Lup



التاريخ: 2017/4/10

الساده: هيئة الأوراق المالية المحترمين

تحية طيبه و بعد،،

الموضوع: إجتماع الهينة العامة العادي

بالإشارة الى الموضوع أعلاه نرفق طيه دعوة إجتماع الهيئة العامة العادي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار بالإضافة الى الكتاب السنوي لعام 2016

و تقضلوا بقبول فانق الإحترام و التقدير

/ الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الأستثمار المدير العام: أمجد غريب البكري المحكم المكري



الفهرس

البيــــــان	رقم الصفحة
عضاء مجلس الإدارة	2
علمة رئيس مجلس الإدارة	3
تقرير مجلس الإدارة	4
تقرير مدققي الحسابات	18
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
يضاحات حول القوائم المالية الموحده للسنة المنتهية في 2015/12/31	25

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة شركة نقولا ابو خضر و أولاده يمثلها السيد نقولا جورج نقولا أبو خضر

نائب رئيس مجلس الإدارة شركة الأصالة الخليجية للتجارة العامة (سقطت عضويتها 2016/8/31) الشركة الأردنيه للإستثمارات و الإستشارات العامة (إعتباراً من 16/9/1) يمثلها السيد حليم خليل شحاذة الحديثي

أعضاء مجلس الإدارة

شركة تجارة المركبات يمثلها السيد/المهندس يحيى القضاة

ممثل الشركة الدولية للبطاريات السائلة يمثلها السيد/المهندس ايلى ايفيا بنيان

شركة الخليج لتجارة السيارات مثلها السيد أكرم عبد الله شحرور (اعتباراً من 2016/12/6)

مدققوا الحسابات السادة / غوشة وشركاه

المستشار القانوني السادة / إتقان للمحاماه

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة أعضاء الهيئة العامة المحترمين السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام يسعدني أن أرحب بكم أجمل ترحيب شاكرا الكم تلبية دعوتنا لكم لخصور هذا الاجتماع، فأنة يسعدني أن أضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي والحسابات الختامية للشركة للفترة من 2016/01/01 ولغاية 2016/12/31 وبحث بعض الأمور الأخرى والتي تم إدراجها على جدول الأعمال.

بالاطلاع على الاوضاع السياسية والاقتصادية التي تشهدها منطقة الشرق الاوسط بالتحديد، تأثر قطاع العقارفي الاردن بشكل كبير في الاونة الاخيرة بهذه الاوضاع وبالأخص فيما يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حاليا او المنوي اقامتها من قبل الشركات العقارية المختلفة وكذلك الامر فيما يتعلق بتجارة الارضي (بيع وشراء). ان هذه الاوضاع اثرت بشكل مباشر على سيولة الشركات العقارية وبالأخص الشركات التي تمتلك الاراضي المتنوعة والتي تهدف من اقتتائها اما القيام باستثمارها بمشاريع عقارية حضارية او التي تحتفظ بها بغرض البيع والمتاجرة وتحقيق المزيد من الارباح والذي من شائنه ان يرفع من حقوق المساهمة العامة المتخصصة بالمجال المساهمة العامة المتخصصة بالمجال العقاري تأثرت من هذه الاوضاع الا ان ذلك لم يقف عاز لا عن الاستمرار قدما في اقامة المشاريع التي ستحقق الربحية، بالاضافة الى الاستمرار 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 ريادية لتحقيق أهدافها المرجوة من قبلكم.

هذا و قد أنشأت الشركة عدة مشاريع خلال الثلاث أعوام المنصرمه، منها مشروع سكني و قد تم بيع أكثر من نصفه و كذلك مشروع تجاري قامت الشركة ببيعه بالكامل و الشركة تنشأ حالياً مشروع تجاري في قلب عمان بالمشاركة، أما بالنسبة للاراضي فان الشركة تمتلك قطعة أرض كبيرة في المنطقة الواقعة ما بين دابوق و منطقة بدر الجديدة و قد أدخلت التنطيم و تقوم إدارة الشركة بالدراسة الحثيثة لتقسيمها بحيث سيتم بناء بعض الفلل عليها بقصد البيع أو بيعها بالتجزئه، مما سيؤثر إيجابياً على نتائج الشركة في السنوات القادمة و ذلك بسبب تعدد المشاريع.

وأخيرا وليس أخرا إن مجلس الإدارة الكريم يشكركم كل الشكر على ثقتكم 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

hun b

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2016

1 - التكوين و النشاط:

أ- التكوين:

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار هي شركة مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 3 تشرين الثاني 1990 تحت الرقم (210)، لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة، يتكون رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع بالكامل من 12.000.000 سهم اسمي متساوي القيمة تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم دينار أردني واحد. هذا و قد قررت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 27 نيسان 2016 الموافقة بالاجماع على اعادة هيكلة رأس مال الشركة على النحو التالى:

أ- تخفيض رأسمال الشركة من مبلغ 12,000,000 دينار اردني الى مبلغ 7,216,700 دينار اردني من خلال اطفاء مبلغ 4,783,300 دينار اردني من الخسائر المتراكمة لنهاية عام 2015.

ب- اعادة رفع رأسمال الشركة الى مبلغ 10,000,000 دينار اردني وذلك من خلال اكتتاب المساهمين التالية أسماؤهم بمبلغ 2,783,300 دينار اردني كما يلى:-

نقولا جورج ابو خضر	600,000 دينار / سهم
جورج ابو خضر	1,300,000 دينار/ سهم
شركة تجارة المركبات	283,300 دينار/ سهم
الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	600,000 دينار/ سهم
Cocas	20 m / din 2 783 300

وقد استكملت الاجراءات اعلاه لدى مراقب عام الشركات بتاريخ 10 تموز 2016.

هذا وقد وافق معالي وزير الصناعة والتجارة والتموين بتاريخ 21 حزيران 2016 على اعادة هيكلة رأسمال الشركة وفقا لقرار الهيئة العامة غير العادى للشركة والمبين اعلاه.

هذا وقد تم استكمال اجراءات تخفيض اسهم رأس المال لدى مركز ايداع الاوراق المالية بتاريخ 26 تموز 2016 ، وقد استكملت اجراءات تسجيل اسهم زيادة رأس المال لدى مركز الايداع الاوراق المالية بتاريخ 1 اب 2016.

ب- أنشطة الشركة الرئيسية:

- أن تشتري وتستأجر وتقتني وتؤجر 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 وان تنشئ وتبني
 وتصون أية أبنية أو مقالع ترى الشركة أنها ضرورية لأعمالها.
- أن تشتري أو تلتزم جميع أو قسم من ممتلكات والتزامات وتجارة أي شركة أو شخص يملك أو يقوم بعمل ترى الشركة أنة 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 اياد حداد بناية رقم 219 الطابق الرابع.
 - كما ان للشركة شركتان تابعتان و هما الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (CityPlex سيتيبلكس) و شركة عين رباط العقارية ويقعان أيضاً في شارع مكة – مجمع اياد حداد – بناية رقم 219.
 - لا يوجد للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي أو أي من شركاتها التابعه (الشركة المتكاملة للوساطة العقارية و شركة عين الرباط العقارية) اية فروع داخل المملكة الأردنية الهاشمية أو خارجها.
- عدد موظفي الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار كما في 2016/12/31 هو خمسة موظفين بينما لا يوجد أي موظف في أي من الشركتين التابعتين (الشركة المتكاملة للوساطة العقارية و شركة عين الرباط العقارية) كما في 2016/12/31.

ج - حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

• بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة المتكامله لتطوير الأراضي و الأستثمار ما نسبته 88.88% من إجمالي الموجودات كما في 2015/12/31.

2 - الشركات التابعه:

1- 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 الأراضى والعقارات وتطويرها وإدارتها وإفرازها واستصلاحها .
 - أعمال السمسرة والوكالة والإدارة للعقارات والخدمات التجارية
 - ادارة 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.
 - تخمین الأراضي و العقارات
 - تقديم الاستشارات العقارية وتقديم جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات.

• راس مال الشركة:

یبلغ راس مال الشرکة 30,000 دینار

• نسبة ملكية الشركة الام بالشركة التابعة:

■ تبلغ نسبة ملكية الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار (الشركة الام) ما نسبتة 100% من رأس مال الشركة المتكاملة للوساطة العقارية.

عنوان الشركة:

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

• عدد موظفی الشرکة:

■ لا يوجد بالشركة موظفين كما في تاريخ 2016/12/31.

• الفروع:

■ لايوجد فروع للشركة (الشركة المتكاملة للوساطة العقارية)

• المشاريع المملوكة من قبل الشركة المتكاملة للوساطه 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 2010/06/01 .

■نشاط الشركة وغاياتها:

- ■ما عدا مكتب عقاري .
- تملك الأموال المنقولة و الغير منقولة لتنفيذ غايات الشركة.
- ■شراء أراضى و إقامة شقق سكنية عليها و بيعها بدون فوائد ربوية.
 - شراء و تملك الأراضي لغايات الشركة.
 - إدارة و تطوير العقارات عدا مكتب وساطة.

• راس مال الشركة:

یبلغ راس مال الشرکة 1,000 دینار

• نسبة ملكية الشركة الام بالشركة التابعة:

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

• عنوان الشركة:

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

• عدد موظفي الشركة:

■ لا يوجد بالشركة موظفين كما في تاريخ 2016/12/31.

• الفروع:

لايوجد فروع للشركة (شركة عين رباط العقارية)

5

• 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 2016/12/31.

3- أعضاء مجلس الإداره و نبذه تعريفيه عنهم:

- نقولا جورج نقولا أبو خضر / ممثل عن شركة نقولا أبو خضر و أولاده.
 - رئيس مجلس الإدارة.
 - تاریخ المیلاد: 7 کانون الثانی 1970.
- الشهادات العلمية :بكالوريوس ادارة أعمال جامعة بوسطن 1991 .
- الخبرات العملية:25 سنة في ادارة الاعمال والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات ابو خضر و عضو إدارة غرفة التجارة الأمريكية في الأردن
 - عضویات 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 الاصالة الخليجية للتجارة العامة (لغاية 2016/8/31) ممثل الشركة الأردنية للإستثمارات و الإستشارات العامة (إعتباراً من 2016/9/1)
 - نائب رئيس مجلس الإدارة.
 - تاريخ الميلاد: 22 كانون الأول 1962.
 - الشهآدات العلمية: بكالوريوس ادارة أعمال جامعة بغداد العراق 1988.
 - الخبرات العملية:
 - مدير مكتب مجموعة الحنظل الدولية فرع عمان (حتى منتصف 2016)
 - مدیر عام شرکة نوریلیا للإستشارات و التدریب
 - عضو جمعية الشركات المتوسطة و الصغيرة الأردنية.
 - عضو جمعية الأعمال العراقية.
 - ■م. يحيى شحاده أحمد القضاه ممثل شركة تجارة المركبات.
 - عضو مجلس إدارة
 - تاريخ الميلاد: 14 نيسان 1961
 - الشهآدات العلمية: بكالوريوس هندسة عماره جامعة البحر الأسود الفنية تركيا 1986.
 - الخبرات العملية:
 - ■مؤسس و شريك بمكتب هندسى (1989- لتاريخه) .
 - ■مدير شركة إنجاز للإستشارات الهندسية (2001 لتاريخه).
 - رئيس نقابة المهندسين الأردنيين / عجلون.
 - ■رئيس مجمع النقابات المهنية / عجلون.
 - نائب رئيس لجنة المسؤولية الإجتماعية / نقابة المهندسين الأر دنيين.
 - ■م. أيلي إيفيا ابكار بنيان ممثل الشركة الدولية للبطاريات السائلة:
 - عضو مجلس إدارة.
 - تاریخ المیلاد :1938.
 - الشهادات العلمية: بكالوريوس هندسة مدنية لبنان 1961.
 - الخبرات العملية:
 - ■مدير تعليمي لشركة بن لادن في الأردن (1996-2002)
 - ■مدير عام شركة المشاريع الهندسية (1966-2014)

- أكرم عبدالله شحرور ممثل شركة الخليج لتجارة السيارات اعتباراً من 2016/12/6
 - مواليد:1957/4/26
 - ماجستیر ادارة اعمال نورث تکساس ستیت یونفیرستی
 - مدير إئتمان بنك الكويت الوطنى 1984-1990 الكويت
 - مدير بنك الانماء الصناعي 1990 1991 الاردن
 - مدير دائرة الائتمان بنك ظفار العماني الفرنسي 1991 1993 عُمان
 - مدير تنفيذي مجموعه شركات ابوخضر 1993-2017 الاردن

4- أشخاص الإدارة العليا و نبذه تعريفيه عنهم:

- ■أمجد غريب عبد الرحيم البكري
 - المدير العام
- تاريخ الميلاد: 14 تموز 1966
- الشهادات العلمية :بكالوريس حقوق جامعة بيروت العربية لبنان 1991.
 - الخبرات العملية:
 - عضو مجلس أمانة عمان في الفتره (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 صبحى مرداوي
 - نائب المدير العام.
 - تاريخ الميلاد: 28 آذار 1978
- الشهادات العلمية :حاصل على بكالوريوس اليكترونيات من جامعة الأميرة سميه (الجمعية العلمية الملكية) عمان الأردن -2000.
 - الخبر ات العملية:
 - ■مدير عام لشركة متشغن للتصميم الداخلي و الديكور في الفترة (2003-2012)
 - مدير عام في شركة السرعة للدعاية و الإعلان في سنة 2012
 - نائب المدير ألعام للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار إعتباراً من 2013/3/1
 - ■نبيه "محمد نبيه" عبد الكريم الصمادي
 - المدير المالي
 - تاریخ المیلاد :23 تشرین الثانی 1980
 - الشهادات العلمية: بكالوريوس محاسبة جامعة العلوم التطبيقية 2002.
 - الخبرات العملية:
 - شركة المحاسبون المتحدون (Ernst & Young)
 - ■شركة السلام للنقل و التجارة
 - ∎شرکة BDO
 - ■شركة خليف و سمان (Moor Stephens)
 - ■مجموعة أبو خضر
- المدير المالى للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار إعتباراً من تاريخ 1/5/1 2011.

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

2015/1	كما ف <i>ي</i> 2/31	2016/1	كما ف <i>ي</i> 2/31		الرقم
النسبة (%)	عدد الأسهم	النسبة (%)	عدد الأسهم	الإسم	الرقم
33.701	4,044,163	31.586	3,158,603	نقولا جورج نقولا أبو خضر	1
7.308	876,989	10.538	1,053,773	الشركة الأردنية للإستثمارات و الإستشارات العامة	2
0.073	8,750	12.453	1,245,262	جورج نقو لا جورج أبو خضر	3

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 لا تحتل أي وضع تنافسي بين الشركات في القطاع العقاري.

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

■ لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسين 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 والانظمة او غيرها:

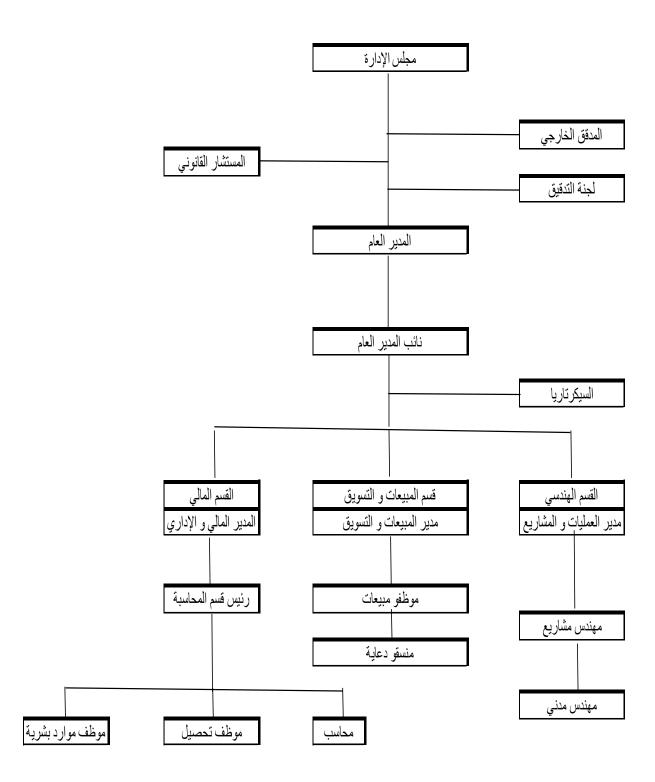
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غير ها.
 - لا يوجد أي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

9- القرارات الصادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او 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 و الاستثمار و الشركة المتكاملة للوساطة العقارية و شركة عين رباط العقارية و جميع الشركات تتبع لإدارة واحده (مع وجود بعض المناصب الشاغرة).



11- عدد موظفى الشركة و فئات مؤهلاتهم:

شركة عين رباط العقارية	الشركة المتكاملة للوساطه العقاريه	الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار	المؤهل العلمي
0	0	3	بكالوريوس
0	0	2	ثانوية عامة
0	0	5	الاجمالي

12- برامج التأهيل و التدريب لموظفى الشركة:

■ لم تقم 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 تاثير 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 مكه وما زال العمل جارياً في المشروع.

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 لاتدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

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

2012	2013	2014	2015	2016	
(152,199)	(257,550)	(199,518)	(574,127)	(416,732)	الأرباح أو (الخسائر المحققه)
0	0	0	0	0	الأرباح الموزعة
7,870,914	7,513,468	7,708,738	7,012,656	9,382,416	صافي حقوق المساهمين
0.44	0.76	1.93	0.96	0.75	أسعار الأوراق المالية

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

أ- تحليل المركز المالى:

2015	2016	النسبة المالية	الرقم
(3,394,853)	(1,070,527)	راس المال العامل	1
(0.058) دينار / سهم	(0.037) دينار / سهم	عائد الأسهم الواحد	2
0.584 دينار / سهم	0.938 دينار / سهمث	القيمة الدفترية للسهم الواحد	3
% 61.700	% 79.770	نسبة الملكية	4
% 38.311	% 20.230	نسبة المديونية	5
1.643 مرة	0.799 مرة	القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	6
0.062 مرة	0 مرة	معدل دوران الموجودات	7
1:0.220	1:0.550	نسبة التداول	8

ب- نتائج الأعمال:

النسبة (%)	الفرق	2015	2016	
				الدخل الشامل الموحد
(% 27)	157,395	(574,127)	(416,732)	مجمل الخسارة
(% 36)	0.021	(0.058)	(0.037)	ربحية السهم
				المركز المالي الموحد
(% 3)	393,565	11,367813	11,761,378	موجودات الشركة
(% 45)	(1,976,198)	4,355,157	2,378,959	مطلوبات الشركة
% 34	2,369,763	7,012,656	9,382,419	حقوق المساهمين

18- التطورات المستقبلية الهامة و الخطة المستقبلية للشركة:

- تأمين الشركة بدخل ثابت عن طريق شراء أو بناء مجمع تجاري لتأجيره و الاستفادة من إيراداته لتأمين مصاريف الشركة السنوية.
- القيام بعمل عدة مشاريع اسكانية او تجارية من أجل تحقيق الربحية و المنافسة في السوق المحلم.
- العمل على تنظيم أرض راس الجندي المملوكة للشركة بهدف إفرازها و بيعها كقطع 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 اليها ضريبة المبيعات .

20- الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

• الجدول الأتي يوضح التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما هم في 2016/12/31 :

رصید 2015/12/31	رصید 2016/12/31	الجنسية	اسم العضو/ الشخص الإعتباري و ممثله	الرقم
500	300	إماراتية	شركة الاصالة الخليجية للتجارة العامة (سقطت عضويتها بتاريخ 2016/9/1)	1
1,000	601	عراقي	حليم خليل الحديثي (حتى 2016/8/31)	
876,989	1,053,773	أردني	الشركة الأردنية للإستثمارات و الإستشارات العامه (اعتباراً من 1/2016/9/	2
1,000	601	عراقي	حليم خليل الحديثي (اعتباراً من 2016/9/1)	
75,000	45,104	أردني	شركة الخليج لتجارة السيارات	
500	300	أردني	عمر أنطون النبر (استقال بتاريخ 2016/12/6)	3
0	0	أردني	أكرم عبد الله شحرور (اعتباراً من 2016/12/6)	
91,600	55,087	أردني	شركة نقولا أبو خضر و أولاده	6
4,044,163	3,158,603	أردني	نقولا جورج أبو خضر	0
245,000	436,354	أردني	شركة تجارة المركبات الأردنية	7
0	0	أردني	يحيى شحاده القضاه	'
4,000	2,405	أردني	الشركة الدولية للبطاريات السائلة	8
0	0	أردني	أيلي إيفيا بنيان	0

21- الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:

الشركات المسيطر عليها من قبل اشخاص الإدارة العليا	عدد الأسبهم كما في 2015/12/31	عدد الأسهم كما في 2016/12/31	الجنسية	المنصب	الأسم	الرقم
لا يوجد	13,028	16	أردني	المدير العام	أمجد غريب عبد الرحيم البكري	1
لا يوجد	0	0	أردني	نائب المدير العام	علاء زياد صبحي مرداوي	2
لا يوجد	0	0	أردني	المدير المالي	نبيه "محمد نبيه" عبد الكريم الصمادي	3

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

عدد الأسهم كما في 2015/12/31	عدد الأسهم كما في 2015/12/31	الجنسية	الصله	الإسم	الرقم
213,727	128,533	أردني	زوجة رئيس مجلس الإدارة	ديالا فوتي عيسى خميس	1

- 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 السيده ديالا فوتي عيسى خميس كما لا يوجد أسهم مملوكه من قبل اقارب أشخاص الإدارة العليا للشركة.

23- الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

2015	2016	الجنسية	اللإسم	الرقم
• رويال للاستثمارات التجارية	• رويال للاستثمارات التجارية	أردني	نقولا جورج أبو خضر	1
 نائب رئيس هيئة المديرين 	 نائب رئيس هيئة المديرين 			
• 76,954 سهم	• 61,045 سهم			

لا يوجد أي أسهم مسجلة باسم شركات مسيطر عليها من قبل الإدارة العليا للشركة

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

■ تقاضى اعضاء مجلس ادارة الشركة والمكون من خمسة اعضاء بدل تنقلات مبلغ 1,200 دينار لكل عضو أي ما مجموعه 6,000 دينار (ستة آلاف دينار فقط لاغير) وذلك عن عام 2015.

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

[■] لم يتم صرف بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة الخاصة بشركة الخليج لتجارة السيارات بل سجلت كمصاريف تنقلات اعضاء مجلس إدارة مستحقه لشركة الخليج لتجارة السيارات.

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

		•	• • •	44 C " "	• • •	_
إجمالي المزايا و المكافآت	أمانة سر مجلس الإدارة	مكافآت	إجمالي الرواتب السنوية	المنصب	الإسم	الرقم
38,400	0	0	38,400	المدير العام	أمجد غريب البكري	1
12,640	0	0	12,640	نائب المدير العام	علاء زياد مرداوي	2
14,600	1,000	1,000	12,600	المدير المالي	نبيه "محمد نبيه"	3
					الصمادي	

26- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2016:

■ لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال السنه الماليه .

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 اقاربهم:

• 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 البيئه.

29- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

• لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلى.

30- إجتماعات مجلس الادارة خلال عام 2016:

■ عدد اجتماعات مجلس ادارة الشركة التي عقدت في عام 2016 هي ستة إجتماعات.

■ تم تطبيق جميع قواعد الحوكمة الارشادية خلال عام 2016 ما عدا الامور التالية الموضحة بالجدول التالي:

الاسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	القاعدة	البند	رقم
	يطبق	ţ.			
هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر	X		يتم تشكيل عدد مناسب من اللجان حسب حاجة الشركة وظروفها ، لكي يتمكن مجلس الادارة من تأدية مهماته بشكل فعال وتحدد تلك اللجان بمهام وفترات وصلاحيات محددة.	7	1
هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر	Х		يشكل مجلس الادارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافات.	ب/أ	2
مطبق بخصوص لجنة التدقيق فقط و لا يوجد لجنة ترشيحات و مكافآت		x	يكون تشكيل لجنة التدقيق والترشيحات والمكافات من اعضاء مجلس الادارة غير التنفيذين ، لا يقل عددهم عن الثلاثة على ان يكون اثنان منهم من الاعضاء المستقلين وان يترأس اللجنة احدهما	2	3
مطبق بخصوص لجنة التدقيق فقط و لا يوجد لجنة ترشيحات و مكافآت		X	تضع كل من اللجنتين بموافقة مجلس الادارة اجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد النزاماتها.	3	4
مطبق بخصوص لجنة التدقيق فقط و لا يوجد لجنة ترشيحات و مكافآت		X	نقدم كل من اللجنتين قراراتهما وتوصياتهما الى مجلس الادارة وتقريرا حول اعمالها الى اجتماع الهيئه العامة العادي للشركة .	5	6
هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر	x		تقوم لجنة الترشيحات والمكافات بالمهام التاليه: 1. التأكد من استقلالية الاعضاء المستقلين بشكل مستمر. 2. اعداد السياسة الخاصة بمنح المكافات والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي. 3. تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الادارة التنفيذيه العليا والموظفين واسس اختيارهم. 4. اعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتربيب في الشركة ومراقبة تطبيقها ومراجعتها بشكل سنوي	1/ب	7
هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر	x		تتمتع لجنة الترشيحات والمكافاة بالصلاحيات التالية: 1. طلب اي بيانات او معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق 2. طلب المشورة القانونية او المالية او الادارية او الفنية من اي مستشار خارجي 3. طلب حضور اي موظف في الشركة للحصول على اي ايضاحات ضرورية	6	8

32- إقرارات مجلس الإدارة:

- ■يقر مجلس أدارة الشركة بعدم وجود أية أمور جو هرية قد تؤثر على استمرارية الشركة في السنة التالية
 - ■يقر 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 الأصالة الخليجية للتجارة العامة (سقطت عضويتها بتاريخ 2016/8/31) ممثل الشركة الأردنيه للإستثمارات و الإستشارات العامة (إعتباراً من 1/9/16)

عضو مجلس إدارة م. يحيي شحاده القضاه ممثل شركة تجارة المركبات

عضو مجلس إدارة م. أيلي ايفيان بنيان ممثل الشركة الدولية للبطاريات السائلة

Marges_

عضو مجلس إدارة أكرم عبد الله شحرور ممثل شركة الخليج لتجارة السيارات

■ نقر نحن الموقعين ادناة بصحة و دقة و اكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي:

رئيس مجلس الإداره المدير العام المدير المالي المدير المالي القولا جورج أبو خضر أمجد غريب البكري نبيه "محمد نبيه" الصمادي

- Hot

Site

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016



غوشه وشركاه (محاسبون قانونيون) جبل عمان , الدوار السادس 16 شارع جبيوتي مس.ب 940668 عمان 11194 , الاردن

+962 (6) 5561293: هاتف +962 (6) 5561204: فاكس info@ghosheh.com:بريد الكثروني

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، و أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية الموحدة. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد ان بينات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقا لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا عنها وإننا لا نقدم رأيا منفصلا عن الاخر .

مشاريع تحت التنفيذ واراضى معدة للبيع

وفقا للمعابير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فقد اختارت إدارة الشركة قيد المشاريع تحت التنفيذ والاراضي المعدة للبيع بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها المشاريع تحت التنفيذ والاراضي المعدة للبيع في المركز المالي ، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات ، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت ، ونظرا لاهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.



www.nexia.com



كيفية التعامل مع الامور الاساسية في اعمال التدقيق

ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال، حيث وجد تدني بالقيمة التي تظهر بها المشاريع تحت التنفيذ والاراضي المعدة للبيع ، وتم احتساب خسائر تدني للمشاريع والاراضي التي وجد بها تدني بناء على خبراء العقار المعتمدين في عام ٢٠١١ تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات ، وتم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة بعد احتساب التدني في عام ٢٠١١ وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تتني المشاريع تحت التنفيذ والاراضي المعدة للبيع، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى ، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثثاء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهرية. وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهرية في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والاشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية ، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

ان الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد التقارير المالية.

مسؤولية المحاسب القانوني

ان هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد ، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعابير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية الموحدة.





كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، فاننا نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق ، بالإضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواءً كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتتفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظرا لان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف،
 ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
 - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستنداداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة ، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة منفقة معها ونوصىي بالمصادقة عليها.



عمان- المملكة الأردنية الهاشمية ۱۲ شباط ۲۰۱۷



www.nexia.com

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (شركة مساهمة عامة محدودة) قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2016 (بالدينار الأردني)

	اح	2016	2015
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	4	1,536	6,452
مشاريع تحت التنفيذ		9,630,958	9,630,958
موجودات ضريبية مؤجلة	1	516,917	516,917
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	(303,535	253,182
مجموع الموجودات غير المتداولة		10,452,946	10,407,509
موجودات متداولة			
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	•	1,630	7,464
أراضي معده للبيع	8	675,329	479,400
شقق معده للبيع	Ģ	340,356	338,106
مدينون	1	60,947	61,642
نقد وما في حكمه	1	230,170	73,692
مجموع الموجودات المتداولة		1,308,432	960,304
مجموع الموجودات		11,761,378	11,367,813
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال		10,000,000	12,000,000
علاوة إصدار	1	1,512,389	1,512,389
إحتياطي إجباري	1	414,309	414,309
إحتياطي إختياري	1	259,642	259,642
احتياطي القيمة العادلة		(2,387,189)	(2,390,384)
خسائر متراكمة		(416,732)	(4,783,300)
مجموع حقوق الملكية		9,382,419	7,012,656
مطلويات متداولة			
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	1	385,830	313,677
دائنون	1	9,530	40,777
قرض قصير الاجل	1	-	628,967
بنوك دائنة	1	1,983,599	3,371,736
مجموع المطلوبات المتداولة		2,378,959	4,355,157
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		11,761,378	11,367,813

المدير المالي

- H

لمدبر العام

Sitt

رئيس محلس الادارة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016

(بالدينار الأردني)

	إيضاح	2016	2015
الإيرادات التشغيلية			
مبيعات شقق ومشاريع		_	577,000
كلفة بيع شقق ومشاريع	20	-	(486,240)
مجمل الربح		_	90,760
مصاريف إدارية وعمومية	21	(200,456)	(189,933)
مصاريف مالية		(288,986)	(298,757)
استهلاكات		(5,362)	(11,102)
مصروف قضايا		_	(103,000)
إيرادات ومصاريف أخرى		78,072	(62,095)
خسارة السنة قبل الضريبة		(416,732)	(574,127)
وفر ضريبة دخل	17	_	121,998
ضريبة الدخل	16	_	(243,836)
خسارة السنة		(416,732)	(695,965)
الدخل الشامل الاخر			
التغير في احتياطي القيمة العادلة		3,195	(117)
اجمالي الدخل الشامل		(413,537)	(696,082)
خسارة السهم:			
خسارة السهم—دينار/ سهم		(0,037)	(0,058)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم-سهم		11,166,667	12,000,000

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016 (بالدينار الأردني)

							ايض	
المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	علاوة الاصدار	رأس المال	اح	
7,708,738	(4,087,335)	(2,390,267)	259,642	414,309	1,512,389	12,000,000		الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2015
(696,082)	(695,965)	(117)	_	_	_			اجمالي الدخل الشامل للسنة
7,012,656	(4,783,300)	(2,390,384)	259,642	414,309	1,512,389	12,000,000		الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015
_	4,783,300	_	-	-	-	(4,783,300)	1	تخفيض رأس المال
2,783,300	_	_	-		-	2,783,300	1	زيادة رأس المال
(413,537)	(416,732)	3,195	_	_	_	_		اجمالي الدخل الشامل للسنة
9,382,419	(416,732)	(2,387,189)	259,642	414,309	1,512,389	10,000,000		الرصيد كما في 31 كانون الأول 2016

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (شركة مساهمة عامة محدودة) قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016 (بالدنار الأدني)

(بالدينار الأردني)		
	2016	2015
الأنشطة التشغيلية		
خسارة السنة قبل الضريبة	(416,732)	(574,127)
تعديلات على خسارة السنة قبل الضريبة:		
استهلاكات	5,362	11,102
مصاريف مالية	288,986	298,757
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
المدينون	695	19,991
المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى	5,834	(3,677)
اراضي معدة للبيع	(195,929)	_
دائنون	(31,247)	(2,709)
المصاريف المستحقة وحسابات دائنة أخرى	72,153	(793,011)
النقد المستخدم في الانشطة التشغيلية	(270,878)	(1,043,674)
مصاريف مالية مدفوعة	(288,986)	(298,757)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(559,864)	(1,342,431)
الأنشطة الإستثمارية		
التغير في الممتلكات والمعدات	(446)	(860)
الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	(47,158)	_
مشاريع تحت التفيذ وشقق معدة للبيع	(2,250)	(1,938,919)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	(49,854)	(1,939,779)
الأنشطة التمويلية		
البنوك الدائنة والقروض	(2,017,104)	3,181,789
زيادة في رأس المال	2,783,300	_
صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية	766,196	3,181,789
صافي التغير في النقد وما في حكمه	156,478	(100,421)
النقد وما في حكمه 1 كانون الثاني	73,692	174,113
النقد وما في حكمه 31 كانون الأول	230,170	73,692
بنود غير نقدية		
. ف " اطفاء الخسائر المتراكمة في رأس المال	4,783,300	_

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار (شركة مساهمة عامة محدودة) ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016 (بالدينار الأردني)

1- التكوين والنشاط

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار هي شركة مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 3 تشرين الثاني 1990 تحت الرقم (210)، لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة، يتكون رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع بالكامل من 12.000.000 سهم اسمي متساوي القيمة تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم دينار أردني واحد.

قررت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 27 نيسان 2016 الموافقة بالاجماع على اعادة هيكلة رأس مال الشركة على النحو التالى:

أ- تخفيض رأسمال الشركة من مبلغ 12,000,000 دينار اردني الى مبلغ 7,216,700 دينار اردني من خلال اطفاء مبلغ 12,000,000 دينار اردني من الخسائر المتراكمة لنهاية عام 2015.

ب- اعادة رفع رأسمال الشركة الى مبلغ 10,000,000 دينار اردني وذلك من خلال اكتتاب المساهمين التالية أسماؤهم بمبلغ 2,783,300 دينار اردني كما يلى:-

600,000 دينار/ سهم	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة
1,500,000 تيتار / سهم 283,300 دينار / سهم	جورج ابو خضر شركة تجارة المركبات
000,000 دیبار / سهم 1,300,000 دینار / سهم	
600,000 دينار / سهم	نقولا جورج ابو خضر

وقد استكملت الاجراءات اعلاه لدى مراقب عام الشركات بتاريخ 10 تموز 2016.

هذا وقد وافق معالي وزير الصناعة والتجارة والتموين بتاريخ 21 حزيران 2016 على اعادة هيكلة رأسمال الشركة وفقا لقرار الهيئة العامة غير العادي للشركة والمبين اعلاه.

هذا وقد تم استكمال اجراءات تخفيض اسهم رأس المال لدى مركز ايداع الاوراق المالية بتاريخ 26 تموز 2016 ، وقد استكملت اجراءات تسجيل اسهم زيادة رأس المال لدى مركز الايداع الاوراق المالية بتاريخ 1 اب 2016.

يتمثل النشاط الرئيسي الحالي للشركة في شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وفرزها واستصلاحها وإعدادها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية وإيجارها واستئجارها ورهنها، إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان .

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار (شركة مساهمة عامة محدودة) ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع) للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016 (بالدينار الأردني)

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2016 على القوائم المالية للشركات التابعة التالية:

ل الرئيسي		نسبة الملك <u>ب</u> 100 %	سنة التسجيل 2007	مكان التسجيل المملكة الأردنية	اسم الشركة التابعة الشركة المتكاملة للوساطة
اء وبيع العقارات وتطويرها واداراتها ما واســتصــــــــــــــــــــــــــــــــــ		/0 1UU	2007	المملحة الاردنية الهاشمية	السركة الملكاملة للوساطة العقارية (ذ.م.م)
ا السمسرة والوكالة والتأجير .				الهاشفية	العفارية (د.م.م)
وتملك اراضىي واقامة شقق السكنية	شراء ،	% 100	2010	المملكة الأردنية	شــركــة عين ربــاط
وبيعها	عليها			الهاشمية	العقارية (ذ.م.م)
2015	2016			لكية فأن :-	وفقاً لطريقة صافي حقوق الم
1,891	1,363	_	لمة العقارية ذ.م.م	شركة المتكاملة للوساد	القيمة الدفترية للإستثمار في
402,333	407,933				القيمة الدفترية للإستثمار في
(4,100)	(528)				حصة الشركة من نتائج أعما
17,308	5,600	<u> </u>			حصة الشركة من نتائج أعما

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

2015	2016	
2,992	1,363	مجموع الموجودات
1,101	-	مجموع المطلوبات
1,891	1,363	مجموع حقوق الملكية
30,000	30,000	رأس المال
(4,100)	(528)	خسارة السنة

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار (شركة مساهمة عامة محدودة) ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع) للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016 (بالدينار الأردني)

ذ.م.م	العقارية	رباط	عين	شركة	پ-

	2016	2015
جموع الموجودات	403,034	400,381
- جموع المطلوبات	7,992	10,939
- جموع حقوق الملكية	395,042	389,442
۔ قد وما ف <i>ي</i> حكمه	7,815	61,513
مقق معدة للبيع	327,465	325,215
أِس المال	1,000	1,000
بح السنة	5,600	17,308

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 تبنى هذه المعايير بصورة مبكرة.

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد	المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق
1 كانون الثاني 2018	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الادوات المالية
1 كانون الثاني 2018	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) – ايرادات عقود العملاء
1 كانون الثاني 2016	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) "الايجارات"

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 الاراضي والاستثمار (شركة مساهمة عامة محدودة) ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع) للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016

- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

(بالدينار الأردني)

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعابير الدولية لاعداد التقارير المالية.

اسس 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

نتألف البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي 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.

نقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار أليها 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 بشكل المنشأة 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 كاف لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلى:

- 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 الآخرى
 - 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 الاراضي والاستثمار (شركة مساهمة عامة محدودة) ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع) للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 (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 المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الدخل الموحد وقائمة الدخل الشامل الموحدة من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تتقطع 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 إقتتائها بشكل أساسى بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تديرها المجموعة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصيد.
 - 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 الاراضي والاستثمار (شركة مساهمة عامة محدودة) ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع) للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016 (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 بأمكانية 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 بأستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدارجها ضمن الارباح والخسائر .في حال إستبعاد الإستثمارات يتم إدراجها ضمن إخفاض في قيمته بشكل محدد، فأن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن إحتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل.

يتم الإعتراف بأي ايرادات توزيعات أرباح الإستثمارات - المتاحة للبيع عند نشوء حق للشركة بأستلام 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

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

نتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات الأراضي وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. و يتم 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 تسييلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016

(بالدينار الأردني)

المدينون

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص تدني الذمم المدينة عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى إحتمالية 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.

الإستثمار في الأراضي المعدة للبيع

تظهر الإستثمارات 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 التتفيذ بالكلفة ، ويتم رسملة تكاليف الأقتراض على السحوبات من القروض لتمويل هذه المشاريع .

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالى الموحدة ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى إنخفاض 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 للإنخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الإقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية بإسنثناء 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 الإعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في بيان الدخل الشامل الموحدة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لايتم عكس خسائر الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتى بعد خسارة إنخفاض يتم الإعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار (شركة مساهمة عامة محدودة) ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع) للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016 (بالدينار الأردني)

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف 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 الإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقاة 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 الاستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات والمعدات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الاستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي:

معدل الاستهلاك السنوي	
%20	اجهزة المساحة
%20	الاجهزة الكهربائية والمكيفات
%15	الاثاث والمفروشات والديكورات
%20	اجهزة الحاسوب والاتصالات
%25	البرامج ومواقع الانترنت
%15	الآرمات
%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 إحتساب 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) ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع) للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016 (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 للإستيراد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة لإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها 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 الإعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة، إلا إذا كان الاصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتتزيل 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 المخصـصـات حسـب أفضـل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصـص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف 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 الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الايرادات 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 التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إننا نعتقد بأن تقديراتنا ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة ومفصلة على النحو التالى:

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضى والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016

(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 اعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستعمالها 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 ببئات اقتصادية.

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واظهار 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 وفقا 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 المؤقتة 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 المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة 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 وفقا للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام 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 بالعملة 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. ان 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 لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشخيلي على قائمة الدخل الشامل الموحدة خلال فترة عقد الإيجار التشخيلي وذلك 34 باستخدام طريقة القسط الثابت.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (شركة مساهمة عامة محدودة) ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (ينبع) للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016 (بالدينار الأردني)

4-الممتلكات والمعدات

الممتلكات والمعدات				
	1 كانون الثاني	الاضافات	الإستبعادات	31 كانون الأول
(الكافة:				
أجهزة مساحة	9,329	_	(1,656)	7,673
أجهزة كهربائية ومكيفات	32,980	_	(15,053)	17,927
أثاث و مفروشات ودیکورات	105,248	-	(46,508)	58,740
أجهزة حاسوب واتصالات	53,945	446	(29,172)	25,219
برامج ومواقع انترنت	24,985	_	(17,595)	7,390
آرمات	2,627	_	(1,670)	957
نظام ادارة خدمة العملاء	20,840	_	(11,530)	9,310
سيارات	2,500	_	_	2,500
مجموع الكلفة	252,454	446	(123,184)	129,716
الاستهلاكات:				
أجهزة مساحة	9,328	_	(1,656)	7,672
أجهزة كهربائية ومكيفات	32,979	_	(15,053)	17,926
أثاث و مفروشات ودیکورات	100,676	4,291	(46,508)	58,459
أجهزة حاسوب واتصالات	53,945	446	(29,172)	25,219
برامج ومواقع انترنت	24,984	_	(17,595)	7,389
آرمات	2,627	-	(1,670)	957
نظام ادارة خدمة العملاء	20,838	-	(11,530)	9,308
سيارات	625	625	_	1,250
مجموع الاستهلاكات	246,002	5,362	(123,184)	128,180
القيمة الدفترية الصافية 1 كانون الثاني	6,452			
القيمة الدفترية الصافية 31 كانون الأول		=		1,536

5- المشاريع تحت التنفيذ

- يتمثل هذا البند بقيمة المبالغ المنفقة على كل من مشروع دابوق (رأس الجندي) ومشروع شارع	ع مكة ومشروع الياس	مين ، هي كما يلي:-
	2016	2015
إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ	9,630,958	9,948,181
ينزل كلفة مشاريع مباعة (ايضاح -20)	-	(317,223)
	9,630,958	9,630,958

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 وقد تم تسديد هذه الكفالات بالكامل . وبحيث تتحمل الشركة مصرايف نقل ملكية الأرض وأي مصروف حيث تم تسجيلها مناصفة، وخلال الربع الاول من عام 2015 تم دفع مبلغ 2.265.000 دينار اردني بدل قيمة نصف الارض وبدل عطل وضرر السيدة المل الدباس مقابل حصتها بالارض وتم تسجيل الارض بإسم الشركة، ورهنها لصالح بنك الاتحاد رهنا اصوليا من الدرجة الاولى لقاء التسهيلات الممنوحة من قبل البنك – (ايضاح – 18)، وبتاريخ 28 حزيران 2016 تم عمل اتفاقية شراكة واستثمار بين الشركة وشركة محمود السعودي واحمد السعودي وتم الاتفاق على ان تقوم شركة محمود السعودي واحمد السعودي بتصميم وانشاء وبناء المشروع والاشراف على تتفيذه الى حين الانتهاء منه وتشطيبه 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 الأخر

	القيمة		الأسبهم	215	
	2015	2016	2015	2016	
1	9,521	19,521	130,141	130,141	الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (م.ع.م)*
	1,161	1,333	180	216	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
23	2,500	239,281	1,162,500	251,875	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) **
	_	43,400	_	35,000	الشركة المتكاملة للمشاريع المتعددة (م.ع.م)
25	3,182	303,535			

^{*} ان الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (شركة مساهمة عامة محدودة) تحت التصفية.

^{**} خلال عام 2016 تم تخفيض رأسمال الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) بنسبة 78,33% تقريبا .

7- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2015	2016
1,141	833
500	500
1,200	_
4,623	297
7,464	1,630

8- الاراضى 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 تدنى بهذا المبلغ لتصبح تكلفة الأرض 479.400 دينار أردني، وخلال عام 2016 تم عمل اضافات بمبلغ 3,823 دينار اردني.

- كما تتضمن الاستثمارات في الاراضى المعدة للبيع ارض زميلات القراقير وتكلفتها 192,106 دينار اردني.

9- الشقق المعدة للبيع

* ان ارض مشروع الشميساني مسجلة بإسم شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة)، حيث قامت الشركة خلال 2012 شراء كامل حصص الشركاء في شركة عين رباط العقارية (ذ.م.م) بمبلغ 350.000 دينار اردني على اساس صافي حقوق الشركاء كما في 31 كانون الأول 2011 والبالغة 321.692 دينار اردني وقد تم اعتبار الفرق ما بين كلفة الشراء وصافي حقوق الشركاء والبالغة 28.308 دينار اردني زيادة في قيمة ارض مشروع الشميساني المملوك من تلك الشركة وخلال عام 2014 تم الانتهاء من المشروع وتم بيع خمس شقق خلال عام 2014 و ثلاثة شقق خلال عام 2015 من اصل اثنى عشر شقة وهي كما يلى :

2016	2015
338,106	506,987
2,250	136
_	(169,017)
340,356	338,106

قيمة المشروع 1/1 اضافات خلال السنة كلفة الشقق المباعة (ايضاح – 20) كلفة الشقق المعدة للبيع 12/31

10- المدينون

10 محيون		
	2016	2015
ذمم مدينة تجارية	64,838	65,533
مخصص تنني ذمم مدينة	(3,891)	(3,891)
	60,947	61,642
11– النقد وما في حكمه		
	2016	2015
الصندوق	1,992	6,313
نقد لدى البنوك *	228,178	67,379
	230.170	73,692

^{*} من ضمن النقد لدى البنوك وديعة بقيمة 202,041 دينار اردني.

12- الاحتياطيات

علاوة الإصدار:

نتمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناتجة 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 اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح 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. أن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهبئة العامة للشركة على ذلك.

13- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

5,		
	2016	2015
ماريف مستحقة	32,530	32,713
نات مساهمین	205,171	205,171
نات الضمان الاجتماعي	3,037	9,594
نات ضريبة دخل	408	515
صص ضريبة الدخل (ايضاح – 16)	7,992	7,992
مات مقبوضة مقدما	80,000	1,000
وم الجامعات الأردنية	38,910	38,910
ندوق دعم البحث العلمي	1,642	1,642
ندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهنى والتقنى	16,140	16,140
	385,830	313,677

14- الدائنون

	2016	2015
ذمم تجارية	6,650	8,008
مطلوب الى جهات ذات علاقة (إيضاح - 15)	2,880	32,769
	9,530	40,777

15- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

لإسم	العلاقة
فولا ابو خضر	رئيس مجلس الإدارة
ىركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م	شققة
ىركة الآليات الرائدة ذ.م.م	شقيقة
ركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م	شقيقة

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

2015	2016	
2,550	2,550	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
157	157	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
173	173	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
29,889	_	نقولا ابو خضر
32,769	2,880	

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

	2016	2015
صرف بدل تتقلات لأعضاء مجلس الإدارة	6,000	6,000
لرواتب والعمولات والمكافآت التي نقاضاها المدير العام	38,400	41,043

16- ضريبة الدخل

صدر قرار محكمة التمييز بإلزام الشركة بدفع مبلغ 426.681 دينار أردني عن ضريبة دخل عامي 2005 و 2006 ، إلا ان الشركة تقدمت بإقامة دعوى إستئناف لدى محكمة قضايا ضريبة الدخل وكانت النتيجة برد الدعوى وخلال عام 2015 قامت الشركة بدفع المبلغ وانهاء 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 بالقرار وكانت النتيجة برد الاستنتاف وخلال عام 2015 قامت الشركة بدفع المبلغ وانهاء الوضع الضريبي لعام 2007.

أما بالنسبة للأعوام 2008 ، 2009 ، 2010 ، 2011 ، 2012 فقد تم انهاء الوضع الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل، وتم احتساب ضريبة مؤجلة عن تلك السنوات بمبلغ وقدره 394,919 دينار اردني (ايضاح – 17)، اما بالنسبة لعام 2013 فقد انهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات، اما بالنسبة لعام 2015 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

انهت الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2010، وقد انهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لعام 2014 ، وإما بالنسبة لضريبة دخل للاعوام 2011 و 2013 و 2013 و 2015 و المبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

انهت شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2015.

ان تفاصيل ضريبة الدخل كما يلى :

	2016	2015
ضريبة الدخل عن سنوات سابقة	_	235,844
ضريبة الدخل عن السنة	_	7,992
	_	243,836
ن ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي (لشركة عين رباط "شركة تابعة"	(
	2016	2015
الربح المحاسبي	5,600	25,300
يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبيا	-	14,662
ينزل: ايرادات غير مقبولة ضريبيا	(7,036)	_
الدخل الخاضع	(1,436)	39,962
ضريبة الدخل	_	7,992
نسبة ضريبة الدخل القانونية	%20	%20
نسبة ضريبة الدخل الفعلية	_	%32

17- الموجودات الضريبية المؤجلة

- تم انهاء الوضع الضريبي للشركة للاعوام 2008 ، 2009 ، 2010 ، 2011 ، 2012 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 علما بأن خسائر عام 2015 يجوز تدويرها لمدة خمس سنوات ضريبة حسب تعديل المادة رقم (8) من قانون الضريبة بحيث تقد الشركة حقها بتدوير الخسائر بعد مضى خمس سنوات من عام 2015.

ان تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلى:

516,917
_
516,917

18- البنوك دائنة

حصات الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الإتحاد بمبلغ 717.000 دينار أردني ، وخلال عام 2014 تم زيادة سقف التسهيلات بمبلغ 100.000 دينار اردني ، وتصبح نسبة الفائدة 9% سنويا تحتسب وتستوفى شهريا وبعمولة 0.25% سنويا ، 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 شهريا من مصادر الشركة الخاصة علما بأن الفائدة هي 8,75% سنويا تحتسب وتستوفى شهريا وبدون عمولة ، ويسدد رصيد التسهيلات دفعة واحده بتاريخ 31 كانون الثاني 2018، وهي بكفالة السيد نقولا جورج ابو خضر (رئيس مجلس الادارة)، وبرهن ارض شارع مكة قطعة رقم (1398) من اراضي شمال عمان.

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 بيحيث 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 بإستثناء 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 بإستغلال هذه المبالغ في تسديد التسهيلات الائتمانية الممنوحة له مبكرا وسريان الاتفاقية كما هي، وخلال عام 2016 تم سداد كامل رصيد القرض.

20- كلفة بيع شقق ومشاريع

كلفة كلفة

	2016	2015
يع الشقق (ايضاح – 9)	_	169,017
بيع مشاريع (ايضاح – 5)	_	317,223
	_	486,240

21- المصاريف الادارية والعمومية

	2016	2015
رواتب واجور وملحقاتها	95,997	86,280
تتقلات اعضاء مجلس الادارة	6,000	6,000
بريد وبرق وهاتف وانترنت	4,747	2,694
رسوم ورخص حكومية	16,504	15,817
أتعاب مهنية واستشارات	14,900	19,972
ضيافة	1,419	997
قرطاسية ومطبوعات	2,747	1,758
ايجارات	9,708	9,208
صيانة	6,282	3,471
مصاریف میاه و کهرباء ومحروقات	2,095	2,816
دعاية واعلان	1,112	2,616
مصاريف طوابع	_	21,756
مصاريف هيكلة رأس المال	25,527	-
متفرقة	13,418	16,548
	200,456	189,933

22- الأدوات المالية

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والاوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والارصدة الدائنة الاخرى.

المستوى الاول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات المالية.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب نقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الاول	كما في 31 كانون الأول 2016
			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان
-	_	-	_	الدخل الشامل
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان
303,535	_	-	303,535	الدخل الشامل الاخر
303,535	-	-	303,535	
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الاول	<u> كما في 31 كانون الأول 2015</u>
			<u> </u>	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان
_	_	_	_	الدخل الشامل
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان
253,182	_	_	253,182	الدخل الشامل الاخر
253,182	_	-	253,182	

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تدني في قيمتها.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016

(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر رأس المال

نقوم الشركة بإدارة رأسمالها لنتأكد 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 2015.

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

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 الافتراض، لم نقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

2015	2016
4,000,703	1,983,599
7,012,656	9,382,419
%57	%21

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.

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

2015

2016

يوضىح 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 :

العملة	الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على خسارة السنة	
دينار أردني	(نقطة مئوية)	2015 2016	
	25	10,002 - 4,959 -	
العملة	النقص بسعر الفائدة	الأثر على خسارة السنة	
دينار أردن <i>ي</i>	(نقطة مئوية)	2015 2016	
	25	10,002 + 4,959 +	

مخاطر أسعار أخرى

نتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن إستثماراتها 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 الإستثمارات.

تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية

ان 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 اسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة 5% لأصبحت احتياطيات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع 12,659 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 الإئتمان

نتمثل مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض الإئتماني 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 الإئتمان 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 الإئتمان 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 التنفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة . تم إعداد الجداول بناءاً على التدفقات النقدية غير المخصومة 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
: 20				
ت لا تحمل فائدة	-	395,360	-	395,360
ت تحمل فائدة	%8,75	1,983,599	_	1,983,599
جموع		2,378,959		2,378,959
: 20				
ت لا تحمل فائدة	_	354,454	-	354,454
ت تحمل فائدة	%9	4,000,703	-	4,000,703
بموع		4,355,157		4,355,157

23- التحليل القطاعي لنشاط الشركة

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

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

	إيراا	إيرادات القطاع		ائر القطاع
	2016	2015	2016	2015
قطاع الاستثمارات في العقارات	_	577,000	(416,204)	(691,865)
قطاع الاستثمارات المالية	_	_	_	_
قطاع عمولات الوساطة العقارية	_	_	(528)	(4,100)
المجموع		577,000	(416,732)	(695,965)

(شركة مساهمة عامة محدودة) ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع) للسنة المنتهية في31 كانون الأول 2016 (بالدينار الأردني)

إن إجمالي موجودات ومطلوبات قطاعات الشركة التشغيلية هي على النحو التالي:

	موجود	ات القطاع	مطلوي	بات القطاع
	2016	2015	2016	2015
قطاع الاستثمارات في العقارات	11,456,480	11,111,639	2,370,967	4,354,632
قطاع الاستثمارات المالية	303,535	253,182	_	-
قطاع عمولات الوساطة العقارية	1,363	2,992	7,992	525
المجموع	11,761,378	11,367,813	2,378,959	4,355,157

24- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 12 شباط 2017 ، وتمت الموافقة على اصدارها.

25- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2015 لتتفق مع العرض لسنة 2016.