية على مساحة (١٣,١) دونم .

- تم بيع (١٢) دونم من اراضي الشركة بمبلغ (٢٠٨,١٣٩) في عام ٢٠١٤ .

ج- شركة أمواج العقارية:

تبلغ قيمة مساهمة شركة إعمار بشركة أمواج العقارية ٣,٦٤٠,٠٠٠ سهم/دينار أي بنسبة ١٢,١٣٣% من رأس مالها البالغ ٣٠,٠٠٠ مليون سهم /دينار في حين أن قيمتها السوقية كما في ٢٠١٤/١٢/٣١ تبلغ ٣,٩٦٧,٦٠٠ دينار.

د - الاستثمارات العقارية:

لقد قامت الشركة بشراء أراضي بغرض الاحتفاظ بها لتحقيق أرباح رأسمالية حيث تمتلك الشركة أراضي بمساحة (٩٩) دونم بكلفة (١,٣٦٢) ألف دينار بالإضافة إلى إستثمارات عقارية مؤجرة بمساحة ٣٤٧ متر مربع وبالكلفة الفعلية بمبلغ (٣٨١,٦٠٠) ألف دينار في حين القيمة السوقية لهذه الاستثمارات العقارية كما في ٢٠١٤/١٢/٣١ تقدر بحوالي (٧٥٢,٨٠٠) ألف دينار إي بزيادة عن قيمتها بمبلغ (٣٧١,٢٠٠) ألف دينار .

هـ- أبراج إعمار:

تمتلك الشركة ما يقارب (٣٩٢) متر مربع في أبراج إعمار.

ز- شركة (SMH) العقارية - تركيا

تمتلك شركة إعمار كامل حصص شركة (SMH) في دولة تركيا بمبلغ (٣,٣٥٠,٣١٥) ثلاثة ملايين وثلاثمائة وخمسون ألف وثلثمائة وخمسة عشرة ديناراً بغرض إنشاء شقق سكنية في أفضل مناطق البلد وتقدر قيمة الإستثمار حوال (١١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار .

- حيث قامت الشركة في عام ٢٠١٤ بدفع مبلغ (٦٦,٥٢٢) ألف دينار لصالح المشروع القائم.

ج- شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة.

تمتلك شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري في شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة المتخصصة في الفنادق السياحية حصة مقدارها (٢,٥٥٢,٣٧٩) دينار/سهم (مليونان وخمسمائة وإثنان وخمسون ألف وثلثمائة وتسعة وسبعون ديناراً) وتمثل مانسبة (٢٤,٣%) من قيمة الإستثمار في شركة التعاون الدولي البالغ (١٠,٥٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين وخمسمائة ألف ديناراً .

ع-قامت الشركة بكفالة القروض الممنوحة للشركات التابعة والحليفة على النحو التالي:

(١) شركة شرق عمان للإسكان والتطوير لدى البنك الإستثماري بمبلغ ١,٨ مليون دينار حيث بلغ رصيد الفترة في ٢٠١٤/١٢/٣١ (٣٥٢,٦٨٣) ألف دينار.

وفي الختام لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل للسادة المساهمين على الثقة التي أولونا إياها ولجميع العاملين في الشركة على جهودهم وإخلاصهم، راجياً من الله العزيز القدير أن يوفقنا جميعاً لما فيه خير الأردن الغالي في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله وسدد على طريق الخير خطاه.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

منجد سختيان

رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٤ المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي العاشر الذي سيعقد في تمام الساعة الثانية عشرة من ظهر يوم السبت الموافق ٢٠١٥ / ٤ / ٤ في مكاتب الشركة الكائنة في أبراج إعمار شارع زهران بين الدوار الخامس والسادس.

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع وأن يقدم إليكم تقريره السنوي العاشر للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٤ والمتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام ٢٠١٥.

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها وحجم الاستثمار الرأسمالي:

أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

١. أ - شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

ب- شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

ج- إقامة وإنشاء المشاريع العقارية بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية وتأجيرها واستثمارها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

د- صيانة وترميم الأبنية القديمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك حسب القوانين والأنظمة المرعية.

٢. أن تؤسس أو تساهم أو تشتري أو تتعاون أو تتشارك أو تدخل مع أي شركة أو شخص أو مشروع أو أي أعمال أخرى يكون لها مصلحة فيها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٣. إدارة كافة أنواع العقارات بما في ذلك تحسين وتطوير وإجراء عمليات البيع والمبادلة والتأجير والرهن العقاري حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٤. ممارسة أعمال التأجير التمويلي حسب الأنظمة والقوانين المرعية.

ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

- تقع مكاتب الشركة في شارع زهران بين الدوار الخامس والسادس في أبراج إعمار، المبنى الغربي الطابق الثاني.
- ويعمل في الشركة ثمانية موظفين معظمهم يحمل شهادات جامعية وذوي خبرة عالية.
- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة.

ثانياً: الشركات التابعة للشركة:

١. شركة شرق عمان للإسكان والتطوير ذ.م.م.
- المتخصصة في مجال إقامة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود رأسمالها (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار مدفوعة بالكامل، وهي مملوكة بالكامل من قبل شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري وتديرها هيئة مديرين مكونة من ثلاثة أعضاء تسميهم شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
- تقع مكاتب الشركة في شارع زهران بين الدوار الخامس والسادس في أبراج إعمار المبنى الغربي .
 - يعمل في الشركة (٥) موظفين من حرس وعمال لمشروع إسكان خالد بن الوليد.
 - لا يوجد أي فروع للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٢. شركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار ذ.م.م.
شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مصرح به ٣٠,٠٠٠ دينار أردني المدفوع ١٥,٠٠٠ دينار مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.
قررت الهيئة العامة لشركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار بإجتماعها الغير عادي المنعقد بتاريخ ١٧ كانون الأول ٢٠١٤ تصفية الشركة تصفية إختيارية.
٣. شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار م.خ.م.
شركة مساهمة خاصة برأس مال مصرح به ومدفوع ٥٠,٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري وقد بدأت بممارسة أعمالها بالتأجير التمويلي .
٤. شركة سידار للإستثمار م.خ.م.
شركة مساهمة خاصة برأس مال مصرح به ومدفوع ٥٠,٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري .
٥. شركة البسفور للإستثمار م.خ.م.
شركة مساهمة خاصة برأس مال مصرح به ومدفوع ٥٠,٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة سیدار للإستثمار .

ثالثاً: أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذه تعريفية عن كل واحد منهم:

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد منجد منير رضا سختيان	رئيس مجلس الإدارة	١٩٤٧	يحمل شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة هيوستين	١٩٧١	-رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة لصناعة الأدوية. - رئيس مجلس إدارة مجموعة منير سختيان الدولية المساهمة المحدودة. -رئيس مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية المساهمة العامة -رئيس هيئة المديرين في عدة شركات.
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد قيس منجد سختيان	عضو	١٩٧٣	يحمل شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة تمبل - الولايات المتحدة	١٩٩٧	- عضو مجلس إدارة في مجموعة منير سختيان الدولية. - مدير عام شركة المنجد الدولية للتجارة العامة - مدير عام شركة المنجد لأنظمة المياه - مدير تطوير الاعمال في الشركة المتحدة للأدوية.
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية ويمثلها السيد خليل أنيس نصر	نائب رئيس المجلس	١٩٥٣	يحمل شهادة ماجستير في العلوم الإدارية - تمويل من الجامعة الأردنية		-عضو مجلس إدارة في عدة شركات -مناصب قيادية في العمل المصرفي في الأردن ولبنان وفلسطين وقبرص آخرها الرئيس التنفيذي للبنك الإستثماري لغاية ٢٠١٠
شركة الذاكرة التجارية ذ.م.م ويمثلها السيد عاكف السداود	عضو	١٩٦٧	بكالوريوس حقوق	١٩٩٠	-محامي مدير دائرة قانونية -محامي / مكتب خاص

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
منير منجد منير سختيان	عضو	١٩٨٣	بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة ماريماونت - ارلنجتون - الولايات المتحدة .	٢٠٠٥	-الرئيس التنفيذي لشركة المنجد لتكنولوجيا المعلومات -الرئيس التنفيذي لشركة المنجد للسياحة والسفر - الرئيس التنفيذي للشركة التنفيذية للمستلزمات المنزلية (emart)
شركة المنجد للسياحة والسفر ذ.م.م ومثلها السيد جميل عبد اللطيف الحوامده	المدير العام	١٩٧٤	ماجستير إدارة أعمال - تمويل من بريطانيا.	٢٠١٢	- رئيس تنفيذي وشريك لعدد من الشركات التجارية. - الرئيس التنفيذي لمجموعة المنجد . مدير العام وعضو مجلس إدارة في شركة الدباغة الأردنية سابقاً.
السيد هنري مذيب حداد	عضو	١٩٥٦	بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة ميتشيغان - الولايات المتحدة.	١٩٨٢	- صاحب ومدير عام شركة مذيب حداد واولاده. - عضو مجلس إدارة في عدة شركات.

ب- أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذه تعريفية عن كل واحد منهم:

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد جميل عبد اللطيف الحوامدة	المدير العام من (٢٠١٣/٧/١)	١٩٧٤	ماجستير إدارة أعمال - تمويل من بريطانيا.	٢٠١٢	- رئيس تنفيذي وشريك لعدد من الشركات التجارية. - الرئيس التنفيذي لمجموعة المنجد . مدير العام وعضو مجلس إدارة في شركة الدباغة الأردنية سابقاً.
الآنسة ألاء حلاوه	قائم بأعمال المدير المالي والإداري	١٩٨٩	يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة من جامعة البلقاء التطبيقية	٢٠١١	- محاسبة في شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري

رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم بنسبة ٥% فأكثر مقارنة مع السنة السابقة:

اسم المساهم	عدد الأسهم كما في ٢٠١٤/١٢/٣١		عدد الأسهم كما في ٢٠١٣/١٢/٣١	
	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
السيد منجد منير رضا سختيان	٣,٤٩٧,٩٠٧	% ١٧,٤٩	٣,٤٩٧,٩٠٧	% ١٧,٤٩
شركة الذاكرة التجارية	٢,٣٤٩,٩٤٤	% ١١,٧٥	٢,٣٤٩,٩٤٤	% ١١,٧٥
شركة المنجد للسياحة والسفر	١,٧٩٧,٩٢٨	% ٨,٩٩	١,٧٩٧,٩٢٨	% ٨,٩٩
عدد الأسهم المكتتب	٢٠,٠٠٠,٠٠٠		٢٠,٠٠٠,٠٠٠	

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها.

تمكنت شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري من حجز موقع تنافسي في سوق العقار الأردني رغم الأزمة المالية العالمية التي أثرت على العالم وعلى كبار الشركات العالمية , حيث أن الشركة تميزت بمشاريعها وقدرتها على الحفاظ على تدفقات نقدية إيجابية من خلال تسويق عقاراتها وأراضيها.

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسين محلياً أو خارجياً.

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠٪ فأكثر من إجمالي المشتريات أو المبيعات.

سابعاً: الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

أ- لا يوجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

ب- لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.

ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

أ- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

تاسعاً : المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

❖ المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات:

يتأثر قطاع العقارات بالظروف المحلية والإقليمية والعالمية بشكل كبير وتؤثر أسعار الأراضي وتذبذب أسعار مواد البناء وعلى رأسها الحديد والإسمنت سلباً وإيجاباً على الاستثمار في هذا القطاع، كما أن معدلات الفوائد وتشدد البنوك في منح التسهيلات الائتمانية لقطاع العقار وعدم توفر السيولة مما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة.

❖ المخاطر الطبيعية:

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة ١٩٩٤ وبقوة (٥ درجات / رختر) والذي أدى إلى تصدع في مبنى فندق وهدم بعض المباني القديمة في المنطقة ولا يتوفر للشركة أية دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

❖ المخاطر المتعلقة بسياسة توفير السيولة:

بهدف زيادة حجم الأموال المستثمرة ورفع العائد على رأس المال، قد تلجأ الشركة لسياسات توفير السيولة التي يقرها مجلس إدارة الشركة مما قد يرفع من احتمال تعرض الشركة لعوامل مخاطرة مرتبطة بارتفاع تكلفة الحصول على التسهيلات الائتمانية التي ستدفعها الشركة والتي قد تنعكس سلباً على أداء الشركة في حين يشهد سوق العقار في المملكة منافسة قوية بسبب كثرة الشركات العقارية وما هو معروض من قبل هذه الشركات، وقلة الطلب وخصوصاً بسبب الأزمة المالية وإنعكاسها على عدم وفاء المشتري بالإضافة إلى الإجراءات الصعبة لتمويل المشاريع العقارية .

عاشراً: الإنجازات التي حققتها الشركة:

لقد عمل مجلس الإدارة من خلال اجتماعاته الإحدى عشر و إلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام ٢٠١٤ على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

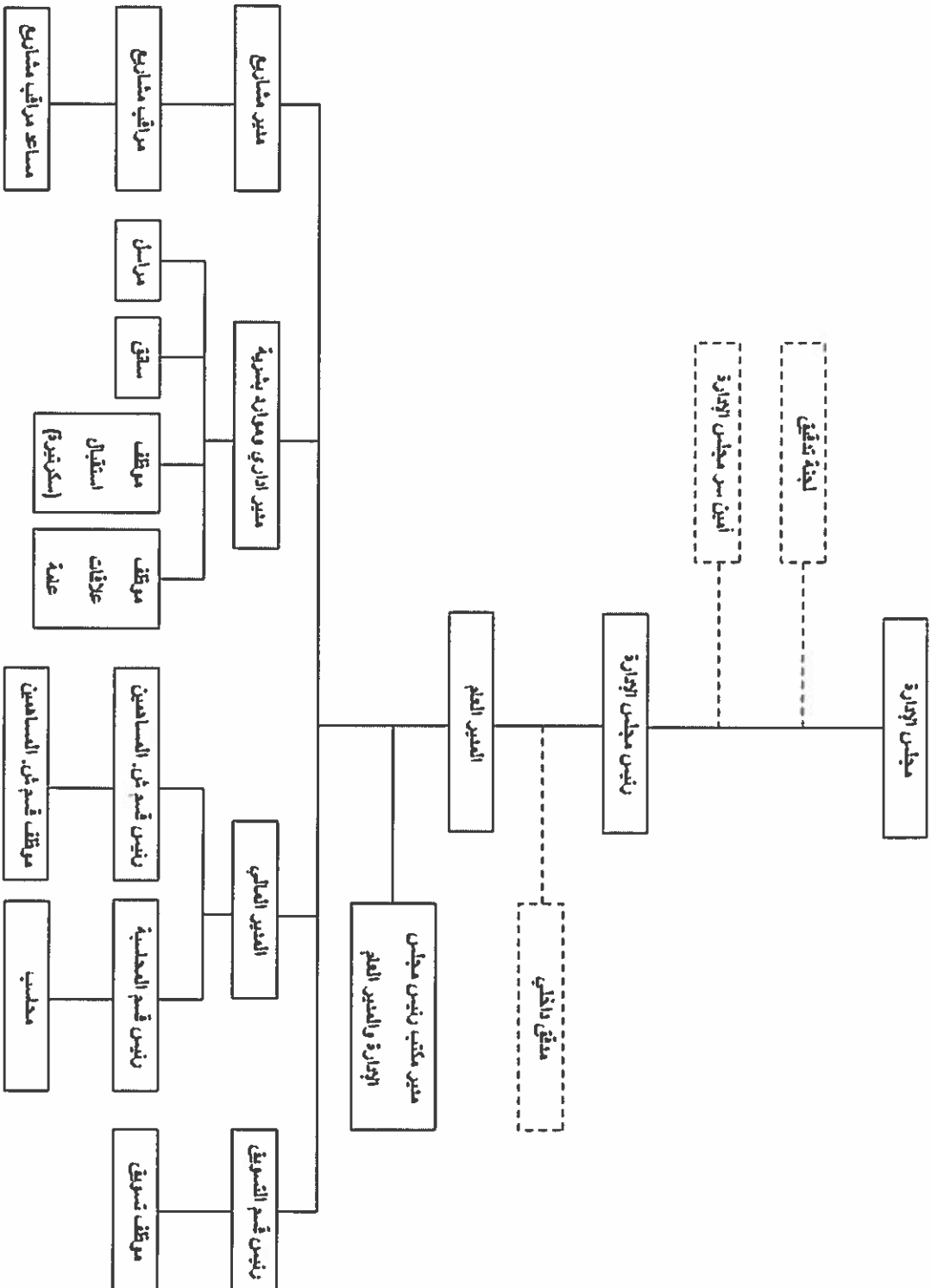
- ١- تسديد جزء من القروض المترتبة على الشركة بمقدار (٣٥٢,٦٤٧) ألف دينار
- ٢- بيع (١٢) دونم أراضي شركة ربوع الأردن بمبلغ (٢٠٨,٤٠٦) ألف دينار.
- ٣- بيع (٥) شقة من إسكان خالد بن الوليد بمبلغ (٨١,٠٣٠) ألف دينار.

حادي عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط:

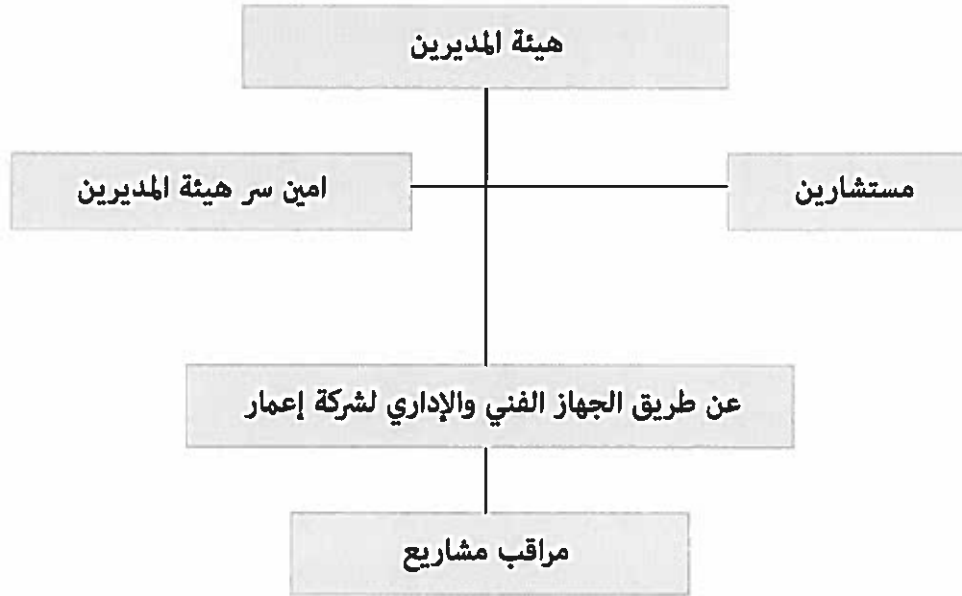
لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

ثاني عشر: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

١.١- الهيكل التنظيمي للشركة:



أ. ٢- الهيكل التنظيمي لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير:



أ. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي:

المؤهل	عدد الموظفي الشركة
بكالوريوس	٥
دبلوم	—
ثانوية عامة	٣
المجموع	٨

ج. لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال العام ٢٠١٤.

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة لآخر خمس سنوات:

كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٠	كما في ٣١ كانون أول ٢٠١١	كما في ١٣ كانون أول ٢٠١٢	كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٣	كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٤	
الدينار	الدينار	الدينار	الدينار	الدينار	
(١٨,٥١٦)	(٦٣٨,٢٨٢)	(٦٩٣,٧٧٣)	(٣٠٨,٢٨٤)	(٦٣٥,٥٣١)	صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والاحتياطيات
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة (قيمة بالصافي)
٢٢,١٣٦,٠٦٢	٢١,٤٣٤,٠٩٢	٢٠,٧٥٩,٣٨٦	٢٠,٣٣٦,٧٩٥	١٩,٦٧٧,٩٤٨	صافي حقوق المساهمين
٠,٦١	٠,٤٠	٠,٢٩	٠,٦٩	٠,٣٩	أسعار الأوراق المالية

رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

١. بلغ مجموع موجودات الشركة ٢٤,٠٨٧,٩٥١ دينار لعام ٢٠١٤ مقارنة مع ٢٥,٠٤٣,١٦٣ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٩٥٥,٢١٢ دينار في حين بلغ مجموع المطلوبات ٤,٤١٠,٠٠٣ دينار لعام ٢٠١٤ مقارنة مع ٤,٧٠٦,٣٦٨ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٢٩٦,٣٦٥ دينار في حين أن مجموع حقوق المساهمين بلغ ١٩,٦٧٧,٩٤٨ دينار مقارنة مع ٢٠,٣٣٦,٧٩٥ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٦٥٨,٨٤٧ دينار وذلك عائد إلى إعادة تقييم إستثمارات الشركة في الشركات الحليفة وبيع الأراضي.

٢. بالنسبة لإيرادات الشركة فقد بلغت ٢٠٧,٤٠٩ دينار لعام ٢٠١٤ مقارنة مع ٢٣٩,٨٢٣ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٣٢,٤١٤ دينار في حين بلغت خسائر الشركة ٦٣٥,٥٣١ دينار لعام ٢٠١٤ مقارنة مع ٣٠٨,٢٨٤ دينار للعام الماضي أي بارتفاع مقداره ٣٢٧,٢٤٧ دينار.

النسبة المالية	للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٤	للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣
١ نسبة دوران السهم	١,٥%	٦,٢%
٢ مضاعف سعر السهم	١٢,٩%	٤٤,٨%
٣ العائد على الاستثمار	٢,٦٤%	١,٢٣%
٤ العائد إلى حقوق المساهمين	٣,٢٣%	١,٥%
٥ العائد إلى رأس المال المدفوع	٣,٢%	١,٥٤%
٦ العائد إلى المبيعات	٣,٢%	١,٤٥%
٧ نسبة الملكية	٨٣%	٨٠%
٨ نسبة التداول	١٨٣%	٢٠٧%

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

- تم تشغيل الفندق في العقبة (Oryx Hotel) في شهر أيلول وهو فندق خمس نجوم يحتوي على ١٨٤ غرفة بالإضافة إلى المسابح والمرافق العامة والمطاعم.
- إن إيصال الخدمات إلى مشروع إسكان خالد بن الوليد ساهم في بيع جزء من الشقق والأراضي في المشروع، وتتواصل الشركة مع عدة جهات حكومية لتسويق باقي الشقق وبالإضافة إلى جمعيات خيرية مهتمة بشراء الشقق لغايات إنسانية.
- تم التأخر في إستكمال مشروع تركيا نتيجة ظروف الشركة الحالية ولكن يتوقع البدء في تسويق المشروع في منتصف عام ٢٠١٥.

سادس عشر: مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق الخارجي و/أو مستحقة له:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٤ مبلغ ٥,٨٠٠ دينار عن شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري و ١,١٦٠ دينار عن كل شركة من الشركات التالية (شرق عمان للإسكان والتطوير وشركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار وشركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار وشركة البسفور وشركة سידار شاملة ضريبة المبيعات .

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في ٢٠١٤/١٢/٣١.

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

اسم العضو و الجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠١٤/١٢/٣١	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في ٢٠١٤/١٢/٣١	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
السيد منجد منير سختيان	رئيس المجلس	الأردنية	-	٣,٤٩٧,٩٠٧	-
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية ويمثلها السيد خليل أنيس نصر	نائب الرئيس	الأردنية	٥٤٥,٠٦١	-	٥٤٥,٠٦١
شركة الذاكرة التجارية ويمثلها السيد عاكف توفيق الداؤد	عضواً	الأردنية	٢,٣٤٩,٩٤٤	-	٢,٣٤٩,٩٤٤
السيد هنري حداد	عضواً	الأردنية	-	٢٦١,٣٦٥	-
شركة المنجد للسياحة والسفر ويمثلها السيد جميل حوامدة	المدير العام	الأردنية	١,٧٩٧,٩٢٨	٢,٧٠٠	١,٧٩٧,٩٢٨
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد قيس منجد سختيان	عضواً	الأردنية	٥٥٣,٨٦٣	-	٥٥٣,٨٦٣
السيد منير منجد سختيان	عضواً	الأردنية	-	٥٤٤,٧٩٢	-

ب- أقرباء أعضاء مجلس الإدارة:

١- السيد هنري مذيّب موسى حداد

إسم المساهم	صلة القرابة	الجنسية	٢٠١٤/١٢/٣١		٢٠١٣/١٢/٣١	
			عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
يوسف مذيّب موسى حداد	أخ	الأردنية	٢٦١,٣٦٥	% ١,٣٠٧	٢٦١,٣٦٥	% ١,٣٠٧

ج- عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	الشركات المسيطر عليها	٢٠١٤/١٢/٣١		٢٠١٣/١٢/٣١	
		عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية	شركة كونسييت جلوبال ليتمد	٣٤٧,٥٤١	% ١,٧٣٨	٣٤٧,٥٤١	% ١,٧٣٨

د- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

- لا يوجد أي أسهم مملوكة لموظفي الإدارة العليا أو أقاربهم.

ثامن عشر: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٤.

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	الصفة	بدل تنقلات دينار	أتعاب تفرغ	المكافآت	الإجمالي
السيد منجد منير سختيان	رئيس مجلس الإدارة	٢,٧٠٠	٣٦,٠٠٠	-	٣٨,٧٠٠
السيد عبدالمجيد محمود الشوا	عضواً (١)	-	-	-	-
السيد سمير مذهب حداد	عضواً (٢)	١,٨٠٠	-	-	١,٨٠٠
السيد عاكف توفيق الداود	عضواً	٣,٣٠٠	-	-	٣,٣٠٠
السيد جميل الحوامدة	المدير العام	٢,٧٠٠	-	-	٢,٧٠٠
السيد منير منجد سختيان	عضواً	٦٠٠	-	-	٦٠٠
السيد خليل أنيس نصر	عضواً	٣,٣٠٠	-	-	٣,٣٠٠
قيس منجد سختيان	عضواً (٣)	١,٥٠٠	-	-	١,٥٠٠
هنري مذهب حداد	عضواً (٤)	٦٠٠	-	-	٦٠٠
المجموع		١٦,٥٠٠			٥٢,٥٠٠

١- ممثل شركة المتحدة للنعام لغاية ٢٠١٤/٤/١٤

٢- عضو مجلس إدارة لغاية ٢٠١٤/٦/١٧

٣- ممثل شركة المتحدة للنعام إعتباراً من ٢٠١٤/٤/١٤

٤- عضو مجلس إدارة إعتباراً من ٢٠١٤/٦/١٨

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

الإدارة العليا	الصفة	رواتب بالدينار	بدل تنقلات بالدينار	المكافآت السنوية بالدينار	نفقات السفر بالدينار
السيد جميل الحوامده	المدير العام	٥,٠٠٠	٢٧٠٠	-	-
الآنسة الاء حلاوه	قائم بأعمال المدير المالي والإداري	٦٠٠	-	-	-
المجموع		٥,٦٠٠	٢,٧٠٠	-	-

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

- لا يوجد

عشرون: العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة والشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

١. إستئجار مكاتب للشركة بمبلغ ٤٧,٤٠٠ دينار.

واحد وعشرون: أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:

أن الشركة تأخذ بالاعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها واستعمال كل ما هو رقيق بالبيئة في مشاريعها الاستثمارية.

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي.

تسعى الشركة إلى خدمة المجتمع المحلي في المناطق التي تستثمر فيها وخصوصاً في المجمعات المخصصة لذوي الدخل المحدود.

توصيات مجلس الإدارة:

١. المصادقة على وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
٢. المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٤ والخطة المستقبلية لها وإقرارها.
٣. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣ .
٤. المصادقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٤ وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
٥. انتخاب مدققي حسابات الشركة للعام ٢٠١٥ وتحديد أتعابهم.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس أن يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة عن جهودهم وإخلاصهم، آملي أن يكون العام ٢٠١٥ عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

تطبيق قواعد الحوكمة

البند	الأسباب
- انتخاب اعضاء مجلس الإدارة وفق الإسلوب التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالإقتراع السري	لم يطبق لأنه تم انتخاب مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣٠ ولمدة أربع سنوات بالتزكية ووفق أحكام قانون الشركات
- الإفصاح عن البيانات المالية قبل موعد إعلانها بما لا يقل عن ثلاثة أيام عمل.	لم تطبق، لأن الموعد مرتبط بتسليمنا البيانات المالية من مدقق الحسابات.
- وضع آلية لإستقبال الشكاوي والإقتراحات المقدمة من قبل المساهمين.	جاري العمل على وضع آلية لإستقبال الشكاوي والإقتراحات المقدمة من قبل المساهمين علماً أنه تم تزويد الموقع الإلكتروني للشركة بذلك.
- توجيه دعوات حضور إجتماع الهيئة العامة العادي بالبريد الإلكتروني لكل مساهم قبل ١٢ يوماً من التاريخ المقرر لعقد الإجتماع.	مطبق جزئياً حيث يتم تطبيق احكام المادة (١٤٤) (أ) من قانون الشركات والتي تنص على إرسال الدعوة إلى المساهمين بالبريد العادي قبل ١٤ يوماً على الأقل من التاريخ المقرر لعقد الإجتماع، حيث لا يوجد عناوين الكثرونية لغالبية المساهمين.

البند	الأسباب
- الإعلان عن موعد ومكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ومرتين على الأقل وعلى الموقع الالكتروني.	يتم تطبيق المادة (١٤٥) من قانون الشركات والتي تنص على أن يعلن عن الموعد المقرر لعقد اجتماع الهيئة العامة للشركة في صحيفتين يوميتين محليتين ولمرة واحدة على الأقل وذلك قبل مدة لاتزيد على أربعة عشر يوماً من ذلك الموعد والاعلان لمرة واحدة في احدى وسائل الإعلام المرئية والصوتية قبل ثلاثة أيام على الأكثر من التاريخ المحدد للاجتماع.
الإفصاح والشفافية	طبق جزئياً، حيث يتم الإفصاح كاملاً من خلال هيئة الأوراق المالية و وسائل الإعلام وبموجب أحكام القانون.

إقرارات

١. يقر مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

. يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

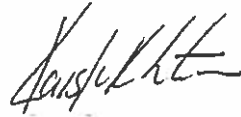
رئيس مجلس الإدارة
السيد منجد سختيان



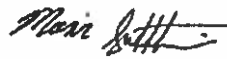
عضو مجلس إدارة
السيد عاكف الداود



عضو مجلس إدارة
السيد قيس منجد سختيان



عضو مجلس إدارة
السيد منير منجد سختيان



عضو مجلس إدارة
السيد جميل الحوامدة



عضو مجلس إدارة
السيد هنري حداد



نائب الرئيس
السيد خليل نصر



٣. نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

رئيس مجلس الإدارة
السيد منجد سختيان



المدير المالي والإداري
الآنسة ألاء حلاوه



شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2014

**تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى مساهمي شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**

تقرير حول القوائم المالية الموحدة

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (ويشار إليهم معاً بالمجموعة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وقائمة الأرباح والخسائر الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسؤولية مجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن خطأ.

مسؤولية مدققي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا. لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب منا هذه المعايير الالتزام بقواعد السلوك المهني وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة خالية من الأخطاء الجوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة. إن إختيار تلك الإجراءات يستند إلى اجتهاد مدقق الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء الناتجة عن الإحتيال أو الخطأ. عند تقييم مدقق الحسابات للمخاطر يأخذ في الإعتبار نظام الرقابة الداخلي للشركة ذي الصلة بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولة التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، إضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة.

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

الرأي

في رأينا إن القوائم المالية الموحدة تُظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ المجموعة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وإن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي المصادقة عليها.

إرنست ويونغ/ الأردن

محمد إبراهيم الكركي
ترخيص رقم ٨٨٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٣ آذار ٢٠١٥

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
١٢٦,٥٢٠	٦٩,٧٣٢	٣	موجودات غير متداولة -
٥,٥٣٦,٩٥٣	٥,٥٢١,٤٥٨	٤	ممتلكات ومعدات
١,٥٣٤,١٥٧	١,٥٣٤,١٥٧		مشاريع تحت التنفيذ
٤,٠٢٩,٩٤١	٤,٠٣٩,٨٣٠	٥	حقوق تطوير
١,٢١٨,٢١٦	٨٨٥,٣٩٥	٨	استثمار في شركات حليفة
٢,٠٣٨,٨٥٦	١,٩٩٢,٨٨٤	٦	شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل
٦٠,١١٥	٥٨,١٧٩	١٠	استثمارات عقارية
٣,٩٨٧,٦٠٠	٣,٩٨٧,٦٠٠	٧	ذمم إيجار تمويلي طويلة الأجل
١٨,٥٣٢,٣٥٨	١٨,٠٨٩,٢٣٥		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
٤,١٤٢,٩٢٧	٤,٠٤٧,٢٠٨	٩	موجودات متداولة -
١,٣٠٧,٤٢٧	١,٠١٦,٢٣٧	١١	عقارات معدة للبيع
٤٥١,٠٤٤	٣٦٤,٢٢٧	٨	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١,٥٤٠	١,٩٣٦	١٠	شيكات برسم التحصيل قصيرة الأجل
٥٦٨,٦٢١	٥٢٥,٤٠٤		ذمم إيجار تمويلي قصيرة الأجل
٣٩,٢٤٦	٤٣,٧٠٤	١٢	أرصدة مدينة أخرى
٦,٥١٠,٨٠٥	٥,٩٩٨,٧١٦		نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٢٥,٠٤٣,١٦٣	٢٤,٠٨٧,٩٥١		مجموع الموجودات
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩	حقوق الملكية والمطلوبات
٤٠٠,٨١٤	٤٠٠,٨١٤		حقوق الملكية حملة الأسهم -
٨٩٨,١٠٠	٨٩٨,١٠٠	١٩	رأس المال المدفوع
(٩٨,٢٦٩)	(١٢١,٥٨٥)		علاوة إصدار
٣٥٥,٣٨٨	٣٥٥,٣٨٨		احتياطي إجباري
(١,٢١٩,٢٣٨)	(١,٨٥٤,٧٦٩)		فروقات ترجمة عملات أجنبية
٢٠,٣٣٦,٧٩٥	١٩,٦٧٧,٩٤٨		احتياطي القيمة العادلة
			خسائر متراكمة
			مجموع حقوق الملكية
١,٣٦٧,٦٧٨	١,٠٠٠,٠٠٠	١٣	المطلوبات -
١٨٦,٣٠٥	١٣٥,١٤٥	٨	مطلوبات غير متداولة -
١,٥٥٣,٩٨٣	١,١٣٥,١٤٥		قروض طويلة الأجل
			إيرادات مؤجلة طويلة الأجل
١٣٥,٦٨٨	٢٦,٦٦٦		مطلوبات متداولة -
٤٠١,٢٠٤	٤١٠,٠٠٧	١٤	ذمم دائنة
٥٤,٤٩٩	٣٧,٤٣١	١٨	أرصدة دائنة أخرى
١٣٣,٨٢٠	٧٨,٨٤٢	٨	مخصص ضريبة الدخل
٢,٠٢٥,٠٣٨	٢,٣٠٤,٧٤٥	١٥	إيرادات مؤجلة قصيرة الأجل
٤٠٢,١٣٦	٤١٧,١٦٧	١٣	بنوك دائنة
٣,١٥٢,٣٨٥	٣,٢٧٤,٨٥٨		أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
٤,٧٠٦,٣٦٨	٤,٤١٠,٠٠٣		مجموع المطلوبات
٢٥,٠٤٣,١٦٣	٢٤,٠٨٧,٩٥١		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة
قائمة الأرباح والخسائر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

إيضاحات	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار	دينار
الإيرادات -		
أرباح (خسائر) بيع استثمارات عقارية و عقارات معدة للبيع	٢٧,١٤١	(١٦٥,٨٥٠)
إيرادات تمويل	١١٣,٦٧٩	١٩٦,٧٣٤
إيرادات إيجارات	٥٦,٧٠٠	٧٦,٢٠٠
إيرادات أخرى	-	١٠٥,٨٤٧
حصة الشركة من أرباح شركات حليفة	٩,٨٨٩	٢٦,٨٩٢
مجموع الإيرادات	٢٠٧,٤٠٩	٢٣٩,٨٢٣
المصاريف -		
مصاريف إدارية	(٣٧٦,٢٥٤)	(٤٠٣,٨٢٤)
إستهلاكات	(٧٢,٠٥٦)	(٨١,١٧٦)
تكاليف تمويل	(٣٧٣,٢٤٢)	(٤٤١,١٨٤)
أرباح التغير في نسبة ملكية شركة حليفة	-	٣٧٨,٠٧٧
مجموع المصاريف	(٨٢١,٥٥٢)	(٥٤٨,١٠٧)
خسارة السنة قبل الضريبة	(٦١٤,١٤٣)	(٣٠٨,٢٨٤)
مضريبة دخل سنوات سابقة	(٢١,٣٨٨)	-
خسارة السنة بعد الضريبة	(٦٣٥,٥٣١)	(٣٠٨,٢٨٤)
	فلس/دينار	فلس/دينار
الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة	(٠/٠٣٢)	(٠/٠١٥)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار	دينار	
(٣٠٨,٢٨٤)	(٦٣٥,٥٣١)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي سوف يتم تحويلها إلى الأرباح والخسائر
		في الفترات اللاحقة:
(١١٤,٣٠٧)	(٢٣,٣١٦)	فروقات ترجمة عملات اجنبية
(١١٤,٣٠٧)	(٢٣,٣١٦)	مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى التي سوف يتم تحويلها للأرباح والخسائر
(٤٢٢,٥٩١)	(٦٥٨,٨٤٧)	في الفترات اللاحقة، بعد الضريبة
		مجموع الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة إصدار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

رأس المال	علاوة أصناف	احتياطي	فروقات ترجمة	احتياطي القيمة	خسائر متراكمة	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	العملة	دينار	دينار
٢٠.٠٠٠.٠٠٠	٤٠٠.٨١٤	٨٩٨.١٠٠	(٩٨.٢٦٩)	٣٥٥.٣٨٨	(١.٢١٩.٢٣٨)	٢٠.٣٣٦.٧٩٥
-	-	-	-	-	(١٣٥.٣٢١)	(١٣٥.٣٢١)
-	-	-	(٢٣.٣١٦)	-	-	(٢٣.٣١٦)
-	-	-	(٢٣.٣١٦)	-	(١٣٥.٣٢١)	(١٥٨.٨٤٧)
٢٠.٠٠٠.٠٠٠	٤٠٠.٨١٤	٨٩٨.١٠٠	(١٢١.٥٨٥)	٣٥٥.٣٨٨	(١.٣٥٤.٧٦٩)	١٩.٦٧٧.٩٤٨
٢٠.٠٠٠.٠٠٠	٤٠٠.٨١٤	٨٩٨.١٠٠	١٦.٣٨	٣٥٥.٣٨٨	(٩١٠.٩٥٤)	٢٠.٣٥٩.٣٨٦
-	-	-	-	-	(٣٠٨.٢٨٤)	(٣٠٨.٢٨٤)
-	-	-	(١١٤.٣٠٧)	-	-	(١١٤.٣٠٧)
-	-	-	(١١٤.٣٠٧)	-	(٣٠٨.٢٨٤)	(٤٢٢.٥٩١)
٢٠.٠٠٠.٠٠٠	٤٠٠.٨١٤	٨٩٨.١٠٠	(٩٨.٢٦٩)	٣٥٥.٣٨٨	(١.٢١٩.٢٣٨)	٢٠.٣٣٦.٧٩٥

٢٠١٣ -
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٣
خسارة السنة
بنود الدخل الشامل الأخرى
مجموع الدخل الشامل للسنة
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

لا يضمن هذا اللند أي خسائر أو أرباح غير متوقعة.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات
دينار	دينار	
(٣٠٨,٢٨٤)	(٦١٤,١٤٣)	الأنشطة التشغيلية
		خسارة السنة قبل ضريبة الدخل
		بنود غير نقدية -
٨١,١٧٦	٧٢,٠٥٦	٦ و ٣ استهلاكات
(٣٧٨,٠٧٧)	-	٥ أرباح التغير في نسبة ملكية شركة حليفة
(٢٦,٨٩٢)	(٩,٨٨٩)	٥ حصة الشركة من أرباح شركات حليفة
٤٤١,١٨٤	٣٧٣,٢٤٢	تكاليف تمويل
(١٩٦,٧٣٤)	(١١٣,٦٧٩)	إيراد تمويل
١٦٥,٨٥٠	(٢٧,١٤١)	(أرباح) خسائر بيع استثمارات عقارية وعقارات معدة للبيع
		تغيرات رأس المال العامل -
١,١٨٩,٦٢١	٤١٩,٦٣٨	شيكات برسم التحصيل
٧٦,٠٠٥	٤٣,٢١٧	ارصدة مدينة أخرى
٢٣,٥٤١	١,٥٤٠	ذمم إيجار تمويلي
(٢٢,٤١٠)	(١٠٩,٠٢٢)	ذمم دائنة
(٢٥٦,٩١٧)	(١٠٦,١٣٨)	إيرادات مؤجلة
(١١٨,٥٥٤)	(١٤,٥١٣)	ارصدة دائنة أخرى
-	(٣٨,٤٥٦)	١٨ ضريبة دخل مدفوعة
٦٦٩,٥٠٩	(١٢٣,٢٨٨)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
٤٦٦,٠٩٧	٢٩١,١٩٠	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
(٩,٤٥٩)	-	شراء ممتلكات ومعدات
٦٠٩,٠٧٦	١٥٣,٥٦٤	المتحصل من بيع استثمارات عقارية وعقارات معدة للبيع
(١١٤,٧١٠)	١٥,٤٩٥	مشاريع تحت التنفيذ
١٩٦,٧٣٤	١١٣,٦٧٩	إيراد تمويل
١,١٤٧,٧٣٨	٥٧٣,٩٢٨	صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٩٣٧,٢٥٣)	(٣٥٢,٦٤٧)	تسديد قروض طويلة الأجل
(٤٤١,١٨٤)	(٣٧٣,٢٤٢)	مصاريف تمويل
(١,٣٧٨,٤٣٧)	(٧٢٥,٨٨٩)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
٤٣٨,٨١٠	(٢٧٥,٢٤٩)	(النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه
(٢,٤٢٤,٦٠٢)	(١,٩٨٥,٧٩٢)	٢٠ النقد وما في حكمه في بداية السنة
(١,٩٨٥,٧٩٢)	(٢,٢٦١,٠٤١)	٢٠ النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(١) عام

تأسست شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠٠٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة برأسمال مصرح به ٤٢٠٠.٠٠٠ ر.٢٠٠ سهم بقيمة إسمية دينار للسهم الواحد تم زيادته خلال الاعوام ليصبح ٢٠.٠٠٠ ر.٢٠٠ سهم بقيمة إسمية دينار للسهم الواحد.

من غايات الشركة الاستثمار العقاري من خلال شراء وبيع العقارات وشراء وبيع الاراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرضها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإقامة وإنشاء مشاريع الاسكان والاعمال بكافة انواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٣ آذار ٢٠١٥، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(١-٢) أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تظهر بالقيمة العادلة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والتي تمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

(٢-٢) أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري (الشركة) وشركاتها التابعة التالية (ويشار إليهم معاً بالمجموعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤:

نسبة الملكية	بلد التأسيس
شركة شرق عمان للاستثمار و التطوير	١٠٠٪ الاردن
شركة إعمار الاسلامية للتاجير والاستثمار	١٠٠٪ الاردن
شركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار *	١٠٠٪ الاردن
شركة سیدار للاستثمار	١٠٠٪ الاردن
شركة البسفور للاستثمار	١٠٠٪ الاردن
شركة SMH العقارية محدودة المسؤولية	١٠٠٪ تركيا

* قررت الهيئة العامة لشركة ابراج اعمار للإدارة والاستثمار بإجتماعها الغير عادي المنعقد بتاريخ ١٧ كانون الأول ٢٠١٤ تصفية الشركة تصفية إختيارية.

تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها. ويتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عند تحقق ما يلي:

- سيطرة المجموعة على الشركة المستثمر بها (الحقوق القائمة التي تمنح المجموعة القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر بها).
- تعرض المجموعة أو حقوقها في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

عندما تمتلك المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو ما شابهها في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بأخذ جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة بعين الاعتبار لتحديد فيما إذا كانت تمتلك سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويتضمن ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حملة حقوق تصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفي حال وجود ظروف أو حقائق تدل على التغير في أحد أو أكثر من عناصر من عناصر السيطرة الثلاثة.

يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى توقف هذه السيطرة. يتم توحيد موجودات ومطلوبات ومصاريف وإيرادات الشركة التابعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركات التابعة وحتى تتوقف هذه السيطرة.

يتم تحميل الأرباح والخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخرى على حقوق حملة الأسهم في الشركة الأم وحقوق غير المسيطرين حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد حقوق غير المسيطرين. وإذا اقتضت الحاجة، يتم تعديل القوائم المالية للشركات التابعة لتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر المتعلقة بالمعاملات فيما بين المجموعة والشركات التابعة.

يتم تسجيل الأثر الناتج عن تغير نسبة الملكية في الشركة التابعة الذي لا ينجم عنه فقدان للسيطرة في حقوق الملكية. عند فقدان السيطرة على الشركة التابعة، تقوم المجموعة بما يلي:

- إلغاء الاعتراف بموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة
- إلغاء الاعتراف بحقوق غير المسيطرين
- إلغاء الاعتراف باحتياطي ترجمة العملات الأجنبية
- الاعتراف بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة
- الاعتراف بالقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به في الشركة التابعة
- الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية فقدان السيطرة
- إعادة تصنيف حصة الشركة التي تم تسجيلها سابقاً في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح والخسائر

المساهمين الذين لديهم تأثير جوهري على المجموعة

يمتلك السيد منجد منير سختيان وشركة الذاكرة التجارية ما نسبته ١٧ر٤٩٪ و ١١ر٧٥٪ من أسهم الشركة على التوالي.

(٣-٢) التعديلات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات والتفسيرات التالية:

المنشآت الاستثمارية- تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٠) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (١٢) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧)

تبين هذه التعديلات الإستثناء من متطلبات التوحيد للمنشآت التي ينطبق عليها تعريف شركة استثمار حسب معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٠). يتطلب هذا الإستثناء من الشركة الأم تسجيل الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢) تقاص الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديلات)
توضح هذه التعديلات ما ورد في المعيار والمتعلقة بوجود حق قانوني ملازم بإجراء التقاص، توضح التعديلات أيضاً تطبيق آلية التقاص لأنظمة التسوية والتي تطبق آليات التسوية الإجمالية التي لا تحدث جميعاً بنفس الوقت.

التفسير رقم ٢١ الصادر عن لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - الرسوم (التفسير رقم ٢١ الصادر عن لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية)

يوضح التفسير رقم ٢١ الصادر عن لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية أن المنشأة تقوم بتثبيت التزام عن رسوم ما عند إجراء نشاط سيتوجب السداد، كما حددتها التشريعات ذات العلاقة. يوضح التفسير كذلك أنه يتم تسجيل الالتزام على فترات فقط إذا كان النشاط الذي يستدعي السداد قد حصل خلال فترة محده بالتشريعات ذات العلاقة. بالنسبة للرسوم التي تنشأ عند بلوغ الحد الأدنى لمستوى السداد، يوضح التفسير أنه لا يتم الاعتراف بأي التزام قبل الوصول إلى الحد الأدنى من مستوى السداد المحدد.

إفصاحات المبالغ القابلة للحصول للموجودات غير المالية - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ تدني قيمة الموجودات المالية
تريل هذه التعديلات التبعات غير المقصودة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم ١٣ (قياس القيمة العادلة) حول الإفصاحات المطلوبة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ (تدني قيمة الموجودات). بالإضافة إلى ذلك، تتطلب هذه التعديلات إفصاح حول المبالغ القابلة للحصول للموجودات أو وحدات توليد النقد التي تم تسجيل خسائر التدني في القيمة المتعلقة بها أو عكسها خلال الفترة.

لم ينتج عن تطبيق هذه التعديلات والتفسيرات أي أثر على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

(٤-٢) استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

(٥-٢) أهم السياسات المحاسبية

تملك شركات تابعة و الشهرة

يتم تسجيل تملك شركات تابعة باستخدام طريقة التملك. يتم احتساب كلفة التملك بالقيمة العادلة للمبالغ الممنوحة بتاريخ التملك بالإضافة الى قيمة حقوق غير المسيطرين في الشركة المملوكة.

يتم تسجيل حقوق غير المسيطرين في الشركة المملوكة بقيمتها العادلة او بحصصهم من صافي موجودات الشركة المملوكة. يتم تسجيل التكاليف المتعلقة بعملية التملك كمصاريف في قائمة الأرباح والخسائر الموحدة.

يتم تسجيل الشهرة بالكلفة، والتي تمثل زيادة المبالغ الممنوحة بالإضافة الى قيمة حقوق غير المسيطرين عن صافي الموجودات المملوكة والالتزامات المتكبدة.

تقوم المجموعة بمراجعة الموجودات والمطلوبات المالية للشركة المملوكة للتأكد من أن تصنيفها قد تم وفقاً للظروف الاقتصادية والشروط التعاقدية المتعلقة بهذه الموجودات والمطلوبات بتاريخ التملك.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التدهور، ويتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم المتعلق بها عند بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الأرباح والخسائر الموحدة.

تستهلك الممتلكات والمعدات (باستثناء الأراضي) باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

%	
٢٠	أجهزة حاسوب
١٥	أثاث ومفروشات
٢٠	سيارات
٢٠-١٥	أجهزة ومعدات
٢٠	ديكورات
٢٥	مقاسم هواتف الأبرج

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدهور في قائمة الأرباح والخسائر الموحدة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الإنشاءات والمعدات والمصاريف المباشرة.

لا يتم استهلاك المشاريع تحت التنفيذ والتي سوف يتم استخدامها من قبل المجموعة عند الانتهاء من انشاءها حتى تصبح جاهزة للاستخدام.

أراضي

يتم اظهار الأراضي بالكلفة.

موجودات غير ملموسة - حقوق التطوير

تقيد حقوق التطوير (موجودات غير الملموسة) التي تم الحصول عليها من خلال عملية التملك بالقيمة العادلة. يتم تحديد قيمة الاطفاء على العمر الانتاجي المتوقع لها. يتم مراجعة التكني في قيمة حقوق التطوير في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الأرباح والخسائر الموحدة.

استثمارات في شركات حليفة

الشركة الحليفة هي منشأة تمارس المجموعة فيها تأثيراً جوهرياً. التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في السياسات المالية والتشغيلية للجهة المستثمر بها وليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

إن الاعترافات المستخدمة لتحديد السيطرة المشتركة مشابهة إلى حد ما للاعترافات المستخدمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم اثبات استثمار المجموعة في الشركة الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة بالكلفة، يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركة الحليفة لاثبات حصة المجموعة في التغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة بتاريخ التملك. يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الشركة الحليفة كجزء من حساب الاستثمار ولا يتم اطفائها ولا يتم اجراء اختبار للتدني لها بشكل منفرد.

تعكس قائمة الأرباح والخسائر الموحدة حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة أي تغيرات في قائمة الدخل الشامل لهذا الاستثمار، ويتم تصنيفه ضمن قائمة الدخل الشامل للمجموعة. في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركة الحليفة فإنه يتم إظهار هذه التغيرات ان وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للمجموعة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الحليفة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الحليفة.

يتم إظهار حصة المجموعة من أرباح أو خسائر الشركة الحليفة ضمن قائمة الأرباح والخسائر الموحدة خارج الأرباح التشغيلية ويمثل ربح أو خسارة بعد الضريبة وحقوق غير المسيطرين في الشركة التابعة للشركة الحليفة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

يتم تسجيل موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الموجودات المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الأرباح والخسائر الموحدة.

لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدني هذا و يتم تسجيل الأرباح الموزعة في قائمة الأرباح والخسائر الموحدة.

استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم.

يتم استهلاك الاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها.

عقارات معدة للبيع

تظهر العقارات المعدة للبيع بسعر الكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل إضافة إلى كلفة التطوير.

ذمم مدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقرر عدم تحصيلها، هذا ويتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عندما يكون هنالك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم.

ذمم تأجير تمويلي

يتم تسجيل عقود التأجير التمويلي والتي تنتقل بموجبها المخاطر والمنافع الرئيسية المتعلقة بالموجودات المؤجرة كذمم تأجير تمويلي وذلك بقيمة تعادل صافي الاستثمار في عقد الإيجار، والذي يمثل القيمة الحالية لمجموع دفعات الإيجار المستقبلية مضافاً إليها القيمة المتبقية غير المضمونة.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه نقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك و ودائع لدى البنوك وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بعد تنزيل حسابات البنوك الدائنة.

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة للموجودات المالية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة لتحديد فيما اذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.

يتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:

- تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالكلفة المطفأة: يمثل الفرق بين القيم المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية مخصومة بسعر الفائدة الفعلي.

فيما يتعلق بالذمم المدينة، يتم عمل اختبار تدني عندما يكون هنالك دليل موضوعي على أن المجموعة لن تتمكن من تحصيل كامل المبالغ المستحقة حسب الشروط الأصلية للفاخرة.

القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة كما يتم الإفصاح عنها في (إيضاح ٢٣).

تمثل القيمة العادلة السعر الذي سيتم الحصول عليه عند بيع الموجودات أو الذي سيتم دفعه لنقل إلزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

يتم قياس القيمة العادلة بناءً على فرضية أن عملية بيع الموجودات أو نقل الإلتزام تم من خلال الأسواق الرئيسية للموجودات والمطلوبات.

في حال غياب السوق الرئيسي، يتم استخدام السوق الأكثر ملائمة للموجودات أو المطلوبات.

تحتاج المجموعة لامتلاك فرص الوصول للسوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة.

تقيس المنشأة القيمة العادلة للموجودات أو الإلتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو الإلتزام على افتراض أن المشاركين في السوق سيتصرفون بما فيه مصلحتهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار قدرة المشاركين في السوق على توليد المنافع الاقتصادية من خلال استخدام الموجودات بأفضل استخدام له أو بيعه لمشارك آخر سيستخدم الموجودات بأفضل استخدام له.

تقوم المجموعة باستخدام أساليب تقييم ملائمة وتتناسب مع الظروف وتوفر المعلومات الكافية لقياس القيمة العادلة وتوضيح استخدام المدخلات الممكن ملاحظتها بشكل مباشر وتقليل استخدام المدخلات الممكن ملاحظتها بشكل غير مباشر.

تقوم المجموعة باستخدام الترتيب التالي لأساليب وبدائل التقييم وذلك في تحديد وعرض القيمة العادلة للأدوات المالية:

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم استخدام القيمة العادلة لقياسها أو تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة أو تم شطبها باستخدام المستويات التالية للقيمة العادلة، وبناءً على أدنى مستوى للمدخلات التي لديها تأثير مهم لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق الفعالة للموجودات والمطلوبات المشابهة.
المستوى الثاني: تقنيات أخرى حيث تكون على المدخلات لها تأثير مهم على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.
المستوى الثالث: تقنيات أخرى حيث تستخدم مدخلات لها تأثير مهم على القيمة العادلة ولكنها ليست مبنية على معلومات في السوق يمكن ملاحظتها.

قروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض. ويتم تسجيلها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم قيد الفوائد على القروض خلال السنة التي استحققت بها.

دائنون ومبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للبضائع والخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق وإن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

تحقق الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثوقة.

يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي عند انتقال مخاطر ومنافع ملكية الأرض إلى المشتري وعند إمكانية قياس الإيراد بشكل يعتمد عليه.

يتم تحقق إيرادات الإيجارات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدة الإيجار.

يتم إثبات إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.

يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم تسجيل فروقات التحويل لبند الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية غير النقدية (مثل الأسهم) كجزء من التغير في القيمة العادلة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الأردني بسعر الصرف السائد بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة ويتم تحويل الأرباح والخسائر بسعر الصرف السائد بتاريخ المعاملة. يتم تثبيت جميع فروقات الصرف الناتجة من التحويل في قائمة الدخل الشامل الموحدة. عند استبعاد العمليات الأجنبية، فإنه يتم تثبيت بنود الدخل الشامل الأخرى المتعلقة بتلك العمليات الأجنبية بشكل خاص في بيان الدخل الموحد.

ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزيل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزيل لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية والدول التي تعمل بها المجموعة.

(3) ممتلكات ومعدات

أجهزة ومعدات	ديكورات	سيارات	لثاث ومفروشات	أجهزة حاسوب	مقسم هواتف الأبراج	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٢٠١٤						
الكلفة -						
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٤	١٠٠,١٣٣	٦٢,٢٦٨	٢٠٨,٤٩٧	٣٦,٥٠٣	٢٨,٠٤٨	٩٦,٢٨٠
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤	١٠٠,١٣٣	٦٢,٢٦٨	٢٠٨,٤٩٧	٣٦,٥٠٣	٢٨,٠٤٨	٩٦,٢٨٠
الاستهلاك المتراكم -						
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٤	٧٧,٩٩٦	٥٣,٧٥٤	١١٨,٨٦١	٣٥,٠٥٣	٢٣,٢٦٥	٩٦,٢٨٠
الاستهلاك للسنة	١٣,٥٢٣	٧,٨٧١	٣٣,٦٧٩	١٧٥	١,٥٤٠	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤	٩١,٥١٩	٦١,٦٢٥	١٥٢,٥٤٠	٣٥,٢٢٨	٢٤,٨٠٥	٩٦,٢٨٠
صافي القيمة الدفترية -						
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤	٨,٦١٤	٦٤٣	٥٥,٩٥٧	١,٢٧٥	٣,٢٤٣	-
٢٠١٣						
الكلفة -						
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٣	٩٩,٦٧٤	٦٢,٢٦٨	١٩٩,٤٩٧	٣٦,٥٠٣	٢٨,٠٤٨	٩٦,٢٨٠
إضافات	٤٥٩	-	٩,٠٠٠	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣	١٠٠,١٣٣	٦٢,٢٦٨	٢٠٨,٤٩٧	٣٦,٥٠٣	٢٨,٠٤٨	٩٦,٢٨٠
الاستهلاك المتراكم -						
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٣	٦٤,٥١٠	٤٢,٣٠٠	٨٠,٧٧٠	٣٣,٨٠٩	٢١,٦٣٢	٩٦,٢٨٠
الاستهلاك للسنة	١٣,٤٨٦	١١,٤٥٤	٣٨,٠٩١	١,٢٤٤	١,٦٣٣	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٧٧,٩٩٦	٥٣,٧٥٤	١١٨,٨٦١	٣٥,٠٥٣	٢٣,٢٦٥	٩٦,٢٨٠
صافي القيمة الدفترية -						
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٢٢,١٣٧	٨,٥١٤	٨٩,٦٣٦	١,٤٥٠	٤,٧٨٣	-

(٤) مشاريع تحت التنفيذ

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤	إستيعادات	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
دينار	دينار	دينار
٦٢١ر٤٥٠	-	٦٢١ر٤٥٠
١٨٦٩ر٠٢٥	(١٥ر٤٩٥)	١٨٨٤ر٥٢٠
٣ر٠٣٠ر٩٨٣	-	٣ر٠٣٠ر٩٨٣
٥٥٢١ر٤٥٨	(١٥ر٤٩٥)	٥٥٣٦ر٩٥٣

مشروع البحر الميت*
مشروع أسكان خالد بن الوليد**
مشروع تركيا***

- يمثل هذا البند كلفة الارض التي تم شراؤها من قبل شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري في منطقة البحر الميت بهدف بناء وحدات سكنية عليها.
 - يمثل هذا البند المبالغ التي تم دفعها من قبل شركة شرق عمان للسكان و التطوير على اعمال المرحلة الثالثة من مشروع اسكان خالد بن الوليد لذوي الدخل المحدود و الخاص بإنشاء ٣٠ عمارة. قامت المجموعة خلال العام ٢٠١٤ ببيع قطعة ارض بلغت قيمتها الدفترية ١٥ر٤٩٥ دينار أردني.
 - يمثل هذا البند المبالغ التي تم دفعها من قبل الشركة SMH العقارية على أعمال مشروع تركيا والخاص بإنشاء وحدات سكنية. لم يتم رسملة تكاليف تمويل على حساب مشاريع قيد التنفيذ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ و ٢٠١٣.
- تبلغ الكلفة التقديرية لاستكمال المشاريع ١٠ر١٠٠ر٠٠٠ دولار أمريكي تقريباً.

(٥) استثمارات في شركات حليفة

ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

نسبة المساهمة	٢٠١٤	٢٠١٣	بلد التأسيس	
دينار	دينار	دينار		
١٢٤٤ر١٢٨	١٢٢٤ر٥٧٥	٥٠٪	الأردن	شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري
٢٧٩٥ر٧٠٢	٢٨٠٥ر٣٦٦	٢٤,٣٪	الأردن	شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة
٤ر٠٣٩ر٨٣٠	٤ر٠٢٩ر٩٤١			

ان تفاصيل الحركة على حساب الاستثمارات في شركات حليفة هي كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٣	
دينار	دينار	
٤ر٠٢٩ر٩٤١	٣ر١٥٨ر٧٨٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني
-	٤٦٦ر١٩٢	اضافات خلال السنة*
-	٣٧٨ر٠٧٧	أرباح ناتجة عن تغير في نسبة ملكية شركة حليفة*
٩ر٨٨٩	٢٦ر٨٩٢	حصة المجموعة من أرباح الشركات الحليفة
٤ر٠٣٩ر٨٣٠	٤ر٠٢٩ر٩٤١	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

- قامت شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة محدودة المسؤولية خلال عام ٢٠١٣ بزيادة رأس المال المصرح به بمقدار ٤٦٠ر٠٤٢ دينار حيث ساهمت شركة إعمار بمبلغ ٤٦٦ر١٩٢ دينار مما أدى إلى إنخفاض نسبة ملكية شركة إعمار من ٣٠٪ إلى ٢٤,٣٪ نتج عن ذلك أرباح بمبلغ ٣٧٨ر٠٧٧ دينار خلال العام ٢٠١٣.

الجدول التالي يبين البيانات المالية المختصرة المتعلقة باستثمار المجموعة في شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري محدودة المسؤولية وشركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة محدودة المسؤولية:

مجموع	شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري		شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة		مجموع
	2014	2013	2014	2013	
	دينار	دينار	دينار	دينار	
موجودات متداولة	122,974	25,198	781,385	1,353,362	9,9359
موجودات غير متداولة	8,088,218	6,877,915	21,813,057	18,378,181	29,901,275
مطلوبات متداولة	(5,722,937)	(4,453,963)	(11,094,495)	(8,186,829)	(16,817,432)
صافي حقوق الملكية	2,488,255	2,449,150	11,504,947	11,444,714	13,993,202
نسبة المساهمة	50%	50%	24.3%	24.3%	
الرصيد كما في 31 كانون الأول	1,244,128	1,224,755	2,795,702	2,805,366	4,039,830
الأرباح	2,081,329	1,854,556	-	2,450	2,081,329
مصاريف التشغيل	(1,350,923)	(1,293,028)	-	-	(1,350,923)
مصاريف إدارية وعسومية	(33,111)	(45,081)	(39,769)	(88,040)	(72,880)
ربح (خسارة) السنة	39,105	110,713	(39,769)	(85,495)	(664)
حصة المجموعة من أرباح (خسائر) شركات حليفة	19,553	55,357	(9,164)	(28,465)	9,889

(٦) استثمارات عقارية

فيما يلي تفاصيل هذا البند:

أراضي	2014	2013
دينار	دينار	دينار
أراضي المسفر-الرصيفة	1,083,078	1,137,782
أراضي عين الباشا	21,053	21,053
أرض الجرينة	583,519	583,519
مباني	1,687,650	1,718,354
مكاتب مزجرة بالصفى*	3,052,344	3,205,022
	1,992,884	2,038,806

* إن تفاصيل الحركة على حساب مكاتب مؤجرة هي كما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار	دينار	
٣٨١,٥٩٦	٣٨١,٥٩٦	الكلفة
٣٨١,٥٩٦	٣٨١,٥٩٦	الرصيد كما في بداية السنة
		الرصيد كما في نهاية السنة
٤٥,٨٢٦	٦١,٠٩٤	الاستهلاك المتراكم
١٥,٢٦٨	١٥,٢٦٨	الرصيد كما في بداية السنة
٦١,٠٩٤	٧٦,٣٦٢	الإستهلاك للسنة
		الرصيد كما في نهاية السنة
٣٢٠,٥٠٢	٣٠٥,٢٣٤	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول

(٧) موجدات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار	دينار	
٣,٩٦٧,٦٠٠	٣,٩٦٧,٦٠٠	أسهم شركات مدرجة -
		شركة أمواج العقارية*
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أسهم شركات غير مدرجة -
٣,٩٨٧,٦٠٠	٣,٩٨٧,٦٠٠	شركة الكرامة

* تم إيقاف شركة أمواج العقارية عن التداول بتاريخ ١٦ آب ٢٠٠٩. يمثل هذا المبلغ القيمة العادلة لأسهم شركة أمواج العقارية قبل إيقافها عن التداول.

(٨) شركات يرسم التحصيل

يمثل هذا البند شركات تم تحصيلها من بيع المكاتب و بمعدل فائدة ١٠٪ سنوياً، يستحق آخرها بتاريخ ١ أيار ٢٠١٩. بلغ إجمالي قيمة الايرادات المؤجلة مبلغ ٢١٣,٩٨٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ (٢٠١٣: ٣٢٠,١٢٥ دينار).

(٩) عقارات معدة للبيع

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار	دينار	
٤,١٤٢,٩٢٧	٤,٠٤٧,٢٠٨	شقق سكنية (مشروع إسكان خالد بن الوليد)

(١٠) ذمم ايجار تمويلي

٢٠١٣		٢٠١٤	
متداولة	غير متداولة	متداولة	غير متداولة
دينار	دينار	دينار	دينار
١٥٤٠	٦٠١١٥	١٩٣٦	٥٨١٧٩

ذمم إيجار تمويلي

قامت المجموعة خلال العام ٢٠١٣ بتأجير أربع شقق في مشروع إسكان خالد بن الوليد حيث بلغت القيمة الحالية لتلك الشقق (صافي الاستثمار) مبلغ ٨٥٤٤٨ دينار. وتتراوح فترة التأجير ما بين ١٥-٢٠ سنة وتتراوح نسبة الفائدة الفعلية ما بين ٦٪ - ١١٪.

تم تصنيف عقد الإيجار كعقد تأجير تمويلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقد الإيجار".

فيما يلي تسوية بين إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار والقيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية كما في ٣١ كانون الأول:

٢٠١٣	٢٠١٤	إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار يطرح: إيرادات فوائد غير متحققة
دينار	دينار	
١١٩٥١٠	١١٤٥٠٧	
(٥٧٨٥٥)	(٥٤٣٩٢)	
٦١٦٥٥	٦٠١١٥	

إن إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار والقيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية كما في ٣١ كانون الأول كما يلي:

٢٠١٣		٢٠١٤	
دفعات الإيجار المستقبلية	إجمالي الاستثمار	دفعات الإيجار المستقبلية	إجمالي الاستثمار
دينار	دينار	دينار	دينار
١٥٤٠	٧٥١٢	١٩٣٦	٧٠٠٨
١١٤٧٢	٢٨٠٣٢	١٢٤٥٦	٣٥٠٤٠
٤٨٦٤٣	٨٣٩٦٦	٤٥٧٢٣	٧٢٤٥٩
٦١٦٥٥	١١٩٥١٠	٦٠١١٥	١١٤٥٠٧

خلال سنة واحدة
من سنة الى ٥ سنوات
أكثر من ٥ سنوات

بلغت الفائدة المتحققة من عقد الإيجار التمويلي خلال عام ٢٠١٤ مبلغ ٣٤٦٣ دينار (٢٠١٣: ٢٢١٩).

(١١) معاملات مع جهات ذات علاقة

تمثل المعاملات مع جهات ذات علاقة المعاملات التي تمت مع الشركات الحليفة وكبار المساهمين والإدارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات التي هم فيها مساهمين رئيسيين.

يتم اعتماد الأسعار والشروط المتعلقة بهذه العمليات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي ملخص المعاملات مع جهات ذات علاقة خلال السنة:

٢٠١٣	٢٠١٤	بنود داخل قائمة المركز المالي الموحدة -
دينار	دينار	
١٢٩٦٥٩٨	١٠١٣٣٣١	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة:
١٠٨٢٩	٢٩٠٦	شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري - شركة حليفة
١٣٠٧٤٢٧	١٠١٦٢٣٧	شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة - شركة حليفة
٣١٠٧٦٩	٢٣٦١٨٤	شيكات برسم التحصيل (أعضاء مجلس إدارة)

٢٠١٣	٢٠١٤	بنود داخل قائمة الأرباح والخسائر الموحدة -
دينار	دينار	
٢٧١٥٠	٢١٣٨٤	إيراد تمويل (أعضاء مجلس إدارة)
١٤٧٠٠	١٦٥٠٠	بدل تنقلات (أعضاء مجلس الإدارة)
٣٦٠٠٠	٣٦٠٠٠	اتعاب بدل تفرغ (رئيس مجلس الإدارة)
٤٧٤٠٠	٤٧٤٠٠	مصرف أيجار (رئيس مجلس الإدارة)

فيما يلي ملخص لمنافع (رواتب ومكافآت ومنافع أخرى) الإدارة التنفيذية العليا للمجموعة:

٢٠١٣	٢٠١٤	رواتب ومكافآت
دينار	دينار	
٣٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	

(١٢) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٣	٢٠١٤	نقد في الصندوق
دينار	دينار	
٢١٩٧	٦٣٥	أرصدة لدى البنوك
٣٧٠٤٩	٤٣٠٦٩	
٣٩٢٤٦	٤٣٧٠٤	

(١٣) قروض طويلة الأجل

٢٠١٣		٢٠١٤	
أقساط القروض		أقساط القروض	
طويلة الأجل	تستحق خلال عام	طويلة الأجل	تستحق خلال عام
دينار	دينار	دينار	دينار
١٣٦٧٨٠٠	٤٠٢١٣٦	١٠٠٠٠٠٠	٤١٧١٦٧

البنك الإستثماري

منحت شركه اعمار للتطوير والاستثمار العقاري قرضاً من قبل البنك الإستثماري بقيمة ٤٠٠٠٠٠٠٠ دينار بمعدل فائدة ٩٪ سنوياً تحتسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب في نهاية كل شهر. يسدد القرض على أقساط شهرية أستحق أولها بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٠٨ ويستحق آخرها بتاريخ ١ ايار ٢٠١٩. منحت الشركة هذا القرض مقابل رهن عقاري على المكاتب المبيعة مقابل شيكات برسم التحصيل (إيضاح ٨).

منحت الشركة التابعة شركة شرق عمان للإسكان والتطوير بتاريخ ٣ تموز ٢٠٠٧ قرضاً من البنك الإستثماري بقيمة ١٤٣١٧١٦ دينار بمعدل فائدة ٩٫٢٥٪ سنوياً تحتسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب في نهاية كل شهر. يسدد القرض على أقساط ربع سنوية بمبلغ ٩٤٨٠٠ دينار أستحق القسط الأول بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٠ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ٣١ آب ٢٠١٤. تم بتاريخ ١٩ تشرين الثاني ٢٠١٣ توقيع إتفاقية جدولة سداد القرض وفوائده والبالغ رصيده بتاريخ الإتفاقية ٤٨٤٥٥٧ دينار بحيث يسدد على أقساط شهرية متساوية بمبلغ ١١٨٥٣ دينار وبفائدة ٩٫٢٥٪ سنوياً أستحق أولها بتاريخ ٣٠ تشرين الثاني ٢٠١٤.

ان مبلغ الدفعات السنوية واستحقاقاتها للقروض طويلة الأجل هي كما يلي:

السنة	دينار
٢٠١٦	٣٨٣١٨٨
٢٠١٧	٤٠٣٥٢٢
٢٠١٨	١٦٦٧٩٤
٢٠١٩	٤٦٤٩٦
	١٠٠٠٠٠٠

(١٤) أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤
دينار	دينار
٥١٥٢٥	٣٢٣٩١
٢٦٣٤٩٧	٢٦٠٣٢٧
١٠٧٧	١٠٧٧
٨٥١٠٥	١١٦٢١٢
٤٠١٢٠٤	٤١٠٠٠٧

مصاريف مستحقة وغير مدفوعة
أرباح غير موزعة على المساهمين
أمانات المساهمين - حق الإكتتاب
أخرى

(١٥) بنوك دائنة

يمثل هذا البند التسهيلات الائتمانية الممنوحة لشركة اعمار للتطوير و الاستثمار العقاري من البنك الإستثماري بسقف ٢٠٠٠٠٠٠٠ دينار ومن بنك الإسكان للتجارة والتمويل بسقف ٢٥٠٠٠٠٠ دينار وينسب فائدة سنوية تتراوح بين ٨٪ الى ٩٪.

(١٦) مصاريف إدارية

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار	دينار	
١١٠,٢٧٧	١١٦,٣٨١	رواتب واجور ومناقص أخرى
١٠,٣٤١	١٣,٢٢٧	حصة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٧,٩٥٥	٢٤,٥٣٥	أتعاب قانونية واستشارات
١٤,٧٠٠	١٦,٥٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٦,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	اتعاب بدل تفرغ رئيس مجلس الإدارة
٥٨,٠٠٩	٢٥,٤٨٤	رسوم حكومية
١,٣٨٣	-	سفر وتنقلات
١,٧٨٣	٢,٧٢٠	إعلانات و معارض
٥,٨٠٧	١١,٢٠٨	بريد وهاتف
١٠,٤٧١	١٥,٨٥٢	قرطاسية ومطبوعات واشتراكات
٤٧,٤٠٠	٤٧,٤٠٠	إيجارات
٨,١٢٦	١٠,١٣٧	مصاريف سيارات
٣,٣٩٤	٢,٤٦٤	صيانة
٧٨,١٧٨	٥٤,٣٤٦	أخرى
٤٠٣,٨٢٤	٣٧٦,٢٥٤	

(١٧) حصة السهم من خسارة السنة

٢٠١٣	٢٠١٤	
(٣٠٨,٢٨٤)	(٦٣٥,٥٣١)	الحصة الأساسية
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	خسارة السنة (دينار)
(٠/٠١٥)	(٠/٠٣٢)	المعدل المرجح لعدد الاسهم خلال السنة (سهم)
		الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة

إن الحصة المخفضة للسهم من خسارة السنة مساوية للحصة الاساسية للسهم من خسارة السنة.

(١٨) ضريبة الدخل

إن تفاصيل الحركة على حساب مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار	دينار	
٥٤,٤٩٩	٥٤,٤٩٩	الرصيد كما في بداية السنة
-	٢١,٣٨٨	مصرف ضريبة الدخل المستحق عن سنوات سابقة
-	(٣٨,٤٥٦)	ضريبة الدخل المدفوعة
٥٤,٤٩٩	٣٧,٤٣١	الرصيد كما في نهاية السنة

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل للأعوام ٢٠١٣ و ٢٠١٤ وذلك بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة وفقا لقانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩.

تم إجراء تسوية نهائية مع ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٩.

لم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة حسابات الشركة للأعوام ٢٠١٠، ٢٠١١، ٢٠١٢، ٢٠١٣.

(١٩) حق ملكية حملة الأسهم

رأس المال المدفوع -

يبلغ رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع ٢٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد. تم زيادة رأس مال الشركة المدفوع بتاريخ ٢٦ تموز ٢٠١٠ بمبلغ ٣٣٠.٢١٤ دينار ليصبح ٢٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢٠.٠٠٠.٠٠٠ سهماً بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

إحتياطي إجباري -

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل ضريبة الدخل بنسبة ١٠٪ خلال السنوات وفقاً لقانون الشركات وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين. لا يجوز وقف التحويل للاحتياطي الإجباري قبل أن يبلغ رصيده ٥٠٪ من رأس المال المصرح به. إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في التحويل الى أن يبلغ رصيد الاحتياطي الاجباري رأس مال الشركة المصرح به.

(٢٠) النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه الظاهر في قائمة التدفقات النقدية الموحدة من المبالغ المبينة في قائمة المركز المالي الموحدة وذلك كما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار	دينار	
٣٩.٢٤٦	٤٣.٧٠٤	نقد في الصندوق وإرصدة لدى البنوك
(٢.٠٢٥.٠٣٨)	(٢.٣٠٤.٧٤٥)	ينزل: بنوك دائنة
(١.٩٨٥.٧٩٢)	(٢.٢٦١.٠٤١)	صافي النقد وما في حكمه

(٢١) إدارة المخاطر

مخاطر أسعار الفائدة

ان المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل البنوك الدائنة والقروض. يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الأرباح والخسائر الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة.

تتمثل حساسية قائمة الأرباح والخسائر الموحدة بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح المجموعة لسنة واحدة ويتم احتسابها على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغيرة كما في ٣١ كانون الأول.

الزيادة/النقص يسعر الفائدة	الأثر على الخسارة	
نقطة مئوية	دينار	
٧٥+	٢٧.٩١٤	٢٠١٤ - العملة
٧٥-	(٢٧.٩١٤)	دينار أردني
		دينار أردني

الزيادة/النقص بسر الفائدة نقطة مئوية	الأثر على الخسارة دينار	
٧٥+	٢٨٤٦٢	العملة - ٢٠١٣
٧٥-	(٢٨٤٦٢)	دينار أردني
		دينار أردني

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن تخلف أو عجز المدينين والأطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية تجاه المجموعة. إن المجموعة معرضة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (الذمم المدينة) وأنشطتها التمويلية المتمثلة في الدائع لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى الواردة في قائمة المركز المالي الموحدة.

تري المجموعة بأنها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تحتفظ بالأرصدة والدائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة كما تقوم بوضع سقف ائتماني لعملائها مع مراقبة الذمم القائمة بشكل مستمر. تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لعدد كبير من العملاء. لا يمثل أي عميل ما نسبته أكبر من ١٠٪ من رصيد الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ و ٢٠١٣.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. و تعمل المجموعة على إدارة السيولة بحيث تضمن توفر سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها بتاريخ استحقاقها.

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مضمومة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ و ٢٠١٣ على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

أقل من ٣ شهور	٣ شهور إلى ١٢ شهر	من سنة حتى ٥ سنوات	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار
٣١ كانون الأول ٢٠١٤			
١٩٢٠٧١٨	٦٦٧٠٩٢٩	١٠١٢٩٠٩٥٢	١٠٩٩٠٠٩٩٩
٢٦٠٦٦٦	-	-	٢٦٠٦٦٦
-	٢٠٦٠٩٤١٠	-	٢٠٦٠٩٤١٠
-	٢٦١٠٩٤٠٤	-	٢٦١٠٩٤٠٤
٢١٩٠٣٨٤	٣٠٤٣٥٠٧٤٣	١٠١٢٩٠٩٥٢	٤٠٧٨٥٠٠٧٩
٣١ كانون الأول ٢٠١٣			
٢٣٦٠٥٠٣	٧٠٩٠٥٠٨	١٠١٢٠٠١٥٥	٢٠٦٦٠١٦٦
١٣٥٠٦٨٨	-	-	١٣٥٠٦٨٨
-	٢٠٢٠٢٢٢٩	-	٢٠٢٠٢٢٢٩
-	٢٦٤٠٥٧٤	-	٢٦٤٠٥٧٤
٣٧٢٠١٩١	٣٠١٧٦٠٣١١	١٠١٢٠٠١٥٥	٥٠١٦٨٠٦٥٧

مخاطر العملات

إن معظم تعاملات المجموعة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي. إن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار) وبالتالي لا ينتج عن التعاملات بالدولار الأمريكي مخاطر عملات جوهريّة.

(٢٢) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأسمال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع و علاوة الإصدار والاحتياطي الاجباري والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها ١٩٤٤٤ر١٤٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ مقابل ٢٠٧٩ر٦٧٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.

(٢٣) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الادوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تمثل الموجودات المالية النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى. تمثل المطلوبات المالية البنوك الدائنة والذمم الدائنة والقروض طويلة الأجل وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى.

تستخدم المجموعة الترتيب التالي لأساليب وبدائل التقييم وذلك في تحديد وعرض القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق الفعالة لنفس الموجودات والمطلوبات.

المستوى الثاني: تقنيات أخرى حيث تكون كل المدخلات التي لها تأثير مهم على القيمة العادلة يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر من معلومات السوق.

المستوى الثالث: تقنيات أخرى حيث تستخدم مدخلات لها تأثير مهم على القيمة العادلة ولكنها ليست مبنية على معلومات من السوق يمكن ملاحظتها.

المستوى الثاني	
٢٠١٣	٢٠١٤
دينار	دينار
٣٩٨٧٦٠٠	٣٩٨٧٦٠٠

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
أسهم

(٢٤) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة الصادرة وغير النافذة بعد

تم إصدار معايير مالية جديدة ومعدلة حتى ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ إلا أنها غير ملزمة حتى الآن ولم تطبق من قبل المجموعة:

معياري التقارير المالية الدولي رقم (١٥) الإيرادات من العقود مع العملاء
يبيّن معيار رقم (١٥) المعالجة المحاسبية لكل أنواع الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء، وينطبق هذا المعيار على جميع المنشآت التي تدخل في عقود لتوريد الخدمات والبضائع للعملاء باستثناء العقود الخاضعة لمعايير أخرى مثل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) الإيجارات.

يحل هذا المعيار بدلاً من المعايير والتفسيرات التالية:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (١١) عقود الانشاء
- معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) الإيراد
- تفسير لجنة معايير التقارير (١٣) برامج ولاء العملاء
- تفسير لجنة معايير التقارير (١٥) اتفاقيات انشاء العقارات
- تفسير لجنة معايير التقارير (١٨) عمليات نقل الأصول من العملاء
- التفسير (٣١) الإيراد - عمليات المقايضة التي تنطوي على خدمات اعلانية.

يجب تطبيق المعيار للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٧ مع السماح بالتطبيق المبكر.

طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ ومعيار التقارير المالية الدولي رقم ١)

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية خلال شهر آب ٢٠١٤ بتعديل معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ (القوائم المالية المنفصلة) والذي أتاح للمنشآت خيار اتباع طريقة حقوق الملكية في محاسبة الاستثمارات في الشركات التابعة والحليفة والشركات تحت السيطرة المشتركة كما هو موضح في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨. كما تم إجراء تعديل آخر على معيار التقارير المالية الدولي رقم ١ والذي يسمح للمنشآت التي تتبع طريقة حقوق الملكية من تطبيق الاستثناء الوارد في معيار التقارير المالية الدولي رقم ١ والخاص بعمليات الاندماج قبل تاريخ التملك.

يتم تطبيق هذه المعايير اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٦، كما يجب تطبيقها بأثر رجعي مع السماح بالتطبيق المبكر.

معياري المحاسبة الدولي رقم (١) عرض القوائم المالية - (تعديلات)

تشمل هذه التعديلات تحسينات محدودة تتركز على الأمور التالية:

- الجوهرية
- التصنيفات والتجميع
- هيكل الايضاحات
- الاقصاد عن السياسات المحاسبية
- عرض بنود الدخل الشامل الآخر الناتجة عن الاستثمارات التي تتبع طريقة حقوق الملكية.

لا يتوقع أن تؤثر هذه التعديلات على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة. لا تتوقع المجموعة أن يكون لهذه التعديلات أثر جوهري على ايضاحات البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

يتم تطبيق هذه المعايير اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٦، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) - المنشآت الاستثمارية
تعرض هذه التعديلات الأمور التي قد تنتج من أثر تطبيق الإستهاء من متطلبات التوحيد للمنشآت التي ينطبق عليها تعريف المنشأة
الاستثمارية وتوضح الأمور التالية:

- ينطبق الإستهاء من متطلبات التوحيد على الشركة الأم التابعة لمنشأة استثمارية، عندما تقوم المنشأة الاستثمارية بقياس وتقييم جميع استثماراتها في الشركات التابعة على أساس القيمة العادلة.
- يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة التي لا ينطبق عليها تعريف المنشأة الاستثمارية وتقوم بتقديم خدمات للمنشأة الاستثمارية. ويتم قياس وتقييم جميع الاستثمارات في الشركات التابعة الأخرى على أساس القيمة العادلة.
- تطبيق طريقة حقوق الملكية من قبل المنشآت التي لا ينطبق عليها تعريف المنشأة الاستثمارية والتي تملك حصة في شركة حليفة أو مشاريع مشتركة والتي ينطبق عليها تعريف المنشأة الاستثمارية؛ تسمح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الاستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة - للمستثمر عند اتباع طريقة حقوق الملكية بالإبقاء على الطريقة المتبعة من قبل المنشآت الاستثمارية الحليفة أو المشاريع المشتركة عند قيامها بقياس وتقييم استثماراتها في الشركات التابعة على أساس القيمة العادلة.

يتم تطبيق هذه المعايير اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٦، كما يجب تطبيقها بأثر رجعي مع السماح بالتطبيق المبكر.