



٥

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م

الرقم: ٤٦/٠٥/٢٠١٠

F.S - EMAR - 21/3/2010

التاريخ: ٢١ آذار ٢٠١٠

السادة /هيئة الأوراق المالية المحترمين
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

تحية طيبة،

الموضوع : التقرير السنوي

نرفق طيه نسخة من التقرير السنوي الخامس للسنة المنتهية ٢٠٠٩/١٢/٣١ لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري وجدول الأعمال لإجتماع الهيئة العامة العادي المقرر عقده في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الإثنين الموافق ٢٠١٠/٤/٥ .

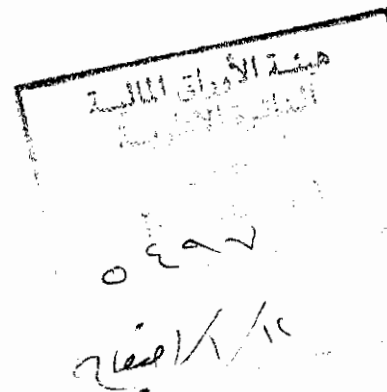
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

(١)

محمد العلاوي

المدير العام

الاستاذ
المهندس
م.ع.م
٢٠١٠





شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.م

تلفون: +962-6-5777251 فاكس: +962-6-5777254 ص.ب: 17384 عمان 11195 الأردن البريد الإلكتروني: info@Emmar.com.jo

رقم المركز :

صندوق بريد :

هاتف :

الرمز البريدي :

التاريخ : 2010/03/16

عدد الأسهم :

رقم المساهم :

حضرة المساهم الكريم:

تحية طيبة و بعد ،

عملاً بأحكام المادة 169 من قانون الشركات رقم (22) لسنة 1997 يتشرف مجلس الإدارة بدعوتكم لحضور إجتماع الهيئة العامة العادي الخامس الذي سيعقد في تمام الساعة الحادية عشر من صباح يوم الاثنين الموافق 2010/4/5 في مقر الشركة الكائنة في شارع زهران - أبراج إعمار بين الدوار الخامس والسادس ، وذلك للنظر في الأمور المدرجة على جدول الأعمال التالي .

- 1 - تلاوة وقائع الاجتماع الرابع للهيئة العامة وإقرارها .
 - 2 - الاطلاع على تقرير مجلس الادارة عن أعمال الشركة خلال السنة المنتهية في 2009/12/31 والخطة المستقبلية لها وإقرارها .
 - 3 - تلاوة تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية بتاريخ 2009/12/31 وإقراره .
 - 4 - الإطلاع على الميزانية السنوية للشركة وحساب الأرباح والخسائر للسنة المنتهية بتاريخ 2009/12/31 وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون .
 - 5 - إقرار انتخاب السيد منير منجد سخييان والسادة شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية كأعضاء في مجلس ادارة الشركة بموجب أحكام المادة (150) من قانون الشركات .
 - 6 - إنتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المنتهية في 2010/12/31 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
 - 7 - أي أمور أخرى تقرر الهيئة العامة إقرارها على جدول الأعمال .
- يرجى في حال عدم تمكنكم من حضور الإجتماع ،توكيل من ترونه مناسباً لتمثيلكم في الإجتماع المذكور على أن يتم إيداع قسائم التوكيل في مقر الشركة قبل ثلاثة أيام من موعد الإجتماع .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة
منجد سخييان

قسمة توكيل

عدد الأسهم :

رقم المساهم :

بصفتي مساهماً في شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.

قد وكلت المساهم السيد :

عني في إجتماع الهيئة العامة العادي الخامس ، الذي سيعقد في تمام الساعة الحادية عشر من صباح يوم الاثنين الموافق 2010/4/5 في مقر الشركة الكائنة في شارع زهران - أبراج إعمار بين الدوار الخامس والسادس أو أي إجتماع يؤجل اليه هذا الإجتماع .

توقيع الموكل

توقيع الشاهد



شركة إعمار

للتطوير والاستثمار العقاري

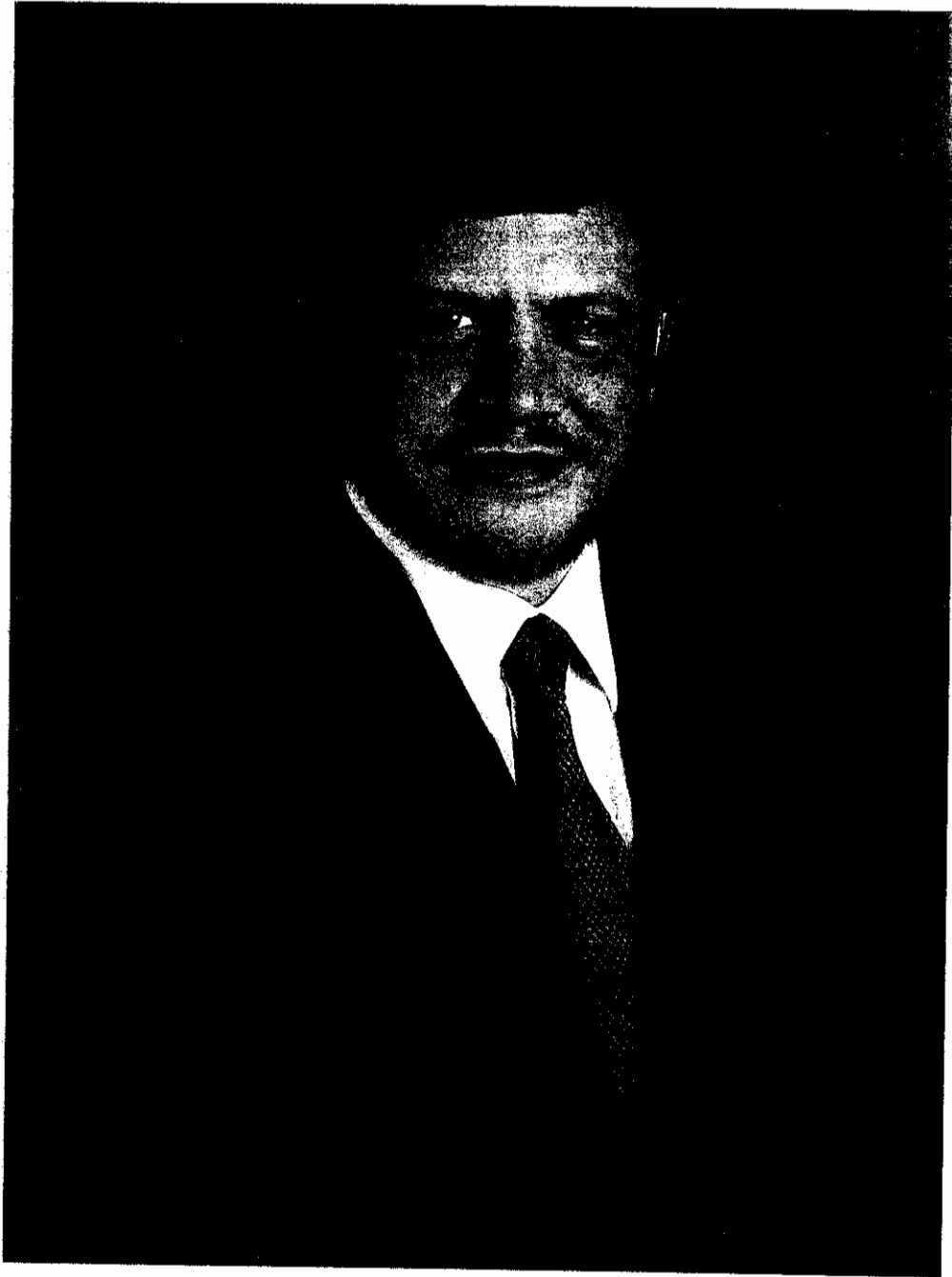
المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الخامس لعام 2009

ص.ب ١٧٣٨٤ ، عمان ١١١٩٥ المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف: ٥٧٧٧٣٥١ فاكس: ٥٧٧٧٣٥٥



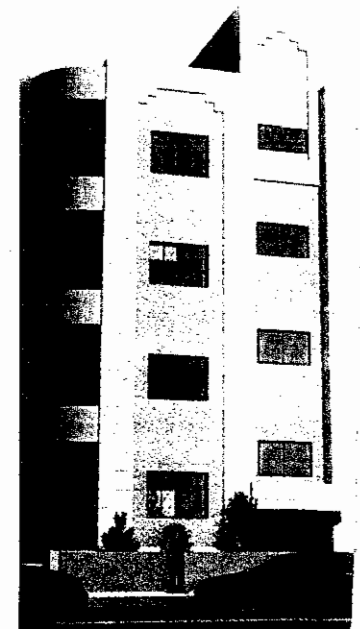
حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم

المحتويات

7	أعضاء مجلس الإدارة
8	كلمة رئيس مجلس الإدارة
9	تقرير مجلس الإدارة
9	- وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها وحجم الاستثمار الرأسمالي
9	- الشركات التابعة للشركة
10	- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة
11	- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم نسبة ٥٪ فأكثر مقارنة مع السنة السابقة
11	- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها
11	- درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً
11	- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منحتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها
11	- القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات أو قدرتها التنافسية
12	- الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة
13	- الهيكل التنظيمي لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير
14	- المخاطر التي تتعرض لها الشركة
14	- الإنجازات التي حققتها الشركة
14	- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط
15	- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة منذ تأسيس الشركة
15	- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية
15	- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة
15	- مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق الخارجي و/أو مستحقة له
16	- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١
17	- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ١٣ كانون أول ٢٠٠٨
17	- التبرعات والتمتع التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية
17	- 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
17	- مساهمات الشركة
18	توصيات مجلس الإدارة
18	تطبيق قواعد الحوكمة
18	إقرارات
19	البيانات المالية الموحدة
20	- تقرير مدققي الحسابات
21	- بيان المركز المالي الموحد
22	- بيان الدخل الموحد
23	- بيان التدفقات النقدية الموحدة
24	- بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
25	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



شركة شرق عمان
مشروع خالد بن الوليد



أعضاء

مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة

اعتباراً من ٢٦/٤/٢٠٠٩

السيد منجد منير رضا سختيان	رئيس المجلس
السيد محمد أحمد العلوي (١)	ممثل للشركة المتحدة للنعام
السيد سمير مديب حداد	نائب الرئيس/المدير العام
السيد محمد بهجت أمين البليسي	عضوا
السيد جمال شعشاعة (٢)	ممثل شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية
السيد جميل عبد اللطيف الحوامدة	ممثل شركة الذاكرة التجارية
السيد منير منجد سختيان (٣)	ممثل شركة المنجد للسياحة والسفر
	عضوا

١: السيد محمد أحمد العلوي مديراً عاماً اعتباراً من ٢٠٠٩/٦/١٥ خلفاً للسيد محمد البطاينة

٢: تعيين السيد جمال شعشاعة ممثل لشركة الذاكرة التجارية اعتباراً من ٢٠٠٩/١٢/٣ بدوًة من الدكتور

مصعب محمد القاسم

٣: استقالة شركة التأمين الوطنية من عضوية مجلس الادارة اعتباراً من ٢٠٠٩/٧/٩ وتعين السيد منير منجد سختيان

بصفة الشخصية عضواً اعتباراً من ٢٠٠٩/٧/٩

مدققوا الحسابات

شركة ماتريكس الدولية للاستشارات

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

من ١١ فيلدا مبنية على مساحة ١٨.١ فدان في المنطقة الصناعية
من عام ٢٠٠٢.

ج - شركة امواج العقارية:

تبلغ قيمة مساهمة شركة اعمار بشركة امواج العقارية
٢,٦٥٠,٠٠٠ سهم / دينار أي بنسبة ١١.١٢٪ من رأس مالها البالغ
٢٣.٤ مليون سهم / دينار في حين أن قيمتها السوقية كما في
٢٠٠٩/١٢/٣١ تبلغ ٢,٩٦٧,٦٠٠ دينار.

د - الاستثمارات العقارية:

لقد قامت الشركة بشراء أراضي بغرض الاحتفاظ بها لتحقيق
أرباح رأسمالية بالإضافة إلى استثمارات عقارية سؤجرة
بمساحة ٢١٤ فدان وسريع وبثلاثة المبنى بمبلغ ٢,٥ مليون دينار
في حين أن القيمة العادلة لهذه الاستثمارات العقارية كما في
٢٠٠٩/١٢/٣١ تقدر بحوالي ٤,٣ مليون دينار أي بزيادة عن
قيمتها بمبلغ ٧٨١ ألف دينار كما هو مبين في الجد (٩) من
البيانات المالية.

هـ - أبراج اعمار:

تمتلك الشركة خلال عام ٢٠٠٩ من بيع حوالي ١,٢٣٦ متر
مربع وأن الأرباح التي تحققت خلال عام ٢٠٠٩ تعود إلى بيع
عدد المساحات.

و - السيولة المتوفرة لدى الشركة:

فيما التدفقات النقدية بتوفير سيولة نقدية لدى الشركة مما
مكنها من تسديد القروض المستحقة والتسهيلات البنكية
بالإضافة إلى دفع التزامات الماولين على النحو التالي:

• ترض بنك القاهرة عمان ٩٢٧ ١,٨٦٦ دينار

• تسديد من رصيد التسهيلات البنكية البنك الإستثماري

١,١٤٤,٦٥٣ دينار

• تسديد التزامات ماولين ١,١٠٨,٧٠٧ دينار كما قامت

الشركة بكفالة القروض الممنوحة للشركات التابعة والحليفة

على النحو التالي:

(١) شركة شرق عمان للإسكان والتطوير لدى البنك الأردني

للاستثمار والتمويل بمبلغ ١,٨ مليون دينار.

(٢) كفالة شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري لدى البنك

الأردني للاستثمار والتطوير بمبلغ ١,٤٤ مليون دينار

(٣) قامت الشركة بدفع مبلغ ٩١٦ ألف دينار نيابة عن شركة

ربوع الأردن.

وبه الختام لا يعني إلا أن أقدم بالشكر الجزيل للسادة

المساهمين على الثقة التي أولوا إياها ولجميع العاملين في

الشركة على جهودهم في تلبية رغباتكم من الله العزيز

القدير أن يوفقنا

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

منجد سخيتان

رئيس مجلس الإدارة

يسرائيل بن أريئيل بنكم باسمي ويأسه مجلس إدارة شركة اعمار
لتطوير والإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بمساهمة
المستثمر الاجتماعي العادي الخامس تهيئته العامة المتوفرة، منمنا
لكم التوفيق في تداول البند المدرجة على جدول الأعمال.

أما بعد فأرجو بكم أجمل الترحيب باسم أعضاء مجلس إدارة
شركتكم وأن أضع بين أيديكم التقرير السنوي للعام المنتهي في
٢٠٠٩/١٢/٣١ المتضمن البيانات المالية المجمدة والإنتاجات التي
حققتها شركة اعمار للتطوير والإستثمار العقاري وحفظها
للمستفيدة.

حققت الشركة ربحاً صافياً بعد الضرائب والمخصصات بمبلغ
١٦,٥١٢ دينار ويعود ذلك لبيع حوالي ١,٢٣٦ متر مربع من أصل
المساحة المبنية والمالئة مساحتها ٣,٩١١ متر مربع.

إستناداً إلى قرار البنية العامة الشركة في اجتماعها غير العادي
المنعقد بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٦ بالموافقة على زيادة رأسمال الشركة
الكتبت به والمدفوع من ١٣,٧٨٠,٠٠٠ دينار / سهم إلى ٢٥ مليون

دينار / سهم من خلال طرح أسهم الزيادة البالغة ١١,٢٣٠,٠٠٠
دينار / سهم عن طريق طرح أسهم للإكتتاب الخاص وبالنسبة
الاسمية للسهم البالغ ديناراً واحد وبنسبة الأسهم المملوكة لكل

مساهم في رأس المال المسجل في السجل التجاري بمبلغ ١١,٢٣٠,٠٠٠
سهم / دينار بحيث أصبح رأس المال المدفوع يبلغ ١٦,٧٨٥,٦٧٠

دينار / سهم من أصل ٢٥ مليون دينار / سهم وسوف يقوم مجلس
الإدارة باتخاذ القرار المناسب بخصوص الأسهم غير المكتتب بها.

إن العناصر الأساسية لنشاط الشركة ونشئل بشكل أساسي

مالي:

أ - شركة شرق عمان:

تم تأسيس شركة شرق عمان التابعة لشركة اعمار وتملك كامل
رأس مالها البالغ (مليون دينار) وتملك من الأراضي ما مساحته
(٧٥ دونم و ٢م ١٢) وتبلغ كلفتها الفعلية مبلغ (١,٩٧ مليون
دينار) وتقدر القيمة العادلة لهذه للاستثمارات المباشرة كما في
٢٠٠٩/١٢/٣١ بحوالي (٢,٧ مليون دينار).

تم الانتهاء من الرحلة الأولى من إسكان خالد بن الوليد وتم
بناء ٢٥١ شقة لذوي الدخل المحدود وقد بدأت الشركة
بتسويقها.

ب - شركة ربوع الأردن:

تم تأسيس شركة ربوع الأردن وتملك (٥٠٪) من رأس مال
الشركة و برأس مال قدره (٣ مليون دينار) ويتأريخ
٢٠٠٨/١١/٣٠ ويوجب قرار الهيئة العامة غير العادي تم
زيادة رأس مال الشركة من طريق سلسلة من ٣,٤١,٨٨٠ دينار
من الحساب الجاري لشركة اعمار للتطوير والاستثمار العادي
في شركة ربوع الأردن.

كما أن الشركة تملك قطع من الأراضي مساحتها ٥٠٢ دونم و
٢٠٥ م في منطقة المشقر وبكلفة فعلية ٣,٥٠ مليون دينار
وتقدر القيمة العادلة كما في ٢٠٠٩/٨/٣١ حوالي ٦,١ مليون
دينار، ومن المتوقع الانتهاء من تسليم المرحلة الأولى للسكن المؤلفة

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٩ المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي الخامس الذي سيعقد في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الاثنين الموافق ٢٠١٠/٤/٥ في مكاتب الشركة الكائنة في أبراج إعمار شارع زهران بين الدوار الخامس والسادس.

حضرات السادة المساهمين الكرام.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

ثانياً: الشركات التابعة للشركة:

١. شركة شرق عمان للإسكان والتطوير د.م.م.

المتخصصة في مجال إقامة مشاريع الإسكان لدوي الدخل المحدود رأسمالها (١.٠٠٠.٠٠٠) مليون دينار مدفوعة بالكامل. وهي مملوكة بالكامل من قبل شركة إعمار للتطوير والاعمار العقاري وتديرها هيئة مديرين مكونة من ثلاثة أعضاء تسميهم شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

- تقع مكاتب الشركة في ماركا الشمالية، شارع الملك عبد الله الأول، مجمع علي الحواري، الطابق الثالث.

عدد موظفيها موظف واحد.

- لا يوجد أي فروع للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٢. شركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار د.م.م.

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مصرح به ٢٠.٠٠٠ دينار أردني المدفوع ١٥.٠٠٠ دينار مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري وقد تم تفعيلها في عام ٢٠٠٩ فقط وبشرت عملها حديثاً.

٣. شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار د.م.م.

شركة مساهمة خاصة برأس مال مصرح به ومدفوع ٥٠.٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري وقد تم تفعيلها في عام ٢٠٠٩ فقط وبشرت عملها حديثاً.

٤. شركة سيدار للاستثمار د.م.م.

شركة مساهمة خاصة برأس مال مصرح به ومدفوع ٥٠.٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.

٥. شركة البسفور للاستثمار د.م.م.

شركة مساهمة خاصة برأس مال مصرح به ومدفوع ٥٠.٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة سيدار للاستثمار.

يسر مجلس الادارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع وأن يقدم إليكم تقريره السنوي الخامس للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٩ والتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لنفس الفترة ونظومات الشركة المستقبلية لعام ٢٠١٠.

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

١. الأنشطة الشركة الرئيسية:

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

ب. شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرها وأيضال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

ج. إقامة وإنشاء المشاريع العقارية بكافة أنواعها وأنماطها السكنية والتجارية والصناعية والخدمية وغيرها وبيعها بدون فواتر ربحية وتأجيرها واستثمارها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

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

٢. أن تأسس أو تساهم أو تشترى أو تتعاون أو تشارك 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 والمساكنة والتأجير والرهن العقاري حسب القوانين والأنظمة المرعية.

٤. ممارسة أعمال التأجير اتمويني 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، المبني الغربي الطابق الثاني.

ويعمل في الشركة عشرة موظفين بعضهم يحمل شهادات جامعية وأون خبرة عالية.

- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة.

ج. حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للفترة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٩ مبلغ ٨٢٦,٢٥٢ دينار.

ثالثاً: أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة 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. - نائب رئيس مجلس إدارة مجموعة منير سختيان المساهمة المحدودة. - عضو مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية المساهمة العامة. - رئيس هيئة المديرين في عدة شركات.
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد محمد أحمد العلاوي	نائب رئيس المجلس	١٩٦٦	يحمل شهادة بكالوريوس في التجارة من جامعة بيروت العربية	١٩٨٨	- عضو مجلس إدارة شركة البحر الميت سابقاً. - عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية والاستثمار. - مدير الإستثمار لشركة جنرال مديتريين الأردنية سابقاً
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية المساهمة العامة ويمثلها السيد محمد بهجت أمين البليسي	عضو	١٩٥٤	بكالوريوس إدارة أعمال من الجامعة الأردنية	١٩٧٦	- رئيس مجلس إدارة شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية م.ع.م. - عضو مجلس إدارة شركة الباطون الجاهز والتوريدات الإنشائية م.ع.م. - عضو مجلس إدارة مؤسسة ضمان الودائع. - عضو مجلس إدارة مركز إيداع الأوراق المالية. - رئيس مجلس إدارة الشركة الدولية للصوف الصخري والمواد العازلة. - رئيس مجلس إدارة المحفظة الوطنية للأوراق المالية.
شركة الذاكرة التجارية ذ.م.م ويمثلها السيد جمال شعشاعة	عضو	١٩٦٩	بكالوريوس إدارة أعمال لندن	١٩٩١	- رجل أعمال ومستثمر في مجال المشاريع السياحية والفندقية والعقارية
منير منجد منير سختيان	عضو	١٩٨٢	بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة ماريماونت - أرنجيتون - الولايات المتحدة.	٢٠٠٥	- الرئيس التنفيذي للشركة المتحدة للأدوية
شركة المنجد للسياحة والسفر ذ.م.م ويمثلها السيد جميل عبد اللطيف الحوامده	عضو	١٩٧٤	بكالوريوس زراعة (إنتاج حيواني) من جامعة العلوم والتكنولوجيا - أربد	١٩٩٦	- رئيس تنفيذي وشريك لعدد من شركات الإنتاج الحيواني والتجارة العامة وتجارة الأسمدة المتخصصة. - مستثمر في السوق المالي. - المدير العام وعضو مجلس إدارة في شركة الدباغة الأردنية.
السيد سمير مذهب حداد	عضو	١٩٤٤	بكالوريوس في الهندسة الكيميائية من جامعة سان فرانسيسكو في الولايات المتحدة	١٩٦٩	- عضو مجلس إدارة كلية الزرقاء الأهلية. - عضو مجلس إدارة جامعة الزرقاء الأهلية. - مدير عام شركة النسر للتقطير. - رئيس هيئة المديرين لمجموعة مذهب حداد وأولاده. - عضو هيئة المديرين للشركة الأردنية للإستثمارات المشتركة.

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
معالي السيد "محمد علي" أحمد البطاينة	المدير العام لغاية ٢٠٠٩/٦/١٥	١٩٤٤	يحمل شهادة بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الإسكندرية	١٩٦٩	- وزير سابق - شارك في تأسيس مجموعة من الشركات في المجالات الصناعية والمالية والمقاولات. - وكان عضو في مجلس إدارة مجموعة من الشركات العاملة في المجالات السياحية والصناعية والعقارية. - تولى منصب مدير عام المؤسسة الأردنية للاستثمار. - عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية والاستثمار م.ع.م.
السيد محمد أحمد العلوي	المدير العام اعتباراً من ٢٠٠٩/٦/١٥	١٩٦٦	بكالوريوس في التجارة من جامعة بيروت العربية	١٩٨٨	- عضو مجلس إدارة شركة البحر الميت سابقاً. - عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية والاستثمار. - مدير الاستثمار لشركة جنرال مديريتيان الأردنية سابقاً
م. عبد السلام حسين بني هاني	مساعد المدير العام للشؤون الفنية	١٩٦٤	يحمل شهادة بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة بغداد	١٩٨٧	- مدير مشاريع في عدة شركات كبرى في دولة الامارات العربية المتحدة
السيد إسلام محمد فارس صالح	المدير المالي والإداري	١٩٧٣	يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة من جامعة جرش	١٩٩٨	- عمل في مجال التدقيق بالإضافة إلى عمله في المجال المالي في عدة شركات

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

اسم المساهم	عدد الأسهم كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١		عدد الأسهم كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١	
	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
السيد منجد منير رضا سخنيان	٢,٩٦٢,١٨٢	١٧,٦٥%	١,٤٧٦,٥٠٣	١٠,٧٢%
شركة الذاكرة التجارية	١,٨١٤,٣٢٣	١٠,٨١%	١,٠٠٠,٠٠٠	٧,٢%
شركة المنجد للسياحة والسفر	١,٢٦٢,٢٠٧	٧,٥٢%	—	—
البنك الاردني للاستثمار والتمويل	١,١٦٠,٩٥٢	٦,٩٢%	١,٢٢٩,٠٦٢	٨,٩%
عدد الاسهم المكتب ٥%	١٦,٧٨٥,٦٧٠	—	١٣,٧٨٠,٠٠٠	—

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها.

تمكنت شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري من حجز موقع تنافسي في سوق العقار الأردني رغم الأزمة المالية العالمية التي أثرت على العالم وعلى كبار الشركات العالمية. حيث أن الشركة متميزة بمشاريعها، فقد أنهت مشروع الأبراج وتم بيع ٩٢,٤% من المشروع، أما مشروع شرق عمان فقد تم الانتهاء من بناء (٢٥١) شقة لذوي الدخل المحدود، وبدأت الشركة بتسويقها.

- تركز الشركة من خلال شركة ربوع الأردن على بناء الفلل الريفية التي تلاقي طلباً جيداً من قبل الكثير من الأردنيين المغتربين ومواطنين الدول العربية الشقيقة ومن المتوقع الانتهاء وتسليم فلل المرحلة الأولى وعددها ١١ فيلا في منتصف عام ٢٠١٠.

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

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين 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.

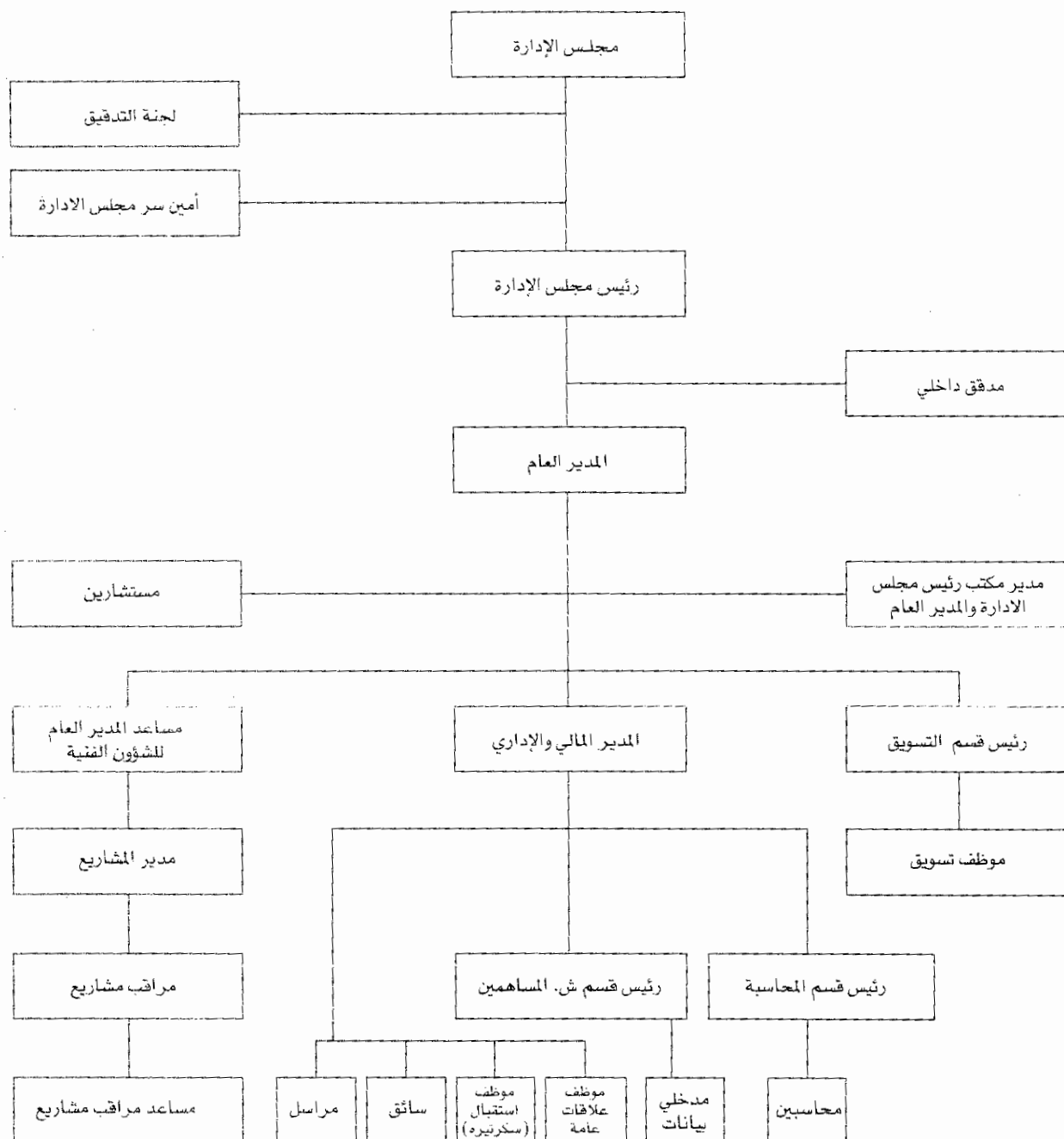
أ- لا يوجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
ب- لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.

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

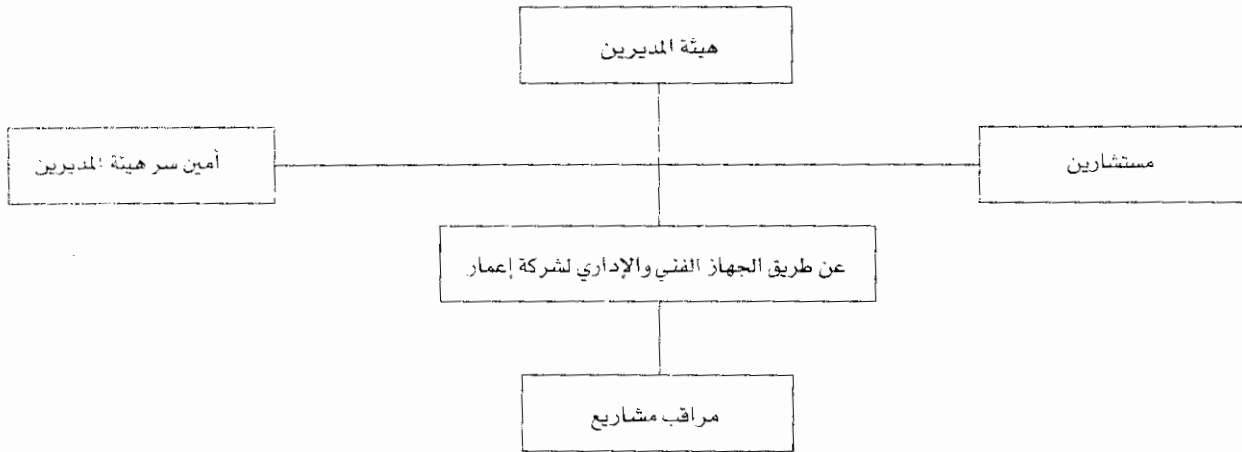
أ- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر سادتي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
ب- لا تطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

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

أ- الهيكل التنظيمي للشركة:



٢.٠ الهيكل التنظيمي لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير :



ب. عدد موظفي الشركة وفئات موهلاتهم على النحو التالي :

المؤهل	عدد الموظفي الشركة	عدد الموظفي شركة شرق عمان للإسكان والتطوير
بكالوريوس	٧	—
دبلوم	٢	١
ثانوية عامة	١	—
المجموع	١٠	١

ج. ثم تقوم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال العام ٢٠٠٩.

عاشراً : المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات:

يؤثر قطاع العقارات بانظروف 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 انقراض 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 تكون سلباً على أداء الشركة في حين يشهد سوق العنقا في المملكة منافسة قوية بسبب كثرة الشركات العقارية وما هو معروف من قبل هذه الشركات، وهلة الطلب وبخصوصاً سبب الأزمة المالية وانعكاسها على عدم وفاء المشتري بالإضافة إلى الإجراءات الصعبة لتمويل المشاريع العقارية

حادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة:

أقدم عمل مجلس الإدارة من خلال اجتماعاته الثمانية و إلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام ٢٠٠٩ على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

١. تم طرح أسهم الزيادة لرأس مال الشركة من ١٢,٧٨٠,٠٠٠ دينار/سهم إلى ٢٥ مليون دينار/ سهم وقد تم تغطية ما قيمته ١٦,٧٨٥,٦٧٠ دينار/ سهم ليصبح رأس المال المدفوع ٢٩,٥٦٥,٦٧٠ دينار/ سهم وتم تسجيلها في مركز الإيداع بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٨.

٢. قامت الشركة بتأسيس الشركات التالية :

أ- شركة سيدار للاستثمار برأسمال ٥٠ ألف دينار أردني .

ب- شركة البسفور للاستثمار برأسمال ٥٠ ألف دينار أردني .

٣. قامت الشركة بتسديد قروض وتسهيلات والتزامات المقاولين بمبلغ ٤,١٢٠,٢٨٧ دينار بالإضافة إلى مبلغ ٥٨٠,٨٩٧ دينار نقداً وشركة شرق عمان وتسديد الجزء المستحق من القرض بمبلغ ٤٢٤,٠٠٠ دينار .

٤. تمكنت الشركة من تحقيق صافي ربح بعد المخصصات ٨٦,٥١٢ دينار لعام ٢٠٠٩ مقارنة مع ٤٣٨,٢٥٨ دينار لعام ٢٠٠٨ .

٥. بدأت الشركة بإعداد الدراسات اللازمة لعدة مشاريع ليتم البدء بتنفيذها في العام القادم .

ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة:

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

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة منذ تأسيس الشركة:

صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والاحتياطيات	كما في ٢٠٠٩ كانون أول بالدينار	كما في ٢٠٠٨ كانون أول بالدينار	كما في ٢٠٠٧ كانون أول بالدينار	كما في ٢٠٠٦ كانون أول بالدينار	كما في ٢٠٠٥ كانون أول بالدينار
الأرباح الموزعة (قيمة بالصلفي)	لا يوجد	لا يوجد	٤٢٨.٢٥٨	٧.٦٢٢.١٨٧	(٢٨١.٧٤٢)
صافي حقوق المساهمين	١٨.٤٩٤.٥٨١	١٥.٠٤٧.٠١١	١٤.٦٠٢.٠٦١	١١.٥٤٤.١٤١	٥.١١٩.٦١٤
أسعار الأوراق المالية	٠.٨٣٠	١.٠٧٠	٣.٢٦٠	٢.٠٣٠	السهم غير مدرج

بالإضافة إلى توزيع أسهم مجانية بنسبة ١٥٪ من رأس المال المكتتب به والمدفوع.

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

١. بلغ مجموع موجودات الشركة ٢٧.٧٣٤.٤٣٥ دينار لعام ٢٠٠٩ مقارنة مع ٢٧.٤٠٦.٤٦٤ دينار للعام الماضي أي بزيادة مقدارها ٣٢٧.٩٧١ دينار في حين بلغ مجموع المطلوبات ٩.٢٣٩.٨٥٤ دينار لعام ٢٠٠٩ مقارنة مع ١٢.٣٥٩.٤٥٤ دينار للعام الماضي أي بانخفاض مقداره ٣.١١٩.٦٠٠ دينار في حين أن مجموع حقوق المساهمين بلغ ١٨.٤٩٤.٥٨١ دينار مقارنة مع ١٥.٠٤٧.٠١١ دينار للعام الماضي أي بزيادة ٣.٤٤٧.٥٧٠ دينار وذلك بسبب زيادة رأس المال.

٢. بالنسبة لآيرادات الشركة فقد بلغت ١.٦٤٢.٨٤٩ دينار لعام ٢٠٠٩ مقارنة مع ٣.٩٢٠.٢٩٩ دينار للعام الماضي أي بانخفاض ٢.٢٧٦.٤٥٠ دينار في حين بلغ الربح الصافي بعد الخصصات ٨٦.٥١٢ دينار لعام ٢٠٠٩ مقارنة مع ٤٣٨.٢٥٨ دينار للعام الماضي أي بانخفاض مقداره ٣٥١.٧٤٦ دينار.

النسبة المالية	للسنة المنتهية في ٢٠٠٩ كانون أول	للسنة المنتهية في ٢٠٠٨ كانون أول
نسبة دوران السهم	٢٦٠,١٪	٢١٢,٩٪
مضاعف سعر السهم	١٦٠	٣٤
العائد على الاستثمار	٠,٣٪	١,٦٪
العائد إلى حقوق المساهمين	٠,٤٧٪	٢,٩٪
العائد إلى رأس المال المدفوع	٠,٥٪	٣,٢٪
العائد إلى المبيعات	٥,٣٪	١١,٢٪
نسبة الملكية	٦٦,٧٪	٥٤,٩٪
نسبة التداول	٣٠,٦٪	١٦١٪

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

تتضمن الخطة المستقبلية للشركة البدء بتنفيذ المشاريع التالية خلال العام ٢٠١٠:

١. مشروع بناء مدينة حرفية بمدينة الرقاء.
٢. الاستثمار في مشاريع عقارية بالخارج.
٣. مشروع بناء قلل على البحر الميت.

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 ٢٠٠٩ كانون أول مبلغ ٧.٥٠٠ دينار عن شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري و ١.٥٠٠ دينار عن شركة شرق تمان للاسكان والتطوير وألف دينار عن شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار وألف دينار عن شركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار مضافاً إليها الضريبة العامة على المبيعات.

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١.

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١	المملوكة للعضو كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١	المملوكة للعضو كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١
السيد منجد منير سختيان	رئيس المجلس	الأردنية	—	٢,٩٦٢,١٨٢	—	١,٤٧٦,٥٠٣
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد محمد أحمد العلوي	نائب الرئيس المدير العام	الأردنية	١٨,١٤٣	—	—	—
شركة الذاكرة التجارية ويمثلها الدكتور مصعب القاسم (١) السيد جمال شعشاعة (٢)	عضوا	الأردنية	١,٨١٤,٢٢٣	—	—	—
السيد سمير حداد	عضوا	الأردنية	—	٢٣٨,٦٨٩	—	٢٣٨,٦٨٩
شركة المنجد للسياحة والسفر ويمثلها السيد جميل الحوامدة	عضوا	الأردنية	١,٢٦٢,٢٠٧	—	—	—
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية ويمثلها السيد محمد بهجت البليسي	عضوا	الأردنية	٥٤٠,٢٣٦	—	—	—
السيد منير منجد سختيان	عضوا	الأردنية	—	٩,٠٧١	—	—

(١) لغاية ٢٠٠٩/١٢/٣

(٢) اعتباراً من ٢٠٠٩/١٢/٣

لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مساهمة مسيطر عليها من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة.

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

الإدارة العليا	الوظيفة	عدد الأوراق المالية المملوكة كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
السيد عبد السلام حسين بني هاني	مساعد المدير العام للشؤون الفنية	١٨,٣٠٠

لا يوجد أي أسهم مملوكة لباقي موظفي الإدارة العليا أو أقاربهم.

ثامن عشر : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٩.

أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	الصفة	بدل تنقلات دينار	بدل سفر دينار	المكافآت	الإجمالي
معالي السيد باسل جردانة	رئيس مجلس الإدارة لغاية ٢٦/٤/٢٠٠٩	١,١٥٠	—	—	١,١٥٠
السيد منجد منير سخيتان	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من ٢٦/٤/٢٠٠٩	٣,٥٩٠	١,١٥٠	—	٤,٧٣٠
معالي السيد "محمد علي" البطاينة	* عضو/المدير العام لغاية ١٥/٦/٢٠٠٩	١,١٥٠	—	٤,٥٠٠	٥,٦٥٠
السيد محمد أحمد العلوي (١)	نائب الرئيس اعتباراً من ٢٦/٤/٢٠٠٩	٣,٥٩٠	٣,٩٦٠	—	٧,٥٥٠
السيد رجائي قسوس	عضواً لغاية ٢٦/٤/٢٠٠٩	١,١٥٠	—	—	١,١٥٠
السيد سمير مذهب حداد	عضواً	٣,٥٩٠	—	—	٣,٥٩٠
الدكتور رجائي جورج خوري	عضواً لغاية ٢٦/٤/٢٠٠٩	١,١٥٠	—	—	١,١٥٠
السيدة فريدة محمد الذهبي	عضواً لغاية ٢٦/٤/٢٠٠٩	١,١٥٠	—	—	١,١٥٠
السيد هيثم عبد المجيد المجالي	عضواً لغاية ٢٦/٤/٢٠٠٩	١,١٥٠	—	—	١,١٥٠
السيد هيثم إلياس الصنّاع	عضواً لغاية ٢٦/٤/٢٠٠٩	١,١٥٠	—	—	١,١٥٠
السيد محمد باسل الطويل	عضواً لغاية ٢٦/٤/٢٠٠٩	١,١٥٠	—	—	١,١٥٠
الدكتور مصعب القاسم	عضواً لغاية ٣/١٢/٢٠٠٩	—	—	—	—
السيد جمال شعشاعة	عضواً اعتباراً من ٣/١٢/٢٠٠٩	—	—	—	—
السيد محمد الهلبيسي	عضواً اعتباراً من ٢٦/٤/٢٠٠٩	٢,٤٤٠	—	—	٢,٤٤٠
السيد جميل الحوامدة	عضواً اعتباراً من ٢٦/٤/٢٠٠٩	٢,٤٤٠	٢,٩٦٤	—	٥,٤٠٤
السيد منير سخيتان (٢)	عضواً اعتباراً من ٢٦/٤/٢٠٠٩	٢,٤٤٠	—	—	٢,٤٤٠
المجموع		٢٧,٢٩٠	٨,٠٦٤	٤,٥٠٠	٣٩,٨٥٤

* عضو لغاية ٢٦/٤/٢٠٠٩

١. مدير عام اعتباراً من ١٥/٦/٢٠٠٩ خلفاً للسيد محمد البطاينة .

٢. ممثل شركة التأمين الوطنية لغاية ٩/٧/٢٠٠٩

اعتباراً من ٩/٧/٢٠٠٩، بصفته الشخصية .

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

الإدارة العليا	الصفة	رواتب بالدينار	بدل تنقلات بالدينار	المكافآت السنوية بالدينار	نفقات السفر بالدينار	المجموع بالدينار
معالي السيد "محمد علي" أحمد البطاينة (١)	المدير العام	٢٢,٠٠٠	٢,٦٩٢	٤,٥٠٠	—	٢٩,١٩٢
السيد محمد العلوي (٢)	المدير العام	٢١,٠٠٠	*	—	٣,٩٦٠	٢٤,٩٦٠
المهندس عبد السلام بني هاني	مساعد المدير العام للشؤون الفنية	٣٦,٠٠٠	١٠,٨٠٠	٣,٩٠٠	—	٥٠,٧٠٠
السيد إسلام صالح	المدير المالي والإداري	١٤,٤٠٠	—	١,٠٠٠	—	١٥,٤٠٠
المجموع		٩٣,٤٠٠	١٣,٤٩٢	٩,٤٠٠	٣,٩٦٠	١٢٠,٢٥٢

(١) لغاية ١٥/٦/٢٠٠٩

(٢) اعتباراً من تاريخ ١٥/٦/٢٠٠٩

* سيارة مخصصة لاستعمال المدير العام

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

تبرعت الشركة لـ مدرسة الأمير، راحة بمبلغ ٢٠٠ دينار .

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. استأجر مكاتب للشركة بمبلغ ٤٧.٤٠٠ دينار مضافاً إليه بدل الخدمات .

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 ٢٠٠٩ والخطة المستقبلية لها وإقرارها.
٣. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٩.
٤. المصادقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٩ وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود احكام القانون.
٥. انتخاب عضوي مجلس إدارة.
٦. انتخاب مدققي حسابات الشركة للعام ٢٠١٠ وتحديد آتاعهم.

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. أملي أن يكون العام ٢٠١٠ 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

بالإشارة إلى كتاب هيئة الأوراق المالية رقم ٤٥٧/١/١٢ بتاريخ ٢٠١٠/٢/٧ والمتضمن تضمين التقرير السنوي لعام ٢٠٠٩ فصلا مستقلا خاصا بتطبيق قواعد حوكمة الشركات المدرجة في البورصة ومدى إلتزام الشركة بقواعد الإرشادية لدليل الحوكمة وفي حالة عدم الإلتزام فيجب توضيح الأسباب التي أدت إلى عدم الإلتزام .
أن شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري تلتزم بالقواعد الإرشادية باستثناء البنود التالية التي لم تكن مدرجة في عام ٢٠٠٩ والتي سيتم تطبيقها اعتبارا من ٢٠١٠/١/١ :

١. وضع آلية لاستقبال الشكاوي والإفتراحات المقدمة من قبل المساهمين .
٢. وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها .
٣. سيتم إنشاء وحدة خاصة للرقابة والتدقيق الداخلي .
٤. سيتم تشكيل لجنة للشركات والكفاءات وإعداد السياسات الخاصة المتعلقة بها .

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

رئيس مجلس الإدارة
السيد منجد سخييان



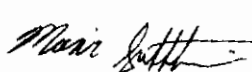
عضو مجلس إدارة
السيد جمال شعشاعة



نائب الرئيس
السيد محمد العلاوي



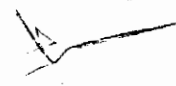
عضو مجلس إدارة
السيد منير منجد سخييان



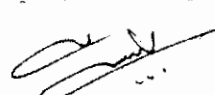
عضو مجلس إدارة
السيد جميل الحوامدة



عضو مجلس إدارة
السيد سمير حداد



عضو مجلس إدارة
السيد محمد البليسي



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

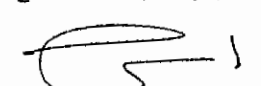
رئيس مجلس الإدارة
السيد منجد سخييان



المدير العام
السيد محمد العلاوي



المدير المالي والإداري
السيد إسلام محمد صالح





شركة إعمار

للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية الموحدة
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

الى السادة المساهمين في
شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري (شركة مساهمة عامة محدودة) وشركائها التابعة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ وكل من بيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وأيضا حركات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الادارة عن البيانات المالية:

ان الادارة مسؤولة عن اعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض اعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وتشمل مسؤولية الادارة إختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية المحاسب القانوني:

ان مسؤوليتنا هي ابداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة إستناداً الى تدقيقنا. وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في البيانات المالية الموحدة، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالاعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة، ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومسؤولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الادارة . وكذلك تقييم العرض الاجمالي للبيانات المالية الموحدة.

في اعتقادنا ان ادلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة ونوفر أساساً لاداء الرأي.

الرأي:

في رأينا ، ان البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية . المركز المالي لشركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ واداءها المالي. وتدفقاتها النقدية السنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية:

تحتفظ الشركة بقيود و سجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وان البيانات المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الادارة متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.

ماتركس الدولي للتدقيق والاستشارات
محاسبون قانونيون

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
في ١ آذار ٢٠١٠

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م

بيان المركز المالي الموحد

٢٠٠٨ كانون الأول	٢٠٠٩ كانون الأول	إيضاح	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات المتداولة:
١,٩٨٩,٣٢٩	١,٩٩٦,٦٧٩	٤	نقد وما في حكمه
٣,٣١٠,٢٠٦	٣,٣٠١,٩٢٩	٥	ذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل
٣,٦٧٧,٣٥٤	١,٣٨٥,٠٢٨	٦	عقارات معدة للبيع - بالكلفة
٩١٩,٠٨٨	٩٤٣,٧٣٥	٢٤	المطلوب من جهات ذات علاقة
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٧	استثمارات متنوعة
٢٢٩,٢٦٦	٢٤٩,٩٠٤	٨	حسابات مدينة متنوعة
٣,٣٣٣,٨٦٤	٣,٥٠٩,٠٠٢	٩	استثمارات عقارية
١١,٥٧٩,١٠٧	١٠,٤٠٦,٢٧٧		مجموع الموجودات المتداولة
٥,٧٦٤,٧٤٨	٦,٥٩٣,٧٧٠	١٠	مشاريع قيد الإنجاز
٥,٠٠٧,٤٠١	١,٧٠٧,٨٤١	١١	إستثمارات في شركات حليفة
٦٥,٠٠٠	—		إستثمارات في شركات تابعة
—	٣,٩٦٧,٦٠٠	١٢	إستثمارات متوفرة للبيع
٤,٩١١,٩١٥	٤,٨١٨,٥٣٢	٥	شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل
١٢٨,٢٩٣	٢٤٠,٤١٥	١٣	ممتلكات ومباني ومعدات - بالصافي
٢٧,٤٠٦,٤٦٤	٢٧,٧٣٤,٤٣٥		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة:
٣,٢٨٥,٠٩٥	١,٢٣٠,٢٨٥	١٤	بنوك دائنة والجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
٧٣٧,٧٤٣	٦١٧,٥٧٦	١٥	ذمم دائنة
٣٥٨,٦٣٥	٣٨٩,٦١٩	١٦	إيرادات تمويلية وأخرى مؤجلة - الجزء المتداول
١,٨٥٨,٤٤٩	١,٠٥٩,٢٨٠	١٧	حسابات دائنة متنوعة
٩٦٤,٧٧٤	—	١٨	تكاليف مستحقة - مشاريع
٧,٢٠٤,٦٩٦	٣,٢٩٦,٨٦٠		مجموع المطلوبات المتداولة
٤,١٢١,١٧٣	٤,٥٢٧,٠٥٣	١٩	قروض طويلة الاجل
١,٠٣٣,٥٨٤	١,٣١٥,٩٤١	١٦	إيرادات تمويلية وأخرى مؤجلة - طويلة الاجل
١٢,٣٥٩,٤٥٣	٩,٢٣٩,٨٥٤		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين:
١٣,٧٨٠,٠٠٠	١٦,٧٨٥,٦٧٠	٢٠	رأس المال المدفوع
١٥,٨٠٥	١٥,٨٠٥		علاوة اصدار
٨٨٧,١٨٩	٨٩٨,١٠٠		إحتياطي إجباري
٣٦٤,٠١٧	٤٣٩,٦١٨		أرباح مدورة
—	٣٥٥,٣٨٨	١٢	أرباح إعادة تقييم إستثمارات متوفرة للبيع
١٥,٠٤٧,٠١١	١٨,٤٩٤,٥٨١		مجموع حقوق المساهمين
٢٧,٤٠٦,٤٦٤	٢٧,٧٣٤,٤٣٥		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٩) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

بيان الدخل الشامل الموحد

٣١ كانون الاول ٢٠٠٨	٣١ كانون الاول ٢٠٠٩	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
٣,٩٢٠,٣٩٩	١,٦٤٣,٨٤٩	٢١	المبيعات
٢,٨١٩,٩٧٦	٨٩٤,٩٤٦		ينزل: كلفة المبيعات
١,١٠٠,٣٢٣	٧٤٨,٩٠٣		مجمل الربح التشغيلي
٤٦٣,٥٢٧	٥٨٢,٣٤٩	٢٢	ينزل: مصاريف إدارية وعمومية
١٦,٦٧٧	٤٨,٩٣٢	٢٣	ينزل: مصاريف بيع و تسويق
٦٢٠,١١٩	١١٧,٦٣٢		الربح من العمليات التشغيلية
(٦٩,٠٧٣)	(٣٩,٢٢٨)	١١	ينزل: حصة الشركة من خسائر شركات حليفة
(٤١٣,٠٣٥)	(٣٥٩,٤٤٩)		ينزل: مصاريف مالية وتمويلية
٢٦,٥١٢	٥,٦٩٦		يضاف: فوائد بنكية دائنة
(٧٩,٦١٦)	—		ينزل: رسوم تأخير على عقود البيع
٣٩٩,٧٧٣	٣٥٩,٨٤٨		يضاف: إيرادات تمويلية
—	١٢,٩٩٥		يضاف: إيرادات الإيجارات
—	٧,٠٦٧		يضاف: صافي إيرادات مبيعات خطوط الهاتف
١٤,٦١٠	٤,٥٤٨		يضاف: إيرادات أخرى
٤٩٩,٢٩٠	١٠٩,١٠٩		الربح قبل الاحتياطات والمخصصات
٤٧,١٢٣	١٩,٦٥١		مخصص ضريبة الدخل
٤,٩٩٣	١,٠٩١		مخصص دعم البحث العلمي والتدريب المهني
٤,٩٩٣	١,٠٩١		مخصص رسوم الجامعات الأردنية
٣,٩٢٣	٧٦٤		مخصص صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
٤٣٨,٣٥٨	٨٦,٥١٢		الربح
٠,٠٣٤	٠,٠٠٦		حصة السهم من الربح
١٣,٠٠٤,٦٢٣	١٣,٨٧٨,٨١٧		المعدل المرجح لعدد الاسهم

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٩) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

بيان التدفقات النقدية الموحد

٢٠٠٨ كانون الأول	٢٠٠٩ كانون الأول	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٤٣٨,٣٥٨	٨٦,٥١٢	الربح
٤٧,١٢٣	١٩,٦٥١	يضاف: مخصص ضريبة الدخل
١٣,٩٠٩	٢,٩٤٦	يضاف: مخصصات قانونية
٢٧,٤٥٩	٧٤,٨٠٧	يضاف: مصروف الإستهلاك
٦٩,٠٧٣	٢٩,٢٢٨	يضاف: مصاريف مالية وتمويلية
(٢٦,٥١٢)	(٥,٦٩٦)	ينزل: فوائد بنكية دائنة
٤١٣,٠٣٥	٢٥٩,٤٤٩	يضاف: صافي حصة الشركة من (خسائر) شركات حليفة
٩٨٢,٣٤٥	٥٧٦,٨٩٧	الربح المعدل
		التغير في بنود راس المال العامل:
٧,٥٢٢,٤٦٦	١٠١,٦٦٠	ذمم مدينة و شيكات برسم التحصيل
١,٩٧٥,٠٢٧	١,٢٩٢,٣٢٦	عقارات معدة للبيع
(٥٢٠,٢٨٠)	(٢٤,٦٤٧)	المطلوب من جهات ذات علاقة
٢,٢٦٠,٦٣٠	٧٩,٣٦٢	حسابات مدينة متنوعة
(٣,٥٦٠,٠٠٠)	(٨٧٩,٠٢٢)	مشاريع قيد الإنجاز
٧١١,٩٠٧	(١٢٠,١٦٧)	ذمم دائنة
(٧٤,٨٢٦)	٢١٣,٣٤١	ايرادات تمويلية وأخرى مؤجلة
(٤٢٧,٨١٥)	(٨٢١,٧٦٦)	حسابات دائنة متنوعة
(٤,٩٠٤,٢٣٩)	(٩٦٤,٧٧٤)	تكاليف مستحقة - مشاريع
٣,٩٦٥,٢١٥	(٤٤٦,٧٩٠)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية:
(١٨,٧٨٦)	(١٨٦,٩٢٩)	شراء ممتلكات ومباني ومعدات - بالصافي
(٣,٦٤٠,٠٠٠)	(٣٥١,٨٨٠)	الاستثمار في شركات حليفة
—	٦٥,٠٠٠	استثمارات في شركات تابعة
٢٢,٨١٣	(١٧٥,١٣٨)	استثمارات عقارية
٢٦,٥١٢	٥,٦٩٦	فوائد مقبوضة
(٣,٦٠٩,٤٦١)	(٦٤٢,٢٥١)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
٤,٣٨٥,١٥٦	(١,٥٤٨,٨٣٠)	بنوك دائنة وقروض بنكية
٢٠,٣٠٥	٢,٠٠٥,٦٧٠	رأس المال المدفوع
(٤,٧٨٨,٠٠٠)	—	توزيعات أرباح نقدية
(٤١٣,٠٣٥)	(٢٥٩,٤٤٩)	فوائد مدفوعة
(٧٨٥,٥٧٤)	١,٠٩٧,٣٩١	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٤٢٩,٨٢٠)	٧,٣٥٠	الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
٢,٤١٩,١٤٩	١,٩٨٩,٣٢٩	النقد وما في حكمه - بداية السنة
١,٩٨٩,٣٢٩	١,٩٩٦,٦٧٩	النقد وما في حكمه - نهاية السنة
		عمليات غير نقدية:
١,٧٩٥,٥٠٠	—	توزيع اسهم مجانية بنسبة ١٥% من راس المال
—	٢,٦١٢,٢١٢	إعادة تصنيف إستثمارات من شركات حليفة لاستثمارات متوفرة للبيع
١,٧٩٥,٥٠٠	٢,٦١٢,٢١٢	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٩) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

المجموع	أرباح إعادة تقييم إستثمارات متوفرة للبيع	أرباح مدورة	إحتياطي إجباري	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٨
١٤,٦٠٢,٠٦١	—	١,٧٩٤,٨٠١	٨٣٧,٢٦٠	—	١١,٩٧٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
٤٦٨,٥٦٣	—	٣٨٨,٣٢٩	٤٩,٩٢٩	١٥,٨٠٥	١٤,٥٠٠	التغيرات خلال السنة
(٢٣,٦١٣)	—	(٢٣,٦١٣)	—	—	—	تعديلات سنوات سابقة (إيضاح رقم ٢٥)
—	—	(١,٧٩٥,٥٠٠)	—	—	١,٧٩٥,٥٠٠	توزيع اسهم مجانية (١٥٪)
١٥,٠٤٧,٠١١	—	٣٦٤,٠١٧	٨٨٧,١٨٩	١٥,٨٠٥	١٣,٧٨٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة
						للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩
١٥,٠٤٧,٠١١	—	٣٦٤,٠١٧	٨٨٧,١٨٩	١٥,٨٠٥	١٣,٧٨٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
٣,٤٤٧,٥٧٠	٣٥٥,٣٨٨	٧٥,٦٠١	١٠,٩١١	—	٣,٠٠٥,٦٧٠	التغيرات خلال السنة
١٨,٤٩٤,٥٨١	٣٥٥,٣٨٨	٤٣٩,٦١٨	٨٩٨,١٠٠	١٥,٨٠٥	١٦,٧٨٥,٦٧٠	الرصيد في نهاية السنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١- عام:

أ. التأسيس والغايات:

تأسست شركة اعمار التطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠٠٥ بمقتضى أحكام قانون الشركات الأردني رقم (٣٦) لعام (١٩٩٧) وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة في سجل الشركات المساهمة العامة بذلك التاريخ تحت الرقم (٢٥٨)، ومن غايات الشركة:

الاستثمار العقاري من خلال شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارجه بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرضها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدين حواتر ربوية وتأجيرها واستثمارها. بالإضافة إلى صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك. وإستيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة، حسب القوانين والأنظمة المرعية.

ب. الموظفين:

يعمل لدى الشركة ما يقارب ١٠ موظفين كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ (١١ موظف كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨).

٢- أسس إعداد البيانات المالية:

أ. أسس إعداد البيانات المالية الموحدة:

تم إعداد البيانات المالية الموحدة المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة تتفق مع تلك التي أتبعت في إعداد البيانات المالية لنفسه المالية السابقة باستثناء التعديل الذي طرأ على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) الخاص بمرض البيانات المالية الذي أصبح ساري المفعول اعتباراً من بداية عام ٢٠٠٩.

ب. العملة الرئيسية وعملة العرض:

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار البيانات المالية والذي يمثل العملة الرئيسية والوطنية للشركة.

ج. أساس القياس:

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

د. أسس توحيد البيانات المالية:

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. هذا وإذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ ملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة ويتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في بيان الدخل الشامل الموحد حتى التاريخ الذي تنقذ الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة بصورة مباشرة وغير مباشرة لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري والتي ظهرت بياناتها المالية بصورة موحدة ضمن البيانات المالية المرفقة للشركة الأم:

اسم الشركة التابعة	النشاط	رأس المال المدفوع	نسبة التملك الفعلية
شركة شرق عمان للإسكان والتطوير		١,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪
شركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار		١٥,٠٠٠	١٠٠٪
شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار		٥٠,٠٠٠	١٠٠٪
شركة سيدار للاستثمار		٥٠,٠٠٠	١٠٠٪
شركة البسفور للاستثمار		٥٠,٠٠٠	١٠٠٪

هـ. استخدام التقديرات:

إن أعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب قيام الإدارة بإجتهادات وتقديرات وافتراسات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المطبقة باستمرار ويتم الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في السنة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات القادمة التي تتأثر بذلك التغيير. فيما يلي ملخص حول الأمور الهامة التي يجري فيها استخدام التقديرات غير المؤكدة والإجتهادات في تطبيق السياسات المحاسبية والتي تؤثر بشكل جوهري على المبالغ في البيانات المالية:

- تقوم الإدارة بالاعتراف بمصروف ضريبة الدخل للسنة اعتماداً على تقديراتها للربح الضريبي وفقاً للوائح والالتزامات السارية والمعايير الدولية للتقارير المالية.
- يقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات المنموسة بصورة دورية اعتماداً على الحالة العامة لهذه الموجودات وتوقعات الإدارة لإعمارها الإنتاجية في المستقبل.
- تقوم الإدارة بإعادة تقدير صافي القيمة التحصيلية للذمم المدينة بصورة دورية اعتماداً على احتمالية تحصيل هذه الذمم وتقوم بأخذ مخصصات لأرصدة الديون المشكوك في تحصيلها إذا تطلب الأمر ذلك.
- تقوم الإدارة بمراجعة القضايا المقامة ضد الشركة بصورة مستمرة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي تبين المخاطر المحتملة التي قد تتحملها الشركة في المستقبل جراء تلك القضايا.
- تعتقد الإدارة بأن تقديراتها واجتهاداتها معقولة وكافية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣- السياسات المحاسبية الهامة:

إن السياسات المحاسبية المذكورة أدناه مطبقة في السنوات المالية المعروضة في هذه البيانات المالية بصورة متماثلة.

٣.١ الأدوات المالية:

- تشمل الأدوات المالية المدينون والذمم المدينة الأخرى، النقد وما في حكمه، القروض والبنوك الدائنة والدائنين والذمم الدائنة الأخرى.
- يتم تسجيل الأدوات المالية عند اقتنائها أو نشوئها بقيمتها مضافاً إليها كافة تكاليف المعاملات المرتبطة بها. ويتم قياسها لاحقاً كما يلي:
 - النقد وما في حكمه يشمل الأرصدة النقدية والودائع تحت الطلب.
 - تظهر الأدوات المالية الأخرى كالمدينون والذمم المدينة الأخرى، القروض والبنوك الدائنة، الدائنين والذمم الدائنة الأخرى، بالقيمة المتوقعة تحصيلها / استردادها باستخدام طريقة الفائدة المعالة بعد تنزيل أي خسارة تدني في قيمتها.

٣.٢ ممتلكات ومباني ومعدات:

الإعتراف والقياس:

- تظهر بنود الممتلكات والمباني والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك التراكمي وخسائر التدني التراكمية باستثناء الأراضي فقط تظهر بالكلفة.
- تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة باقتناء الممتلكات والمباني والمعدات.
- عندما يختلف العمر الإنتاجي لبنود الممتلكات والمباني والمعدات فيتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة.
- يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن استبعاد بنود من الممتلكات والمباني والمعدات بمقارنة التقيؤضات من الاستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود وتسجل تلك المكاسب والخسائر بالصافي ضمن بند "إيرادات أخرى" في بيان الدخل الشامل.

التكاليف اللاحقة:

- تسجل تلك التكاليف المستندة بعد من بنود الممتلكات والمباني والمعدات ضمن اسمية المدخلة لذلك البند إذا تباد، مما أتاحها، تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة تكمن في ذلك الجزء إضافة إلى إمكانية قياس كلفة ذلك الجزء بشكل موثوق، ويتم شطب القيمة المدروسة للجزء القديم المستبدل.
- تسجل التكاليف والمصاريف اليومية التي يتحملها الشركة على صيانة وتحسين الممتلكات والمباني والمعدات في بيان الدخل الشامل عند تكديدها.

الاستهلاك:

- يتم الاعتراف بمصروف الاستهلاك في بيان الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الممتلكات والمباني والمعدات باستثناء الأراضي فلا تستهلك.
- إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمباني والمعدات خلال السنة الحالية هي نفسها للسنة السابقة وتفاضيلها كما يلي:

المتككات والمباني والمعدات	نسب الإستهلاك
أجهزة حاسوب وطابعات وبرامج حاسوب	٢٠٪
أثاث ومفروشات	١٥٪
السيارات	٢٠٪
أجهزة مكتبية ومعدات	١٥٪ - ٢٠٪
ديكورات	٢٠٪

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣.٣ التدني:

الموجودات المالية:

- يتم تقييم الموجودات المالية في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما إذا كان هنالك دليل موضوعي حول التدني في قيمتها.
- يعتبر وجود دليل موضوعي حول التدني في قيمة الموجودات المالية عند وجود حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من تلك الموجودات.
- يحسب التدني في الموجودات المالية الظاهرة بالقيمة المتوقعة تحصيلها / إستردادها بأخذ الفرق بين قيمتها المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر الفائدة الأصلي الفعال.
- يتم اختبار التدني في الموجودات المالية الهامة على أساس إفرادي، ويتم تقييم الموجودات المالية المتبقية والتي تشترك بنفس خصائص مخاطر الائتمان على أساس إجمالي.
- يتم عكس خسارة التدني إذا ارتبط ذلك الأمر بشكل موضوعي بحدث مبرر وقع بعد الاعتراف بخسارة التدني، ويتم تسجيل المبلغ العكس من خسارة التدني المتعلقة بالموجودات المالية الظاهرة بالقيمة المتوقعة تحصيلها / إستردادها في بيان الدخل الشامل.

الموجودات غير المالية:

- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر حول التدني، وفي حال وجود مؤشر حول التدني يتم تقدير المبلغ الممكن إسترداده من تلك الموجودات.
- في حال زادت القيمة المدرجة للموجودات عن المبلغ الممكن إسترداده من تلك الموجودات، يتم تسجيل خسارة التدني في تلك الموجودات.
- يتم تسجيل كافة خسائر التدني في بيان الدخل الشامل.

٤-٣ الإستثمارات العقارية:

- تتضمن الإستثمارات العقارية الأراضي التي تم شراؤها بغرض الاحتفاظ بها لتحقيق أرباح رأسمالية وكذلك الأراضي التي يتم امتلاكها دون تحديد للعرض منها.
- منذ تاريخ تأسيسها وحتى نهاية عام ٢٠٠٦، استخدمت الشركة طريقة القيمة العادلة في معالجة وإظهار استثماراتها العقارية في البيانات المالية. في عام ٢٠٠٧ وبناء على قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) الصادر بتاريخ ١٦/١١/٢٠٠٧، قامت الشركة بتغيير سياستها المتعلقة بمعالجة وإظهار الإستثمارات العقارية بحيث أصبحت تستخدم طريقة الكلفة، كما قامت بتطبيق هذه السياسة بأثر رجعي وذلك وفقاً لمتطلبات هيئة الأوراق المالية بموجب القانون المذكور.

٥-٣ تحققة الإيرادات:

- تتحقق الإيرادات الناتجة من لأراضي والعقارات المباعة عند انتقال مخاطر ومنافع هذه الأراضي والعقارات للمشتري على أن لا تحتفظ الشركة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية ولا بالرقابة الفعالة على الأراضي المباعة والعقارات. ولكي يتم الاعتراف بهذه الإيرادات يجب أن يكون بالإمكان قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة، وأن يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية للمشروع، كما يجب أن يكون بالإمكان قياس الكلفة التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة. وأن لا يكون هنالك أعمال جوهرية متبقية على العقار من قبل الشركة.
- يتم قياس الإيرادات المتحققة من بيع الأراضي والعمارات بسعر البيع بموجب العمود مطروحاً منها الخصومات.
- تتحقق الإيرادات التشغيلية من بيع المكاتب عن طريق التأجير التمويلي عند تسليم الوحدة إلى المشتري.
- يتم الاعتراف بإيرادات العوائد التمويلية عند التحصيل النقدي لأقساط التأجير التمويلي وذلك من خلال إطفاء رصيد حساب الإيرادات التمويلية المؤجلة.
- يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد البنكية عند تحققها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٦-٣ المعاملات بالعملة الأجنبية:

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك المعاملات.
- يتم ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالمعاملات الأجنبية إلى الدينار الأردني بتاريخ البيانات المالية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الأجنبية من البنود النقدية الفرق بين القيمة المتوقعة تحصيلها / استردادها بالدينار الأردني في نهاية الفترة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة النعال والمدفوعات خلال الفترة والقيمة المتوقعة تحصيلها / استردادها بالعملة الأجنبية مترجمة إلى الدينار بأسعار الصرف السائدة في نهاية الفترة.
- يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالمعاملات الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في بيان الدخل الشامل.

٧-٣ القيمة العادلة:

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يتم به تبادل أصل أو تسديد التزام بين أطراف مطلعة وراغبة في التعامل وبفرض شروط التعامل مع الغير.

٨-٣ التقاوص:

يتم إجراء تقاوص بين الموحودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في بيان المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملمزة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاوص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

٩-٣ المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون علم الشركة التزامات (قانونية أو تعاقدية) بتاريخ بيان المركز المالي ناشئة عن أحداث سابقة وإن لم يثبت الالتزامات بشكل ان يشأ عنه تدفق خارج لمناخ اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

١٠-٣ مصاريف التمويل:

تتضمن مصاريف التمويل مصروف الفائدة على الاقتراض. ويتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض في بيان الدخل الشامل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، تظهر أرباح وخسائر العملة الأجنبية بالمخصصات في بيان الدخل الشامل.

١١-٣ النقد وما في حكمه:

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب، والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

١٢-٣ البنوك الدافئة والقروض:

- تظهر البنوك الدافئة برصيد المبالغ المستغلة منها، ويتم تحميل فوائد البنوك الدافئة على بيان الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها تحمل هذه الفوائد وفقاً لاساس الاستحقاق.
- تظهر القروض برصيد المبالغ المستغلة منها، ويتم رسملة فوائد القروض التي ترتبط مباشرة بإنشاء الأصل المؤهل للرسملة كجزء من تكلفة الأصل. أما الفوائد المدينة التي لا تطبق عليها شروط الرسملة فيتم تحميلها على بيان الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها تحمل هذه الفوائد وفقاً لاساس الاستحقاق.

١٣-٣ الذمم الدافئة والمبالغ المستحقة:

يتم أقبان الذمم الدافئة والمبالغ المستحقة عند الاستلام الفعلي للبضائع و / أو الخدمات سواء تم المطالبة بها من قبل المورد أو لم يتم.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٤-٣ مشاريع قيد الانجاز:

تظهر المشاريع قيد الانجاز بالكلفة والتي تتضمن كلفة الارض و الانشاءات واية مصاريف مباشرة اخرى ويتم تحويل قيمة هذه التكاليف الى حساب المخزون عند اكتمال انجاز هذه المشاريع.

١٥-٣ استثمار في شركات تابعة :

- الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر الشركة المالكة على سياساتها المالية و التشغيلية. وتعتبر الشركة تابعة اذا كانت الشركة المالكة تمتلك نسبة تتجاوز ٥٠٪ من رأسمالها.
- يتم معالجة الاستثمار في الشركات التابعة بموجب طريقة حقوق الملكية.
- يتم توحيد البيانات المالية للشركة التابعة اعتباراً من تاريخ الشراء ويتم استبعاد الشركات التابعة اعتباراً من تاريخ البيع ويتم تسوية الحسابات الجارية للشركة الام والشركات التابعة والمعاملات فيما بينهم ضمن البيانات المالية الموحدة.

١٦-٣ استثمار في شركات حليفة :

- الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس فيها الشركة المالكة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية و التشغيلية. وتعتبر الشركة حليفة اذا كانت الشركة المالكة تمتلك نسبة تتراوح بين ٢٠٪ الى ٥٠٪ من رأسمالها.
- يتم معالجة الاستثمارات في الشركات الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

١٧-٣ استثمارات متوفرة للبيع:

- تظهر الاستثمارات المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة لها. ويتم معالجة فروقات التقييم ضمن حقوق الملكية وهي غير قابلة للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين.
- يتم الاعتراف بهذه الفروقات كأرباح أو خسائر عند التخلص من الاستثمار.

١٨-٣ ضريبة الدخل:

- بالاستناد الى موافقة ضريبة الدخل والمبيعات الصادرة بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٢٠ تخضع الشركة لضريبة دخل على أساس الضريبة المتسلسلة وذلك بنسبة ١،٢٪ من إيراداتها التشغيلية، كما تخضع الارباح غير التشغيلية لضريبة دخل بنسبة ٢٥٪.
- يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الاعتراف بمصروف ضريبة الدخل في بيان الدخل الشامل كما يعترف بالضريبة المتعلقة بينود نم الاعتراف بها مباشرة ضمن بينود الدخل الشامل الاخر ضمن بيان الدخل الشامل.
- تمثل الضريبة الحالية الضريبة المستعجلة المتوقعة الى الراجح الضريبي السنة باستخدام معيار الضريبة السائد بتاريخ البيانات المالية اضافة الى اي تعديلات في الضريبة المستعجلة المتعلقة بالسنوات السابقة.
- يتم الاعتراف في الضرائب المؤجلة وفقاً لطريقة بيان المركز المالي وذلك نتيجة الفروقات المؤجلة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.
- تحسب الضرائب المؤجلة على أساس معدلات الضريبة المتوقعة تطبيقها على الفروقات المؤجلة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ البيانات المالية.
- يتم انقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة اذا كان هناك حق قانوني بإم انقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وتعلق بالضريبة على الدخل والتي تستوفي من قبل نفس السلطات الضريبية على نفس الشركة الخاضعة للضريبة او شركات مختلفة خاضعة للضريبة ولها أن تقوم بتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية بالصافي أو أن موجودات ومطلوبات الضريبة سوف تتحقق في نفس الوقت
- يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق ارباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الاستفادة من الفروقات المؤجلة.
- يتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في نهاية كل سنة مالية ويتم خفضها عندما يكون من غير المحتمل تحقق المنافع الضريبية المرتبطة بها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤- نقد وما في حكمه:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٨ كانون الأول	٢٠٠٩ كانون الأول	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٩٧٨,٩٤١	١,٨٦١,٠٣٤	نقد لدى البنك-ودائع
٩,٦٨٨	١٣٥,٠٤٧	نقد لدى البنك-جاري
٧٠٠	٥٩٨	نقد في الصندوق
١,٩٨٩,٣٢٩	١,٩٩٦,٦٧٩	المجموع

٥- ذمم مدينة و شيكات برسم التحصيل:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٨ كانون الأول	٢٠٠٩ كانون الأول	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٢٥٠,٦٥٦	٩١٦,٩٥٧	ذمم تجارية
٥٩,٥٥٠	٤٧٩,٧٠٠	شيكات برسم التحصيل - تستحق خلال عام
...	٩٥٥,١٧١	شيكات برسم التحصيل (تأجير تمويلي) تستحق خلال عام
٢,٣١٠,٢٠٦	٢,٣٠١,٩٢٩	مجموع الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل قصيرة الأجل
٤,٩١١,٩١٥	٤,٨١٨,٥٣٢	شيكات برسم التحصيل (تأجير تمويلي) تستحق بعد عام ٢٠١٠
٧,٢٢٢,١٢١	٧,١٢٠,٤٦١	المجموع

٦- عقارات معدة للبيع - بالكلفة:

يمثل هذا البند قيمة المكاتب غير المباعة كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١ والتي تشكل ما يقارب ٦.٣٩٪ من إجمالي المساحة القابلة للبيع من الأبراج. ويقدر سعر بيع هذه المكاتب بمبلغ ٢,٥٠٢,٨٥٠ دينار أردني.

٧- استثمارات متنوعة:

يمثل هذا البند قيمة استثمار شركة اعمار للتطوير و الاستثمار العقاري في شركة الكرامة وذلك بنسبة تملك ٠.٠٣٣٪ من رأس مال الشركة. والبالغ ٦٠٠.٠٠٠ دينار أردني.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٨- حسابات مدينة متنوعة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
—	٤٤,٢٥٨	بضاعة معدة للبيع (١)
—	٤٧,٦٠٧	أمانات لجنة أبراج أعمار
١١١,٩٩٦	٩,٣٣٥	مقسم هواتف الأبراج (٢)
٤٦,٢٨٠	—	رسوم تجزئة المكاتب وأتاعاب المساحين
٢٤,٦٦١	٨٤٨	مصاريف مدفوعة مقدما
٦,٢٤٣	—	إيرادات فوائد مستحقة
٢١,٧٠٥	٢١,٩٨٩	ضريبة دخل مدفوعة مقدما
١٥,٥٦٤	١٢,٢٠٤	ذمم موظفين
١٦,٧١٢	٦,٢٥٠	تأمينات كفالات
—	١٠,٦٥٢	ذمم مدينة أخرى - ايجارات
٩,٥٠٩	٤١,٨٦٥	دفعات مقدمة - سلفة المشروع ومقاولين
٧٦,٥٩٦	٥٤,٨٩٥	أخرى
٣٢٩,٢٦٦	٢٤٩,٩٠٤	المجموع

(١) يمثل هذا المبلغ قيمة المبيعات المستحقة من أعمال مشروع أبراج أعمار.
(٢) يمثل هذا المبلغ قيمة حزم الاتصالات غير المباعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وقد تم خلال العام الحالي إعادة تصنيف قيمة مقسم الهواتف ضمن حساب الممتلكات والمباني والمعدات وفصله عن حزم الاتصالات.

٩- استثمارات عقارية:

يتألف هذا البند من كلفة الأراضي التي تم شراؤها ويعرض الإحصاف بها لتحقيق أرباح رأسمالية وكلفة استثمارات عقارية مؤجلة بمساحة تقدر " ٢١٤ متر مربع " ونورد فيما يلي تفاصيل هذا البند:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١,١١٣,٧٨٢	١,١١٣,٧٨٢	أرض المسفر - الرصيفة
٨٥٧,٨٠٢	٨٥٧,٨٠٢	أراضي عين الباشا
٧٧٨,٧٦٠	٧٧٨,٧٦٠	أرض السرو
٥٨٣,٥١٩	٥٨٣,٥١٩	أرض الجرينه
—	١٧٥,١٣٩	مكاتب مؤجرة " ٢١٤ متر مربع "
٢,٣٣٢,٨٦٤	٣,٥٠٩,٠٠٢	المجموع

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٩) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

هذا رقم بلغت حيا في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية أعلاه كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ مبلغ ٢٩٠,١٤٢ دينار أردني أي زيادة مضاعفا ٧٨١,١٤٠ دينار أردني عن قيمة كلفة هذه الإستثمارات ونورد فيما يلي تفاصيل هذه الزيادة:

فرق إعادة التقييم	
دينار أردني	
٣٩٥,٥٠١	ارض المسفر - الرصيفة
٢٨٨,٨٠٧	اراضي عين الباشا
٧٠,٠٩٠	ارض السرو
(١٨٣,٣١٩)	ارض الجرينه
٢١٠,٠٦١	مكاتب مؤجرة " ٢١٤ متر مربع "
<u>٧٨١,١٤٠</u>	المجموع

١٠- مشاريع قيد الإنجاز:

يمثل هذا البند قيمة التكاليف التي تم دفعها حتى تاريخه من قبل شركة عمان للاستثمار والتطوير على مشروع اسكان خالد بن الوليد لذوي الدخل المحدود والخاص بإنشاء ٢٠ عمارة، وكذلك المصاريف المدفوعة على أعمال البنية التحتية لكامل المشروع على مجموعة من قطع الاراضي في منطقة الرصيفة (حوض رقم ١٠ المسفر) ونورد فيما يلي تفاصيل هذا البند:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٨٤٥,٧٤٦	٣,٣٢٤,٥٥٤	اعمال بناء
١,٤٤١,٦١٢	١,٤٤١,٦١٢	أراضي
٢٨٦,٠٦٣	٤٣٩,٠٦٣	اعمال التصميم المعماري
٢٤٥,٠٠٩	٥٤٠,٠٥٩	مصاريف بنكية
١٦٦,٩٥٠	٢٠٤,١٠٠	صرف صحي
١٣٣,٨٤٠	١٥٩,٣١٤	فتح طرق
٧٤,٥٩٨	١١٩,٧٧٥	رواتب و اجور
٦٦,٤٠١	٧١,٦٧٠	رسوم ورخص
٦٧,١٥٢	٦٧,١٥٢	أعمال دعم مكتبي
٥٦,٥٨٨	٤٧,٢٣٩	أعمال كهرباء
٥٣,٤٢٠	٥٣,٤٢٠	ضريبة مبيعات
٣٤,٤٠٩	٣٤,٤٠٩	اسمنت
٣١,٠٠٠	٣١,٠٠٠	فحص تربة وتحليلات مخبرية
٢٠,٥٨٤	٢٨,٨٤٣	مصاريف سيارات
٢٢,٠٠٤	٢٢,٠٠٤	حديد
١٩,٧٥٠	١٩,٨٥٠	استشارات
١٢,٠٤١	٢٠,٢٥٢	اعقاب اشراف
١٠,٠٠٠	١٤,٦٧٩	حداث
٨,٦٣٠	١٠,٠٢٠	أعمال المساحة
٧,٣٤٨	٧,٣٤٨	تامين المشروع
٥,٤٦٠	٥,٤٦٠	الدفاع المدني
٣,٥٢٠	٥,٢٨٠	حاويات
١,٦٠٥	٥,٧٩٠	لوحات إعلانية
—	٥,٤١٦	مصاريف سفر
١,٠١٨	١٥,٤٥١	متفرقة
<u>٥,٧١٤,٧٤٨</u>	<u>٦,٥٩٣,٧٧٠</u>	المجموع

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٩) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١١ - إستثمارات في شركات حليفه:

يمثل هذا البند قيمة مساهمة شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري في شركة ربوع الاردن للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩. ويتم إظهار قيمة الاستثمار في البيانات المالية لشركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري بقيمة رأس المال المدفوع نقدا فقط، حيث يتم إستبعاد قيمة رأس المال الناتج عن تقييم الاستثمارات العقارية في شركة ربوع الاردن للتطوير العقاري وذلك بما يتناسب مع متطلبات هيئة الأوراق المالية.

إن تفاصيل الحركات التي تمت على حساب الاستثمار في شركات حليفه هي كما يلي:

٣١ كانون الاول ٢٠٠٨	٣١ كانون الاول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٥,١٤٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	قيمة الاستثمار في شركات حليفه (ربوع الأردن) - ٢٠٠٩/١/١
—	٣٥١,٨٨٠	زيادة قيمة الاستثمار وذلك عن طريق رسملة الحساب الجاري لشركة اعمار للتطوير العقاري في شركة ربوع الاردن
٥,١٤٠,٠٠٠	١,٨٥١,٨٨٠	
(٦٣,٥٢٠)	(١٠٤,٨١١)	حصة الشركة من خسائر شركات حليفه (ربوع الأردن) - سنوات سابقة
(٤١٢٨٥)	(٣٩٠,٢٢٨)	حصة الشركة من خسائر شركات حليفه (ربوع الأردن)
(٢٧,٧٨٨)	—	حصة الشركة من خسائر شركات حليفه (شركة أمواج العقارية)
٥,٠٠٧,٤٠١	١,٧٠٧,٨٤١	المجموع

١٢ - إستثمارات متوفرة للبيع:

يمثل هذا البند قيمة مساهمة شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري في شركة أمواج العقارية (شركة مساهمة عامة)، وقد تم خلال العام الحالي رفع أسس المال المدفوع لشركة أمواج العقارية ليصبح ٢٢,٤٠١,٥٠٨ دينار أردني دون قيام شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري بالمساهمة في هذه الزيادة، وعليه انخفضت نسبة تملك شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري في شركة أمواج العقارية من ١٦٪ إلى ١٦٪ تقريبا مما تطلب إعادة تصنيف الاستثمار من إستثمارات في شركات حليفه إلى إستثمارات متوفرة للبيع.

إن تفاصيل الحركات التي تمت على حساب الإستثمارات المتوفرة للبيع حتى تاريخ ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩:

عدد الأسهم	القيمة الدفترية بتاريخ تحويلها الى إستثمارات معدة للبيع	القيمة السوقية	ارباح تقييم ٢٠٠٩
٣,٦٤٠,٠٠٠	٣,٦١٢,٢١٢	٣,٩٦٧,٦٠٠	٣٥٥,٣٨٨
٣,٦٤٠,٠٠٠	٣,٦١٢,٢١٢	٣,٩٦٧,٦٠٠	٣٥٥,٣٨٨

* تم إعادة تقييم الإستثمارات المتوفرة للبيع على آخر سعر إغلاق لشركة أمواج العقارية وذلك بسبب التوقف عن تداول أسهم شركة أمواج العقارية لدى سوق عمان المالي وذلك لأغراض التملك من قبل شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري، إن هذه الأسهم هي أسهم تأسيسية معجوزة لغاية ٢٠١٠/٣/١٢.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٣ - ممتلكات ومباني ومعدات:

المجموع	مقسم هواتف الأبراج	أجهزة حاسوب وطابعات وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	سيارات	ديكورات	أجهزة مكتبية ومعدات	التكلفة:
الرصيد في بداية الفترة	١٨٧,٠٧١	—	٢٢,٠٢٨	٢٤,٥٦٢	٨٤,٢٠٩	٣٥,٢٨٤	٢٠,٩٨٨
إضافات	٢٣٠,٧٣٨	٩٦,٢٨٠	٢,٣٨٣	١,٨٠٠	—	٥٠,٦٣٧	٧٩,٦٣٨
إستيعادات	٦٤,٩٨٣	—	٢,٠٠٨	٢,١٣٩	٢٣,٤٠٠	٣٥,٢٨٤	٢,١٥٢
الرصيد في نهاية الفترة	٣٥٢,٨٢٦	٩٦,٢٨٠	٢٢,٤٠٣	٢٤,٢٢٣	٦٠,٨٠٩	٥٠,٦٣٧	٩٨,٤٧٤
مجمع الإستهلاك المتراكم:							
الرصيد في بداية الفترة	٥٨,٧٧٨	—	١٠,٧٣٠	٨,٨٤٤	٢٦,٦٦٩	٤,٤٨٤	٨,٠٥١
إضافات	٨٣,٧١٠	٣٦,٢٠٤	٤,٠٠٤	٣,٦٢٦	١٨,٠٠٧	٦,٦٨٦	١٥,١٨٣
إستيعادات	٣٠,٠٧٧	—	١,٣٤٠	١,٠٣٠	١٦,٢٣٨	١٠,٢٤٧	١,٢٢٢
الرصيد في نهاية الفترة	١١٢,٤١١	٣٦,٢٠٤	١٣,٣٩٤	١١,٤٤٠	٢٨,٤٣٨	٩٢٣	٢٢,٠١٢
صافي القيمة الدفترية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	٢٤٠,٤١٥	٦٠,٠٧٦	٩,٠٠٩	١٢,٧٨٣	٣٢,٣٧١	٤٩,٧١٤	٧٦,٤٦٢
صافي القيمة الدفترية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	١٢٨,٢٩٢	—	١١,٢٩٨	١٥,٧١٨	٥٧,٥٤٠	٣٠,٨٠٠	١٢,٩٣٧
معدل الإستهلاك السنوي		٢٠٪	١٥٪	٣٠٪	٢٠٪	١٥-٢٠٪	

١٤ - بنوك دائنة والجزء المتداول من قروض طويلة الأجل:

يمثل هذا البند التسهيلات التالية:

أ. التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة من قبل البنك الأردني للاستثمار والتمويل بسقف ٤,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبسعر فائدة ٩٪ تحسب على أساس الرصيد اليومي لهذه التسهيلات و ٠,٠٠٠ و ٠,٢٥٪ من مبيعات ويتم احتساب صافي القيمة تأخير / أرباح أو (بمعدل ٢١) بالإضافة إلى عوالة الخدمة في حال وجود تأخير في تسديد الأقساط المستحقة.

إن هذه التسهيلات مقابل الرهن العقاري القائم من الدرجة الأولى بقيمة ٣ مليون دينار على المشروع.

ب. قيمة الجزء المتداول من القرض الممنوح لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير من قبل البنك الأردني للاستثمار والتمويل والبالغ ٤٢٤,٠٠٠ دينار أردني.

ج. الجزء المتداول من قرض التأخير التمويلي والبالغ ٤٧٠,٦١٣ دينار أردني.

١٥ - الذمم الدائنة:

يمثل هذا البند قيمة المبالغ المستحقة للمقاولين والبالغة (٦٠٢,٨٧٤) دينار أردني كما في (٣١ كانون الأول ٢٠٠٩) بالإضافة إلى ارصدة ذمم دائنة أخرى.

١٦ - إيرادات تسوية وأخرى مؤجلة:

يتكون هذا البند مما يلي:

أ. قيمة الإيرادات المؤجلة والناجمة عن احتساب العائد على عمليات بيع المكاتب عن طريق التأجير التمويلي، وتبلغ قيمة هذه الإيرادات المؤجلة كما في (٣١ كانون الأول ٢٠٠٩) مبلغ ١,٦٧٥,١٦١ دينار أردني، وهذا ويتم الاعتراف بقيمة هذه الإيرادات في بيان الدخل الشامل عند فتح حساب القرضي لأقساط التأجير التمويلي (٢ - ٣) وذلك من خلال إطفاء رصيد هذا الحساب وهذا لأقساط المستلمة.

ب. قيمة إيرادات الأيجارات المؤجلة والبالغة ١٣,١٠٩ دينار أردني.

ج. قيمة مبيعات الشقق السكنية المؤجلة (شركة شرق عمان للتطوير والإسكان) والبالغة ١٧,٢٩٠ دينار أردني.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٧ - حسابات دائنة متنوعة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٨ كانون الأول	٢٠٠٩ كانون الأول	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٨٣,٢٩٣	٦١,٥٥٦	محتجزات المشاريع
٢٨٦,٠٨٦	٢٨٦,٠٩٧	أمانات مساهمين - فروقات حق الإكتتاب
٢٥٩,١٨١	٢٧٩,٩٨٤	أمانات مساهمين - أرباح نقدية
١٥٨,٦٥٢	١٣٥,٣٢٠	مصاريف رسوم تسجيل مستحقة
٣٣,٤٣٢	—	أمانات لجنة إدارة أبراج اعمار
٦٧,٠٠٣	٤٥,١٦٧	قوائد تأخير مستحقة على العقود
٨٨,٠١٩	٦٠,٥٤٦	مخصص ضريبة الدخل
١٣,٥٠٠	—	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٤٨,٧٣١	٣٧,٠٩٦	مصاريف مستحقة
١٢,٥٨٩	١٢,٥٨٩	أمانات وزارة المالية
—	٢٣,٢٩٦	شيكات رديات مساهمين الإكتتاب
—	٥,٤٠٠	تأمينات مستردة
—	٩,٦٢٩	أمانات بيع كسور الاسهم
٧,٩٦٣	٢,٦٠٠	أخرى
١,٨٥٨,٤٤٩	١,٠٥٩,٢٨٠	المجموع

١٨ - تكاليف مستحقة - مشاريع:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٨ كانون الأول	٢٠٠٩ كانون الأول	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٢٥,٧١٤	—	تكاليف مشاريع مستحقة - التشطيبات
٣٣١,١٣٦	—	تكاليف مشاريع مستحقة - الانميوم والزجاج
٧٦,٥١٥	—	تكاليف مشاريع مستحقة - المصاعد
٣١,٤٠٩	—	تكاليف مشاريع مستحقة - أخرى
٩٦٤,٧٧٤	—	المجموع

١٩ - قروض طويلة الأجل - تأجير تمويلي:

يتكون هذا البند مما يلي:

أ. قيمة القرض الممنوح للشركة من قبل البنك الأردني للاستثمار والتمويل بقيمة ٤.٠٠٠.٠٠٠ (أربعة ملايين دينار أردني) وذلك لغرض تمويل عمليات البيع عن طريق التأجير التمويلي لعدد من المكاتب في أبراج اعمار، مقابل رهن قطعة أرض المشروع رقم (١٩٣٣) حوض أم أذا، الجنوبي رقم (٢٠) من الدرجة الأولى بقيمة (٣) ملايين دينار أردني وذلك لضمان حق البنك في هذه الاتفاقية.

وعند إنتقال الملكية سوف يتم نقل الرهن الى الوحدات المؤجرة تمويليا وفك الرهن عن الأرض.

يتم تسديد القرض عن طريق إيداع شيكات العملاء في حساب القرض بحيث أستحق القسط الأول في ٢٠٠٨/١/٣١، وتتراوح نسبة الفأائدة السنوية على القرض أعلاه ٩.٥٪ سنويا، وتحسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب في كل نهاية كل شهر. وت الفائدة التي تستحق على القرض بموجب قيود البنك وحساباته جزء لا يتجزأ من القرض.

ب. قيمة القرض الممنوح لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير من قبل البنك الأردني للاستثمار والتمويل بقيمة إجمالية ١,٤٣١,٧١٦، أردني وبسعر فائدة ٩,٢٥ سنويا ويسدد على أقساط ربع سنوية، إن هذه القروض هي بكفالة شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٠- رأس المال:

- بلغ رأس مال الشركة المكتتب به والمسدّد حتى ٣١ كانون أول ٢٠٠٥ مبلغ ٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني، كما بلغت علاوة الإصدار مبلغ ٢٣,٠٠٠ دينار أردني.
- تمّ بموجب قرار الهيئة العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ١٩ كانون أول ٢٠٠٤ وقرار مجلس الإدارة رقم ٢٠٠٤/١٨/٧٣ بتاريخ ٢٢ تشرين ثاني ٢٠٠٤ الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من ٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني إلى ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني. هذا وقد تمت الموافقة على زيادة رأس المال بموجب كتاب دائرة مراقبة الشركات رقم (م ش / ١ / ٣٥٨ / ٢٢٤٠٢) بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠٠٥.
- تمّ تغطية الزيادة في رأس المال والبالغة ٧,٨٠٠,٠٠٠ دينار على النحو التالي:

 - أ. رسملة علاوة الإصدار والبالغة ٦٣٠,٠٠٠ دينار من خلال توزيعها كأسهم مجانية على المساهمين في الشركة وبواقع ١١% من مساهماتهم.
 - ب. عرض سبعة ملايين ومائة وأربعون ألف سهم قيمة كل منها دينار واحد للاكتتاب من قبل المساهمين في الشركة أي بواقع ١٧% من عدد الأسهم التي يمتلكونها قبل توزيع الأسهم المجانية وقد تمّ الاكتتاب فعلياً بستة ملايين وثمانمائة وخمسة وثمانون ألف ومائة وأثنان وأربعون سهم (٦,٨٨٥,١٤٢).
 - ج. تخصيص ثلاثون ألف سهم كأسهم خزينة لغايات توزيعها على العاملين في الشركة بالسعر وبالطريقة التي يراها مجلس الإدارة مناسبة.

- بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠٠٧/٦٤٢) والصادر بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٦ تمت الموافقة على توزيع الأسهم غير المكتتب بها والبالغ عددها (٢٢٦,٤٧٦) سهم لمؤسسي شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري بسعر (٢,٧٠٠) دينار أردني للسهم الواحد وقد تمّ تغطيته بالكامل من قبل المؤسسين وعليه أصبح رأسمال الشركة المكتتب به (١١,٩٧٠,٠٠٠) سهم / دينار.
- بموجب قرار رقم (١٢٣١٢/٣٥٨/١) الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٤ من قبل مراقب الشركات تمت زيادة رأس مال الشركة المصرح به من (١١,٩٧٠,٠٠٠) دينار / سهم ليصبح (١٢,٧٨٠,٠٠٠) دينار / سهم عن طريق توزيع أسهم مجانية بنسبة ١٢% من رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع أي ما مجموعه (١,٧٩٥,٥٠٠) دينار / سهم، وتخصيص (١٥,٥٠٠) دينار / سهم من رأسمال الشركة لعرضه على العاملين لدى الشركة كحافز لهم. وتم بموجب الكتاب الصادر من قبل مركز إيداع الأوراق المالية رقم (٤٢٨٤/٨/١) زيادة رأس المال على سجل «ساهمي شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري».
- تم بموجب قرار الهيئة العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ٢٦ نيسان ٢٠٠٩ الموافقة على زيادة رأسمال الشركة المكتتب به من ١٢,٧٨٠,٠٠٠ دينار / سهم إلى ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار / سهم عن طريق طرح أسهم للاكتتاب الخاص. وقد تمت تغطية ما قيمته ٣,٠٠٥,٦٧٠ دينار / سهم من هذه الزيادة حتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩، وعليه أصبح رأس المال المدفوع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ مبلغ ١٦,٧٨٥,٦٧٠ دينار / سهم.

٢١- المبيعات:

يمثل هذا البند قيمة الإيرادات المتحققة من عمليات بيع عقارات (مكاتب ضمن مشروع أبراج اعمار) وذلك على النحو التالي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٩٢٠,٢٩٩	١,٦٤٣,٨٤٩	إيرادات بيع المكاتب
٣,٩٢٠,٢٩٩	١,٦٤٣,٨٤٩	المجموع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٢ - مصاريف إدارية وعمومية:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٧,٧٧٨	١٢٩,٩٧٧	رواتب واجور
—	١٠٨,٤٥٣	مصاريف زيادة رأس المال
٢٤,٢٦٧	—	اتعاب تفرغ رئيس مجلس الإدارة
٢٧,٤٤٠	٢٧,٢٩٠	مصاريف تنقلات اعضاء مجلس الإدارة
٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	اتعاب سكرتير مجلس الإدارة
٢٥,٤٣٠	٢٣,١٢٨	اتعاب مهنية واستشارات
١٨,٠٢٠	١٠,٨٠٨	مصاريف ايجارات
٢٧,٥٥٩	٧٤,٨٠٧	استهلاكات
—	١٧,٩٣٤	ضريبة مسقفات
—	٣٢,٠٨٨	بدل خدمات مكاتب فارغة
١٣,٢٧٢	١٣,٥٠٧	الضمان الاجتماعي
٢٧,٣٥٥	—	مكافآت موظفين
١٥,٩٨٦	١٥,٠٨٢	رسوم ورخص
١٠,١٨٧	٩,٧٢١	مصاريف اتصالات
١١,٦٥٠	٩,٣٧١	مصاريف تنقلات الموظفين
١٢,٨٧٥	٨,٨٧٦	مصاريف اجتماعات الهيئة العامة
١٢,٣٠٢	١٢,٢٤٣	اشتراكات وعضويات
١٣,٥٥٤	٢٠,٩٣٠	مصاريف متنوعة
٣,٥٠٠	٣,٣٤١	مصاريف صيانة
٨,٤٨٢	٤,٩٣١	مصاريف سيارات
٤,٨٠٠	٦,٣٦٧	تمويض نهاية الخدمة
٣,١٥٦	٤,٤٩٤	مصاريف قرطاسية
٢,٢٢١	٢١,٠٧٢	اتعاب قانونية ومصاريف قضائية
٥,٣٨٤	٦,٠٦١	مياه وكهرباء
٥,٠١٩	٩,٢٦٨	دعاية وإعلان
٤٦٢,٥٢٧	٥٨٢,٣٤٩	المجموع

٢٣ - مصاريف بيع و تسويق:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٦٢٢	٤٠,٢٤٨	رسوم تسجيل مكاتب
٤,٨٢٩	٣٩٩	إعلانات
٥,٢٧٥	٣,٥٠٠	مواد ترويج
٣,٨٥١	٣,٠٧٥	رواتب واجور
—	١,٧٠٠	مصاريف متنوعة
١٦,٦٧٧	٤٨,٩٢٢	المجموع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٤- المطلوب من جهات ذات علاقة:

تعتبر الأطراف ذات علاقة عندما يكون لهذه الأطراف القدرة على التحكم بالطرف الآخر أو ممارسة تأثير هام عليه في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية، وتتضمن المعاملات التي تمت من قبل الشركة مع أطراف ذات علاقة فيما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٩١٥,٢٥٥	٩٤٣,٧٣٥	شركة ربوع الاردن للتطوير العقاري - شركة حليفة
٣,٨٣٣	—	شركة الباقوت العقارية واخرى
٩١٩,٠٨٨	٩٤٣,٧٣٥	المجموع

١- بيع مكاتب من أبراج إعمار لبعض أعضاء في مجلس الإدارة و جهات ذات علاقة ببعض أعضاء مجلس الإدارة في الشركة، وبيع إجمالي هذه المباني حتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ مبلغ ٧,٤٢٠,٥٧٢ دينار أردني و تشكل ما نسبته ٢٣٪ من إجمالي مساحة المكاتب المباعة. هذا وقد تمت عمليات البيع المذكورة وفقا لنفس الشروط والأسس المتبعة في عمليات البيع لأطراف غير ذات علاقة.

٢٥- تعديلات سنوات سابقة:

تم خلال السنة الحالية تخفيض رصيد الأرباح المدورة لعام ٢٠٠٧ بمبلغ ٢٢,٦١٣ دينار أردني وذلك مقابل تعديل رصيد الإيرادات التمويلية للفترة لعام ٢٠٠٧، هذا وقد تم تعديل البيانات المالية لسنة القارئة (٢٠٠٨) بما يعكس هذا التعديل.

٢٦- إدارة المخاطر المالية:

تعرض الشركة للمخاطر المالية جراء إستخدامها للأدوات المالية

- مخاطر الائتمان.
- مخاطر السيولة
- مخاطر السحب.
- مخاطر العملات.
- مخاطر نسبة الفائدة.

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر أعلاه. أهداف الشركة، السياسات وطرق قياس وإدارة المخاطر وإدارة الشركة لرأس المال كما أن الإفصاحات الكمية المتعلقة بمدى تعرض الشركة لهذه المخاطر تظهر ضمن هذه البيانات المالية. تقع المسؤولية الكاملة عن إعداد ومراقبة إدارة المخاطر على عاتق إدارة الشركة. إن سياسات إدارة الشركة للمخاطر معدة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الشركة ولوضع صوابط وحدود ملائمة لدى التعرض لتلك المخاطر ومن ثم مراقبتها لضمان عدم تجاوز الحدود الموضوعة. يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لعكس التغيرات الحاصلة في ظروف السوق وأنشطة الشركة، تهدف إدارة الشركة من خلال التدريب والمعايير والإجراءات التي تضعها الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية بناءة ومنظمة بحيث يتشهم كل موظف بدوره والواجبات الموكلة إليه.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

مخاطر الائتمان:

تتمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع الشركة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الذمم التجارية والذمم الأخرى. يتأثر مدى تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بخصوصية كل عميل، إن للطبيعة الديموغرافية لعملاء الشركة بما في ذلك المخاطر الافتراضية للنشاط والبلد التي يعمل فيها العميل تأثيراً أقل على مخاطر الائتمان. كما يتم وفقاً للسياسة الائتمانية المعمدة من قبل الإدارة تقييم كل عميل جديد على حداً للوقوف على ملائته الائتمانية قبل تحديد طريقة الدفع وشروط ومواعيد التسليم.

مخاطر السيولة:

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة الشركة للسيولة نكمن في التأكد قدر الإمكان من أن الشركة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة الشركة. تحرص الشركة على أن يتوفر لديها قدر كافٍ من النقدية لتغطية المصاريف التشغيلية المتوقعة بما في ذلك تغطية الالتزامات المالية ولكن دون أن يتضمن ذلك أي تأثير محتمل لظروف قاسية من الصعب التنبؤ بها كالكوارث الطبيعية، بالإضافة إلى ذلك فإن الشركة تحتفظ بمصدر إئتمان من البنوك التي تتعامل معها لمواجهة أي احتياجات نقدية مفاجئة.

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في أسعار السوق كأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار أدوات الملكية والتي تؤثر في أرباح الشركة أو في قيمة الموجودات المالية لدى الشركة. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هي السيطرة على مدى تعرض الشركة لمخاطر السوق في حدود مقبولة إضافة إلى تعظيم العائد.

مخاطر العملات

تتعرض الشركة لمخاطر العملات من خلال المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الأردني ولأن الشركة ليس لديها معاملات جوبشيه بعملات غير الدينار الأردني فإنها لا تتعرض لمخاطر العملات. إن الفائدة على الإقتراض هي بالدينار الأردني والتي تتفق مع التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة وعمليات الشركة وتحمي الشركة على أن تكون موجوداتها ومطلوباتها الأخرى بالدينار الأردني.

مخاطر نسبة الفائدة

تقوم الشركة بمراقبة وتقليل تعرضها لمخاطر التغير في معدلات الفائدة من خلال الإقتراض بمعدل فائدة ثابت.

٢٧- إدارة رأس المال:

إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأسمال قوية للمحافظة على المساهمين، والدائنين وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط الشركة في المستقبل. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدد بقسمة صافي الربح التشغيلي على حقوق المساهمين. تسعى الشركة إلى المحافظة على التوازن بين أعلى عائد ممكن تحقيقه في حال الإقتراض لأعلى حد ممكن والأفضلية والأمان المتأتي من مركز قوي لرأس المال. لم يكن لدى الشركة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال الفترة كما لا تخضع الشركة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

٢٨- إلتزامات من الممكن أن تطرأ:

على الشركة بتاريخ بيان المركز المالي إلتزامات من الممكن أن تطرأ تتمثل في كفالات بكمية صادرة بقيمة ٦٢,٥٠٠ دينار أردني.

٢٩- المصادقة على البيانات المالية:

تم المصادقة على البيانات المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١ آذار ٢٠١٠ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه البيانات المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.