



للمستشار
- السيد محمد
- السيدة حنان
- السيد عبد الله
- السيد عمر
٢٠١٦/٣

التاريخ : 2016/3/30

السادة : هيئة الأوراق المالية المحترمين

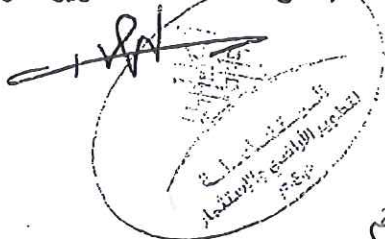
تحية طيبة و بعد

الموضوع : التقرير السنوي

بالإشارة للموضوع أعلاه مرفق طيه التقرير السنوي لمجلس الإدارة و البيانات المالي للسنة المنتهية ب 2015/12/31 للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار م.ع.م

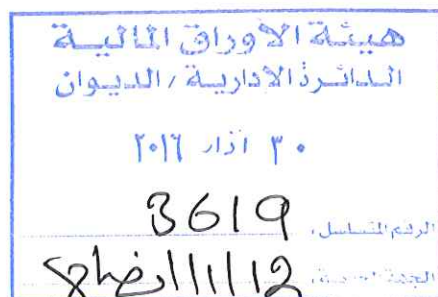
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام و التقدير

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار



ش.م.م
١١ : ٣
نهاية دوا
١٣/٣

عنان مراد
الم.ل.ب.و.ن





التقرير السنوي لمجلس الإدارة
والبيانات المالية للسنة المنتهية
2015

الفهرس

البيان	رقم الصفحة
أعضاء مجلس الإدارة	3
كلمة رئيس مجلس الإدارة	4
تقرير مجلس الإدارة	19
تقرير مدققي الحسابات	20
قائمة المركز المالي الموحد كما في 2015/12/31	21
قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 2015/12/31	22
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية في 2015/12/31	23
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 2015/12/31	24
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2015/12/31	25

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

السيد نقولا جورج نقولا أبو خضر
ممثلاً عن شركة نقولا أبو خضر و أولاده

نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد حليم خليل شحادة الحديثي
ممثلاً شركة الحنظل للتجارة العامة / شركة الأصالة الخليجية للتجارة العامة

أعضاء مجلس الإدارة

السيد/المهندس يحيى القضاة
ممثلاً شركة تجارة المركبات

السيد/المهندس ايلي ايفيا بنيان
ممثلاً الشركة الدولية للبطاريات السائلة

السيد جورج نقولا أبو خضر
ممثلاً للشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة (استقالت بتاريخ 2015/3/15)

السيد ميشيل الفرد حلاق
ممثلاً لشركة الآليات الرائدة (استقالت بتاريخ 2015/3/15)

السيد عمر انطون عايد النبر (استقال بتاريخ 2015/9/13)
ممثلاً عن شركة الخليج لتجارة السيارات

مدققوا الحسابات

السادة / غوشة وشركاه

المستشار القانوني

الأستاذ محمد علي القيسي

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة أعضاء الهيئة العامة المحترمين
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام يسعدني أن أرحب بكم أجمل ترحيب شاكرا لكم تلبية دعوتنا لكم لحضور هذا الاجتماع , فإني يسعدني أن أضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي والحسابات الختامية للشركة للفترة من 2015/01/01 ولغاية 2015/12/31 وبحث بعض الأمور الأخرى والتي تم إدراجها على جدول الأعمال.

بالإطلاع على الأوضاع السياسية والاقتصادية التي تشهدها منطقة الشرق الأوسط بالتحديد , تأثر قطاع العقار في الأردن بشكل كبير في الآونة الأخيرة بهذه الأوضاع وبالأخص فيما يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حاليا أو المنوي إقامتها من قبل الشركات العقارية المختلفة وكذلك الأمر فيما يتعلق بتجارة الأراضي (بيع وشراء) . ان هذه الأوضاع أثرت بشكل مباشر على سيولة الشركات العقارية وبالأخص الشركات التي تمتلك الأراضي المتنوعة والتي تهدف من اقتنائها اما القيام باستثمارها بمشاريع عقارية حضرية او التي تحتفظ بها بغرض البيع والمتاجرة وتحقيق المزيد من الأرباح والذي من شأنه ان يرفع من حقوق المساهمين الخاص بالشركات المساهمة العامة . ان الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار باعتبارها إحدى الشركات المساهمة العامة المتخصصة بالمجال العقاري تأثرت من هذه الأوضاع الا ان ذلك لم يقف عازلا عن الاستثمار قداما في اقامة المشاريع التي ستحقق الربحية , بالإضافة الى الاستثمار في الاحتفاظ بمحفظتها الاستثمارية (اراضي واسهم) والتصرف بها بما له الاثر الايجابي على سيولة الشركة وحقوق المساهمين.

إن الشركة ممثلة بمجلس إدارتها الكريم ستسعى وبكل طاقاتها لتحقيق أفضل النتائج المستقبلية والتي من خلالها سترفع من درجة الثقة والمصداقية لدى جميع المساهمين حيث تسعى الشركة بتنفيذ خطط ودراسات مستقبلية لزيادة الرقعة الاستثمارية من خلال ازدياد الاستثمار في شراء وبيع الأراضي وكذلك العمل على إنشاء مشاريع ريادة لتحقيق أهدافها المرجوة من قبلكم.

هذا وقد أنشأت الشركة عدة مشاريع خلال العامين المنصرمين، منها مشروع سكني وقد تم بيع أكثر من نصفه وكذلك مشروع تجاري قامت الشركة ببيعه بالكامل و الشركة تنشأ حاليا مشروع تجاري في قلب عمان بالمشاركة، أما بالنسبة للأراضي فان الشركة تمتلك قطعة أرض كبيرة في المنطقة الواقعة ما بين دابوق و منطقة بدر الجديدة وقد أدخلت التنظيم و تقوم إدارة الشركة بالدراسة الحثيثة لتقسيمها بحيث سيتم بناء بعض الفلل عليها بقصد البيع، مما سيؤثر إيجابيا على نتائج الشركة في السنوات القادمة و ذلك بسبب تعدد المشاريع.

وأخيرا وليس آخرا إن مجلس الإدارة الكريم يشكر كل الشكر على ثقكم الكريمة بالمجلس كما نعدكم على أن نعمل بكل طاقاتنا لتحقيق أهداف الشركة وجعلها من الشركات العقارية المتميزة في هذا البلد الكريم .
والسلام عليكم ورحمة الله

رئيس مجلس الإدارة

نقولا أبو خضر



تقرير مجلس الإدارة عن عام 2015

١ - أ - أنشطة الشركة الرئيسية :

- أن تشتري وتنتج وتنفذ وتوزع أية أراضي أو ممتلكات أو أبنية أو حقول أو مقالع مفتوحة أو مغلقة أو آلات أو ماكينات أو لوازم أو أية أموال منقولة أو غير منقولة ضرورية لأعمال الشركة وإن تنشئ وتبني وتصون أية أبنية أو مقالع ترضى الشركة أنها ضرورية لأعمالها.
- أن تشتري أو تلتزم جميع أو قسم من ممتلكات والتزامات وتجارة أي شركة أو شخص يملك أو يقوم بعمل ترضى الشركة أنه مناسب ومفيد لأعمالها.
- أن تأخذ وتحصل على أسهم في شركة أخرى تتفق غاياتها جميعها أو بعضها مع غايات الشركة أو تقوم بأي عمل يمكن أن يفيد الشركة بشكل مباشر أو غير مباشر.
- شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها واستصلاحها وأعدادها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية وإيجارها واستئجارها ورهنها وكذلك استيراد وتصدير وبيع المواد الإنشائية المتعلقة بمشاريعها.
- وغيرها من الغايات التي وردت بعقد التأسيس الخاص بالشركة.

ب - الموقع الجغرافي للشركة :

- موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان - شارع مكة - مجمع إياد حداد - بناية رقم 219 - الطابق الرابع.
- كما أن للشركة شركتان تابعتان وهما الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (CityPlex - سيتيبلكس) وشركة عين رباط العقارية ويقعان أيضاً في شارع مكة - مجمع إياد حداد - بناية رقم 219.
- لا يوجد للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي أو أي من شركاتها التابعة (الشركة المتكاملة للوساطة العقارية و شركة عين الرباط العقارية) أية فروع داخل المملكة الأردنية الهاشمية أو خارجها.
- عدد موظفي الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار كما في 2015/12/31 هو خمسة موظفين بينما لا يوجد أي موظف في أي من الشركتين التابعتين (الشركة المتكاملة للوساطة اعقارية و شركة عين الرباط العقارية) كما في 2015/12/31.

ج - حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة :

- بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار كما في 2015/12/31 ما نسبته 91.55% من إجمالي الموجودات كما في 2015/12/31 مقارنة بـ 86.79% كما في 2014/12/31.

2 - الشركات التابعة :

١- الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (CityPlex - سيتيبلكس) :

- **صفة الشركة وتاريخ تسجيلها :**
 - سجلت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات مسؤولية محدودة وتحت الرقم 13521 بتاريخ 2007/01/15 .

• **نشاط الشركة وغاياتها :**

- شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وإدارتها وإفرازها واستصلاحها .
- أعمال السمسرة والوكالة والإدارة للعقارات والخدمات التجارية
- إدارة و تأجير العقارات بمعرفة أصحابها
- استئجار وتأجير العقارات والتوسط في تأجيرها
- التوسط في بيع وشراء الأراضي والعقارات
- شراء وبيع الأراضي والعقارات بالعمولة والسمسرة
- تطوير وإدارة المشاريع وفق المبادئ والممارسات التجارية
- تجهيز وإعداد الأراضي لإقامة المشاريع التجارية عليها وبيعها و / أو تأجيرها
- المشاركة في شركات أخرى أو تملك أسهم أو حصص في شركات أخرى.
- تخمين الأراضي والعقارات
- تقديم الاستشارات العقارية وتقديم جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات.

• **رأس مال الشركة :**

- يبلغ رأس مال الشركة 30,000 دينار

• **نسبة ملكية الشركة الام بالشركة التابعة:**

- تبلغ نسبة ملكية الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (الشركة الام) ما نسبته 100% من رأس مال الشركة المتكاملة للوساطة العقارية.

• **عنوان الشركة:**

- موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان - شارع مكة - مجمع اباد حداد - بناية رقم 219 - الطابق الرابع.

• **عدد موظفي الشركة :**

- لا يوجد بالشركة موظفين كما في تاريخ 2015/12/31.

• **الفروع :**

- لا يوجد فروع للشركة (الشركة المتكاملة للوساطة العقارية)

• **المشاريع المملوكة من قبل الشركة المتكاملة للوساطة العقارية :**

- لا يوجد مشاريع مملوكة للشركة المتكاملة للوساطة العقارية.

2- شركة عين رباط العقارية:

• صفة الشركة وتاريخ تسجيلها :

■ سجلت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات مسؤولية محدودة وتحت الرقم 21916 بتاريخ 2010/06/01 .

■ نشاط الشركة وغاياتها :

■ ما عدا مكتب عقاري .

■ تملك الأموال المنقولة و الغير منقولة لتنفيذ غايات الشركة.

■ شراء أراضي و إقامة شقق سكنية عليها و بيعها بدون فوائد ربوية.

■ شراء و تملك الأراضي لغايات الشركة.

■ إدارة و تطوير العقارات عد مكتب وساطة.

• راس مال الشركة :

■ يبلغ راس مال الشركة 1,000 دينار

• نسبة ملكية الشركة الام بالشركة التابعة:

■ تبلغ نسبة ملكية الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار (الشركة الام) ما نسبته 100 % من راس مال شركة عين رباط العقارية.

• عنوان الشركة:

■ موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان - شارع مكة - مجمع ابياد حداد - بناية رقم 219 - الطابق الرابع.

• عدد موظفي الشركة :

■ لا يوجد بالشركة موظفين كما في تاريخ 2015/12/31.

• الفروع :

■ لا يوجد فروع للشركة (شركة عين رباط العقارية)

• المشاريع المملوكة من قبل شركة عين رباط العقارية :

■ تملك الشركة مشروع إسكاني في منطقة الشميساني مكون من 12 شقة سكنية متعددة المساحات و قد تم بيع 8 شقق منها و تبقى منه 4 شقق كما في 2015/12/31.

3- أعضاء مجلس الإدارة و نبذة تعريفية عنهم :

- **نقولا جورج نقولا أبو خضر /** ممثل عن شركة نقولا أبو خضر و أولاده.
 - رئيس مجلس الإدارة.
 - تاريخ الميلاد : 7 كانون الثاني 1970.
 - الشهادات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال - جامعة بوسطن - 1991 .
 - الخبرات العملية : 24 سنة في إدارة الأعمال والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات أبو خضر وعضو إدارة غرفة التجارة الأمريكية في الأردن
 - عضويات مجالس الإدارة :
 - نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.
 - عضو مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.
 - عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.
- **حليم خليل شحاذه الحديثي -** ممثل عن شركة الحنظل للتجارة العامة / شركة الاصاله الخليجية للتجارة العامة
 - نائب رئيس مجلس الإدارة.
 - تاريخ الميلاد : 22 كانون الأول 1962.
 - الشهادات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال - جامعة بغداد - العراق - 1988 .
 - الخبرات العملية : مدير مكتب مجموعة الحنظل الدولية - فرع عمان
- **م. يحيى شحاده أحمد القضاء -** ممثل شركة تجارة المركبات.
 - عضو مجلس إدارة
 - تاريخ الميلاد : 14 نيسان 1961
 - الشهادات العلمية : بكالوريوس هندسة عماره - جامعة البحر السود الفنية - تركيا - 1986.
 - الخبرات العملية :
 - مؤسس مكتب هندسي (1985-2001) .
 - مدير شركة إنجاز للاستشارات الهندسية (2001 - لتاريخه).
 - رئيس نقابة المهندسين الأردنيين / عجلون.
 - رئيس مجمع النقابات المهنية / عجلون.
 - نائب رئيس لجنة المسؤولية الإجتماعية / عجلون
- **م. إيلي إيفيا ايكار بنيان -** ممثل الشركة الدولية للبطاريات السائلة:
 - عضو مجلس إدارة .
 - تاريخ الميلاد : 1938.
 - الشهادات العلمية : بكالوريوس هندسة مدنية - لبنان - 1961.
 - الخبرات العملية :
 - مدير تعليمي لشركة بن لادن في الأردن (1996-2002)
 - مدير علم شركة المشاريع الهندسية (1966-2014)

■ جورج نقولا أبو خضر - ممثل الشركة الأردنية للاستثمارات و الإستشارات العامة (إستقالت الشركة بتاريخ 2015/3/15)

■ عضو مجلس إدارة

■ تاريخ الميلاد : 7 شباط 1939.

■ الشهادات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال - الجامعة الأمريكية - بيروت - لبنان - 1961.

■ الخبرات العملية : له خبرة واسعة في مجال ادارة الاعمال بلغت 49 سنة، ويشغل حالياً رئيس مجلس إدارة مجموعة أبو خضر و عضو في كل من غرفة تجارة و صناعة عمان وعضو النقابة العامة لتجارة السيارات و تجار قطع السيارات و لوازمها و جمعية رجال الاعمال الأردنيين وقنصل فخري لجمهورية كوستاريكا في الأردن.

■ عضويات مجالس الإدارة:

■ عضو مجلس إدارة شركة دلتا للتأمين

■ ميشيل ألفرد حلاق - ممثل شركة الآليات الرائدة (إستقالت الشركة بتاريخ 2015/3/15)

■ عضو مجلس إدارة

■ تاريخ الميلاد : 1959

■ الشهادات العلمية : بكالوريوس محاسبة - جامعة اليرموك - الأردن - 1982.

■ الخبرات العملية : 29 سنة في محاسبة والتدقيق والتخطيط المالي ومدقق قانوني ويشغل منصب المدير المالي لمجموعة شركات أبو خضر وعضو في جمعية المحاسبين القانونيين الاردنيين

■ عمر أنطون عايد النبر (استقال بتاريخ 2015/9/13) - ممثل شركة الخليج لتجارة السيارات.

■ نائب رئيس مجلس الإدارة حتى تاريخ 2015/3/15 و عضو مجلس إدارة حتى تاريخ 2015/9/13.

■ تاريخ الميلاد : 1 كانون الأول 1971.

■ الشهادات العلمية : ماجستير علاقات دولية - جامعة ويبستر - الولايات المتحدة الأمريكية - 1982

■ الخبرات العملية : 18 سنة في إدارة الأعمال وإدارة المشاريع وقنصل فخري لقنصلية الأوروغواي.

■ أشخاص الإدارة العليا و نبذة تعريفية عنهم :

- أمجد غريب عبد الرحيم البكري
- المدير العام
- تاريخ الميلاد : 14 تموز 1966
- الشهادات العلمية : بكالوريوس حقوق - جامعة بيروت العربية - لبنان - 1991.
- الخبرات العملية :
- عضو مجلس أمانة عمان في الفترة (2005-2007)
- مؤسس و مدير عام لشركة الإحداثيات العقارية
- مدير عام الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار إعتباراً من 1 كانون الثاني 2011.
- علاء زياد صبحي مرداوي
- نائب المدير العام للشؤون الفنية
- تاريخ الميلاد : 28 آذار 1978
- الشهادات العلمية : حاصل على بكالوريوس اليكترونيات من جامعة الأميرة سمية (الجمعية العلمية الملكية) - عمان - الأردن - 2000.
- الخبرات العملية :
- مدير عام لشركة متشغن للتصميم الداخلي و الديكور في الفترة (2008-2013)
- مدير عام في شركة السرعة للدعاية و الإعلان في سنة 2012
- نائب المدير العام للشؤون الإدارية و الفنية للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار إعتباراً من 2014/3/1
- نبيه "محمد نبيه" عبد الكريم الصمادي
- المدير المالي
- تاريخ الميلاد : 23 تشرين الثاني 1980
- الشهادات العلمية :
- بكالوريوس محاسبة - جامعة العلوم التطبيقية - 2002.
- الخبرات العملية :
- شركة المحاسبون المتحدون (Ernst & Young)
- شركة السلام للنقل و التجارة
- شركة BDO
- شركة خليف و سمان (Moor Stephens)
- مجموعة أبو خضر
- المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار إعتباراً من 1 أيار 2011
- المدير المالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار إعتباراً من تاريخ 2011/5/1.

5- كبار مالكي الأسهم و الذي تزيد نسبة مساهمتهم عن 5 % :

الرقم	الاسم	كما في 2015/12/31		كما في 2014/12/31	
		النسبة (%)	عدد الأسهم	النسبة (%)	عدد الأسهم
1	نقولا جورج نقولا أبو خضر	33.701	4,044,163	33.219	3,986,311
2	الشركة الأردنية للاستثمارات و الإستشارات العامة	7.308	876,989	8.003	960,336
3	رعد نجم عبد الله الجوراني	0.026	3,148	11.908	1,428,919

6- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها :

« يشهد القطاع العقاري حاليا منافسة كبيرة نظرا لتعدد المشاريع والاستثمارات العقارية ولكن فيما يتعلق بالوضع التنافسي للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار فانها تنفرد بمجموعة من المشاريع ذات الطابع المتميز والتي من شأنها التقليل من درجة والمنافسة ولكن لا يمكن انكار ان هناك منافسة في السوق العقاري الاردني.
« وتتمثل الاسواق الرئيسية للمشاريع التي تنوي الشركة القيام بها بالسوق المحلي الداخلي الاردني
تلبية لاحتياجات عملائها.

7- درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين (محليا أو خارجيا) :

« لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و /أو المبيعات.

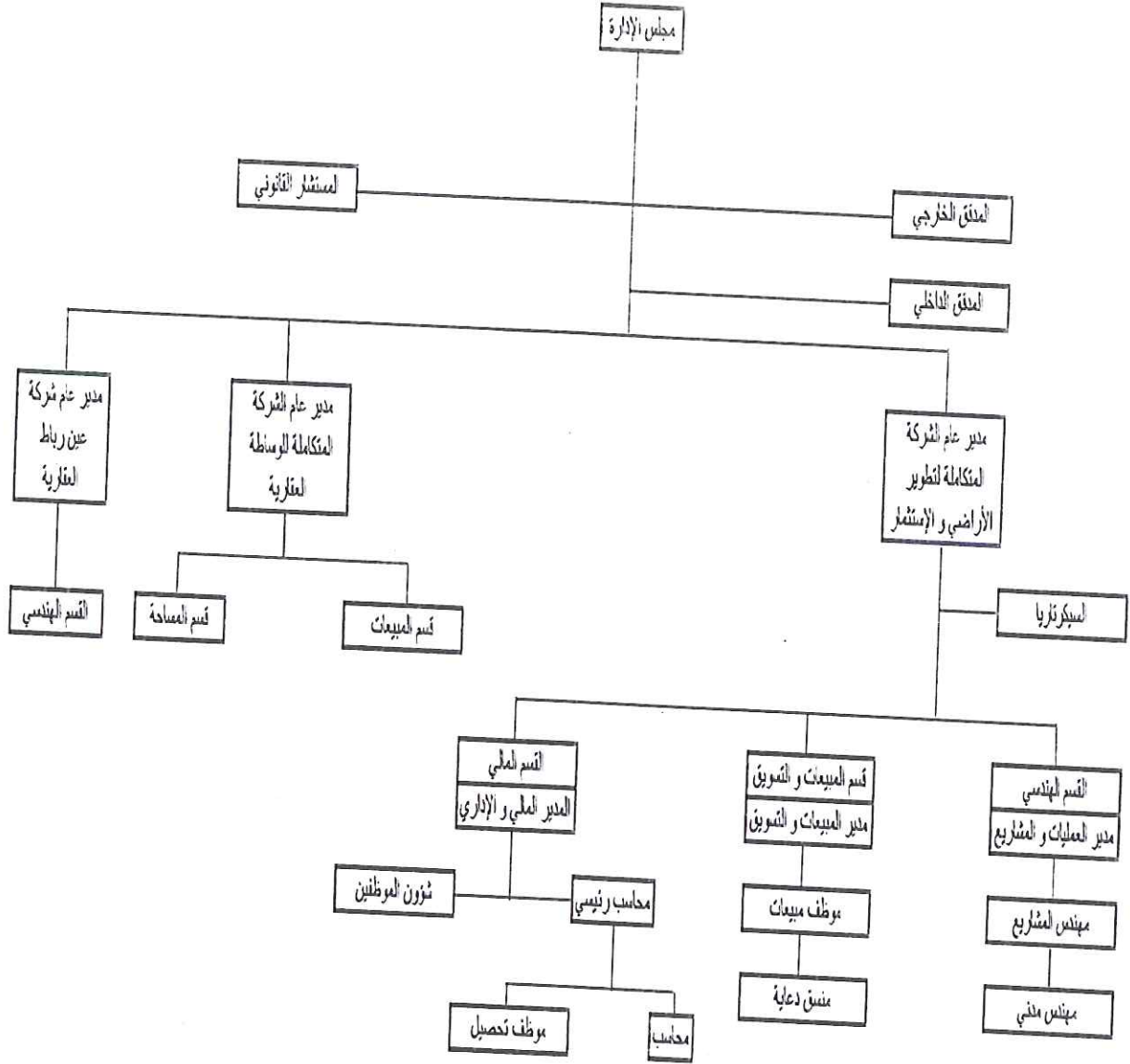
8- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها :

« لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
« لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

9- القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة او قدرتها التنافسية:

« لا يوجد اية قرارات صادرة عن الجهات الحكومية والمنظمات الدولية او غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية.
« لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

10- الهيكل التنظيمي للشركة :
يشمل الهيكل التنظيمي التالي جميع الكادر الوظيفي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار و الشركة المتكاملة للوساطة العقارية وشركة عين رباط العقارية (مع وجود بعض المناصب الشاغرة).



11- عدد موظفي الشركة و فئات مؤهلاتهم :

المؤهل العلمي	الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار	الشركة المتكاملة للوساطة العقارية	شركة عين رباط العقارية
بكالوريوس	3	0	0
ثانوية عامة	2	0	0
الإجمالي	5	0	0

12- برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة :
 ■ لم تقوم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل و تدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

13- المخاطر التي تتعرض لها الشركة :
 ■ لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن ان تتعرض لها الشركة أو من الممكن أن تتعرض لها الشركة خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

14- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية :
 ■ قامت الشركة بعمل شراكة مع شركة محمود السعودي وأحمد السعودي و ذلك لبناء مشروع تجاري على أرض شارع مكة و التي استملكته بالكامل
 ■ قامت الشركة بالإنهاء من مشروع الياسمين و بيعه بالكامل و تحقيق ربح و قدره 55,277 دينار.
 ■ قامت الشركة ببيع ثلاث شقق من مشروع الشميساني و تحقيق ربح و قدره 35,483 دينار.

15- الأثر المالي لعمليات ذات الطبيعة غير المتكررة التي حدثت خلال السنة ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

■ لا يوجد أي اثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة و لا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

16- النسبة الزمنية للأرباح أو (الخسائر المحققة) و الأرباح الموزعة و صافي حقوق المساهمين و أسعار الأوراق المالية :

2011	2012	2013	2014	2015	
(546,974)	(152,199)	(257,550)	(199,518)	(574,127)	الأرباح أو (الخسائر المحققة)
0	0	0	0	0	الأرباح الموزعة
8,466,733	7,870,914	7,513,468	7,708,738	7,012,656	صافي حقوق المساهمين
0.56	0.44	0.76	1.93	0.96	أسعار الأوراق المالية

17- تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية :
أ- تحليل المركز المالي :

الرقم	النسبة المالية	2015	2014 (معدلة)
1	رأس المال العامل	(3,394,853)	(479,332)
2	عائد الأسهم الواحد	(0.058) دينار / سهم	(0.014) دينار / سهم
3	القيمة الدفترية للسهم الواحد	0.584 دينار / سهم	0.642 دينار لكل سهم
4	نسبة الملكية	% 61.700	% 81.700
5	نسبة المديونية	% 38.311	% 18.288
6	القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	1.643 مرة	3.004 مرة
7	معدل دوران الموجودات	0.062 مرة	0.034 مرة
8	نسبة التداول	1 : 0.220	1 : 0.722

ب- نتائج الأعمال :

	2015	2014 (معدلة)	الفرق	النسبة (%)
الدخل الشامل الموحد	(574,127)	(199,518)	(374,609)	(% 187.760)
مجمّل الخسارة	(0.058)	(0.014)	(0.044)	(% 314.290)
ربحية السهم				
المركز المالي الموحد	11,367,813	9,433,990	1,933,823	% 20.500
موجودات الشركة	4,355,157	1,725,252	2,629,905	% 152.440
مطلوبات الشركة	7,012,656	7,708,738	(696,082)	(% 9.030)
حقوق المساهمين				

18- التطورات المستقبلية الهامة و الخطة المستقبلية للشركة :

- تأمين الشركة بدخل ثابت عن طريق شراء أو بناء مجمع تجاري لتأجيرها و الاستفادة من إيراداته لتأمين مصاريف الشركة السنوية.
- القيام بعمل عدة مشاريع اسكانية او تجارية من أجل تحقيق الربحية و المنافسة في السوق المحلي.
- العمل على تنظيم أرض رأس الجندي المملوكة للشركة بهدف إفرازها و بيعها كقطعة صغيرة، أو إيجاد شريك (مستثمر) من أجل القيام بعمل مشروع عليها.

19- اتعاب التدقيق للشركة وللشركات التابعة ومقدار اتعاب خدمات اخرى تلقاها المدقق و/او مستحقة له .

- يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار و للشركة المتكاملة للوساطة العقارية و شركة عين رباط العقارية السادة غوشة وشركاه حيث تبلغ إتعابهم السنوية مبلغ 7,500 دينار أردني (للشركات الثلاث) مضافا إليها ضريبة المبيعات .

20- الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة :
 الجدول الآتي يوضح التنويرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما هم في
 : 2015/12/31

الرقم	اسم العضو/ الشخص الاعتباري و ممثله	الجنسية	رصيد 2015/12/31	رصيد 2014/12/31
1	شركة الحنظل للتجارة العامة / شركة الاصله الخليجية للتجارة العامة حليم خليل الحديثي	إماراتية	500	78,607
2	شركة الخليج لتجارة السيارات عمر أنطون النير (استقال بتاريخ 2015/9/13)	أردني	75,000	1,000
3	شركة الأليات الرانده (استقال بتاريخ 2015/3/15)	أردني	18,371	18,371
4	ميشيل الفرد حلاق (استقال بتاريخ 2015/3/15) الشركة الأردنية للاستثمارات و الإستشارات العامه (استقال بتاريخ 2015/3/15)	أردني	876,989	690,336
5	جورج نقولا أبو خضر (استقال بتاريخ 2015/3/15)	أردني	8,750	8,750
6	شركة نقولا أبو خضر و اولاده نقولا جورج أبو خضر	أردني	91,600	91,600
7	شركة تجارة المركبات الأردنية يحيى شحاده القضاء	أردني	245,000	245,000
	الشركة الدولية للبطاريات السائلة	أردني	4,000	63,000
	أيلي إيفيا بنيان	أردني	0	0

21- الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2015/12/31	عدد الأسهم كما في 2014/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل اشخاص الإدارة العليا
1	أمجد غريب عبد الرحيم البكري	المدير العام	أردني	13,028	28	لا يوجد
2	علاء زياد صبحي مرداوي	نائب المدير العام	أردني	0	0	لا يوجد
3	نبية "محمد نبية" عبد الكريم الصمادي	المدير المالي	أردني	0	0	لا يوجد

22- الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة و أقارب أشخاص الإدارة العليا :

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2015/12/31	عدد الأسهم كما في 2014/12/31
1	ديالا فوتي عيسى خميس	زوجة رئيس مجلس الإدارة	أردني	213,727	213,727

■ لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا للشركة.
 ■ لا يوجد أسهم مملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة باستثناء السيدة ديالا فوتي عيسى
 خميس كما لا يوجد أسهم مملوكة من قبل اقارب أشخاص الإدارة العليا للشركة.

23- الشركات المسبطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

الرقم	الاسم	الجنسية	2015	2014
1	نفولا جورج أبو خضر	أردني	• رويل للاستثمارات التجارية • نائب رئيس هيئة المديرين • 76,954 سهم	• رويل للاستثمارات التجارية • نائب رئيس هيئة المديرين • 76,954 سهم
2	جورج نفولا أبو خضر (مستقيل)	أردني	• رويل للاستثمارات التجارية: • رئيس هيئة المديرين • 76,945 سهم • شركة نفولا أبو خضر: • رئيس هيئة المديرين. • 23,090 سهم • شركة تجارة المركبات: • رئيس هيئة المديرين. • 17,120 سهم. • شركة المجموعة العربية لصناعة الكيمائيات: • نائب رئيس هيئة المديرين • 12,600 سهم	• رويل للاستثمارات التجارية: • رئيس هيئة المديرين • 76,945 سهم • شركة نفولا أبو خضر: • رئيس هيئة المديرين. • 23,090 سهم • شركة تجارة المركبات: • رئيس هيئة المديرين. • 17,120 سهم. • شركة المجموعة العربية لصناعة الكيمائيات: • نائب رئيس هيئة المديرين • 12,600 سهم

24- المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس و أعضاء مجلس الإدارة :

■ تقاضي أعضاء مجلس إدارة الشركة والمكون من خمسة أعضاء بدل تنقلات مبلغ 1,200 دينار لكل عضو أي ما مجموعه 6,000 دينار (ستة آلاف دينار فقط لا غير) وذلك عن عام 2014.

الرقم	إسم العضو	إسم الممثل	بدل التنقلات السنوية
1	شركة نفولا أبو خضر و اولاده	نفولا جورج أبو خضر	1,200
2	شركة الحنظل للتجارة العامة / شركة الاصالة الخليجية للتجارة العامة	حليم شحاده الحديثي	1,200
3	شركة الخليج لتجارة السيارات	عمر أنطون النبر	1,200
4	الشركة الدولية للبطاريات السائلة	أيلي إيفيا أباكار بنيان	1,200
5	شركة تجارة المركبات	يحيى شحاده القضاء	1,200

■ تم قبول استقالة السيد عمر أنطون عايد النبر ممثل عضو مجلس الإدارة شركة الخليج لتجارة المركبات بتاريخ 2015/9/13 و لم يتم تعيين ممثل عن شركة الخليج لتجارة السيارات حتى تاريخه.

■ تم تخفيض عدد أعضاء مجلس إدارته بتاريخ 2015/3/15 ليصبح خمس أعضاء بدلا من سبعة أعضاء و ذلك بناءً على قرارات إجتماع الهيئة العامة الغير عادي الذي تم عقده بتاريخ 2015/3/15، حيث أصبح مجلس الإدارة مكون من :

- شركة نفولا أبو خضر و اولاده يمثلها السيد نفولا جورج أبو خضر.
- شركة الحنظل للتجارة العامة / شركة الاصالة الخليجية للتجارة العامة يمثلها السيد حليم شحاده الحديثي.
- شركة الخليج لتجارة السيارات يمثلها السيد عمر أنطون النبر.
- الشركة الدولية للبطاريات السائلة يمثلها السيد أيلي إيفيا أباكار بنيان.
- شركة تجارة المركبات يمثلها السيد يحيى شحاده القضاء.

و ذلك بعد استقالة كل من شركة الآليات الرائدة و الشركة الاردنية للاستثمارات و الإستشارات العامة.
■ تم صرف بدل تنقلات سنوية للسيد ميشيل ألفرد حلاق ممثل شركة الآليات الرائدة خلال عام 2015 وذلك عن عام 2014.

25- المزايا و المكافآت التي يتمتع بها اشخاص الإدارة العليا :

أرقام	الاسم	لمنصب	إجمالي الرواتب السنوية	عمولات بيع	إجمالي المزايا و المكافآت
1	محمد عزويب البكري	المدير العام	39,000	2,043	41,043
2	علاء زيان مرادوي	نائب المدير العام	12,640	0	12,640
3	نبيل محمد نبيه الصمدي	المدير المالي	10,300	0	10,300

26- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2015 :

« لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

27- العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس مجلس الادارة او اعضاء المجلس او المدير العام او أي موظف في الشركة او أقاربهم:

« فقط يوجد عقد واحد متمثل بقيام الشركة التابعة وهي الشركة المتكاملة للوساطة العقارية بتسويق كافة مشاريع الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار.

28- مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي:

« لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

29- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

« لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

30- إجتماعات مجلس الادارة خلال عام 2015 :

« عدد اجتماعات مجلس ادارة الشركة التي عقدت في عام 2015 هي ستة إجتماعات.

31- تطبيق قواعد حوكمة الشركة المساهمة :
 تم تطبيق جميع قواعد الحوكمة الإرشادية خلال عام 2015 ما عدا الامور التالية الموضحة بالجدول التالي :

رقم البند	المقادة	طبق جزئيا	لم يطبق	الاسباب
1	7		X	هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر
2	ب/1		X	هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر
3	2	X		مطبق بخصوص لجنة التدقيق فقط و لا يوجد لجنة ترشيحات و مكافآت
4	3	X		مطبق بخصوص لجنة التدقيق فقط و لا يوجد لجنة ترشيحات و مكافآت
6	5	X		مطبق بخصوص لجنة التدقيق فقط و لا يوجد لجنة ترشيحات و مكافآت
7	ب/1		X	هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر
8	6		X	هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر

32- إقرارات مجلس الإدارة :

«بقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة في السنة التالية
«بقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

رئيس مجلس الإدارة

نقولا جورج أبو خضر
ممثل شركة نقولا أبو خضر و أولاده



نائب رئيس مجلس الإدارة

حليم خليل الحديثي
ممثل شركة الحنظل للتجارة العامة / شركة الاصلالة الخليجية للتجارة العامة



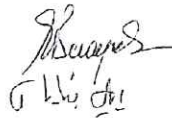
عضو مجلس إدارة

م. يحيى شحاده القضاة
ممثل شركة تجارة المركبات



عضو مجلس إدارة

م. أيلي ايبيان بنيان
ممثل الشركة الدولية للبطاريات السائلة



«نقر نحن الموقعين ادانة بصحة و دقة و اكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي:

المدير المالي
نبيه "محمد نبيه" الصمادي



المدير العام
أمجد غريب البكري



رئيس مجلس الإدارة
نقولا جورج أبو خضر



تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى السادة المساهمين المختبرين
الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ برقابة داخلية حسنة بما تراه ضرورياً لغرض إعداد قوائم مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد الممارك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة ، تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالأعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية الموحدة.

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وإدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقوق ومجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة منققة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

غوشة وشركاه
عبد الكريم
إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)

A member of
Nexia
International

Ghosheh & Co. (CPA's)
A member of
Nexia
International
غوشة وشركاه (محاسبون قانونيون)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
١٠ آذار ٢٠١٦

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

2014 (معدلة)	2015	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
16,694	6,452	4	ممتلكات ومعدات
7,523,158	9,630,958	5	مشاريع تحت التنفيذ
394,919	516,917	17	موجودات ضريبية مؤجلة
253,299	253,182	6	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
8,188,070	10,407,509		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
3,787	7,464	7	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
479,400	479,400	8	أراضي معده للبيع
506,987	338,106	9	شقق معده للبيع
81,633	61,642	10	مدینون
174,113	73,692	11	نقد وما في حكمه
1,245,920	960,304		مجموع الموجودات المتداولة
9,433,990	11,367,813		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
12,000,000	12,000,000	1	رأس المال
1,512,389	1,512,389	12	علاوة إصدار
414,309	414,309	12	إحتياطي إجباري
259,642	259,642	12	إحتياطي إختياري
(2,390,267)	(2,390,384)		إحتياطي القيمة العادلة
(4,087,335)	(4,783,300)		خسائر متراكمة
7,708,738	7,012,656		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
862,852	313,677	13	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
43,486	40,777	14	دائنون
-	628,967	19	قرض قصير الاجل
818,914	3,371,736	18	بنوك دائنة
1,725,252	4,355,157		مجموع المطلوبات المتداولة
9,433,990	11,367,813		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
 (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتم)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

إيضاح	2015	2014 (معدلة)
الإيرادات التشغيلية	577,000	278,600
مبيعات شقق ومشاريع	(486,240)	(233,559)
كلفة بيع شقق ومشاريع	90,760	45,041
مجمّل الربح		
21	(189,933)	(164,535)
مصاريف إدارية وعمومية	(298,757)	(67,024)
مصاريف مالية	(11,102)	(24,503)
استهلاكات	(103,000)	-
مصرف قضايا	(62,095)	11,503
إيرادات ومصاريف أخرى	(574,127)	(199,518)
خسارة السنة قبل الضريبة	121,998	27,933
وفر ضريبة دخل	(243,836)	-
ضريبة الدخل	(695,965)	(171,585)
خسارة السنة		
الدخل الشامل الآخر	(117)	(131)
التغير في احتياطي القيمة العادلة	(696,082)	(171,716)
اجمالي الدخل الشامل		
خسارة السهم:	(0,058)	(0,014)
خسارة السهم-دينار/ سهم	12,000,000	12,000,000
المتوسط المرجح لعدد الأسهم-سهم		

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يُتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

رأس المال	علاوة الإصدار	إحتياطي إجباري	إحتياطي إجباري	إحتياطي القيمة العادلة	خسائر متراكمة	المجموع
12,000,000	1,512,389	414,309	259,642	(2,390,136)	(3,915,750)	7,880,454
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2014 (معدلة)						
-	-	-	-	(131)	(171,585)	(171,716)
إجمالي الدخل الشامل للسنة (معدلة)						
12,000,000	1,512,389	414,309	259,642	(2,390,267)	(4,087,335)	7,708,738
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2014						
-	-	-	-	(117)	(695,965)	(696,082)
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
12,000,000	1,512,389	414,309	259,642	(2,390,384)	(4,783,300)	7,012,656
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015						

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

2014	2015	
(199,518)	(574,127)	الأنشطة التشغيلية
24,503	11,102	خسارة السنة قبل الضريبة
67,024	298,757	تعديلات على خسارة السنة قبل الضريبة :
		استهلاكات
2,788	19,991	مصاريف مالية
14,082	(3,677)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(72,791)	(2,709)	المدينون
(93,776)	(793,011)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(257,688)	(1,043,674)	دائنون
(67,024)	(298,757)	المصاريف المستحقة وحسابات دائنة أخرى
(324,712)	(1,342,431)	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		مصاريف مالية مدفوعة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(2,998)	(860)	الأنشطة الإستثمارية
148,469	(1,938,919)	التغير في الممتلكات والمعدات
145,471	(1,939,779)	مشاريع تحت التنفيذ وشقق معدة للبيع
		صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
332,534	3,181,789	الأنشطة التمويلية
332,534	3,181,789	البنوك الدائنة والقروض
153,293	(100,421)	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
20,820	174,113	صافي التغير في النقد وما في حكمه
174,113	73,692	النقد وما في حكمه 1 كانون الثاني
		النقد وما في حكمه 31 كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حدين القوائم المالية الموحدة (يتبع)

السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

1- التكوين والنشاط

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار هي شركة مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 3 تشرين الثاني 1990 تحت الرقم (210)، ندى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة، إن رأس مال الشركة يبلغ 12.000.000 دينار مقسم إلى 12.000.000 سهم قيمة السهم الاسمية دينار اردني واحد.

يتمثل النشاط الرئيسي الحالي للشركة في شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وفرزها واستصلاحها وإعدادها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية وإيجارها واستئجارها ورفنها.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2015 على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	2007	% 100	شراء وبيع العقارات وتطويرها وإدارتها وإفرازها واستصلاحها بالإضافة إلى أعمال السمسرة والوكالة والتأجير.
شركة عين رباط العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	2010	% 100	شراء وتملك اراضي واقامة شقق السكنية عليها وبيعها

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (مستخرج)

السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية فإن :-

2014	2015
5,991	1,891
391,466	402,333
(13,265)	(4,100)
50,258	17,308

القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م.
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة عين رباط العقارية ذ.م.م.
حصة الشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م.
حصة الشركة من نتائج أعمال شركة عين رباط العقارية ذ.م.م.

أن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة ، وأهم قيود الموجودات والمطلوبات كما في 31 كانون الأول كما يلي:

أ- الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م.

2014	2015
7,042	2,992
1,051	1,101
5,991	1,891
3,900	-
30,000	30,000
(13,265)	(4,100)

مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات
مجموع حقوق الملكية
ممتلكات ومعدات
رأس المال
خسارة السنة

ب- شركة عين رباط العقارية ذ.م.م.

2014	2015
654,836	400,381
282,702	10,939
372,134	389,442
166,681	61,513
487,655	325,215
1,000	1,000
50,258	17,308

مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات
مجموع حقوق الملكية
نفذ وما في حكمه
شقق معدة للبيع
رأس المال
ربح السنة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بنتيم)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

2 - المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول
هنالك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها عند اعداد هذه البيانات
ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق
سري تطبيقها للفترات السنوية
التي تبدأ من او بعد

1 كانون الثاني 2018 التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الادوات المالية

1 كانون الثاني 2016 المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (14) - الحسابات التنظيمية المؤجلة

1 كانون الثاني 2018 المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) - ايرادات عقود العملاء

1 كانون الثاني 2016 التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11) - الترتيبات المشتركة

1 كانون الثاني 2016 التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (16 و 38) - توضيح لطرق الاستهلاك والاطفاء

1 كانون الثاني 2016 التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (27) - طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة

دورة التحسينات السنوية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2012 - 2014 والتي تتضمن
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 5 و 7 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 19 و
34 .

1 كانون الثاني 2016 التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (28)
والتي توضح ان الاعتراف بالربح او الخسارة الناتج عن بيع او المساهمة في الاصول بين المستثمر
والشركات الزميلة او المشاريع المشتركة يعتمد على ما اذا كانت هذه الاصول المباعة او المساهمة تشكل
اعمال.

1 كانون الثاني 2016 التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10 ، 12) والمعيار المحاسبي الدولي رقم
(28) والتي توضح بعض الجوانب المتعلقة بتطبيق استثناء توحيد المنشآت الاستثمارية.

1 كانون الثاني 2016 التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي (1) تعالج بعض المعوقات الملموسة التي يواجهها معدو التقارير
المالية خلال ممارسة احكامهم اثناء عرض تقاريرهم المالية.

1 كانون الثاني 2016 تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (16 و 41) ، وهي التعديلات التي تتطلب محاسبة
الموجودات الحيوية التي تستوفي تعريف محصول زراعي محصود من موجودات حيوية كممتلكات والات
ومعدات وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم (16).

يتوقع مجلس ادارة الشركة ان تطبيق هذه المعايير والتفسيرات خلال الفترات اللاحقة لن يكون له أثر مالي جوهري على البيانات المالية
الموحدة للشركة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

بمضات حيز القوائم المالية الموحدة (يبيع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية الموحدة

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لأعداد التقارير المالية.

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية والاستثمارات في العقارات والتي تم عرضها حسب قيمتها العادلة، فيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة.

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار م.ع.م والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة).
تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها .
- القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.
عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتيغ)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الدخل الموحد وقائمة الدخل الشامل الموحدة من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة على مالكي الشركة ومالكي الحصص غير المسيطرة، إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى حدوث عجز في أرصدة الأطراف غير المسيطرة.

حيثما لزم الأمر، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة الأم.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عندما تكون مقتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم إقتنائها بشكل أسامي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تديرها المجموعة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.
- يمكن تصنيف الموجودات المالية، غير تلك المحتفظ بها بغرض المتاجرة، كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند التسجيل المبدئي إذا:
 - كان مثل هذا التصنيف يزيل أو يقلل بصورة كبيرة أي قياس أو احتساب غير متسق والذي من الممكن أن ينتج فيما لو لم يتم التصنيف على هذا النحو.
 - كان الموجود المالي يمثل جزء من مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية أو كلاهما، والتي يتم إدارتها وتقدير أدائها على أساس القيمة العادلة، طبقاً لإدارة المخاطر أو إستراتيجية الاستثمار الموثقة لدى الشركة حيث يتم الحصول على المعلومات حول مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية داخلياً بناءً على هذا الأساس:
 - كان الموجود المالي يمثل جزء من عقد يحتوي على مشتق متضمن واحد أو أكثر، وأن معيار المحاسبة رقم (39) الأدوات المالية: الاعتراف والقياس يسمح للعقد الكلي المجمع (الموجود أو IAS) (الدولي المطلوب) بتصنيفه كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)

السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

بالدينار الأردني

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في الأرباح والخسائر.
يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في بيان الدخل.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

تصنف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كموجودات مالية - متاحة للبيع ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. كما تمتلك المجموعة استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في (AFS) أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كموجودات مالية متاحة للبيع ومسجلة بالقيمة العادلة، وذلك لاعتقاد الإدارة بإمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الأرباح والخسائر. في حال إستبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل.
يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح الإستثمارات - المتاحة للبيع عند نشوء حق للشركة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الإستثمارات

الإيرادات

- تتحقق الإيرادات من بيع الأراضي والشقق والمشاريع عند توقيع إتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع.

- تتحقق الإيرادات من عمولات الوساطة العقارية عند اصدار الفاتورة وتقديم الخدمة للعملاء.

المصاريف

تتكون مصاريف البيع والتسويق بشكل رئيسي من التكاليف المنفقة لتسويق وبيع أراضي الشركة ويتم تصنيف المصاريف الأخرى مصاريف إدارية وعمومية.

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات الأراضي وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك بين المصاريف العمومية وكلفة مبيعات الأراضي على أساس ثابت.

النقد وما في حكمه

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

المدفون

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدّر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص تدني الذمم المدينة عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

الدائنون والمستحقات

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

الاستثمار في الأراضي المعدة للبيع

تظهر الاستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم 40) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي .

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة ، ويتم رسملة تكاليف الاقتراض على السحوبات من القروض لتمويل هذه المشاريع .

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى انخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي للانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الاستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .
يتم الإعراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في بيان الدخل الشامل الموحدة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الانخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة انخفاض يتم الإعراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي ، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات والمعدات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي	
20%	أجهزة المساحة
20%	الأجهزة الكهربائية والمكيفات
15%	الأثاث والمفروشات والديكورات
20%	أجهزة الحاسوب والاتصالات
25%	البرامج ومواقع الانترنت
15%	الأرماط
25%	نظام إدارة خدمات العملاء
25%	سيارات

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

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي، مجمل الربح والخسارة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحدة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم اليقين وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إننا نعتقد بأن تقدير اتنا ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- يتم إثبات خسارة تدني الإستثمارات في أراضي ، إعتماًداً على تقييمات عقارية حديثة ومعتمدة من قبل مقدر و/أو مقدرين معتمدين لغايات إثبات خسارة التدني وبعاد النظر في ذلك التدني بشكل دوري.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية الموحدة والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.
- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

لصحة حساب القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستمعها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات و اظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، و يتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤجلة بين القيمة المحاسبية و الضريبية للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

الضرائب المؤجلة

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤجلة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في البيانات المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب باستخدام طريقة الإلتزام بالبيانات المالية وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الإلتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ البيانات المالية ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً أو بتسديد الإلتزام الضريبي أو انتهاء الحاجة له.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمناافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل الشامل الموحدة خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

يضامات حول القوائم المالية الموحدة (بتيق)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

4- الممتلكات والمعدات

1 كانون الثاني	الاضافات	الإستبعادات	31 كانون الأول
الكلفة:			
9,329	-	-	9,329
32,590	390	-	32,980
105,248	-	-	105,248
53,475	470	-	53,945
24,985	-	-	24,985
2,627	-	-	2,627
20,840	-	-	20,840
2,500	-	-	2,500
251,594	860	-	252,454
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
9,328	-	-	9,328
31,428	1,551	-	32,979
92,618	8,058	-	100,676
53,185	760	-	53,945
24,984	-	-	24,984
2,519	108	-	2,627
20,838	-	-	20,838
-	625	-	625
234,900	11,102	-	246,002
مجموع الاستهلاكات			
16,694			
القيمة الدفترية الصافية 1 كانون الثاني			
القيمة الدفترية الصافية 31 كانون الأول			
			6,452

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات: حيز القوائم المالية الموحدة (بيع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

5- المشاريع تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند بقيمة المبالغ المنفقة على كل من مشروع دابوق (رأس الجندي) ومشروع شارع مكة ومشروع
الياسمين ومشروع الشميساني إن تفاصيل هذا البند هي كما يلي :-

2014	2015	
4,672,752	4,672,752	مشروع دابوق (رأس الجندي) :
302,067	302,067	كلفة الأرض
5,633	5,633	تصاميم وإشراف
484,280	484,280	كلفة البنية التحتية (شق طرق)
172,762	172,762	اعمال الطريق والمدخل
24,074	24,074	فوائد وعمولات بنكية مرسلة
8,202	8,202	اعلانات
5,669,770	5,669,770	أخرى
		مشروع شارع مكة:
1,505,250	3,794,254	كلفة الأرض *
303	105,307	رسوم حكومية
300	5,540	مخططات وتحكيم
56,086	56,087	فوائد وعمولات بنكية مرسلة
1,561,939	3,961,188	
		مشروع الياسمين: **
108,000	108,000	كلفة الأرض
157,250	173,400	أعمال الحفر والبناء
5,852	5,852	تصاميم وإشراف
19,547	19,547	رسوم حكومية
800	10,424	مصاريف أخرى
291,449	317,223	
		مشروع الشميساني :
350,000	-	كلفة الأرض
378,425	-	اعمال الحفر والبناء
5,201	-	تصاميم وإشراف
6,920	-	رسوم حكومية
740,546	-	
8,263,704	9,948,181	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ
(740,546)	-	ينزل كلفة مشاريع منتهية ومحولة الى شقق معدة للبيع (ايضاح -9)
-	(317,223)	ينزل كلفة مشاريع مباعه (ايضاح -20)
7,523,158	9,630,958	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

* من ضمن مشاريع تحت التنفيذ أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة والسيدة امل الدباس مناصفة بعدما تم الاتفاق معها بتمويل تنفيذ المشروع عليها مناصفة وبحيث يبلغ مجموع التمويل المستحق على الشركة 1.000.000 دينار أردني وهو المبلغ المستحق من باقي بيع نصف قطعة الأرض. كما تم الاتفاق على أن تقوم الشركة بتقديم عشرة كفالات بنكية بقيمة 100.000 دينار أردني للكفالة الواحدة بما مجموعه 1.000.000 دينار أردني وقد تم تسديد هذه الكفالات بالكامل. وبحيث تتحمل الشركة مصاريف نقل ملكية الأرض وأي مصروف حيث تم تسجيلها مناصفة، وخلال الربع الأول من عام 2015 تم دفع مبلغ 2.265.000 دينار أردني بدل قيمة نصف الأرض وبذل عطل وضرر للسيدة امل الدباس مقابل حصتها بالأرض وتم تسجيل الأرض باسم الشركة، ورهنها لصالح بنك الاتحاد رهنا اصوليا من الدرجة الاولى لقاء التسهيلات الممنوحة من قبل البنك - (إيضاح - 18)، وبتاريخ 28 حزيران 2016 تم عمل اتفاقية شراكة واستثمار بين الشركة وشركة محمود السعودي وأحمد السعودي وتم الاتفاق على أن تقوم شركة محمود السعودي وأحمد السعودي بتصميم وإنشاء وبناء المشروع والإشراف على تنفيذه الى حين الانتهاء منه وتنشيطه كاملا ، بحيث يصبح للطرفين 50% من اجمالي المشروع .

** خلال عام 2015 تم بيع مشروع الياسمين بمبلغ 372,500 دينار اردني وحققت ارباح بمبلغ 55,277 دينار اردني.

6- الموجودات المالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

القيمة	عدد الأسهم	2014	2015	2014	2015
19,521	19,521	130,141	130,141	الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)	
1,278	1,161	180	180	البنك العربي المحدود (م.ع.م)	
232,500	232,500	1,162,500	1,162,500	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)	
253,299	253,182				

7- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2014	2015	
872	1,141	مصاريف مدفوعة مقدماً
500	500	تأمينات كفالات
1,200	1,200	تأمينات مستردة
1,215	4,623	ذمم موظفين
3,787	7,464	

8- الاراضي المعدة للبيع

تتضمن الاستثمارات في الاراضي المعدة للبيع أرض دير غبار تكلفتها 504.723 دينار اردني ، وبناءً على خبراء العقار المعتمدين في عام 2011 تبين أن القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع (دير غبار) أقل من القيمة الدفترية بمبلغ 25.323 دينار أردني مما أدى إلى أخذ مخصص تدني بهذا المبلغ لتصبح تكلفة الأرض 479.400 دينار أردني.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة: (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

12- الاحتياطات

علاوة الإصدار:

تتمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناجمة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة الإسمية للسهم نتيجة زيادة رأسمال الشركة.

الاحتياطي الاجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة 10 بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في إقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كائناً ما كان على المساهمين.

الاحتياطي الاختياري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على 20 بالمئة من الربح الصافي وقد قرر مجلس الإدارة عدم إقتطاع أي نسبة خلال العام من الربح الصافي للشركة. أن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كائناً ما كان على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

13- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

2014	2015	
29,014	32,713	مصاريف مستحقة
205,171	205,171	امانات مساهمين
4,840	9,594	امانات الضمان الاجتماعي
264	515	امانات ضريبة دخل
-	7,992	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح - 16)
40,190	1,000	دفعات مقبوضة مقدما
38,910	38,910	رسوم الجامعات الأردنية
1,642	1,642	صندوق دعم البحث العلمي
16,140	16,140	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
526,681	-	مخصص قضايا
862,852	313,677	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

يضامات. حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

14- الدائنون

2014	2015
10,567	8,008
32,919	32,769
43,486	40,777

ذمم تجارية
مطلوب الى جهات ذات علاقة (إيضاح - 15)

15- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة خلال السنة بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة التالية :-

العلاقة	الإسم
شقيقة	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
شقيقة	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
شقيقة	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
رئيس مجلس الإدارة	نقولا أبو خضر

يتكون المطلوب الى جهات ذات علاقة كما في 31 كانون الأول كما يلي :

2014	2015
2,700	2,550
157	157
173	173
29,889	29,889
32,919	32,769

شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
نقولا أبو خضر

قامت الشركة خلال السنة بتقيد المكافآت والبدلات والمزايا التالية لصالح أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام:

2014	2015
8,400	6,000
33,000	41,043

صرف بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة
الرواتب والعمولات والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

16- ضريبة الدخل

صدر قرار محكمة التمييز بإلزام الشركة بدفع مبلغ 426,681 دينار أردني عن ضريبة دخل عامي 2005 و 2006 ، إلا أن الشركة تقدمت بإقامة دعوى إستئناف لدى محكمة قضايا ضريبة الدخل وكانت النتيجة برد الدعوى وخلال عام 2015 قامت الشركة بدفع المبلغ وانتهاء الوضع الضريبي لعامي 2005 و 2006 .

لم تقم الشركة بإنهاء ضريبة الدخل لعام 2007 وذلك لمطالبة دائرة ضريبة الدخل مبلغاً وقدره 321,182 دينار أردني عن تلك الأعوام، وقد أستأنفت الشركة القرار وكانت النتيجة برد الاستئناف وخلال عام 2015 قامت الشركة بدفع المبلغ وانتهاء الوضع الضريبي لعام 2007.

أما بالنسبة للأعوام 2008 ، 2009 ، 2010 ، 2011 ، 2012 فقد تم إنهاء الوضع الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل، وتم احتساب ضريبة مؤجلة عن تلك السنوات بمبلغ وقدره 366,986 دينار أردني (إيضاح - 17)، أما بالنسبة لعام 2013 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة، أما بالنسبة لعام 2014 فقد تم إنهاء الوضع الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وتم احتساب ضريبة مؤجلة بمبلغ وقدره 27,933 دينار أردني (إيضاح - 17).

انتهت الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2010، وأما بالنسبة لضريبة دخل للأعوام 2011 و 2012 و 2013 و 2014 قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2013 وأما بالنسبة لضريبة دخل عام 2014 قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

ان تفاصيل ضريبة الدخل كما يلي :

2015	2014
235,844	-
7,992	-
243,836	-

ضريبة الدخل عن سنوات سابقة.
ضريبة الدخل عن السنة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

أيضاً: سجل القوائم المالية الموحدة (يتم)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

ان ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي (لشركة عين رباط "شركة تابعة")

2014	2015	
-	25,300	الربح المحاسبي
-	14,662	يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبيا
-	39,962	الدخل الخاضع
-	7,992	
%14	%20	نسبة ضريبة الدخل القانونية
%14	%32	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

17- الموجودات الضريبية المؤجلة

- تم انهاء الوضع الضريبي للشركة للاعوام 2008 ، 2009 ، 2010 ، 2011 ، 2012 ، 2014 وقد قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بتدوير الخسائر عن تلك الاعوام بمبلغ وقدره 2,074,644 دينار اردني وقد بلغت الموجودات الضريبية المؤجلة لتلك الاعوام مبلغ وقدره 394,919 دينار اردني، ويحق للشركة تدوير تلك الخسائر الى ما لا نهاية حسب قانون ضريبة لعام 2009.

- تم احتساب الضريبة المؤجلة بنسبة 20% من خسائر عام 2015 البالغة 609,990 دينار اردني حيث بلغت الموجودات الضريبية مبلغ وقدره 121,998 دينار اردني علماً بأن خسائر عام 2015 يجوز تدويرها لمدة خمس سنوات ضريبة حسب تعديل المادة رقم (8) من قانون الضريبة بحيث تفقد الشركة حقها بتدوير الخسائر بعد مضي خمس سنوات من عام 2015.

ان تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

2014 (معدلة)	2015	
366,986	394,919	الرصيد في 1 كانون الثاني
27,933	121,998	المكون خلال السنة
394,919	516,917	الرصيد في 31 كانون الأول

18- البنوك دائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الاتحاد بمبلغ 717.000 دينار أردني ، وخلال عام 2014 تم زيادة سقف التسهيلات بمبلغ 100.000 دينار اردني ، وتصبح نسبة الفائدة 9% سنوياً تحتسب وتستوفى شهرياً وبعمولة 0.25% سنوياً ، وتسدد دفعة واحدة بتاريخ 30 تشرين الثاني 2015 ، وبتاريخ 26 اب 2015 تم اعادة الجدولة وتحويل الرصيد البالغ 932,000 دينار اردني الى قرض (ايضاح - 19).

كما حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الاتحاد بمبلغ وقدره 3,150,000 دينار اردني بحيث يتم رسملة الفوائد المترتبة على التسهيلات للسنة الاولى لغاية 31 كانون الأول 2016 وبعد هذا التاريخ تسدد الفوائد شهرياً من مصادر الشركة الخاصة علماً بأن الفائدة هي 8,75% سنوياً تحتسب وتستوفى شهرياً وبدون عمولة ، ويسدد رصيد التسهيلات دفعة واحدة بتاريخ 31 كانون الثاني 2018 ، وهي بكفالة السيد نقولا جورج ابو خضر (رئيس مجلس الادارة)، وبرهن ارض شارع مكة قطعة رقم (1393) من اراضي شمال عمان.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتابع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

19- قرض قصير الاجل

قامت الشركة بالاتفاق مع بنك الاتحاد بإعادة جدولة سقف التسهيلات الائتمانية البالغة 932,000 دينار اردني بتاريخ 26 اب 2015 الى قرض قصير الاجل بحيث يسدد بموجب اقساط شهرية قيمة كل قسط 10,000 دينار اردني شامل الفائدة علما بأن الفائدة هي 8,75% تحتسب وتستوفى شهريا وبدون عمولة اعتبارا من تاريخ 30 ايلول 2015 وحتى السداد التام باستثناء القسط الاخير الذي يمثل باقي رصيد القرض ويستحق بتاريخ 31 اب 2016 ، حيث تتعهد الشركة بتحويل كامل ايرادات المشاريع الى حساب القرض في البنك حيث يقوم البنك باستغلال هذه المبالغ في تسديد التسهيلات الائتمانية الممنوحة له مبكرا وسريان الاتفاقية كما هي.

20- كلفة بيع شقق ومشاريع

2014	2015
233,559	169,017
-	317,223
233,559	486,240

كلفة بيع الشقق (إيضاح - 9)

كلفة بيع مشاريع (إيضاح - 5)

21- المصاريف الادارية والعمومية

2014	2015
77,887	86,280
8,400	6,000
1,285	2,694
16,642	15,817
20,400	19,972
2,546	997
1,033	1,758
18,030	9,208
972	3,471
3,110	2,816
5,470	2,616
-	21,756
8,760	16,548
164,535	189,933

رواتب واجور وملحقاتها

تنقلات اعضاء مجلس الادارة

بريد وبرق وهاتف

رسوم ورخص حكومية

أتعاب مهنية واستشارات

ضيافة

قرطاسية ومطبوعات

ايجارات

صيانة

مصاريف مياه وكهرباء ومحروقات

دعاية واعلان

مصاريف طوابع

متفرقة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

22- تعديل القوائم المالية لعام 2014

كما هو مبين في الإيضاح رقم (16 و 17) حول القوائم المالية الموحدة فقد تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة للاعوام 2008 ، 2009 ، 2010 ، 2011 ، 2012 ، 2014 ، وقد قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بتدوير خسائر عن تلك الاعوام بمبلغ وقدره 2,074,644 دينار اردني وقد تم اثبات موجودات ضريبة مؤجلة بمبلغ وقدره 394,919 دينار اردني وتحملها الى الارباح والخسائر.

ان ارصدة قائمة الدخل الشامل الموحدة و ارصدة قائمة المركز المالي الموحدة قبل وبعد التعديل كما يلي :

الارصدة		
قبل التعديل	بعد التعديل	
-	27,933	وفر ضريبة الدخل
(199,518)	(171,585)	خسارة السنة
(199,649)	(171,716)	اجمالي الدخل الشامل
-	394,919	موجودات ضريبة مؤجلة
1,640,839	1,245,920	مجموع الموجودات المتداولة
9,039,071	9,433,990	مجموع الموجودات
(4,482,254)	(4,087,335)	الخسائر المتراكمة
7,313,819	7,708,738	مجموع حقوق الملكية
9,039,071	9,433,990	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

23- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة 2014.

إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العائد للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، واحتياطيات والتغير المتراكم في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

2015	2014	
4,000,703	818,914	المديونية
7,012,656	7,708,738	حقوق الملكية
%57	%11	معدل المديونية / حقوق الملكية

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

بيانات حول القوائم المالية الموحدة (يُتبع)

السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

إدارة المخاطر المالية

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:-

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة.

تتمثل حساسية قائمة الدخل الشامل الموحدة بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل الشامل الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في 31 كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة:

العملية		الزيادة بسعر الفائدة		الأثر على خسارة السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)		2014	2015
		25		2,047 -	10,002 -

العملية		النقص بسعر الفائدة		الأثر على خسارة السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)		2014	2015
		25		2,047 +	10,002 +

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن استثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى. تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الاستثمارات.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

أيضاً تحت عنوان القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

تحليل حساسية/أسعار استثمارات الملكية

إن تحليل السياسة أدناه مبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما بتاريخ البيانات المالية الموحدة.

في حال كانت أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة 5% لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع 12,659 دينار (2014: أعلى/أقل بواقع 12,665 دينار) نتيجة لمحفظة الشركة.

إن حساسية الشركة لأسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لم تتغير بشكل جوهري مقارنة مع السنة السابقة نتيجة لعدم إستبعاد جزء من محفظة الإستثمارات خلال السنة .

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض الائتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (15). وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة . وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة . تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفوائد.

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
2015 :			
أدوات لا تحمل فائدة	-	-	354,454
أدوات تحمل فائدة	8,75%	-	4,000,703
المجموع			4,355,157
2014 :			
أدوات لا تحمل فائدة	-	-	906,338
أدوات تحمل فائدة	9%	-	818,914
المجموع			1,725,252

24- التحليل القطاعي لنشاط الشركة

تعمل الشركة في قطاعات الأعمال التشغيلية التالية ضمن منطقة جغرافية واحدة وهي المملكة الأردنية الهاشمية.

إن تفاصيل إيرادات وأرباح القطاعات التشغيلية للشركة هي على النحو التالي :

إيرادات القطاع	خسائر القطاع		
2015	2014	2015	2014
قطاع الاستثمارات في العقارات	577,000	278,600	(158,320)
قطاع الاستثمارات المالية	-	-	-
قطاع عمولات الوساطة العقارية	-	-	(13,265)
المجموع	577,000	278,600	(171,585)

إن إجمالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية هي على النحو التالي :

موجودات القطاع	مطلوبات القطاع		
2015	2014	2015	2014
قطاع الاستثمارات في العقارات	11,111,639	9,173,649	1,724,727
قطاع الاستثمارات المالية	253,182	253,299	-
قطاع عمولات الوساطة العقارية	2,992	7,042	525
المجموع	11,367,813	9,433,990	1,725,252

شركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

أيصيحت حساب القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

25- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 10 آذار 2016 وتمت الموافقة على إصدارها.

26- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2014 لتتفق مع العرض لسنة 2015.