



شركة إعمار

للتطوير والإستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الثامن
لعام 2012

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

المحتويات

٩	أعضاء مجلس الإدارة
١٠	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٢	تقرير مجلس الإدارة
١٢	- وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:
١٣	- الشركات التابعة للشركة:
١٤	- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:
١٥	- أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:
١٥	- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم بنسبة ٥٪ فأكثر مقارنة مع السنة السابقة:
١٥	-الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها.
١٦	- درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً.
١٦	- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
١٦	- القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
١٦	- المخاطر التي تتعرض لها الشركة:
١٦	- الإنجازات التي حققتها الشركة:
١٦	- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط:
١٧	- الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:
١٩	- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة لآخر خمس سنوات:
١٩	- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:
٢٠	- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:
٢٠	- مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق الخارجي و/أو مستحقة له:
٢١	- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في ٢١/١٢/٢٠١٢.
٢٢	- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٢.
٢٣	- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية.
٢٣	- العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة والشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.
٢٣	- مساهمة الشركة في حماية البيئة:
٢٤	توصيات مجلس الإدارة:
٢٤	تطبيق قواعد الحوكمة
٢٥	إقرارات
٢٦	البيانات المالية الموحدة
٢٧	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٢٧	- تقرير حول القوائم المالية الموحدة
٣٠	- قائمة المركز المالي الموحدة
٣١	- قائمة الدخل الموحدة
٣٢	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٣٣	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٤ - ٥٩	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس المجلس	السيد منجد منير رضا سختيان	١.
نائب رئيس	السيد عبد المجيد محمود الشوا ❖ ممثل للشركة المتحدة للنعام	٢.
عضواً	السيد خليل أنيس نصر ممثل شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية	٣.
عضواً	السيد سمير مذيبي حداد	٤.
عضواً	السيد عاكف توفيق الداؤد ❖ ممثل شركة الذاكرة التجارية	٥.
عضواً	السيد جميل عبد اللطيف الحوامدة ممثل شركة المنجد للسياحة والسفر	٦.
عضواً	السيد منير منجد سختيان	٧.

❖ تعيين السيد عاكف توفيق الداؤد ممثل شركة الذاكرة التجارية إعتباراً من ٢٠١٢/١/٧ .

❖ تعيين السيد عبد المجيد محمود الشوا ممثل شركة المتحدة للنعام إعتباراً من ٢٠١٢/٤/٣٠ .



أعضاء مجلس الإدارة

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 والإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بمناسبة إنعقاد الإجتماع العادي الثامن لهيئتكم العامة الموقرة. متمنياً لكم التوفيق في تداول البنود المدرجة على جدول الأعمال .

أما بعد يسرني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي للعام المنتهي في ٢٠١٢/١٢/٣١ المتضمن البيانات المالية الموحدة والإنجازات التي حققتها شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري وخطتها المستقبلية .

أدى النشاط الإقتصادي المحلي الضعيف خلال عام ٢٠١٢ والذي جاء كنتيجة لإستمرار التأثير السلبي للأزمات العالمية إلى تراجع في الإقتصاد المحلي والعالمي، وبالرغم من حالات عدم الإستقرار السياسي والإقتصادي التي تعيشها المنطقة وتأثر مختلف القطاعات الإقتصادية بشكل عام وعلى قطاع العقار بشكل خاص والتي فرضت على الشركة الإستمرار في إستراتيجيتها المتحفظة في محاولة لتخفيف الأضرار وتقليل الخسائر وتجاوزها فقد إستطاعت الشركة من تسديد مبلغ (٩٣٠،٤٨٢) دينار من القروض المترتبة عليها وقامت ببيع مجموعة من الأراضي الغير قابلة للتطوير العقاري والتي سيظهر الجزء الأكبر من إيراداتها وأرباحها في العام القادم بسبب عدم دخولها في السنة المالية المنتهية للعام الماضي.

حققت الشركة خسارة صافية بعد الضرائب والمخصصات بمبلغ (٦٩٣،٧٧٣) دينار ويعود الجزء الأكبر من الخسارة إلى فوائد القروض المترتبة على الشركة وإعادة تقييم الأراضي والإستثمارات المملوكة للشركات الحليفة لعام ٢٠١٢ .

إن العناصر الأساسية لنشاط الشركة وتشكل بشكل أساسي مايلي:

١- شركة شرق عمان:

تم تأسيس شركة شرق عمان التابعة لشركة إعمار وتملك كامل رأسمالها البالغ (مليون دينار) وتملك من الأراضي ما مساحته (١١٤ دونم) وتبلغ كلفتها الفعلية مبلغ (١،٩٩ مليون دينار) وتقدر القيمة العادلة لهذه الإستثمارات العقارية كما في ٢٠١٢/١٢/٣١ بحوالي (٣،٥٧ 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 شقتان من المشروع بمبلغ (٣٧) ألف دينار أردني.

٢- شركة ربوع الأردن:

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

كما أن الشركة تملك قطع من الأراضي مساحتها ٣٧٤ دونم في منطقة المشقر وكلفة فعلية (٧،٤٦٠ مليون دينار) وتقدر القيمة العادلة كما في ٢٠١٢/١٢/٣١ حوالي ٨،١٤ مليون دينار، حيث يبلغ عدد الفلل التي تم تسليمها (١٠) من المرحلة الأولى المؤلفة من (١١) فيلا مبنية على مساحة ١٨،٢ دونم .

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 مليون سهم /دينار في حين أن قيمتها السوقية عند اخر اغلاق كما في ٢٠١٢/١٢/٣١ تبلغ ٣،٩٦٧،٦٠٠ دينار.

د - الإستثمارات العقارية:

لقد قامت الشركة بشراء أراضي بغرض الاحتفاظ بها لتحقيق أرباح رأسمالية بالإضافة إلى إستثمارات عقارية مؤجرة بمساحة ٣٩٢ مترمربع وبالكلفة الفعلية بمبلغ ٣٨١،٦٠٠ ألف دينار في حين القيمة العادلة لهذه الإستثمارات العقارية كما في ٢٠١٢/١٢/٣١ تقدر بحوالي ٦٩٤ ألف دينار إي بزيادة عن قيمتها بمبلغ ٣١٢،٤٠٠ ألف دينار .

هـ- أبراج إعمار:

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

ز- شركة (SMH) العقارية - تركيا

تمتلك شركة إعمار كامل حصص شركة (SMH) في دولة تركيا بمبلغ (٣،٣٥٠،٣١٥) ثلاثة ملايين وثلاثمائة وخمسون ألف وثلاثمائة وخمسة عشرة ديناراً بغرض إنشاء شقق سكنية في أفضل مناطق البلد وتقدر قيمة الإستثمار حوال (٧،٠٠٠،٠٠٠) مليون دينار .

- حيث قامت الشركة في عام ٢٠١٢ بدفع مبلغ (١٠٧،٤٤٠) ألف دينار لصالح المشروع القائم.

ح- 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 واثنان وخمسون ألف وثلاثمائة وتسعة وسبعون ديناراً) وتمثل مانسبة (٣٠%) من قيمة الإستثمار في شركة التعاون الدولي البالغ(٨،٥٠٧،٩٣١) ثمانية ملايين وخمسمائة وسبعة آلاف وتسعمائة وواحد وثلاثون ديناراً .

ع- قامت الشركة بكفالة القروض الممنوحة للشركات التابعة

والحليفة على النحو التالي:

(١) شركة شرق عمان للإسكان والتطوير لدى البنك الأردني للإستثمار والتمويل بمبلغ ١،٨ مليون دينار حيث بلغ رصيد الفترة في ٢٠١٢/١٢/٣١ (٤٧٦،٩٢٠) ألف دينار. (٢) كفالة شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري لدى البنك الأردني للإستثمار والتمويل بمبلغ ١،٤٤ مليون دينار حيث بلغ رصيد الفترة في ٢٠١٢/١٢/٣١ (١٩٣،٩٤٧) 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

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 (١٠) 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 وبشرت عملها حديثاً.

٣. شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمارم.خ.م

شركة مساهمة خاصة برأس مال مصرح به ومدفوع ٥٠,٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري ولم تباشر أي أعمال حتى تاريخه .

٤. شركة سیدار 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 .

٦. شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة رأس المال (٨,٥٠٧,٩٣١) حصة شركة إعمار ٣٠ ٪ .

عن الفترة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٢ المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي الثامن الذي سيعقد في تمام الساعة الثانية عشر من صباح يوم الثلاثاء الموافق ٣٠/٤/٢٠١٣ في مكاتب الشركة الكائنة في أبراج إعمار شارع زهران بين الدوار الخامس والسادس .

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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 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 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.

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع وأن يقدم إليكم تقريره السنوي الثامن للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٢ والمتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام ٢٠١٣.

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.

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	1947	يحمل شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة هيوستين	1971	-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 عبدالمجيد محمود الشوا	نائب رئيس المجلس	1962	يحمل شهادة الماجستير في هندسة إدارة المشاريع من جامعة جامعة كاليفورنيا - بركلي	1985	-المؤسس والرئيس التنفيذي في شركة بيانات الأولى لخدمة الشبكات. - الرئيس التنفيذي للعمليات في شركة نور للاتصالات. -المؤسس والمدير العام في شركة نورنت لخدمات الإنترنت.
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية ويمثلها السيد خليل أنيس نصر	عضو	1953	يحمل شهادة ماجستير في العلوم الادارية - تمويل من الجامعة الاردنية	1997	- عضو مجلس إدارة في عدة شركات - مناصب قيادية في العمل المصرفي في الاردن ولبنان وفلسطين وقبرص اخرها الرئيس التنفيذي للبنك الاستثماري لغاية ٢٠١٠
شركة الذاكرة التجارية ذ.م.م ويمثلها السيد عاكف الداود	عضو	1967	بكالوريوس حقوق	1990	- محامي مدير دائرة قانونية - محامي / مكتب خاص
السيد منير منجد منير سختيان	عضو	1983	بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة ماريماونت - ارلنجتون الولايات المتحدة .	2005	-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 ويمثلها السيد جميل عبد اللطيف الحوامده	عضو	1974	ماجستير إدارة أعمال - تمويل من بريطانيا.	2012	-رئيس تنفيذي وشريك لعدد من الشركات التجارية . - مستثمر في السوق المالي . -المدير العام سابقاً وعضو مجلس إدارة في شركة الدباغة الأردنية. -الرئيس التنفيذي لمجموعة المنجد.
السيد سمير مذيّب حداد	عضو	1944	بكالوريوس في الهندسة الكيماوية من جامعة سان فرانسيسكو في الولايات المتحدة	1969	- عضو مجلس إدارة كلية الزرقاء الأهلية. - عضو مجلس إدارة جامعة الزرقاء الأهلية. - مدير عام شركة النسر للتقطير. - رئيس هيئة المديرين لمجموعة مذيّب حداد وأولاده. - عضو هيئة المديرين للشركة الأردنية للإستثمارات المشتركة .

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد محمد أحمد العلاوي	المدير العام لغاية (7/2/2012)	1966	بكالوريوس في التجارة من جامعة بيروت العربية	1988	- عضو مجلس إدارة شركة البحر الميت سابقاً . - عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية والاستثمار. - مدير الإستثمار لشركة جنرال مديترينيان الأردنية سابقاً
السيد إبراهيم طه الأحمّد	المدير المالي والإداري	1976	يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة من جامعة عمان الأهلية	1998	- مدير مالي في المجموعة الأردنية للتكنولوجيا - مدير مالي في شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة - مدير مالي ومدير عام بالوكالة في شركة إحياء تراث جرش -عضو مؤسس في جمعية إحياء تراث الأردن التاريخي

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

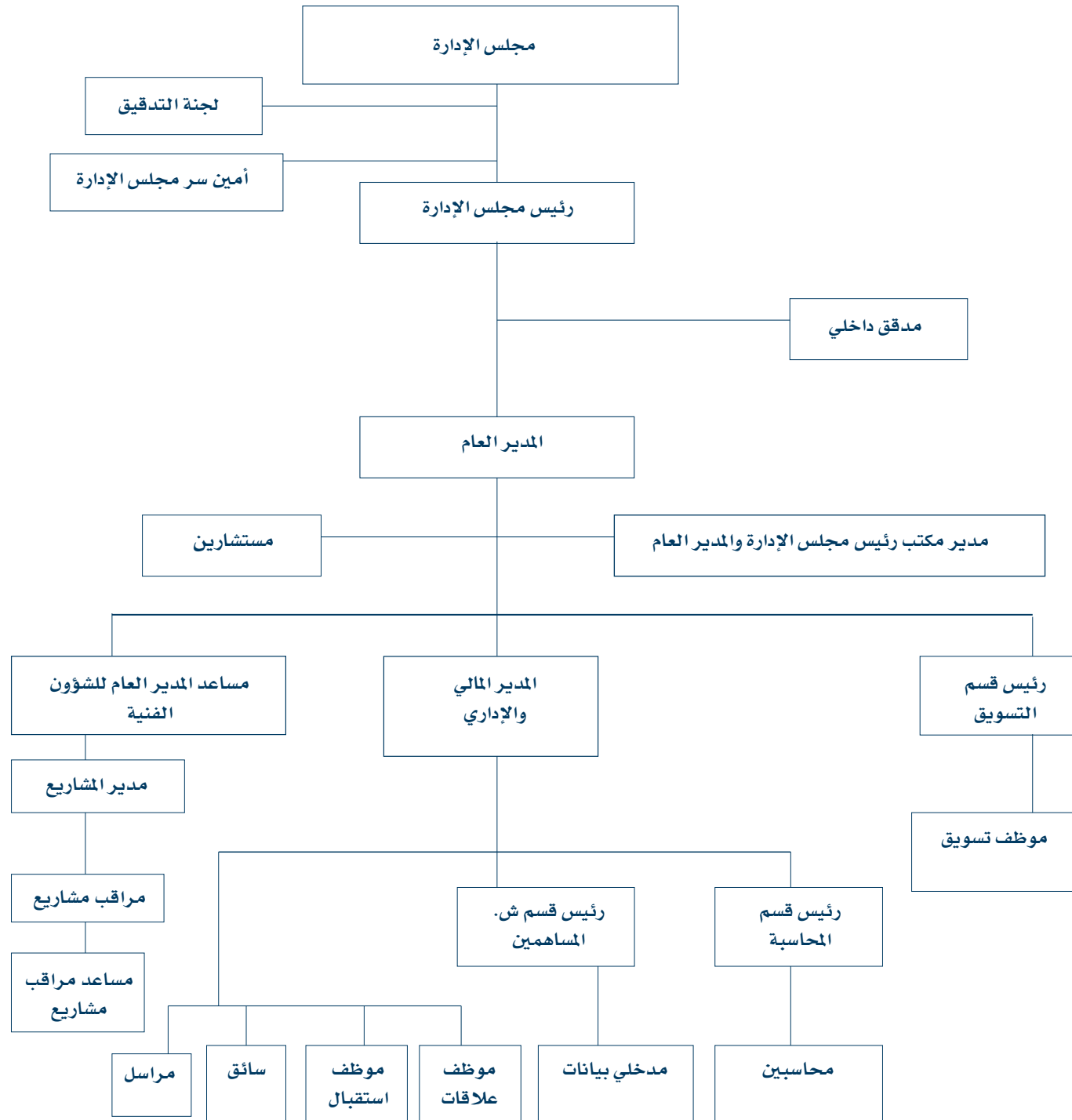
اسم المساهم	عدد الأسهم كما في 2012/12/31		عدد الأسهم كما في 2011/12/31	
	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
السيد منجد منير رضا سختيان	3,497,907	7.49%	3,497,907	7.49%
شركة الذاكرة التجارية	2,349,944	1.75%	2,349,944	1.75%
شركة المنجد للسياحة والسفر	1,797,928	8.99%	1,797,928	8.99%
عدد الأسهم المكتتب	20,000,000		20,000,000	

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.

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

أ. ١- الهيكل التنظيمي للشركة:



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 وانعكاسها على عدم وفاء المشتري بالإضافة إلى الإجراءات الصعبة لتمويل المشاريع العقارية .

عاشرًا: الإنجازات التي حققتها الشركة:

لقد عمل مجلس الإدارة من خلال إجتماعاته ١٠ و إلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام ٢٠١٢ على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

- ١- سداد جزء من قروض الشركة بمقدار (٩٣٠،٤٨٢) دينار
- ٢- تحقيق إيرادات من بيع أراضي وتأجير مكاتب بمبلغ (٤٧٣،٢٤٤) 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.

سادسًا: 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.

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

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

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

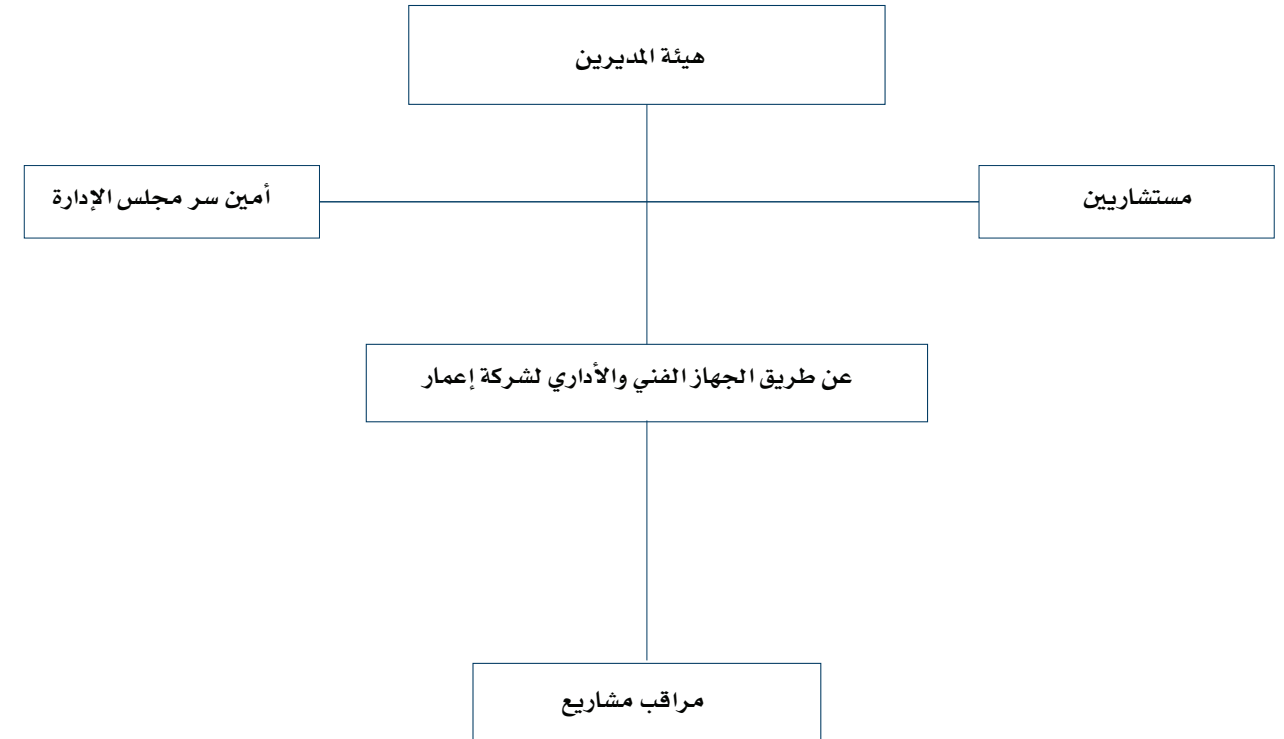
- ١- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- ٢- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

تاسعًا : 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

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



ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي:

المؤهل	عدد الموظفي الشركة
بكالوريوس	6
دبلوم	—
ثانوية عامة	2
المجموع	8

ج. لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال العام ٢٠١٢.

ثالث 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.

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

كما في 31 كانون أول 2008 بالدينار	كما في 31 كانون أول 2009 بالدينار	كما في 31 كانون أول 2010 بالدينار	كما في 31 كانون أول 2011 بالدينار	كما في 31 كانون أول 2012 بالدينار	
438.258	86.512	(98.889)	(639.628)	(693.773)	صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والإحتياطيات
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة (قيمة بالصافي)
15.047.011	18.494.581	21.995.031	21.434.092	20.759.386	صافي حقوق المساهمين
1.070	0.830	0.610	0.40	0.29	أسعار الأوراق المالية

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

١. بلغ مجموع موجودات الشركة ٢٧،٢٢٨،٠٠٥ دينار لعام ٢٠١٢ مقارنة مع ٢٨،٨٣٣،٣٩٩ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ١،٦٠٥،٣٩٤ دينار في حين بلغ مجموع المطلوبات ٦،٤٦٨،٦١٩ دينار لعام ٢٠١٢ مقارنة مع ٧،٣٩٩،٣٠٧ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٩٣٠،٦٨٨ دينار في حين أن مجموع حقوق المساهمين بلغ ٢٠،٧٥٩،٣٨٦ دينار مقارنة مع ٢١،٤٣٤،٠٩٢ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٦٧٤،٧٠٦ دينار إعادة تقييم إستثمارات الشركة في الشركات الحليفة وبيع الأراضي.

٢. بالنسبة لإيرادات الشركة فقد بلغت ٤٧٣،٢٤٤ دينار لعام ٢٠١٢ مقارنة مع ٩٩٦،٥٠٢ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٥٢٣،٢٥٨ دينار في حين بلغت خسائر الشركة ٦٩٣،٧٧٣ دينار لعام ٢٠١٢ مقارنة مع ٦٣٨،٢٨٢ دينار للعام الماضي أي بزيادة مقدارها ٥٥،٤٩١ دينار.

ثامن عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في ٢٠١٢/١٢/٣١

١- أعضاء مجلس الإدارة:

اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 31/12/2012	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 31/12/2012	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 31/12/2011
السيد منجد منير رضا سختيان	رئيس المجلس	الأردنية	-	3,497,907	3,497,907
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية ويمثلها السيد خليل أنيس نصر	عضواً	الأردنية	545,061	-	-
شركة الذاكرة التجارية ويمثلها السيد جمال شعشاعة (1)	عضواً	الأردنية	2,349,944	-	2,349,944
شركة الذاكرة التجارية ويمثلها السيد عاكف توفيق الداود (2)	عضواً	الأردنية	2,349,944	-	2,349,944
السيد سمير حداد	عضواً	الأردنية	-	261,456	-
شركة المنجد للسياحة والسفر ويمثلها السيد جميل حوامدة	عضواً	الأردنية	1,797,928	2,700	1,797,928
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد محمد احمد العلوي (3)	نائب الرئيس المدير العام	الأردنية	553,863	-	545,061
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد عبدالمجيد محمود الشوا (4)	نائب الرئيس	الأردنية	553,863	-	553,863
السيد منير منجد سختيان	عضواً	الأردنية	-	544,792	-

(1) لغاية 2012/1/7 (3) لغاية 2012/4/30
(2) إعتباراً من 2012/1/7 (4) إعتباراً من 2012/4/30

ب - أقرباء أعضاء مجلس الإدارة:

١ - السيد سمير مذييب موسى حداد

إسم المساهم	صلة القرابة	الجنسية	31/12/2012		31/12/2011	
			عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
نبيل مذييب موسى حداد	أخ	الأردنية	261,365	%1.307	261,365	%1.307
هنري مذييب موسى حداد	أخ	الأردنية	261,365	%1.307	261,365	%1.307
يوسف مذييب موسى حداد	أخ	الأردنية	261,365	%1.307	261,365	%1.307
نصري مذييب موسى حداد	أخ	الأردنية	261,365	%1.307	261,365	%1.307
سونيا سمير مذييب حداد	بنت	الأردنية	65	%0.00032	65	%0.00032
مذييب سمير مذييب حداد	إبن	الأردنية	131	%0.00065	131	%0.00065
لورا سمير مذييب حداد	بنت	الأردنية	65	%0.00032	65	%0.00032
طارق سمير مذييب حداد	إبن	الأردنية	6,686	%0.033	6,686	%0.033

النسبة المالية	للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2012	للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2011
1 نسبة دوران السهم	5,8 %	4,31 %
2 مضاعف سعر السهم	8,3 -	12,5 -
3 العائد على الاستثمار	2,5 % -	2,2 %
4 العائد إلى حقوق المساهمين	3,34 % -	2,98 %
5 العائد إلى رأس المال المدفوع	3,5 % -	3,2 % -
6 العائد إلى المبيعات	1,5 % -	64 % -
7 نسبة الملكية	76,2 %	74,3 %
8 نسبة التداول	219 %	232 %

سادس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

تسعى الشركة إلى تطوير نشاطها العقاري بمختلف الوسائل المتاحة وتحسين مستوى الإنجاز في مشاريعها وذلك بتخفيف قيمة القروض والفوائد المترتبة عليها حيث تعتبر السبب الرئيسي للخسائر التي تعرضت لها وذلك بعد أن تم وضع خطة تسويقية حيز التنفيذ لبيع وتأجير إسكان خالد بن الوليد والإنتهاء من مشروع فندق العقبة الذي بلغت فيه نسبة الإنجاز أكثر من ٩٠ % .

سابع 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 ٢٠١٢ مبلغ ٥,٨٠٠ دينار عن شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري و ١,١٦٠ دينار عن كل من الشركات التالية (شرق عمان للإسكان والتطوير وشركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار وشركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار وشركة البسفور وشركة سبدار شاملة ضريبة المبيعات

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

الإسم	الشركات المسيطر عليها	31/12/2012		31/12/2011	
		عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية	شركة كونسيبت جلوبال ليمتد	347,541	%1.738	347,541	%1.738

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

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

تاسع عشر: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٢.

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	الصفة	بدل تنقلات دينار	أتعاب تفرغ	المكافآت	الإجمالي
السيد منجد منير سختيان	رئيس مجلس الإدارة	3.600	43.000	-	46.600
السيد محمد أحمد العلوي (1)	نائب الرئيس والمدير العام	1.200	-	-	1.200
السيد عبدالمجيد محمود الشوا (2)	عضواً	2.400	-	-	2.400
السيد سمير مزيب حداد	عضواً	3.600	-	-	3.600
السيد جمال شعشاعة (3)	عضواً	-	-	-	-
السيد عاكف توفيق الداود (4)	عضواً	3.600	-	-	3.600
اليد جميل الحوامدة	عضواً	3.600	-	-	3.600
السيد منير منجد سختيان	عضواً	3.600	-	-	3.600
السيد خليل أنيس نصر		3.600			3.600
المجموع		25.200	-	-	68.200

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	المجموع بالدينار
السيد محمد العلوي	المدير العام (1)	4.920	1.200	-	-	6.120
السيد إبراهيم طه الأحمد	المدير المالي والإداري	-	3.600	-	-	3.600
المجموع		4.920	4.800			9.720

١- المدير العام لغاية ٢٠١٢/٢/٧

عشرون: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

- لا يوجد

واحد وعشرون: 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.

٢. شراء تذاكر سفر ورحلات بمبلغ ١,٨٤٢ دينار.

اثنان 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

رفيق 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. 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.

١. المصادقة على وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.

٢. المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٢ والخطة المستقبلية لها وإقرارهما.

٣. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٢ .

٤. المصادقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٢ وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.

٥. انتخاب أعضاء مجلس إدارة جديد.

٦. انتخاب مدققي حسابات الشركة للعام ٢٠١٣ 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، آمليين أن يكون العام ٢٠١٣ 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

تقوم الشركة بتطبيق قواعد حوكمة الشركات بما فيها إلزام الشركة ببند القواعد الإرشادية لدليل الحوكمة فيما عدا التالي :

(١) إن طريقة انتخاب مجلس الإدارة تتم وفق القواعد القانونية المنصوص عليها في قانون الشركات الاردني الساري المفعول وسيتم تطبيق

أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة بما لا يتعارض مع قانون الشركات .

(٢) لا يتم توجيه دعوات حضور اجتماع الهيئة العامة العادي بالبريد الإلكتروني لكل مساهم وإنما يكتفي بإرسالها بالبريد ونشر إعلانات في

الصحف والإذاعة حسب متطلبات القانون .

(٣) تنوي الشركة القيام باستخدام الموقع الإلكتروني لتعزيز الإفصاح والشفافية .

(٤) جاري العمل على وضع آلية لاستقبال الشكاوي والإقتراحات المقدمة من قبل المساهمين علماً أنه تم تزويد الموقع الإلكتروني للشركة بذلك .

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

رئيس مجلس الإدارة

السيد منجد سختيان



المدير المالي والاداري

السيد إبراهيم طه الأحمد



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 ٢٠١٢

ص.ب ١٧٣٨٤، عمان ١١١٩٥
المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف: ٥٧٧٧٢٥١
فاكس: ٥٧٧٧٢٥٤

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 ٢٠١٢ وقائمة الدخل 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. ان تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ كان متحفظاً حول اظهار الاستثمار في الشركة التابعة SMH العقارية محدودة المسؤولية – تركيا بالكلفة حيث لم تتمكن المجموعة من اتمام توزيع كلفة الاستحواذ بشكل نهائي على موجودات ومطلوبات الشركة.

مسؤولية مجلس الإدارة عن القوائم المالية

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة الى 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 خالية من الأخطاء الجوهرية.

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

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

الرأي

في رأينا إن القوائم المالية الموحدة تُظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ المجموعة بقيود 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

٣٠ آذار ٢٠١٣

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

إيضاحات	٢٠١٢	٢٠١١
الايادات-	دينار	دينار
معدلة (إيضاح ٢)		
ايراد تمويل	٢٣٨٦٥٧	٣٨٥٠٨٩
أيراد بيع استثمارات عقارية و عقارات معدة للبيع	٨٦٠٠٤٥	٤٧١٣٥٤
أيراد ايجارات	٦١٧٧٧	٥٥٥٠٧٧
ايرادات اخرى	٨٦٨٢٥	٨٤٩٨٢
مجموع الإيرادات	٤٧٣٢٤٤	٩٩٦٥٠٢
المصاريف-		
مصاريف إدارية	٤٩٠٢٢٨	٥٠٩٤٢٣
إستهلاكات	٩٤٣٧٨	٩١٠٣٤
تكاليف تمويل	٤٩٦٠٦٩	٥٧٥٠٩٤
حصة الشركة من خسائر شركات حليفة	٨٦٣٤٢	٤٥٨٩٩٣
مجموع المصاريف	١٠١٧٢٧	١٠٤٤٣٤٩٣
خسارة السنة قبل ضريبة الدخل	(٦٩٣٧٧٣)	(٦٣٧٥٤٢)
ضريبة الدخل	-	(٧٤٠)
خسارة السنة	(٦٩٣٧٧٣)	(٦٣٨٢٨٢)
الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة	(٠.٣٥)	(٠.٣٢)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

إيضاحات	٢٠١٢	٢٠١١	كما في اول كانون الثاني
الموجودات	دينار	دينار	دينار
معدلة (إيضاح ٢)			
موجودات غير متداولة -			
ممتلكات ومعدات	١٨٢٩٦٩	٢٥٦٧٣١	٢٤٤٩٧٥
مشاريع تحت التنفيذ	٥٣٦٥٥٠	٥٩٩٦٢٢	٥٠٤٧٥٤٣
حقوق تطوير	١٥٧٣٤١٥٧	١٥٧٣٤١٥٧	١٥٧٣٤١٥٧
استثمار في شركات حليفة	٣١٥٨٧٨٠	٣٢٤٥١٢٢	٣٧٠٣٦١٥
شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل	٢١٦٧١٠٨	٢٦١٦٧٨٨	٣٨٧٥٦٥٧
استثمارات عقارية	٢٠٥٤١٢٥	٢٨٤٨١٩٠	٣٧١٥٤٧٥
موجودات مالية متوفرة للبيع	-	-	٣٩٨٧٦٠٠
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	٣٩٨٧٦٠٠	٣٩٨٧٦٠٠	-
الشامل الآخر	١٨٢٢١٢٨٩	١٩٩٤٨٢١٠	٢٢١٠٨٥٢٢
موجودات متداولة -			
عقارات معدة للبيع	٥٠٠٣٠٤٨	٥٠١١٥٠٣	٥٦٣١٧٤٢
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٢٢٣٩٧١٦	٢٢١٤٩٩٩	٢٢٧٠١٧٠
ذمم مدينة	١٠٥٥٥٧	١٠٣٦٣٧	٦٠٢٥٠٣
شيكات برسم التحصيل قصيرة الأجل	٦٩١٧٧٣	٨٢٥٢١٤	٩٣٦١٢٣
ارصدة مدينة اخرى	٥٣٩٠٦٩	٤٨٧٠٩٠	٤٣١٨٣١
نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك	٢٧٥٥٣	٢٤٣٢٤٦	٦٥٨٠٠
	٨٦٠٦٧١٦	٨٨٨٥١٨٩	٩٩٣٨١٦٩
مجموع الموجودات	٢٧٢٢٨٠٠٥	٢٨٨٣٣٣٩٩	٣٢٠٤٦٦٩١
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية حملة الأسهم -			
راس المال المدفوع	٢٠٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠٠٠
علاوة اصدار	٤٠٠٨١٤	٤٠٠٨١٤	٤٠٠٨١٤
احتياطي اجباري	٨٩٨١٠٠	٨٩٨١٠٠	٨٩٨١٠٠
فروقات ترجمة عملات اجنبية	١٦٠٣٨	(٣٠٢٩)	٦٠٦٥٩
احتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة (خسائر متراكمة) ارباح مدورة	٣٥٥٣٨٨	٣٥٥٣٨٨	٣٥٥٣٨٨
مجموع حقوق الملكية	(٩١٠٩٥٤)	(٢١٧١٨١)	٤٢١٠١
	٢٠٧٥٩٣٨٦	٢١٤٣٤٠٩٢	٢٢١٣٦٠٦٢
المطلوبات -			
مطلوبات غير متداولة-			
قروض طويلة الاجل	٢١٦٧٨٠٦	٢٥٧٩٥٨٠	٣٧٨٦٩٤٥٥
ايرادات مؤجلة - طويلة الاجل	٣٧٨٠٥٩	٥١٨٩٤٦٧	٨٥٦٩٢٥
	٢٥٤٥٨٦٥	٣٠٩٨٠٤٧	٤٦٤٣٣٨٠
مطلوبات متداولة-			
ذمم دائنة	١٥٨٠٩٨	١٥٣٢٨٧	٢٨٦٢١١
أرصدة دائنة اخرى	٥١٩٧٥٨	٥٠٥٣٧٩	٧٤٠٣٥٤
مخصص ضريبة الدخل	٥٤٩٩٩	٥٥٢٣٩	٥٤٩٩٩
مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة	-	-	٦٣٥٤٠٦
ايرادات مؤجلة قصيرة الأجل	١٩٨٩٨٣	٢٧٨٥٥١	٤١٨٩٤٥٣
بنوك دائنة	٢٤٥٢١٥٥	٢٢٥٠٨٣٥	٢٢١٣٧٢٥
أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام	٥٣٩٢٦١	١٠٥٧٩٦٩	٩١٨٦٠١
مجموع المطلوبات	٣٩٢٢٧٥٤	٤٣٠١٢٦٠	٥٢٦٧٢٤٩
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	٢٧٢٢٨٠٠٥	٢٨٨٣٣٣٩٩	٣٢٠٤٦٦٩١

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

احتياطي التغير	فروقات ترجمة المتراكم في (خسائر متراكمة)	احتياطي التغير	فروقات ترجمة المتراكم في (خسائر متراكمة)	احتياطي التغير	فروقات ترجمة المتراكم في (خسائر متراكمة)	احتياطي التغير	فروقات ترجمة المتراكم في (خسائر متراكمة)	احتياطي التغير	فروقات ترجمة المتراكم في (خسائر متراكمة)	احتياطي التغير	فروقات ترجمة المتراكم في (خسائر متراكمة)
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٢١,٤٣٤,٠٩٢	(٢١٧,١٨١)	٣٥٥,٣٨٨	(٣٠,٢٩)	٨٩٨,١٠٠	٤٠٠,٨١٤	٢٠,٠٠٠,٠٠٠					
(٦٩٣,٧٧٣)	(٦٩٣,٧٧٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٩,٠٦٧	-	-	١٩,٠٦٧	-	-	-	-	-	-	-	-
(٦٧٤,٧٠٦)	(٦٩٣,٧٧٣)	-	١٩,٠٦٧	-	-	-	-	-	-	-	-
٢٠,٧٥٩,٣٨٦	(٩١٠,٩٥٤)	٣٥٥,٣٨٨	١٦,٠٣٨	٨٩٨,١٠٠	٤٠٠,٨١٤	٢٠,٠٠٠,٠٠٠					
٢١,٩٩٥,٠٣١	٣٤٠,٧٢٩	٣٥٥,٣٨٨	-	٨٩٨,١٠٠	٤٠٠,٨١٤	٢٠,٠٠٠,٠٠٠					
٢٢,١٣٦,٠٦٢	٤٢١,١٠١	٣٥٥,٣٨٨	٦,٠٥٩	٨٩٨,١٠٠	٤٠٠,٨١٤	٢٠,٠٠٠,٠٠٠					
(٦٣٨,٢٨٢)	(٦٣٨,٢٨٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٦٣,٢٨٨)	-	-	(٦٣,٢٨٨)	-	-	-	-	-	-	-	-
(٧٠١,٩٧٠)	(٦٣٨,٢٨٢)	-	(٦٣,٢٨٨)	-	-	-	-	-	-	-	-
٢١,٤٣٤,٠٩٢	(٢١٧,١٨١)	٣٥٥,٣٨٨	(٣٠,٢٩)	٨٩٨,١٠٠	٤٠٠,٨١٤	٢٠,٠٠٠,٠٠٠					

الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٢ معدل (إيضاح ٢)
خسارة السنة
بنود الدخل الشامل الأخرى
مجموع الخسارة والدخل الشامل للسنة
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١١ (قبل التعديل)
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١١ معدل (إيضاح ٢)
خسارة السنة
بنود الدخل الشامل الأخرى
مجموع الخسارة والدخل الشامل للسنة
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ معدل (إيضاح ٢)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

٢٠١٢	٢٠١١
دينار	دينار
	معدلة (إيضاح ٢)
(٦٩٣,٧٧٣)	(٦٣٨,٢٨٢)
١٩,٠٦٧	(٦٣,٢٨٨)
١٩,٠٦٧	(٦٣,٢٨٨)
(٦٧٤,٧٠٦)	(٧٠١,٩٧٠)

خسارة السنة

يضاف: بنود الدخل الشامل الأخرى
فروقات ترجمة عملات أجنبية

مجموع الخسارة والدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٦ 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 ٢٠١٢

إيضاحات	٢٠١٢	٢٠١١
	دينار	دينار
		معدلة (إيضاح ٢)
الأنشطة التشغيلية		
خسارة السنة قبل ضريبة الدخل بنود غير نقدية-	(٦٩٣٧٧٣)	(٦٣٧٥٤٢)
استهلاكات	٩٤٣٧٨	٩١٠٣٤
حصة الشركة من خسائر شركات حليفة	٥	٨٦٣٤٢
ارباح بيع ممتلكات ومعدات	-	(١٨٤٢)
تكاليف تمويل	٤٩٦٠٦٩	٥٧٥٠٩٤
ايراد تمويل	(٢٣٨٦٥٧)	(٣٨٥٠٨٩)
تغيرات رأس المال العامل -		
ذمم مدينة	(١٩٢٠)	٤٩٨٨٦٦
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	(٢٥٢١٧)	٥٥٦٧١
شيكات برسم التحصيل	٥٨٣١٢١	١٣٦٩٧٧٨
ارصدة مدينة اخرى	(٥١٩٧٩)	(٥٥٢٥٩)
ذمم دائنة	٤٨١١	(١٣٢٩٢٤)
ايرادات مؤجلة	(٢١٩٩٧٦)	(٤٧٨٣٦٠)
ارصدة دائنة أخرى	١٤٣٧٩	(٢٣٤٩٧٥)
التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية	٤٧٥٧٨	١٢٢٩٤٥
ضريبة دخل مدفوعة	(٧٤٠)	-
صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية	٤٦٨٣٨	١٢٢٩٤٥
الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات ومعدات	(٥٣١٠)	(١٠٢٠٨٤)
المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات	-	١٥٨٩٦
بيع استثمارات عقارية	٧٧٨٧٥٩	٨٥٢٠٢٥
مشاريع تحت التنفيذ	(٥٧٨٦١)	(٤٧٥٧٦٧)
عقارات معدة للبيع	٨٤٥٥	٦٢٠٢٣٩
ايراد تمويل	٢٣٨٦٥٧	٣٨٥٠٨٩
صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية	٩٦٢٧٠٠	١٢٩٥٣٩٨
الأنشطة التمويلية		
مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة	-	(٦٣٥٤٠٦)
تسديد قروض طويلة الأجل	(٩٣٠٤٨٢)	(١٠٦٧٥٠٧)
مصاريف تمويل	(٤٩٦٠٦٩)	(٥٧٥٠٩٤)
صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية	(١٤٢٦٥٥١)	(٢٢٧٨٠٠٧)
(النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه	(٤١٧٠١٣)	١٤٠٣٣٦
النقد وما في حكمه في بداية السنة	(٢٠٠٧٥٨٩)	(٢١٤٧٩٢٥)
النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة	(٢٤٢٤٦٠٢)	(٢٠٠٧٥٨٩)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(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 ٢٠٠٠ر٤٠٠ سهم تم زيادته خلال الاعوام ليصبح ٢٠٠٠ر٢٠٠٠ سهم.

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

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠١٣، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢-١) ارقام المقارنة

قامت المجموعة بتعديل القوائم المالية الموحدة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ و ٢٠١١ باثر رجعي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٨) وذلك بسبب توحيد القوائم المالية لشركة SMH العقارية محدودة المسؤولية وبالتالي قامت الشركة بتملك ما نسبته ١٠٠٪ من رأسمال الشركة بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠١٠. حيث تم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الشركة المشتراه واتمام توزيع كلفة الإستحواذ بشكل نهائي كما في تاريخ التملك (٣٠ حزيران ٢٠١٠)، اضافة الى ذلك قامت الشركة بتوحيد القوائم المالية لشركة SMH العقارية محدودة المسؤولية للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ و ٢٠١١.

ان اثر تلك التعديلات على القوائم المالية هو كما يلي:

الاثـر	بعد التعديل	قبل التعديل
دينار	دينار	دينار
٨١٧١٨	(٢١٧١٨١)	(٢٩٨٨٩٩)
(٣٠٢٩)	(٣٠٢٩)	-
٢١٢٧٠	٢٥٦٧٣١	٢٣٥٤٦١
٢٩٥٩٠٤٥	٢٥٤٥٩٦٢٢	٢٥٠٠٥٧٧
١٥٣٤١٥٧	١٥٣٤١٥٧	-
١٤٢٣١٦٨	٢٢١٤٩٩٩	٣٦٣٧٦٦٧
٣٦٠٦٣٤	٤٨٧٠٩٠	١٢٦٤٥٦
٢١٥٨٤	١٥٣٢٨٧	١٣١٧٠٣

القيمة الدفترية السابقة	القيمة العادلة	دينار
٤١٨١٨	٤١٨١٨	ممتلكات ومعدات
١٦٩١٩٢٨	١٦٩١٩٢٨	مشاريع تحت التنفيذ
١٣٥١٦٦	١٣٥١٦٦	أرصدة مدينة أخرى
٢٨٥٢٧	٢٨٥٢٧	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
١٨٩٧٤٣٩	١٨٩٧٤٣٩	
٨٠٣٨٧	٨٠٣٨٧	أرصدة دائنة أخرى
٨٠٣٨٧	٨٠٣٨٧	
١٨١٧٠٥٢	١٨١٧٠٥٢	صافي الموجودات
	١٨١٧٠٥٢	صافي الموجودات المملوكة
	١٨٣٤١٥٧	حقوق التطوير الناتجة عن التملك
	٣٣٥١٢٠٩	النقد المدفوع
		التدفق النقدي عند التملك:
٢٨٥٢٧		صافي النقد الممتلك مع الشركات التابعة
(٣٣٥١٢٠٩)		النقد المدفوع
(٣٣٢٢٦٨٢)		صافي النقد المدفوع

حصلت المجموعة نتيجة عملية التملك على حقوق وعقود تطوير اراضي شركة SMH العقارية والذي سيتم تحديد العمر الانتاجي لها عند الانتهاء من اعمال المشروع.

الاثـر	بعد التعديل	قبل التعديل	الاثـر على قائمة الدخل الموحدة
دينار	دينار	دينار	للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
٤١٩١	٨٤٩٨٢	٨٠٧٩١	ايرادات اخرى
(١٠٧٢)	٥٠٩٤٢٣	٥١٠٤٩٥	مصاريف إدارية
٣١٧٧	٩١٠٣٤	٨٧٨٥٧	استهلاكات
٧٤٠	٧٤٠	-	ضريبة الدخل
١٣٤٦			اجمالي الاثر على خسارة السنة
الاثـر	بعد التعديل	قبل التعديل	الاثـر على قائمة المركز المالي الموحدة
دينار	دينار	دينار	كما في اول كانون الثاني ٢٠١١
٨٠٣٧٢	٤٢١١٠١	٣٤٠٧٢٩	ارباح مدورة
٦٠٦٥٩	٦٠٦٥٩	-	فروقات ترجمة عملات أجنبية
٣٨١٧١	٢٤٤٤٧٥	٢٠٦٣٠٤	ممتلكات ومعدات
٢٣٥٨٩٨٠	٤٧٣٦٣٤٧	٢٣٧٧٣٦٧	مشاريع تحت التنفيذ
١٥٣٤١٥٧	١٥٣٤١٥٧	-	حقوق التطوير
(٣١١٩٦)	٢٢٧٠١٧٠	٢٥٨١٣٦٦	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢٢٣٨٨٠	٤٣١٨٣١	٢٠٧٩٥١	ارصدة مدينة اخرى
٤٧٦٢٣	٢٨٦٢١١	٢٣٨٥٨٨	ذمم دائنة
٦٣٥٤٠٦	٦٣٥٤٠٦	-	مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة

إن القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات شركة SMH العقارية كما بتاريخ التملك (٣٠ حزيران ٢٠١٠) والقيمة الدفترية قبل تاريخ التملك مباشرة كما يلي:

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(٢-٢) أسس اعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية المتوفرة للبيع والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الاخرى 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.

(٢-٣) 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 ٢٠١٢:

نسبة الملكية	بلد التأسيس
١٠٠٪	الأردن
١٠٠٪	الأردن
١٠٠٪	الأردن
١٠٠٪	الأردن
١٠٠٪	الأردن
١٠٠٪	تركيا

شركة شرق عمان للاستثمار والتطوير

شركة إعمار الاسلامية للتاجير والاستثمار

شركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار

شركة سیدار للاستثمار

شركة البسفور للاستثمار

شركة SMH العقارية محدودة المسؤولية ❖

❖ قامت الشركة بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠١٠ بتملك ١٠٠٪ من رأسمال شركة شركة SMH العقارية محدودة المسؤولية (ايضاح رقم ٢).

يتم توحيد القوائم المالية للشركات التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى تتوقف هذه السيطرة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لنفس الفترة المالية وباستخدام نفس السياسات المحاسبية. يتم استبعاد المعاملات والارصدة والايرادات والمصروفات والارباح والخسائر غير المتحققه من المعاملات فيما بين الشركة والشركات التابعة.

يتم تسجيل حصة حقوق غير المسيطرين من خسائر الشركات التابعة حتى لو أدى ذلك الى عجز في رصيد حقوق غير المسيطرين.

يتم تسجيل الأثر الناتج عن تغير نسبة الملكية في شركة تابعة 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 او الخسائر الناتجة عن عملية فقدان السيطرة

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(٢-٤) التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ تتفق مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة المالية السابقة باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية على معايير التقارير المالية الدولية ابتداء من أول كانون الثاني ٢٠١٢:

معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) ضريبة الدخل – الضرائب المؤجلة (إسترداد الموجودات الضمنية)

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٧) الأدوات المالية: الإيضاحات – متطلبات إضافية للإفصاح عن إلغاء الإعتراف

فيما يلي أثر تطبيق هذه التعديلات:

معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) ضريبة الدخل (إسترداد الموجودات الضمنية)

يوضح التعديل تحديد الضريبة المؤجلة للاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. يقدم التعديل إفتراض بأن الضريبة المؤجلة للاستثمارات العقارية التي يتم قياسها باستخدام نموذج القيمة العادلة حسب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، يجب تحديدها على أساس أن القيمة الدفترية سوف يتم إستردادها من خلال البيع. كما ويتطلب التعديل أن يتم قياس الضريبة المؤجلة للموجودات الغير قابلة للإستهلاك والتي يتم قياسها باستخدام نموذج إعادة التقييم حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) على أساس البيع لهذه الموجودات. ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٢. لم ينتج عن تطبيق هذا المعيار أي أثر على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٧) الأدوات المالية: الإيضاحات – متطلبات إضافية للإفصاح عن إلغاء الإعتراف

يتطلب هذا التعديل إفصاحات إضافية حول الموجودات المالية التي تم تحويلها ولكن لم يتم إلغاء الإعتراف بها لتمكين مستخدم القوائم المالية للمجموعة من فهم العلاقة مع هذه الموجودات التي لم يتم إلغاء الإعتراف بها والإلتزامات المرتبطة بها. بالإضافة إلى ذلك، يتطلب التعديل إفصاحات حول استمرار تدخل المنشأة في هذه الموجودات التي تم إلغاء الإعتراف بها لتمكين مستخدم القوائم المالية من تقييم طبيعة التدخل ومخاطره. ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول تموز ٢٠١١. حيث أن المجموعة لا تمتلك مثل هذه الموجودات، فإنه لم ينتج عن تطبيق هذا التعديل أي أثر على عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة، ولم يؤثر على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

(٢-٥) استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضا على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ 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.

(٢-٦) 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.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

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

يتم تسجيل الشهرة بالكلفة، والتي تمثل زيادة المبالغ الممنوحة بالاضافة 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 التدني، ويتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم المتعلق بها عند بيعها أو التخلص منها ويتم اثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل 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
١٥-٢٠	اجهزة ومعدات
٢٠	ديكورات
٢٥	مقاسم هواتف الابرج

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

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

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 التدني في قيمة حقوق التطوير في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة.

استثمارات في شركات حليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس فيها المجموعة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية، وتظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة ضمن قائمة المركز المالي الموحدة بالكلفة، بالإضافة إلى حصة المجموعة من التغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة. يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الاستثمار في شركات حليفة كجزء من حساب الاستثمار في الشركة الحليفة ولا يتم اطفاءها. يتم تسجيل حصة المجموعة من أرباح الشركات الحليفة في قائمة الدخل الموحدة. في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركة الحليفة فإنه يتم إظهار هذه التغيرات إن وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للمجموعة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الحليفة بحدود حصة المجموعة في الشركات 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 اليها مصاريف الاقتناء ويعاد 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 بالعملات الاجنبية، 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 الى الارباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الموحدة.

لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدني هذا و يتم تسجيل الأرباح الموزعة في قائمة الدخل 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 اقل إضافة الى كلفة التطوير.

ذمم مدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، هذا ويتم تكوين مخصص للديون المشكوك في

تحصيلها عندما يكون هنالك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم.

النقد وما في حكمه

لا غراض قائمة التدفقات النقدية يمثل النقد وما في حكمه نقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك و ودائع لدى البنوك وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة اشهر بعد تنزيل حسابات البنوك الدائنة والارصدة مقيدة السحب.

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 افراديا أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فانه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من اجل 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 للفاتورة.

– تدني الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي تظهر بالقيمة العادلة: يمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة العادلة (وفقاً لمعيار ٣٩ – مطبق قبل كانون الثاني ٢٠١١).

يتم تسجيل التدني في القيمة في قائمة الدخل الموحدة كما يتم تسجيل أي وفر في الفترة اللاحقة نتيجة التدني السابق في الموجودات المالية في قائمة الدخل الموحدة باستثناء أسهم الشركات المتوفرة للبيع حيث يتم استرجاعه من خلال التغير المتراكم في القيمة العادلة.

القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع الى أسعار الاغلاق للموجودات المالية وأسعار العرض بالنسبة للمطلوبات المالية.

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 اثبات 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 وان 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 اثبات 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 الاجنبية السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي.

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

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الاردني بسعر الصرف السائد بتاريخ قائمة المركز المالي ويتم تحويل الارباح والخسائر بسعر الصرف السائد بتاريخ المعاملة. يتم تثبيت جميع فروقات الصرف الناتجة من التحويل في قائمة الدخل الشامل. 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.

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الارباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الارباح الخاضعة للضريبة عن الارباح المعلنة في القوائم المالية الموحدة لأن الارباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنزيل في السنة المالية وانما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنزيل لاغراض ضريبية.

تحسب الضرائب بموجب النسب الضرائبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الاردنية الهاشمية والدول التي تعمل بها المجموعة.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

[illegible]

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

حصة المجموعة من موجودات ومطلوبات الشركات الحليفة:

٢٠١٢	٢٠١١	كما في اول كانون الثاني ٢٠١١
دينار	دينار	دينار
٦٢٤٦٢٥٣	٧١٤١٤٩٤	٦٢٥٧٦٠٤
٣٠٨٧٤٧٣	٣٨٩٦٣٧٢	٢٥٥٣٩٨٩
٣١٥٨٧٨٠	٣٢٤٥١٢٢	٣٧٠٣٦١٥

مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات
صافي الموجودات

حصة المجموعة من إيرادات وخسائر الشركات الحليفة:

٢٠١٢	٢٠١١	كما في اول كانون الثاني ٢٠١١
دينار	دينار	دينار
٣٣٦١١٣	٢٨٣٤٣٨	٣٠٥
(٨٦٤٣٢)	(٤٥٨٤٩٣)	(٩٠٤١٣)

الإيرادات
خسارة السنة

(٦) استثمارات عقارية

فيما يلي تفاصيل هذا البند:

٢٠١٢	٢٠١١	كما في اول كانون الثاني ٢٠١١
دينار	دينار	دينار
أراضي		
أراضي المسفر-الرصيفة	١١٣٧٨٢	١١٣٧٨٢
أراضي عين الباشا	٢١٠٥٣	٨٧٣٠٧٨
أرض الجرينة	٥٨٣٥١٩	٥٨٣٥١٩
أرض السرو	-	٧٧٨٧٦٠
	١٧١٨٣٥٤	٣٣٤٩٧١٣٩
مباني		
مكاتب مؤجرة بالصافي	٣٣٥٧٧١	٣٦٦٣٣٦
	٢٠٥٤١٢٥	٣٧١٥٤٧٥

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

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

٢٠١٢	٢٠١١	كما في اول كانون الثاني ٢٠١١
دينار	دينار	دينار
الكلية		
الرصيد كما في بداية السنة	٣٨١٥٩٦	١٧٥١٣٩
المحول من عقارات معدة للبيع	-	٢٠٦٤٥٧
الرصيد كما في نهاية السنة	٣٨١٥٩٦	٣٨١٥٩٦
الاستهلاك المتراكم		
الرصيد كما في بداية السنة	٣٠٥٢٠	-
الإستهلاك للسنة	١٥٣٠٦	١٥٢٦٠
الرصيد كما في نهاية السنة	٤٥٨٢٦	١٥٢٦٠
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٣٣٥٧٧٠	٣٦٦٣٣٦

(٧) موجودات مالية متوفرة للبيع

٢٠١٢	٢٠١١	كما في اول كانون الثاني ٢٠١١
دينار	دينار	دينار
أسهم شركات مدرجة- شركة امواج العقارية	-	٣٩٦٧٦٠٠
أسهم شركات غير مدرجة- شركة الكرامة	-	٢٠٠٠٠
	-	٣٩٨٧٦٠٠

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

تظهر الموجودات المالية التي لا تتوفر لها أسعار سوقية بالكلفة حيث لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(٨) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

كما في اول كانون الثاني ٢٠١١	٢٠١١	٢٠١٢
دينار	دينار	دينار
-	٣٩٦٧٦٠٠	٣٩٦٧٦٠٠
-	-	-
-	٢٠٠٠٠	٢٠٠٠٠
-	٣٩٨٧٦٠٠	٣٩٨٧٦٠٠

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

(٩) شيكات برسم التحصيل

يمثل هذا البند شيكات تم تحصيلها من بيع المكاتب و بمعدل فائدة ١٠٪ سنويا، يستحق آخرها بتاريخ ١ ايار ٢٠١٩. بلغ اجمالي قيمة الايرادات المؤجلة مبلغ ٥٧٧٠٤٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ (٢٠١١: ٧٩٧٠١٨ دينار).

(١٠) عقارات معدة للبيع

كما في اول كانون الثاني ٢٠١١	٢٠١١	٢٠١٢
دينار	دينار	دينار
٥٧٧٤٥٠	-	-
٥٠٥٤٢٩٢	٥٠١١٥٠٣	٥٠٠٣٠٤٨
٥٦٣١٧٤٢	٥٠١١٥٠٣	٥٠٠٣٠٤٨

(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.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

فيما يلي ملخص المعاملات مع جهات ذات علاقة خلال السنة:

كما في اول كانون الثاني ٢٠١١	٢٠١١	٢٠١٢	بنود داخل قائمة المركز المالي الموحدة
دينار	دينار	دينار	
١٧٦٢٥٣١	١٧٤٧٦٦٥	١٦١٨٨٥٧	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة:
٥٠٧٦٣٩	٤٦٦٨٣٤	٦٢٠٨٥٩	شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري - شركة حليفة
٢٢٧٠١٧٠	٢٢١٤٩٩	٢٢٣٩٧١٦	شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة - شركة حليفة
١٣٩٦١٨٠	٤٦٦١٥٣	٣٨٥٣٥٤	شيكات برسم التحصيل (اعضاء مجلس ادارة)
٦٣٥٤٠٦	-	-	مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة:
٤٧٠٥٠٥٦	٣٦٣٧٥٤٩	٢٧٠٧٠٦٧	منجد منير سحتيان - مساهم رئيسي
٢٠٢٥٠٥٣	٢٠٠٢٦٥٤	٢٢١٥٩٠٢	قروض طويلة الاجل (البنك الأردني للاستثمار والتمويل - مساهم)
			بنك دائن (البنك الأردني للاستثمار والتمويل - مساهم)

بنود داخل قائمة الدخل الموحدة

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار	دينار	
٥٥٣٥٤٥	٥٣٤٩٦٧	تكاليف تمويل (البنك الأردني للاستثمار والتمويل - مساهم)
٥١٩٩٧	٢٨٨٩٤	ايراد تمويل (اعضاء مجلس ادارة)
٤١٦٥٥٠	-	ايراد بيع مكاتب (اعضاء مجلس ادارة)
٢٨٨٠٠	٢٨٨٠٠	بدل تنقلات (اعضاء مجلس الإدارة)
١٢٠٠٠٠	٤٣٠٠٠	اتعاب بدل تفرغ (رئيس مجلس الإدارة)

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

كما في اول كانون الثاني ٢٠١١	٢٠١١	٢٠١٢	
دينار	دينار	دينار	
٤٨٠٠٠	٥١٦٠٠	١٦٠٠٠	رواتب ومكافآت

(١٢) ذمم مدينة

كما في اول كانون الثاني ٢٠١١	٢٠١١	٢٠١٢	
دينار	دينار	دينار	
٦٠٢٥٠٣	١٠٣٦٣٧	١٠٥٥٥٧	ذمم تجارية

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

فيما يلي جدول أعمار الذمم غير المشكوك في تحصيلها كما في ٣١ كانون الأول:

ذمم غير مستحقة وغير مشكوك في تحصيلها	ذمم مستحقة وغير مشكوك في تحصيلها			المجموع
	١٨٠-٩٠	٢٧٠-١٨١	٢٧١	
يوم	يوم	يوم	يوم	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٢٠١٢	٨٠٥٨٠	٤٤٥٩	٣٩٢٤	٨٨٥٩٤
٢٠١١	٨٨٠٠	٦٥٧٤٩	-	٢٩٠٨٨
كما في اول كانون الثاني ٢٠١١	٤٢٩١٦٩	٧٠٧٨	٥٧٨٧	١٦٠٩٦٩
				٦٠٢٥٠٣

في تقدير إدارة المجموعة فإنه من المتوقع تحصيل الذمم غير المشكوك في تحصيلها بالكامل.

(١٣) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

نقد في الصندوق أرصدة لدى البنوك	كما في اول كانون الثاني		
	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١١
دينار	دينار	دينار	دينار
١٠٦٢	٥١٢	٥٣٥	٦٠٣٥
٢٦٤٩١	٢٤٢٧٣٤	٢٤٢٧٣٤	٦٠٣٦٥
٢٧٥٥٣	٢٤٣٢٤٦	٢٤٣٢٤٦	٦٥٨٠٠

(١٤) قروض طويلة الأجل

٢٠١٢		٢٠١١		كما في اول كانون الثاني ٢٠١١	
أقساط القروض		أقساط القروض		طويلة	
تستحق خلال	طويلة	تستحق خلال	طويلة	تستحق خلال	طويلة
عام	الاجل	عام	الاجل	عام	الاجل
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٥٣٩٢٦١	٢٠٦٧٨٠٦	١٠٥٧٩٦٩	٢٥٧٩٥٨٠	٩١٨٦٠١	٣٧٨٦٤٥٥

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

منحت شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري قرضاً من قبل البنك الأردني للإستثمار والتمويل 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 المباعة مقابل شيكات برسم التحصيل (إيضاح ٩).

منحت الشركة التابعة شركة شرق عمان للإسكان والتطوير بتاريخ ٣ تموز ٢٠٠٧ قرضاً من البنك الأردني للإستثمار والتمويل 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 الاول بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٠ ويستحق القسط الاخير بتاريخ ٣١ آب ٢٠١٣.

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

السنة	دينار
٢٠١٤	٤٤٧٥٣٢
٢٠١٥	٤١٤٩١٧
٢٠١٦	٤١١٥١٧
٢٠١٧	٤٠٧٣١٧
٢٠١٨ وما بعد	٤٨٦٥٢٣
	٢٠٦٧٨٠٦

(١٥) أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٢		٢٠١١		كما في اول كانون الثاني	
دينار		دينار		دينار	
١٧٦٥٠٦	١٧٣٣٦٥	٢٣٢٥٤٣	٢٣٢٥٤٣	٢٣٢٥٤٣	٢٣٢٥٤٣
٢٦٤٦٥٣	٢٦٥٨٥٣	٢٦٨٤٤١	٢٦٨٤٤١	٢٦٨٤٤١	٢٦٨٤٤١
١٠٧٧	١٠٧٧	١٠٧٧	١٠٧٧	١٠٧٧	١٠٧٧
٤٠٧	١٥٢٨	١٢٥١	١٢٥١	١٢٥١	١٢٥١
٧٧١١٥	٦٣٥٥٦	٢٣٧٠٤٢	٢٣٧٠٤٢	٢٣٧٠٤٢	٢٣٧٠٤٢
٥١٩٧٥٨	٥٠٥٣٧٩	٧٤٠٣٥٤	٧٤٠٣٥٤	٧٤٠٣٥٤	٧٤٠٣٥٤

(١٩) ضريبة الدخل

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

كما في أول كانون الثاني	٢٠١١	٢٠١٢	
دينار	دينار	دينار	
٦٠,٥٤٦	٥٤,٤٩٩	٥٥,٢٣٩	الرصيد كما في بداية السنة
١٣,٦١٠	٧٤٠	-	مخصص ضريبة الدخل
(١٩,٦٥٧)	-	(٧٤٠)	المدفوع خلال السنة
٥٤,٤٩٩	٥٥,٢٣٩	٥٤,٤٩٩	الرصيد كما في نهاية السنة

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل للعام ٢٠١٢ و ٢٠١١ وذلك بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة وفقاً لقانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩.

لم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة السجلات المحاسبية للمجموعة منذ عام ٢٠٠٥ ولغاية عام ٢٠١٢ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

(٢٠) 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 ٣,٢١٤,٣٣٠ دينار ليصبح ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً بقيمة إسمية دينار للسهم الواحد.

الاحتياطي الإجمالي -

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 الإجمالي قبل أن يبلغ رصيده ٢٥٪ من رأس المال المصرح به. إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في التحويل إلى أن يبلغ رصيد الاحتياطي الإجمالي رأس مال الشركة المصرح به.

(١٦) بنوك دائنة

يمثل هذا البند التسهيلات الائتمانية الممنوحة لشركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري من البنك الأردني للإستثمار والتمويل بسقف ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار ومن بنك الإسكان للتجارة والتمويل بسقف ٣٠٠,٠٠٠ دينار ونسب فائدة سنوية تتراوح بين ٨٪ إلى ٩٪.

(١٧) مصاريف إدارية

٢٠١٢	٢٠١١	
دينار	دينار	
٩١,٠٣٨	١١٨,٤١٨	رواتب واجور ومنافع أخرى
٥,٩٠١	١٠,٤٠٢	حصة الشركة في الضمان الاجتماعي
٣٣,١٧٨	٢٧,٨٨٥	أتعاب قانونية واستشارات
٢٨,٨٠٠	٢٨,٨٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٤٣,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	اتعاب بدل تفرغ رئيس مجلس الإدارة
٥٤,٠٧٨	٤٢,٢٧٨	رسوم حكومية
٢,٥٢٠	٦٠٩	سفر وتنقلات
١٣,٢٤٦	٦,٤٠٨	إعلانات و معارض
٩,٣٢١	٢١,٣٥٥	بريد وهاتف
٨,١٢٤	١٨,٩٣٨	قرطاسية ومطبوعات وإشتراكات
٤٧,٤٠٠	٤٧,٤٠٠	إيجارات
٧,٩١٤	٦,٨٤١	مصاريف سيارات
١,٧٠٣	٢,٠٣٧	صيانة
١٤٤,٠٠٥	٥٨,٠٥٢	أخرى
٤٩٠,٢٢٨	٥٠٩,٤٢٣	

(١٨) حصة السهم من خسارة السنة

٢٠١٢	٢٠١١	
الحصة الأساسية		
خسارة السنة (دينار)	(٦٩٣,٧٧٣)	(٦٣٨,٢٨٢)
المعدل المرجح لعدد الاسهم خلال السنة (سهم)	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة	(٠,٣٥)	(٠,٣٢)

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

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(٢١) النقد وما في حكمه

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

٢٠١٢	٢٠١١	كما في أول كانون الثاني ٢٠١١
دينار	دينار	دينار
٢٧٥٥٣	٢٤٣٢٤٦	٦٥٨٠٠
٢٤٥٢١٥٥	٢٢٥٠٨٣٥	٢٢١٣٧٢٥
٢٤٢٤٦٠٢	٢٢٠٠٧٥٨٩	٢١٤٧٩٢٥

نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك

ينزل: بنوك دائنة

صافي النقد وما في حكمه

(٢٢) ادارة 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 الدخل الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة.

تتمثل حساسية قائمة الدخل 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.

٢٠١٢ -	الزيادة/النقص بسرع الفائدة نقطة مئوية	الأثر على الخسارة دينار
العملة		
دينار أردني	٧٥+	٣٨٦٩٤
دينار أردني	٧٥-	(٣٨٦٩٤)

٢٠١١ -	الزيادة/النقص بسرع الفائدة نقطة مئوية	الأثر على الخسارة دينار
العملة		
دينار أردني	٧٥+	٤٤١٦٣
دينار أردني	٧٥-	(٤٤١٦٣)

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

مخاطر الائتمان

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

وترى المجموعة بأنها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تحتفظ بالأرصدة والودائع 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 ١٠٪ من رصيد الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ و ٢٠١١.

مخاطر السيولة

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

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ و ٢٠١١ على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٢	أقل من ٣ شهور	من ٣ شهور إلى ١٢ شهر	من سنة حتى ٥ سنوات	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
١٣٧٩٦٦	٤٣٢٨٠٧	٢٨١٨٥٠٩	٣٣٨٩٢٨٢	١٥٨٠٩٨
١٥٨٠٩٨	-	-	-	٢٦٦٦١٧٩
-	-	٢٦٥٧٣٠	-	٢٦٥٧٣٠
٢٩٦٠٦٤	٣٣٦٤٧١٦	٢٨١٨٥٠٩	٦٤٧٩٢٨٩	
٢١٤٨١٧	٩١٧٢٠٩	٣١٢١٢٩٢	٤٢٥٣٣١٨	١٥٣٢٨٧
١٥٣٢٨٧	-	-	-	٢٤٠٨٣٩٣
-	-	٢٦٦٩٣٠	-	٢٦٦٩٣٠
٣٦٨١٠٤	٣٥٩٢٥٣٢	٣١٢١٢٩٢	٧٠٨١٩٢٨	

٣١ كانون الأول ٢٠١١

قرض طويل الأجل

ذمم دائنة

بنوك دائنة

أرصدة دائنة أخرى

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(١) إعادة تصنيف الموجودات المالية كما يلي:

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 جوهرية.

(٢٣) 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 بأيّة 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 الاصدار والاحتياطي الاجباري والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها ٢٠٣٨٧ر٩٦٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ مقابل ٢١٠٨١ر٧٣٣ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١.

(٢٤) 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 المتوفرة للبيع وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى. تمثل المطلوبات المالية البنوك الدائنة والذمم الدائنة والقروض طويلة الأجل وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى.

إن القيمة الدفترية للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها العادلة.

(٢٥) أثر اتباع معيار التقارير المالية الدولية رقم (٩)

قامت المجموعة بالتطبيق المبكر لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (٩) اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١١ (تاريخ بدء التطبيق) وقد نتج عنه ما يلي:

أول كانون الثاني ٢٠١٢			فئة القياس		
القيمة الدفترية					
معيّار التقارير المالية الدولية رقم (٩)	المعيّار المحاسبي الدولي رقم (٣٩)	الفرق	معيّار التقارير المالية الدولية رقم (٩)	المعيّار المحاسبي الدولي رقم (٣٩)	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
-	٣٩٦٧ر٦٠٠	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	موجودات مالية متوفرة للبيع	موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية
-	٢٠ر٠٠٠	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	موجودات مالية متوفرة للبيع	موجودات مالية غير متوفر لها أسعار سوقية

(٢) لم يؤدي إتباع هذا المعيار لأيّة فروقات ما بين القيمة الدفترية السابقة (معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩) والقيمة الدفترية الحالية (معيار التقارير المالية الدولية رقم ٩) للموجودات المالية المتوفرة للبيع كما في الأول من كانون الثاني ٢٠١١ والذي يمثل الرصيد الإفتتاحي عند التحويل.

(٢٦) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات غير نافذة التطبيق

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي تم إصدارها ولم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة. تنوي الشركة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات عندما تصبح سارية المفعول:

معيار المحاسبة الدولي رقم (١) عرض القوائم المالية (عرض بنود الدخل الشامل الآخر) – تعديلات

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) تغير طريقة تجميع البنود الظاهرة في الدخل الشامل الآخر. يتم إظهار البنود التي يمكن إعادة تصنيفها في المستقبل إلى الأرباح والخسائر (على سبيل المثال: صافي الربح الناتج عن تحوط لاستثمارات، فروقات التحويل الناتجة عن ترجمة العمليات الخارجية، صافي الحركة على تحوطات التدفقات النقدية وصافي ربح أو خسارة من الموجودات المالية المتوفرة للبيع) بشكل منفصل عن البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها (على سبيل المثال الربح أو الخسارة الإكتوارية من خطط المنافع المحددة وإعادة تقييم الأراضي والمباني). إن تأثير هذه التعديلات سوف يكون على طريقة العرض فقط وليس له تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة. ينبغي تطبيق هذا المعيار للفتترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول تموز ٢٠١٢.

معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) منافع الموظفين (مراجع)

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار عدة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩). تتراوح هذه التعديلات بين تعديلات أساسية مثل إزالة آلية النطاق ومفهوم العوائد المتوقعة على موجودات الخطة، إلى توضيحات بسيطة وإعادة صياغة.

لا تتوقع الشركة أن يكون لهذه التعديلات أي أثر على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة حيث لا توجد لدى الشركة خطط منافع موظفين

معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (كما تمت مراجعته خلال عام ٢٠١١)

نتيجة لإصدار المعايير الجديدة (معيار التقارير المالية الدولي رقم ١١ – الاتفاقيات المشتركة ومعيار التقارير المالية الدولي رقم ١٢ – الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى)، فقد تمت إعادة تسمية معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) (معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الإستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة) ويوضح كيفية تطبيق طريقة حقوق الملكية على الإستثمار في المشاريع المشتركة بالإضافة إلى الشركات الحليفة. ينبغي تطبيق هذا المعيار للفتترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٣.

معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢) تقاص الموجودات المالية و المطلوبات المالية (تعديلات)

توضح هذه التعديلات معنى «لديه حالياً حق قانوني ملزم باجراء التقاص»، توضح التعديلات أيضاً تطبيق آلية التقاص لأنظمة التسوية حسب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢ (على سبيل المثال – أنظمة التسوية المركزية) والتي تطبق آليات التسوية الجمالية التي لا تحدث جميعاً بنفس الوقت. لا يتوقع أن تؤثر هذه التعديلات على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة. ينبغي تطبيق هذه التعديلات للفتترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٤.

معيار التقارير المالية الدولية رقم (٧) الإفصاحات – تقاص الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديلات)

تتطلب هذه التعديلات أن تقوم المنشأة بالإفصاح عن المعلومات المتعلقة بحقها في التقاص والترتيبات المتعلقة بذلك (على سبيل المثال اتفاقيات الضمانات). سوف تزود هذه الإفصاحات مستخدمي القوائم المالية بمعلومات مفيدة في تقدير أثر اتفاقيات تسوية الموجودات والمطلوبات بالصافي على المركز المالي للمنشأة. ان الإفصاحات الجديدة مطلوبة لجميع الأدوات المالية المعترف بها والتي يتم تقاصها بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٢) الأدوات المالية: العرض

تنطبق هذه الإفصاحات أيضاً على الأدوات المالية المعترف بها والخاضعة لإتفاقيات ملزمة لتسوية الأدوات المالية بالصافي أو اتفاقيات مشابهة بغض النظر عما اذا كان التقاص سيتم وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢. لن ينتج عن تطبيق هذا المعيار أثر على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة. ينبغي تطبيق هذا التعديل للفتترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٣.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٠) القوائم المالية الموحدة

إن معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٠) يحل محل جزء من معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ (القوائم المالية الموحدة والمنفصلة) والذي يعالج محاسبة القوائم المالية الموحدة. يتضمن هذا المعيار كذلك التفسير ١٢ – توحيد القوائم المالية للمنشآت ذات الغرض الخاص. يقدم هذا المعيار نموذج سيطرة واحد يطبق على جميع المنشآت بما في ذلك المنشآت ذات الغرض الخاص. إن التغييرات التي يقدمها معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٠) تتطلب من الإدارة القيام باجتهادات جوهرية لتحديد المنشآت التي تقع تحت سيطرتها، وبالتالي توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم، مقارنة مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧). بناءً على التحليل المبني، فإن معيار التقارير المالية رقم (١٠) لا يتوقع أن يؤثر على الإستثمارات التي تمتلكها الشركة.

ينبغي تطبيق هذا المعيار للفتترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٣.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١١) الاتفاقيات المشتركة

سوف يحل معيار التقارير المالية الدولي رقم (١١) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٣١) (الحصص في المشاريع المشتركة) والتفسير رقم ١٣ (المنشآت تحت السيطرة المشتركة – المساهمات غير النقدية للمشاركين في مشروع مشترك). سوف يزيل معيار التقارير المالية الدولي رقم (١١) خيار المحاسبة عن المشاريع تحت السيطرة المشتركة باستخدام طريقة التوحيد الجزئي. سوف تتم المحاسبة على الوحدات تحت السيطرة المشتركة والتي ينطبق عليها تعريف المشاريع المشتركة، باستخدام طريقة حقوق الملكية.

لا تتوقع الشركة أي تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٢) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى

يشتمل معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٢) على جميع الإفصاحات التي كانت موجودة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) والمتعلقة بالقوائم المالية الموحدة، بالإضافة إلى جميع الإفصاحات التي كانت متضمنة في معياري المحاسبة الدوليين أرقام (٣١) و(٢٨). إن هذه الإفصاحات تتعلق بحصص المنشأة في الشركات التابعة والشركات تحت السيطرة المشتركة والشركات الحليفة. حيث تم إدخال عدد من الإفصاحات الجديدة

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٢

ولكن لن يكون لها أثر على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة. ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٣.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٣) قياس القيمة العادلة

يحدد معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٣) مصدر واحد للإرشاد بخصوص قياس جميع القيم العادلة حسب معايير التقارير المالية الدولية. إن معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٣) لن يغير توقيت استخدام المنشأة للقيمة العادلة، بل يوفر إرشاد عن كيفية قياس القيمة العادلة حسب معايير التقارير المالية الدولية عندما تكون القيمة العادلة مطلوبة أو مسموح باستخدامها. سوف تقوم الشركة بتقدير أثر هذا المعيار على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة. وبناءً على التحليل المبدئي، لن يكون هناك أثر جوهري لتطبيق هذا المعيار. ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٣.