

F.S - ATTA - 6/4/2009

التقرير السنوي لمجلس الإدارة
والبيانات المالية للسنة المنتهية
بتاريخ 31 كانون الأول 2008

2008

ص. ب 739 عمان 11118 الأردن

المملكة الاردنية الهاشمية

①

الفهرس

البیان

الصفحة

أعضاء مجلس الإدارة	
كلمة رئيس مجلس الإدارة	
تقرير مجلس الإدارة عن عام 2008	
جدول أعمال الهيئة العامة العادي السنوي	
تقرير مدققي الحسابات	
الميزانية العمومية كما في 31 كانون الأول 2007 و 2008	
قائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2008	
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2008	
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2008	
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2008	

أعضاء مجلس الإدارة
السيد نقولا جورج نقولا أبو خضر

الرئيس

السيد جورج نقولا أبو خضر
ممثلاً لشركة المتكاملة للتأجير التمويلي

نائب الرئيس

السيد المهندس كفاح العسيرة
ممثلاً لنقابة المهندسين الأردنيين

الأعضاء

السيد حسام منير خوري
ممثلاً لشركة الآليات الرائدة

السيد عمر انطون عايد النير

السيد حليم خليل شحادة الحديثي
شركة الحنظل للتجارة العامة

السيد سهيل شمكري الحلبي
ممثلاً للشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة.

مدققوا الحسابات
المصادة / غوشة وشركاه

المستشار القانوني
الجازي ومشاركوه

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 شاكرًا لكم تلبية دعوتنا لكم لحضور هذا الاجتماع ، فأنة يسعدني أن أضع بين أيديكم
الكريمة التقرير السنوي والحسابات الختامية للشركة للفترة من 2008/01/01 ولغاية
2008/12/31 وبحث بعض الأمور الأخرى والتي تم إدراجها على جدول الأعمال.

شهد الاقتصاد العالمي بشكل عام وبالأخص بالسنة اشهر الاخيرة من عام 2008 أزمة اثرت
على كافة بلدان العالم وبالأخص فيما يتعلق بالقطاع العقاري وبما أن الاردن هو جزء من هذا
العالم فقد تأثر القطاع العقاري بشكل كبير في الآونة الاخيرة بهذه الأزمة وبالأخص فيما
يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حالياً او المنوي اقامتها من قبل الشركات العقارية المختلفة
وكذلك الامر فيما يتعلق بتجارة الارضي (بيع وشراء) ان هذه الأزمة اثرت بشكل مباشر
على سيولة الشركات العقارية وبالأخص الشركات التي تمتلك الاراضي المتنوعة والتي تهدف
من اقتنائها اما القيام باستثمارها بمشاريع عقارية حضارية او التي تحتفظ بها بغرض البيع
والتجارة وتحقيق المزيد من الارباح والذي من شأنه ان يرفع من حقوق المساهمين الخاص
بالشركات المساهمة العامة . ان الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار باعتبارها
احدى الشركات المساهمة العامة المتخصصة بالمجال العقاري عانت قليلا من هذه الأزمة الا
ان ذلك لم يقف عازلا عن الاستمرار قدما في المشاريع المنوي اقامتها من قبل الشركة
بالاضافة الى الاستمرار في الاحتفاظ بمحفظتها الاستثمارية (اراضي واسهم) وعدم بيعها
باسعار قليلة قد تكون اقل من كلفتها فقد استمرت الشركة في مشروعها الرئيسي والمتمثل بفل
دابوق هايتس بالاضافة الى انها قامت بتوقيع اتفاقية استثمار لبناء مجمع تجاري ضخم في
شارع مكة وكذلك الامر فقط اشرفت الشركة على الانتهاء من مشروعها السكني في منطقة
الصويفية بالاضافة الى قيامها باعداد الدراسات المالية والهندسية لانشاء مستودعات لوجستية
في منطقة الرقيم رغبة منها في مواكبة النمو الكبير في هذا المجال .

ولانفسى هنا ان نشير الى الدور الذي تلعبه الشركة الان في بناء وتطوير الشركة التابعة لها
(Citiplex) والمتخصصة في تقديم الخدمات العقارية بمختلف انواعها وفئاتها ولكافة فئات
الشعب من خلال كوادر متخصصة في تقديم مثل هذه الخدمات العقارية يحملون كافة
التراخيص اللازمة القانونية والحكومية.

لقد بلغ صافي خسارة الشركة لعام 2008 بعد المخصصات مبلغ 630,274 دينار مقارنة بتحقيق أرباح مقدارها 1,200,526 في عام 2007 أي بانخفاض ملموس ويعود السبب الرئيسي في ذلك الى انة بالاضافة الى توجه الشركة إلى المشاريع الاستثمارية والتي تتطلب الوقت لتحقيق العوائد المنتظرة منها فان الازمة الاقتصادية العالمية كان لها الاثر في تجميد الاراضي المتوفرة للبيع بالشركة الامر الذي ادى بشكل مباشر لتحقيق مثل هذه الخسائر كما ان السبب المباشر لانخفاض قيمة موجودات الشركة يعود الى قيام الشركة ببيع كامل مشروع ام اذينة والمتمثل ببناء مجمع تجاري بالاضافة الى انخفاض قيمة المحفظة الاستثمارية للاسهام المملوكة من الشركة حيث انخفضت قيمة الموجودات من مبلغ 17,264,413 دينار اردني عام 2007 الى مبلغ 14,979,814 دينار اردني عام 2008 . من ناحية اخرى فان نسبة مديونة الشركة لم ترتفع كثيرا اي بمعنى ان مخاطر الشركة المتعلقة بالاقتراض هي مخاطر قليلة مما لة الاثر الايجابي على سهم الشركة والاستثمار بها .

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.

وأخيرا وليس آخرا 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

تقولا أبو خضر

X
لهم

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2008

أولاً : وصف أنشطة و غايات الشركة الرئيسية و أماكنها الجغرافية وحجم الاستثمار الرأسمالي :

أ- إن من أهم غايات وأنشطة الشركة الرئيسية هي الآتي:

- 1- 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 وإن تنشئ وتبني وتصور أية أبنية أو مقالع ترى الشركة أنها ضرورية لأعمالها.
- 2- أن تشتري أو تلتزم بجميع أو قسم من ممتلكات والتزامات وتجارة أي شركة أو شخص يملك أو يقوم بعمل ترى الشركة أنه مناسب ومفيد لأعمالها.
- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- وغيرها من الغايات التي وردت بعقد التأسيس الخاص بالشركة.

ب- الموقع الجغرافي للشركة:

موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان - شارع وادي صقره - عمارة الحسام سنتر (1) / الطابق الأول قرب إشارات حدائق الملك عبدالله. كما أن للشركة شركة تابعة واسمها الشركة المتكاملة للوساطة العقارية شارع وادي صقره - عمارة الحسام سنتر (2) الطابق الأرضي .

ج- عدد الموظفين :

- بلغ عدد موظفي الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في 2008/12/31 عشرة موظفين.
- بلغ عدد الموظفين في الشركة المتكاملة للوساطة العقارية كما في 2008/12/31 عشرة موظفين.

✓ **دسحج الاستثمار الرأسمالي :**

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي ما نسبته 93% من إجمالي الموجودات كما في
2008 /12/31 مقارنة بما نسبته 89% من إجمالي الموجودات لعام 2007

✓ **ثانيا: الشركات التابعة للشركة:**

✓ **اسم الشركة التابعة :**

الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (سيتيبلوكس)

✓ **صفة الشركة وتاريخ تسجيلها :**

سجلت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات محدودة المسؤولية
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 وتأجير 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.

✓ **راس مال الشركة :**

يبلغ راس مال الشركة 30000 دينار

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

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

✓ **عنوان الشركة وعدد موظفيها :**

تقع مكاتب الشركة المتكاملة للوساطة العقارية بشارع وادي صقرة - عمارة
الحسام سنتر (2) الطابق الارضي كما بلغ عدد موظفي الشركة كما بتاريخ
2007/12/31 عشرة موظفا.

✓ اخرى :

لا يوجد فروع للشركة (الشركة المتكاملة للوساطة العقارية) ولا أي شركات تابعة كما لا يوجد مشاريع مسجلة باسم الشركة .

ثالثا : نبذة تعريفية عن اعضاء مجلس الادارة واشخاص الادارة العليا
✓ نبذة تعريفية عن اعضاء مجلس الإدارة (تاريخ العضوية)

الترتيب	الاسم	تاريخ الميلاد	التخصص للطبي	المعهد/ الجامعة	سنة التخرج	الخبرات العملية	عضوية مجلس إدارة اخرى
1	لقولا جورج أبو خضر	7 كانون الثاني 1970	بكالوريوس لدارة اعمال	جامعة بوسطن	1991	16 سنة في إدارة الاصصال والرئيس التفدي لمجموعة شركات أبو خضر و عضو عامل في كل من اللادي الارثوكسي وعضو مجلس إدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة في الشركة المتكاملة للمشاريع المتعددة وعضو عامل في مجلس إدارة اللادي الارثوكسي وعضو مجلس الإدارة في مركز سولت ان سفون وعضو رئيس في الشركة المتكاملة للتقن المتعد نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتسويق التمويلي
2	جورج لقولا أبو خضر	1939	بكالوريوس لدارة اعمال	الجامعة الامريكية - بيروت	1960	له خبرة واسعة في مجال إدارة الاصل بلغت 41 سنة ويشغل حاليا رئيس مجلس إدارة مجموعة شركات لقولا أبو خضر ومجموعة من الشركات الأردنية وقطعت فخري لجمهورية كوسكوفا في الأردن	رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للمشاريع المتعددة رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتقن المتعد نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتسويق التمويلي عضو مجلس إدارة في المجموعة العربية لإدارة المنتجات الكيماوية وعضو في غرفة صناعة وتجارة عمان
3	عمر الطون حيد للتير	1 كانون الأول 1971	ماجستير علاقات دولية	جامعة ويسنتر الأمريكية	1994	11 سنة في إدارة الأصل وإدارة المشاريع	لا يوجد
4	هلم خليل شمادة الطيني	1962/12/22	بكالوريوس لدارة اعمال	جامعة بغداد	1988	مستطير مكتب مجموعة للمنقل الدولية - فرع صان	لا يوجد
5	حسن مثير النيس خوري	1967	بكالوريوس هندسة طبية ماجستير هندسة ميكانيكية	جامعة هوكين / امريكا جامعة مستافورد/ امريكا		عدة سنوات في اترسون للاستشارات في كندا والأردن ومؤسس شركة business Optimization Consultants	مؤسس شركة مكتوب عام 1998
6	نقابة المهندسين الأردنيين						
7	سهيل شكري الطيني	1944	بكالوريوس هندسة تشافي	جامعة كاليفورنيا	1966	41 سنة في مجال المقاولات وإدارة الإنشاءات	نقيب للرئيس في الشركة الأردنية لاتحاد المقاولين وعضو في لجنة البناء في اللادي الارثوكسي.

✓ **اسماء ورتب اشخاص الادارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم**
المدير العام : عمر انطون النبر

هناك نبذة تعريفية مختصرة وردت ضمن بند نبذة تعريفية عن اعضاء مجلس الادارة وقد تعيين بالشركة في شهر 2005/11

المدير المالي : مراد فريد فرحان البواب
 من مواليد عام 1979 في عمان - الاردن حاصل على شهادة البكالوريوس في علم المحاسبة من جامعة الموصل - العراق عام 2001 كما حصل على شهادة الماجستير في الادارة المالية عام 2008 من الاكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية كما انه يحمل مجموعة من الشهادات المهنية والعلمية . وقد تعيين في الشركة في شهر 2005 /9 .

عمل منذ تخرجه لدى شركة نقولا ابو خضر واولاده - سحاب - كمحاسب رئيسي للشركة ولغاية تعينة في الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار .

رابعاً: كبار المساهمين والذين تزيد نسبة مساهمتهم عن 5%

الرقم	الاسم	عدد الأسهم في 2007/12/31	النسبة	عدد الأسهم في 2008/12/31	النسبة
1	نقولا جورج أبو خضر	2,384,544	%19.87	2,587,239	%21.56
2	الشركة الأردنية للاستثمارات العامة	904,539	%7.54	904,539	%7.54
6	عمر انطون عايد النبر	701,587	%5.85	418,487	%3.49
	صندوق التقاعد لاهضاء نقابة المهندسين	671,353	%5.59	915,910	%7.63
	المجموع	4,662,023	%38.85	4,826,175	%40.22

خامسا : الوضع التنافسي :

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 لايمكن انكار أن هناك منافسة في السوق العقاري الاردني

وتتمثل الاسواق الرئيسية للمشاريع التي تنوي الشركة القيام بها بالسوق المحلي الداخلي الاردني تلبية لاحتياجات عملائها وفي حالة توفر عملاء اجانب فان الشركة بإمكانها ان تأخذ حصة من السوق الخارجي

سادسا : 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.

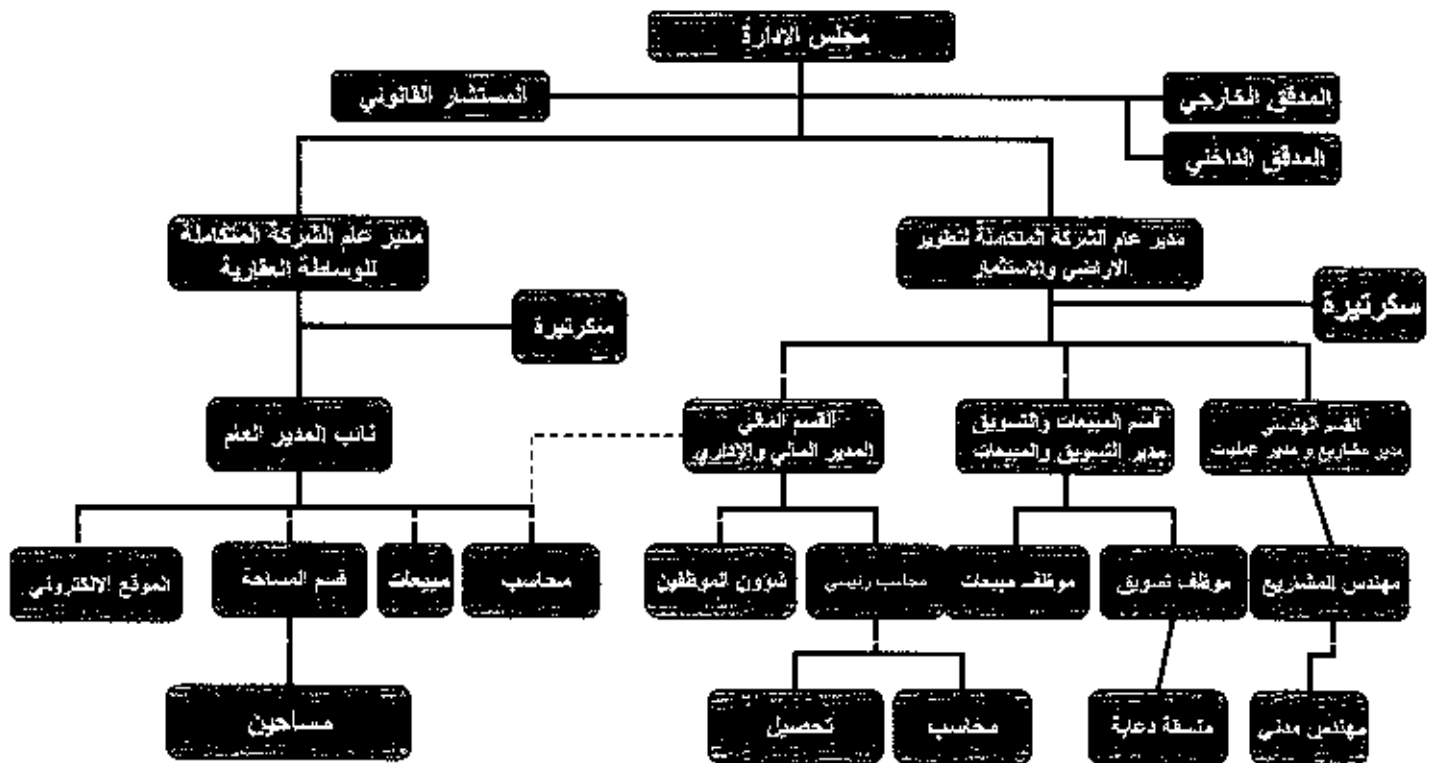
سابعا : الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها

- 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.

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

لا يوجد اية قرارات صادرة عن الجهات الحكومية والمنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

تاسعاً- الهيكل التنظيمي للشركة وعدد الموظفين وفئاتهم مؤهلاتهم .
يشمل الهيكل التمويلي التالي جميع الكادر الوظيفي للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار والشركة المتكاملة للوساطة العقارية



بلغ عدد العاملين في الشركة كما في 2007/12/31 للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار موظفين وحسب الاتي :-

العدد	مستوى التعليم
3	حاصل على الماجستير
4	حاصلين على البكالوريوس
0	حاصلين على دبلوم
2	حاصلين على شهادات اخرى

اما موظفي الشركة التابعة (المتكاملة للوساطة العقارية) فهم حسب الاتي:

العدد	مستوى التعليم
0	حاصل على الماجستير
2	حاصلين على البكالوريوس
4	حاصلين على دبلوم
4	حاصلين على شهادات اخرى

قامت الشركة خلال عام 2008 بإيفاد موظفي الشركتين بمجموعة من الدورات والبرامج التي من شأنها زيادة القدرات العملية والعلمية للموظفين تمثلت بالاتي :

الرقم	اسم الدورة	عدد الموظفين
2	المساعدة في الدراسة الجامعية	1
3	دورة التخمين والتقييم العقاري	5

عاشرا : المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

لا يوجد أي مخاطر من الممكن ان تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

الحادي عشر : وصف الانجازات التي حققتها الشركة:

- حققت الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار مجموعة من الانجازات واهمها :
- باشرت العمل في البنية التحتية الخاصة بمشروع دابوق هايكس والمنوي اقامة على قطعة الارض رقم 126 حوض 22 راس الجندي من اراضي الفحيص
- باشرت الشركة اعمالها فيما يتعلق بمشروع مجمع سكني بالصوفية يتكون من خمسة طوابق
- وقعت الشركة اتفاقية مشاركة مع السيدة امل عبدالله الدباس للقيام باستثمار قطعة الارض رقم 1177 حوض (7) والمسمى تلاح العلي من اراضي شمال عمان وذلك بهدف القيام ببناء مجمع تجاري متكامل مع العلم بان حصة الشركة بالارض تبلغ 50% من مساحتها كما ستكون حصة الشركة بالبناء 50%
- قامت الشركة ببيع كامل مشروع ام اذينة (الارض والمخططات)
- انضمام شركة Cityplex. للمؤسسة العالمية للمساحة .
- باشرت الشركة باعداد دراسات الجدوى الاقتصادية اللازمة لبناء مسنودات لوجستية في منطقة الرقيم - محاب

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

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

الثالث عشر : سلسلة الأرباح (الخسائر) الزمنية وحقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية:

السنة	صافي الأرباح قبل الضرائب والمخصصات	صافي حقوق المساهمين (بالدينار الأردني)	نسبة التوزيع الأرباح	الأرباح الموزعة	سعر الإغلاق
2008	(630,274)	14,979,814	0.000	0.000	0.68
2007	1,200,526	15,091,823	%5	600,263	1.310
2006	60538	6,285,178	0.000	0.000	1.380
2005	2,082,147	7,304,102	%7	416,230	2.950
2004	(305,038)	2,137,549	0.000	0.000	1.250
2003	(329,933)	2,371,931	0.000	0.000	1.050
2002	(145,363)	2,701,924	0.000	0.000	1.050

الرابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة :
أ : بيان الأرباح والخسائر:

- بلغ مجمل الخسارة مبلغ 630,274 دينار عام 2008 مقارنة مع مجمل ربح 1,200,526 دينار عام 2007 أي بانخفاض نسبته 152.5 %
- بلغت ربحية السهم (0.53) دينار / سهم عام 2008 مقارنة مع 0.10 دينار / سهم عام 2007 وبانخفاض نسبته 630 % .

بـ الميزانية العمومية :

- بلغت موجودات الشركة كما في 2008/12/31 مبلغ 14,979,814 دينار مقارنة مع 17,264,413 دينار عام 2007 أي بزيادة مقدارها 2,284,599 دينار وبما نسبته 13.23 %.
- بلغ إجمالي المطلوبات المترتبة على الشركة مبلغ 2,835,177 دينار عام 2008 مقارنة ب 2,172,590 عام 2007 أي بارتفاع ما نسبته 30.50 % .
- بلغ إجمالي حقوق المساهمين 12,144,637 دينار عام 2008 مقارنة بمبلغ 15,091,823 عام 2007 أي بانخفاض ما نسبته 19,52 % .

ج_ تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة:

المؤشرات	النسبة
رأس المال العامل	1,163,994
عائد الأسهم الواحد	(0.53) دينار / سهم
القيمة الدفترية للسهم الواحد	1.012 دينار / سهم
نسبة الملكية	%81.07
نسبة المديونية	% 18.92
القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	0.67 مرة
معدل دوران الموجودات الثابتة	10 مرة
نسبة التداول	1 : 0.38

الخامس عشر : التطورات المستقبلية الهامة للشركة لسنة قادمة على الأقل

نظرا للتزايد السريع والمستمر في مجال العقارات وازدياد الوضع التنافسي فان الشركة تهدف من ضمن خطتها المستقبلية بان تكون شركة رائدة في مجال تطوير الأراضي والعقارات وذلك من خلال الأتي:

- ✓ العمل على بناء كادر وظيفي متميز يعمل بروح الفريق الواحد وتحفيزهم لزيادة الكفاءة والفاعلية الخاصة بهم والتي من شأنها تحقيق الغايات الأساسية للشركة والهادفة لوضع الشركة في مكانه متقدمة ومنافسة في مجال تطوير الأراضي والعقارات.
- ✓ توسيع رقعة العمل في مجال تقديم الخدمات العقارية المتنوعة من خلا اعمال الشركة التابعة (Cityplex)
- ✓ المحافظة على حقوق المساهمين والعمل الدؤوب على زيادة هذه الحقوق من خلال العمل على تعظيم ربحية الشركة والحفاظ على قوة السعر السوقي للسهم.
- ✓ العمل على تنفيذ كافة الخطط الإدارية والإستراتيجية اللازمة لدعم وتطوير المشاريع المتعددة والمقترحة والتي ستقوم الشركة بالبدء بها خلال الأعوام القادمة.
- ✓ التوسع في بناء المجمعات التجارية والسكنية والخدمية
- ✓ العمل على الحصول على وكالة احد الشركات العقارية العالمية كوكلاء لها بالاردن
- ✓ القيام بشراء مجموعة من الاراضي وبيعها بهدف تحقيق ارباح تعظم قيمة حقوق المساهمين
- ✓ الدخول في مجال بناء وتاجير المستودعات اللوجستية

المسلسل عشر : مقدار التعاقب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار اتعاب خدمات اخرى تلقاها المدقق و / او مستحقة له .

✓ يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار السادة غوشة وشركاه حيث تبلغ اتعابهم السنوية مبلغ 7,500 دينار أردني مضافا اليها ضريبة المبيعات .

✓ يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة المتكاملة للوساطة العقارية السادة غوشة وشركاه حيث تبلغ اتعابهم السنوية مبلغ 3750 دينار أردني مضافا اليها ضريبة المبيعات .

المسلسل عشر : عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل اعضاء مجلس الادارة

أ - الجدول الآتي يوضح التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما هم في 2008/12/31 :

الرقم	اسم العضو / الشخص الاعتباري ومثله	رصيد 2007/12/31	رصيد 2008/12/31
	نقولا أبو خضر	2,384,544	2,587,239
1	نفسه	0.000	0.000
	المتكاملة للتأجير لتمويلي	46,665	96,665
2	جورج نقولا أبو خضر	0.000	0.000
	عمر أنطون النبر	701,587	418,487
3	نفسه	0.000	0.000
	شركة الحنظل للتجارة العامة	300,000	300,000
4	حليم خليل الحديثي	1,000	1,000
	نقابة المهندسين الاردنيين	500	500
5	كفاح العمارة	0.000	0.000
	شركة الآليات الرائدة	16,371	16,371
6	حسام منير خوري	51,400	51,400
	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	904,539	904,539
7	سهيل شكري الحلبي	0.000	0.000

ب- عدد الأسهم المملوكة للشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا:

الشركة	مسيطر عليها من قبل	2007/12/31	2008/12/31
شركة نقولا أبو خضر وأولاده	رئيس مجلس الإدارة	105,867	125,727
الشركة الدولية للطائرات المساتلة	رئيس مجلس الإدارة	369,717	375,813
حردان نوري الحنظل	عضو مجلس الإدارة شركة الحنظل للتجارة العامة	203,260	380,336
نقابة المهندسين الاردنيين	صندوق التقاعد لاعضاء نقابة المهندسين	671,353	915,910
نقابة المهندسين الاردنيين	صندوق التأمين الاجتماعي لاعضاء نقابة المهندسين	198,353	145,189
شركة الخليج لتجارة السيارات	رئيس مجلس الإدارة وعمر انطون النبر	161,300	299,989

ج- عدد الاوراق المملوكة من قبل اشخاص الادارة العليا

التسلسل	الوظيفة	الاسم	الجنسية	عدد الأسهم 2007	عدد الأسهم 2008
1	المدير العام	عمر انطون عايد النبر	الاردنية	701,587	418,487
2	المدير المالي	مراد فريد فرحان اليواب	الاردنية	1,008	1,008

✓ ملاحظة : شركة الخليج لتجارة السيارات مسيطر عليها من قبل السيد عمر انطون النبر كما ورد في البند (ب).

د: بيان بالأسهم المملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة:

الرقم	اسم العضو	أسماء أقرباء العضو المالكين للأوراق المالية	صلة القرابة	عدد الأسهم
1	نقولا جورج أبو خضر	ديالا فتوي عيسى خميس	الزوجة	213,727

الأقارب : الزوج و الزوجة و الاولاد القصر.

الثامن عشر : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس واعضاء مجلس الإدارة
أ- مزايا ومكافآت اعضاء مجلس الإدارة
تقاضى اعضاء مجلس إدارة الشركة والمكون من سبعة اعضاء بدل تنقلات مبلغ 1200 دينار لكل عضو أي ما مجموعه 8400 دينار (ثمانية الاف واربعمئة دينار فقط لا غير).

ب : المكافآت والرواتب التي تقاضاها اشخاص الادارة العليا عام 2008 :

العدد	الاسم	الوظيفة	تاريخ التعيين	تاريخ الاستقالة	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	المزايا والمكافآت السنوية	مصاريف مسافر السنوية	اجمالي المزايا السنوية
1	عمر الطون التبر	المدير العام وعضو مجلس إدارة	2005/11/01	—	34,740	900	360	1,552.640	37,552.640
3-	مراد فريد البواب	المستشار المالي	2005/09/01	—	15,090	1.140	—	—	16,230

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2008 :
قامت الشركة خلال عام 2008 بدفع مجموعة من المنح والتبرعات والمتمثلة بالاتي:

الرقم	اسم الجهة المتبرع لها	المبلغ
1	نادي ذات راس الرياضي	900
2	نادي ابو نصير الرياضي	400
	المجموع	1,300

العشرون : 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
- ✓ قطع ارض الرقيم (40 دونم) مسجلة باسم الشركة بموجب وكالة غير قابلة للعزل صادرة
- ✓ قطعة ارض رقم 289 حوض 7 والمسمى زميلات القراير مسجلة باسم الشركة بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل
- ✓ قطعة الارض رقم 941 حوض 16 والمسمى دير غبار مسجلة باسم الشركة بموجب وكالة غير قابلة للعزل

الواحد والعشرون : مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي:

تحرص الشركة على الالتزام باداء واجباتها الاجتماعية بصورة مستمرة تعكس دورها الريادي في المساهمة في خدمة المجتمع المحلي وخدمة البيئة من خلال التزامها الكامل في بالقوانين الخاصة بالمحافظة على البيئة وكذلك قدرتها على توفير فرص عمل ووظائف لابناء الوطن على اساس المنافسة العادلة و الشفافة

الثاني والعشرون : إقرار مجلس الإدارة

1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة في السنة التالية .

2- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

نائب رئيس مجلس الإدارة

جورج ابو خضر



عضو

سهيل شكري الحطبي



عضو

نقابة المهندسين الاردنيين



رئيس مجلس الإدارة

نقولا ابو خضر



عضو

حسام منير خوري



عضو

عمر انطون النبر



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

المدير المالي

مراحميد الهواب



المدير العام

عمر انطون النبر



رئيس مجلس الإدارة

نقولا ابو خضر



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

صفحة	فهرس
٢ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٣	الميزانية العمومية الموحدة
٤	قائمة الدخل الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٦ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المميز

الى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار المعممة العامة المحدودة والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وكل من قوائم الدخل الموحدة والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وبيضاءات تفسيرية اخرى.

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 التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض للقوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريه ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار وانواع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهريه .

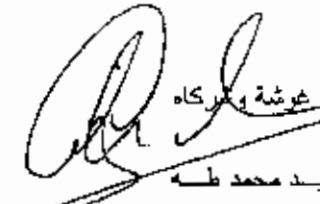
يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والاقتضات في القوائم المالية الموحدة ، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب للظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومسؤولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة.

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

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وأدائها المالي وثقافتها التقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم للمالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .


غوشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣) فئة (أ)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٠ كانون الثاني ٢٠٠٩

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات متداولة
٧٣٤,٤٧٣	٢٢,٩٥٥	٤	نقد وما في حكمه
٤١٥,٦٨٥	٢٦١,٥٢٤	٥	مدينون
٧٤٨,٥٠٦	٧٤٩,٧٧٦	٩	أراضي معده للبيع
٣٧,٢٩٣	٨٦,٩٢٨	٦	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
١,٩٣٦,٠٥٧	١,٠٧١,١٨٣		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٢,٦٥٤,٠٧٦	١,٠٩٥,٠٦١	٧	إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع
٥,٠٧٦,٥١٩	٥,١٤٨,١٧٧	٨	إستثمارات في أراضي معده للتطوير
٧,٣١٢,٤٥٨	٧,٤٥٨,٣٠٩	٩	مشاريع تحت التنفيذ
٢٣٥,٣٠٣	٢٠٧,٠٨١	١٠	ممتلكات ومعدات
١٥,٣٢٨,٣٥٦	١٣,٩٠٨,٦٣١		مجموع الموجودات غير المتداولة
١٧,٢٦٤,٤١٣	١٤,٩٧٩,٨١٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
-	٢٢,٩٤٢	١١	بنوك دائنة
١,٠٠٥,٠٠٠	١,٧٦٦,٠٦٧	١٢	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٥,٩٣٧	٥٨٦,٩٣٣	١٣	دائنون
-	١٢٠,٠٠٠		أوراق دفع
٢٢٢,٨٣٨	٢٤٨,٠٦٠	١٤	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٣,٣٧٦	٩١,١٧٥		أرباح معده للتوزيع
١,٢٩٧,١٥١	٢,٨٣٥,١٧٧		مجموع للمطلوبات المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
٩٧٥,٤٣٩	-	١٥	قروض طويلة الأجل
٨٧٥,٤٣٩	-		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			حقوق المساهمين
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩		صافي إصدار
٤١٤,٣٠٩	٤١٤,٣٠٩	١٥	إحتياطي إجباري
٢٥٩,٦٤٢	٢٥٩,٦٤٢	١٥	إحتياطي إختياري
١٨,٥٨٤	(١,٦٩٨,٣٢٨)		التغير للمتراكم في التهيئة للعانة
٨٨٦,٨١٩	(٣٤٣,٣٧٥)		(مخسائر متراكمة) / أرباح منورة
١٥,٠٩٦,٨٢٣	١٢,١٤٤,٦٣٧		مجموع حقوق المساهمين
١٧,٢٦٤,٤١٣	١٤,٩٧٩,٨١٤		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	إيضاح
الإيرادات التشغيلية		
٣,١٨٠,٠٠٠	١,٣٥٥,٠٠٠	مبيعات أراضي وعقارات
٣٢,٩٣٥	٤٥,١٢٤	إيراد عمولات الوساطة العقارية
٣,٢١٢,٩٣٥	١,٤٠٠,١٢٤	مجموع الإيرادات التشغيلية
ينزل التكاليف التشغيلية		
(١,٤٠٥,٥٨٤)	(١,٢٤٨,٨١٢)	تكلفة بيع أراضي وعقارات
(٣٦,٣٨٧)	(٦٤,٠٤٨)	تكلفة لإيراد عمولات الوساطة العقارية
(١,٤٣٧,٩٧١)	(١,٣١٢,٨٦٠)	تكلفة الإيرادات التشغيلية
١,٧٧٤,٩٦٤	٨٧,٢٦٤	مجموع الربح
(٣٦٤,٨٢٩)	(٤١١,١١٦)	١٨ مصاريف إدارية وعمومية
(٤٤,٨٣١)	(٢٧,٧٨٨)	مصاريف بيعية وتسويقية
(١٤٦,٨٧٩)	(٢٥٤,٦٧٩)	١٩ مصاريف مالية
(٢٦,٤١٩)	(٣٣,٥٣٨)	استهلاكات
-	(٨,٠٨١)	خسائر متحققة من بيع أسهم متوفرة للبيع
٤١,٥٧٨	١٧,٦٦٤	إيرادات أخرى
١,٢٣٣,٥٨٤	(٦٣٠,٢٧٤)	صافي ربح السنة قبل المخصصات
(١٢,٣٣٥)	-	رسوم الجامعات الأردنية
(١٢,٣٣٥)	-	صندوق دعم للبحث العلمي
(٨,٣٨٨)	-	صندوق دعم التعليم والتدريب والمهني والتقني
١,٢٠٠,٥٢٦	(٦٣٠,٢٧٤)	صافي الربح
ربحية السهم:		
٠,١٠	(٠,٥٣)	ربحية السهم - دينار/سهم
١١,٤٩٥,٨٧٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

المجموع	مؤدرة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	إحتياطي إصدار	علاوة الإصدار	رأس المال	إيضاح
١,٢٨٥,١٧٨	٥٦,٤٤٧	(٢٥,٥٨٨)	١٢,٩٢٦	٢٩,٩٥١	-	-	٥,٩٥٠,٤٤٢	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٧
١,٠٤٩,٥٥٨	-	-	-	-	-	-	٦,٠٤٩,٥٥٨	الزيادة في رأس المال
٢,٠٠٠,٥٢٦	١,٢٠٠,٥٢٦	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
٥١٢,٣٨٩	-	-	-	-	١,٥١٢,٣٨٩	-	-	علاوة الإصدار
٤٤,١٧٢	-	٤٤,١٧٢	-	-	-	-	-	التغير المتراكم في القيمة العادلة
-	(٣٧٠,٠٧٤)	-	٢٤٦,٧١٦	١٢٣,٣٥٨	-	-	-	المحول في الإحتياطيات
١,٠٩١,٨٢٣	٨٨٦,٨٩٩	١٨,٥٨٤	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٨
٦٣٠,٢٧٤	(٦٣٠,٢٧٤)	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
١٠٠,٠٠٠	(١٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح على المساهمين
٧١٦,٩١٢	-	(١,٧١٦,٩١٢)	-	-	-	-	-	التغير في القيمة العادلة
١,١٤٤,٦٣٧	(٣٤٣,٣٧٥)	(١,٦٩٨,٣٢٨)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
		الأنشطة التشغيلية
١,٢٣٣,٥٨٤	(٦٣٠,٢٧٤)	صافي (خسارة) / ربح السنة قبل المخصصات
		تعديلات على صافي ربح الفترة قبل المخصصات:
٢٦,٤١٩	٣٣,٥٣٨	استهلاكات
١٤٦,٨٧٩	٢٥٤,٦٧٩	مصاريف مالية
(١,٠٧٧,٢٥٦)	-	أرباح متحققة من مبادلة أراضي معدة للبيع بإستثمارات بأسهم متوفرة للبيع
-	٨,٠٨١	خسائر بيع أسهم متوفرة للبيع
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(٥٧,٦١٥)	٢٠٤,١٦١	المدينون
(٦٩٨,٤٧٦)	(١,٢٧٠)	الأراضي المعدة للبيع
(٢٨,٨٩٣)	(٤٩,٥٣٥)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(١٨٧,٧٠٨)	٥٥٠,٩٩٦	الدائنون
-	١٢٠,٠٠٠	أوراق بيع
(٥١,٣٦٠)	٢٥,٢٢٢	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
(٦٩٤,٤٢٦)	٥١٥,٥٩٨	التقيد للموظفين من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(١٤٦,٨٧٦)	(٢٥٤,٦٧٩)	مصاريف مالية مدفوعة
(٨٤١,٣٠٥)	٢٦٠,٩١٩	صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(١٣٧,٤٤٢)	(٥,٣١٩)	التغير في الممتلكات والمعدات
(١,١٠٠)	(٧١,٦٥٨)	الإستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير
(٥٥٣,٨٦٧)	(٩٥,٨٥١)	مشاريع تحت التنفيذ
-	(١٦٥,٩٧٨)	شراء إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع
(٦٨٧,٤٠٩)	(٣٣٨,٨٠٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٦,٠٤٩,٥٥٨	-	زيادة رأس المال
١,٥١٢,٣٨٩	-	علاوة إصدار
(٥٣,٠٤٣)	٢٢,٩٤٢	البنوك الدائنة
(٥,٢٤٢,٨٧٣)	(١١٤,٣٧٢)	تمويل من القروض
(٤,٠٢٧)	(٥٤٢,٢٠١)	توزيعات أرباح مدفوعة
٢,٢٦٧,٠٠٤	(٦٣٣,٦٣١)	صافي النقد (المستخدم في) المتوفر من الأنشطة التمويلية
٧٣٣,٢٩٠	(٧١١,٥١٨)	صافي لتغير في النقد وما في حكمه
١,١٨٣	٧٣٤,٤٧٣	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٧٣٤,٤٧٣	٢٢,٩٥٥	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار هي شركة مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة في سجل استثمارات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٣ تشرين الثاني ١٩٩٠ تحت الرقم (٢١٠)، لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة. يتكون رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع بالكامل من ١٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم أسمي متساوي القيمة تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم دينار أردني واحد.

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

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ على القوائم المالية للشركات التابعة التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
شركة المتكاملة للوساطة العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٧	١٠٠%	شراء وبيع العقارات وتطويرها وإدارتها وافتراضها واستصلاحها بالإضافة إلى أعمال المسيرة والوكالة والتأجير.
شركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٨	١٠٠%	إدارة محطات الوقود.

نوفقاً للطريقة صافي حقوق الملكية فإن :-

٢٠٠٨	٢٠٠٧
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
١٥,٠٠٠	-
(١٦٦,٥٠١)	(١٠٩,٩٨١)
-	-

القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود ذ.م.م

حصة الشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

حصة الشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود ذ.م.م

أن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة التابعة ، وأهم قيود الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ كانون الأول كما يلي :

أ- شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

٢٠٠٨	٢٠٠٧	
١١٦,٩٤٨	١٤٩,٥٤٩	مجموع الموجودات
٨١,٩٤٨	١٦١,٥٤٩	مجموع المطلوبات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مجموع حقوق الشركاء
١,٧٦٤	٣٩,٠٥٩	نقد وما في حكمه
٩٦,٢١٤	١٠٠,٨٤٩	ممتلكات ومعدات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
٤٥,١٢٤	٣٧,٩٣٥	مجموع الإيرادات
(١٦٦,٥٠١)	(١٠٩,٩٨١)	صافي خسارة الفترة

إن مركز عمل للشركة الرئيسي في مدينة عمان كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

ب- شركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
-	١٥,٠٠٠	مجموع الموجودات
-	-	مجموع المطلوبات
-	١٥,٠٠٠	مجموع حقوق الشركاء
-	١٥,٠٠٠	نقد وما في حكمه
-	١٥,٠٠٠	رأس المال

إجراءات استكمال التسجيل لم تنتهي بعد ولم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي منذ تاريخ البدء في تأسيسها وحتى تاريخ القوائم المالية.

٢- اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدلة

المعايير والتفسيرات المطبقة في الفترة الحالية

لقد تم اصدار ثلاثة تفسيرات من قبل لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية والتي سري تطبيقها في الفترة الحالية كما يلي:

* تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١١: المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢- معاملات اسهم الشركة والخزينة.

* تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٢ - ثرييات امتياز تقديم الخدمات.

* تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٤: المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ - حد أصل المنفعة المحدد، الحد الأدنى لمتطلبات التمويل وعلاقتها مع بعض.

ان تطبيق هذه التفسيرات لم يؤد الى أي تغيير في السياسات المحاسبية للشركة.

المعايير والتفسيرات المصدرة والتي لم يتم تطبيقها بعد

بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية، فان المعايير والتفسيرات التالية كانت مصدرة ولكن لم يحن موعد تطبيقها بعد:

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (المعدل) عرض البيانات المالية. يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (المعدل) عرض البيانات المالية يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ (المعدل) الانوات المالية: العرض
- التعديل للمتعلق بأدوات الشراء وتحديد الائتمانات.

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ (المعدل) تكاليف الاقتراض. يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

- * المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ (المعدل) الأدوات المالية: العرض
يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو
بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩ - التعديل المنعقد بأدوات الشراء وتسييد الالتزامات.
- * المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ (المعدل) الأدوات المالية: الاعتراف
يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو
بعد ١ تموز ٢٠٠٩ والقياس - تعديل للبيانات القابلة للتحوط.
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ (المعدل) تبنى المعايير الدولية
لاعداد التقارير المالية للمرة الاولى والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧
(المعدل) البيانات المالية الموحدة والمنفصلة - التعديل المتعلق بتكلفة
الاستثمار عند التبنى للمرة الاولى.
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ (المعدل) الدفع على اساس
الاسهم - التعديل المتعلق بالشروط والالغاءات.
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ (المعدل) اندماج الاعمال -
التعديل الناتج عن تبني طريقة الشراء والتعديلات المتتالية للمعيار
المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (المعدل) البيانات المالية الموحدة والمنفصلة
والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ (المعدل) المحاسبة عن الاستثمار في
الشركات الزميلة، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣١ (المعدل) الحصص
في المشاريع المشتركة.
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ قطاعات الاعمال.
يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو
بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥، ومعايير المحاسبة
الدولية ارقام ١، ١٦، ١٩، ٢٠، ٢٣، ٢٧، ٢٨، ٢٩، ٣١، ٣٦، ٣٨،
٣٩، ٤٠ و ٤١ الناتجة عن التعديلات السنوية التي تمت على المعايير
الدولية للتقارير المالية في أيار وتشيرين الاول من عام ٢٠٠٨.
- * تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٣ - برامج
ولاء العملاء.
يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو
بعد ١ تموز ٢٠٠٨

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١٥ - عقود يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩ المقاولات للعقارات.

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١٦ - يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تشرين الأول ٢٠٠٨ تحولات صافي الاستثمار في عمليات التشغيلية الخارجية.

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١٧ - توزيع يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩ الأصول غير انقضية على المالك.

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

٣ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أسس لتأخير

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

لقد تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها تظهر بالقومة العادلة. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو الآتي:

أساس توحيد القوائم المالية

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، ولقد تم تجميعها و ذلك بإضافة البنود المتشابهة من الموجودات و المطلوبات و حقوق الملكية و الإيرادات و المصاريف. وقد تم استبعاد المعاملات والأرصدة الجوهرية بين الشركة وشركاتها التابعة.

الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الأراضي عند توقيع إتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الترخيص بالبيع.

تتحقق الإيرادات من عمولات والوساطة العقارية عند إصدار الفاتورة وتقديم الخدمة للعملاء.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

المصاريف

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

تتضمن المصاريف الإدارية و العمومية المصاريف المباشرة و غير 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 و كلفة مبيعات الأراضي على أساس ثابت.

النقد وما في حكمه

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

الاستثمار في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير

تظهر الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير بالتكلفة.

الاستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع

تصنف الاستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الاستثمارات، و تقيم الاستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة، و يتم قيد المكاسب أو الخسائر غير المحققة ضمن حقوق المساهمين و يتم تقدير القيمة للعادلة للاستثمارات المالية المتداولة بسعر الإغلاق في بورصة عمان.

يتم تخفيض للقيمة الجارية لكافة الاستثمارات المتوفرة للبيع بالانخفاض غير المؤقت في قيمتها.

يتم قيد الإيرادات من الاستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع عند الاعلان عن توزيع الأرباح.

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالتكلفة ، ويتم رسلة تكاليف الاقتراض على السحوبات من القروض لتمويل هذه المشاريع .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للمسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل ميزانية عمومية ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى انخفاض في قيمتها .

أما بالنسبة إلى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات الثمينة فربما على أنها غير منخفضة القيمة ، فوتم 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 الإمداد 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 استعمال حساب مخصصات . عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحويل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات . يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في حساب الأرباح والخسائر .

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

إلغاء 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 المحوّل فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستقبلية في الأصل المحوّل والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها . أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحوّل ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر قيمتلكات 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 للبند الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي	
١٢%	أجهزة المباعة
١٥%	السيارات
١٢%	الأجهزة الكهربائية والمكيفات
٩%	الأثاث والمفروشات والنيكورات
٧-١٢%	أجهزة الحاسوب والاتصالات
٢٠%	البرامج ومواقع الانترنت
٩%	نظم إدارة خدمات العملاء
٩%	الأرمامات

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل ميزانية عمومية على مراجعة التقييم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل تلك 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 التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن قيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة لأصل 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 للقيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في قائمة الدخل، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه قيمت عندئذ تسجل خسائر الانخفاض كنزول من مخصص إعادة التقييم.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

المخصصات

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

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التشفقات النقدية المتغيرة لئلا الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعترااف بالمدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

ضريبة الدخل

تخضع للشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل قسي المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. ونظراً للتعديل المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبة موجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. لن الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الأعمال.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا توجب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمخاطر 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 الأعمال خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

٤ - النقد وما في حكمه

٢٠٠٧	٢٠٠٨
١,٦٨٨	٢,٢١٨
٧٣٢,٧٨٥	٢٠,٧٣٧
٧٣٤,٤٧٣	٢٢,٩٥٥

الصندوق

نقد لدى البنوك

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (ببيع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٥ - المدينون

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٣٩٩,٤٨١	١٩٦,١٠١
١٦,٢٠٤	١٥,٤٢٣
٤١٥,٦٨٥	٢١١,٥٢٤

نعم مدينة تجارية

مطلوب من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٧)

٦ - المصاريف المتوقعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٠٧	٢٠٠٨
١٩,٦٥٦	١٩,٦٥٦
١,٦٣٤	٥١,٦٣٦
١,٢٠٠	-
١٤,٩٠٣	١٥,٦٣٦
٣٧,٣٩٣	٨٦,٩٢٨

مصاريف مدفوعة مقدماً

تأمينات كفالات

امانات ضريبة المبيعات

نعم موظفين

٧ - الإستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع

القيمة		عدد الأسهم	
٢٠٠٧	٢٠٠٨	٢٠٠٧	٢٠٠٨
١٣٣,٠٠٠	٢٧٢,٥٠٠	١٠٠,٠٠٠	٢٥١,٠٠٠
٤١,٠٧٦	١,٠٦١	١,٤٠٠	٧٠
٢,٤٨٠,٠٠٠	٨٢١,٥٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠
٢,٦٥٤,٠٧٦	١,٠٩٥,٠٦١		

الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)

البنك العربي المحدود (م.ع.م)

الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)

إن الإستثمار في أسهم الشركة المتكاملة للنقل المتعدد غير مسجل باسم الشركة وإنما مسجل باسم نائب رئيس مجلس الإدارة ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل لصانع الشركة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)

للمسلة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٨- الاستثمار في الأراضي

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٧٤٨,٥٠٦	٧٤٩,٧٧٦	أراضي معدة للبيع
٧٤٨,٥٠٦	٧٤٩,٧٧٦	مجموع الأراضي المعدة للبيع
٥,٠٧٦,٥١٩	٥,١٤٨,١٧٧	أراضي معدة للتطوير
٥,٠٧٦,٥١٩	٥,١٤٨,١٧٧	مجموع الأراضي المعدة للتطوير
٥,٨٢٥,٠٢٥	٥,٨٩٧,٩٥٣	

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع أرض تكلفتها ٢٦٢,٦٥٩ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل لصالح رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس إدارة . كما تتضمن أرض تكلفتها ٤٨٧,١١٧ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة أيضاً ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل لصالح رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة والمدير العام.

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير أرض تكلفتها أراضي تكلفتها ٢,٢١٠,١٠٣ دينار أردني مرهونة بقيمة ٧٥٠,٠٠٠ دينار أردني رهناً أصولياً من الدرجة الأولى لصالح بنك الإسكان للتجارة والتمويل وهي غير مسجلة باسم الشركة يوجد بها وكالات خاصة غير قابلة للعزل باسم عضوين سابقين من أعضاء مجلس إدارة الشركة (ايضاح ١٢).

كما تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير أرض تكلفتها ٢,٩٣٨,٠٧٤ دينار أردني مرهونة بقيمة ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني رهناً أصولياً من الدرجة الأولى لصالح بنك الاتحاد للائحة والاستثمار مقابل للقرض الممنوح من ذلك البنك (ايضاح ١٢).

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بنتج)

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٩- المشاريع تحت التنفيذ

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

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
		مشروع أم أنينة :
١,١٨٣,٠٥٧	١,١٨٣,٠٥٧	كلفة الأرض
٤٤,٣٣٨	٤٤,٣٣٨	تصاميم وإشراف
٢١,٤١٧	٢١,٤١٧	فوائد وعمولات بنكية مرسلة
١,٢٤٨,٨١٢	١,٢٤٨,٨١٢	
		مشروع دابوق (رأس الجندي) :
٥,٢٧٣,٤٤٧	٥,٢٧٥,١٨٠	كلفة الأرض
١٥٥,٥٢٢	٢١٩,٩٢١	تصاميم وإشراف
٥,٦٣٢	٥,٦٣٣	كلفة البنية التحتية (شق طرق)
٤٣٨,٥٠٦	٤٨٤,٢٨٠	أعمال الطريق والمداخل
١٧٢,٧٥٥	١٧٢,٧٥٥	فوائد وعمولات بنكية مرسلة
١٧,٧٩٣	٢٤,٠٧٤	إعلانات
٣,٠١٢	٦,٠٢٤	أخرى
٦,٠٦٦,٦٦٧	٦,١٨٧,٨٦٧	
		مشروع الصوبيفية:
٢١,٠٦٦	٢٢٥,٥٩٤	كلفة الأرض
١,٧٢٢	٧,٦٢٢	تصاميم وإشراف
-	٦٢,٩٩٦	أعمال الحفر والبناء
١٧,٧٤٤	١٣٧,١٩٦	أعمال للعظم والهدم
-	٦,٥٠٠	أعمال كهرباء
٤,٢٧٢	٧٥	إعلانات
٢,١٦٢	٢,٢٣٤	حكومية
-	٧٣٠	أخرى
٤٦,٩٧٩	٤٤٢,٩٤٢	
		مشروع شارع مكة:
-	٨٠٣,٨١٢	كلفة الأرض
-	٣٠٢	حكومية
-	٣٠٠	مخططات
-	٢٢,٠٨٦	فوائد وعمولات بنكية مرسلة
-	٨٢٧,٥٠٠	
٧,٣٦٢,٤٥٨	٨,٧٠٧,١٢١	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ
-	(١,٢٤٨,٨١٢)	يتركب : كلفة مشاريع منتهية ومباعة
٧,٣٦٢,٤٥٨	٧,٤٥٨,٣٠٩	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (ببيع)

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

تم بيع مشروع أم اذينة خلال عام ٢٠٠٨ بالكامل بمبلغ وقدره ١,٣٥٥,٠٠٠ دينار أردني ، وقد حققت الشركة أرباحاً نتيجة عملية البيع بمبلغاً وقدره ١٠٦,١٨٨ دينار أردني .

إن أرض مشروع الصوبيفية مسجلة باسم الشركة بعد ما تم الاتفاق بين الشركة والسيد سامر سليمان مصطفى شحادة بدفع مبلغ ٥٢,٥٠٠ دينار أردني من أجل فك رهن الأرض لحساب البنك الأهلي الأردني وتم الاتفاق على تحمل الطرفين كامل مصاريف البناء بحيث يمتلك السيد سامر سليمان مصطفى شحادة الطابق الأول وما قيمته ٤٠% من أرباح بيع باقي الطوابق .

إن أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة وشريك آخر مناصفة بعد مائم الاتفاق معه بتمويل تنفيذ المشروع عليها مناصفة وبحيث يبلغ مجموع التمويل المستحق على الشركة ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وهو المبلغ المستحق من باقي بيع نصف قطعة الأرض. وقد تم الاتفاق على أن تقوم الشركة بتقديم عشرة كفالات بنكية بقيمة ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني للكفالة الواحدة أي بما مجموعه ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني (ايضاح ٢٠) . وبحيث تتحمل الشركة مصاريف نقل ملكية الأرض وأي مصروف حتى يتم تسجيلها مناصفة .

إن أرض مشروع أم اذينة غير مسجلة باسم الشركة ، وإنما يوجد بها وكالة غير قابلة للعزل باسم عضوين من أعضاء مجلس الإدارة، حيث قامت الشركة ببيع المشروع بالكامل بمبلغ ١,٣٥٥,٠٠٠ دينار أردني وعلى أثرها تحقق ربح قدره ١٠٦,١٨٧ دينار أردني نتيجة بيع مشروع أم اذينة .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للمسئلة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١٠- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإستبعادات	٣١ كانون الأول	
			الكلفة:
٧,٦٧٣	-	٩٨٩	أجهزة مساحة
٨٤,٣٩١	١٥,١٠٩	٦,٠٠٠	سيارات
٢٢,٨٢٨	-	٢,٤١٠	أجهزة كهربائية ومكيفات
٨٤,٩٣٣	-	٨٩٩	أثاث و مفروشات وديكورات
٤٤,٧٩٠	١,٤٥٠	٢,٦٥٣	أجهزة حاسوب واتصالات
١٦,٦١٣	-	٤,٥٩٢	برامج ومواقع انترنت
١١,٥٣٠	-	-	نظام إدارة خدمات العملاء
٢,٦٢٧	-	-	آرامات
٢٧٥,٣٨٥	١٦,٥٥٩	١٧,٢٤٣	مجموع الكلفة
			الاستهلاكات:
١,٧٢٤	-	٩٨٢	أجهزة مساحة
٢٠,٧٩٩	٤,٦٣٥	١٣,١٠٤	سيارات
٣,٤٣٩	-	٢,٨٩٢	أجهزة كهربائية ومكيفات
٧,٧٠٧	-	٧,٦٨٥	أثاث و مفروشات وديكورات
٢,٩٤٠	-	٤,٣٨٩	أجهزة حاسوب واتصالات
٢,٩٧٥	-	٢,٩٩٩	برامج ومواقع انترنت
١١٠	-	١,٤٤٦	نظام إدارة خدمات العملاء
٣٨٨	-	٤٠	آرامات
٤٠,٠٨٢	٤,٦٣٥	٣٣,٥٢٨	مجموع الاستهلاكات
٢٣٥,٣٠٣			القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني
			القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول
٢٠٧,٠٨٤			

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١١- بنوك دائنة

بنك الإتحاد للإيداع والاستثمار
البنك العربي المحدود

١٢- القروض

قرض بنك الإتحاد للإيداع والاستثمار
قرض بنك الإسكان للتجارة والتمويل
قرض البنك العربي المحدود

قرض بنك الإتحاد للإيداع والاستثمار :

حصلت الشركة على قرض نقدي متناقص من بنك الإتحاد للإيداع والاستثمار لغايات تمويل نشاط الشركة في مجال الاتجار بالعقار بضمن رهن عقاري من الدرجة الثانية لمصالح البنك على قطع الأراضي الكائنة في أم الكندم بقيمة إجمالية قدرها ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبفائدة بمعدل ٩% سنوياً وعمولة ١% تصدد على أقساط نصف سنوية منتظمة ومنظمة يستحق القسط الأول والبالغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٠٨ في حين يستحق القسط الأخير الذي يمثل باقي رصيد القرض بتاريخ ٣١ تموز ٢٠٠٩ .

قرض بنك الإسكان للتجارة والتمويل :

حصلت الشركة على قرض نقدي من بنك الإسكان للتجارة والتمويل لغايات تمويل نشاط الشركة في مجال الاتجار بالعقار بضمن رهن قطع أراضي حوض حنوريا رقم (٧٩٧) من أراضي عمان والمائدة للمسيد جورج نقولا جورج أبو خضر من الدرجة الأولى بقيمة إجمالية قدرها ٧٥٠,٠٠٠ دينار أردني وبفائدة بمعدل ٨,٢٥% سنوياً تصدد على قسطين قيمة كل قسط ٣٧٥,٠٠٠ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٠٩ .

إن رصيد القرض كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ ، هو كما يلي :

إجمالي رصيد القرض
ينزل : للجزء المتداول
للجزء طويل الأجل

١٣- الدائنين

نم تجارية

شركات آجلة

مطلوب إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٧)

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

١٤- المصاريف المصنفة و المطلوبات الأخرى

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٢٤,٥٨٠	٤٥,٥٦٩	مصاريف مصنفة
١١٦,٧٥١	١١٦,٧٥١	امانات المساهمين
١,٨٨٨	٦,١٢١	امانات الضمان الاجتماعي
٣٨,٩١٠	٣٨,٩١٠	رسوم الجامعات الأردنية
١٣,٩٧٧	١,٦٤٢	صندوق دعم البحث العلمي
٢٦,٧٣٢	٣٩,٠٦٧	صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
٢٢٢,٨٣٨	٢٤٨,٠٦٠	

١٥- الاحتياطات

علاوة الإصدار:

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

الاحتياطي الإجمالي:

تمشياً مع متطلبات قانون شركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ 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 كمنصبه أرباح على المساهمين.

الاحتياطي الاختياري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي وقد قرر مجلس الإدارة عدم إقتطاع أي نسبة خلال العام من الربح الصافي للشركة. أن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كمنصبه أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٦- ضريبة الدخل

لبيت الشركة علاقتها مع دفرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠٠٤ ، اما بالنسبة لضريبة دخل الشركة عن عام ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ تم معالجتها مع ضريبة الدخل ولم تتم المخالصة النهائية ، واما بالنسبة لضريبة دخل الشركة عن عام ٢٠٠٧ فقد قامت الشركة بتقديم كشف للتقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل ولم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ اعداد هذه قوائم .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١٧- 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	مجموعة سراب للأنظمة والمعلومات ذ.م.م
شقيقة	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
شقيقة	الشركة الأردنية للمعدات والآليات ذ.م.م
شقيقة	شركة المحيط لتجارة الزيوت المعدنية ذ.م.م
شقيقة	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م

يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول كمايلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٧	
٥٢٧	١,٩٦٨	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
١٣,٨٩٦	١٤,٢٣٦	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
١,٠٠٠	-	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
١٥,٤٢٣	١٦,٢٠٤	

المطلوب الى جهات ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول كمايلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٧	
-	٤١	مجموعة سراب للأنظمة والمعلومات ذ.م.م
٦٤٩	٦٤٩	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
١,٠٣٠	١,٠٣٠	الشركة الأردنية للمعدات والآليات ذ.م.م
١,٨٧٢	١,٥٥٩	شركة المحيط لتجارة الزيوت المعدنية ذ.م.م
٣,٥٥٩	٣,٢٧٩	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مباحنة عامة محدودة)

ليضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدinar الأردني)

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

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٨,٤٠٠	٨,٤٠٠
٢٥,٢٦٠	٣٧,٢٠٠

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

١٨- المصاريف الإدارية و العمومية

٢٠٠٧	٢٠٠٨
١٢٠,٦٢٣	١٦٣,٣١٠
٨,٤٠٠	٨,٤٠٠
٩,٠٢٤	١,٦٥٣
٧,٨٦٦	٤,٨٩٣
١٤,١١٧	١٠,٢٤١
٦٢,٢٦٦	٢٠,٦٧٢
٣٥,٠٩٤	٦٠,٣١٨
١٣,٥٢٧	٤٥,٦٠٠
١٢,٤٥٩	٢٦,٥٤٠
٢,٧٠٤	٤,٦٢٧
٧,٢٣٢	٧,١٠٧
٣٦,١٢٤	٢٧,٧٥٠
٨,٨٢٦	٢,٢٦٩
١٢,٨١٠	١٨,٧٦٧
١٣,٧٥٧	٨,٩٦٩
٣٦٤,٨٢٩	٤١١,١١٦

رواتب واجور وملحقاتها
تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
سفر و تنقلات
مصاريف سيارات
بريد و برق و هاتف
مصاريف زيادة راس المال و رسوم ورخص
مصاريف المعرض العقاري
دعاية و اعلان
أتعاب مهنية
ضيافة
قرطاسية و مطبوعات
ليجارات
صيانة
مصاريف مياه و كهرباء و محروقات
متفرقة

١٩- المصاريف المالية

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٢٣٦,٩٤٧	٢٧٧,٧٦٥
(٩٠,٠٦٨)	(٢٣,٠٨٦)
١٤٦,٨٧٩	٢٥٤,٦٧٩

فوائد و عمولات بنكية
المرممل على مشاريع تحت التنفيذ

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يُباع)

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٢٠- الالتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول التزامات محتملة عن كفالات بنكية بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني .

٢١- الأصول المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسماليها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد
الأفضل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية للشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٠٧.

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

معدل المديونية المتلى

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 المتلى، ولا تتوقع الشركة زيادة في
معدل المديونية المتلى.

إن معدل المديونية المتلى في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١,٨٨١,٤٣٩	١,٧٦٦,٠٦٧	للمديونية
١٥,٠٩١,٨٢٣	١٢,١٤٤,٦٣٧	حقوق المساهمين
%١٢	%١٥	معدل المديونية / حقوق المساهمين

أهم السياسات المحاسبية

إن تفاصيل السياسات المحاسبية والأساليب المستخدمة بما فيها قواعد الإعراف، أساس القياس وأساس الإعراف
بالإيرادات والمصاريف المتعلقة بكل بلد من بنود الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية قد تم بيانها في
الإيضاح ٣ من البيانات المالية.

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

ة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
ة مساهمة عامة محدودة)

إدارة مخاطر سعر الفائدة

مخاطر أسعار أخرى

تدليل حساسية أسعار إستثمارات الملكية

في حال كانت أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى / أقل بنسبة ٥% لأصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع ٥٥.٠٠٠ دينار أردني تقريباً (٢٠٠٧ - أعلى / أقل بواقع ١٣٣,٠٠٠ دينار أردني) نتيجة لمحافظة الشركة لمصنفة كاستثمارات متاحة للبيع .

إدارة مخاطر الائتمان

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر السيولة

لن 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.

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشقة. تم إعداد الجدول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الإمتحان 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
٢٠٠٨ :			
أدوات لا تحمل فائدة	١,٠٤٦,١٦٨	-	١,٠٤٦,١٦٨
أدوات تحمل فائدة	١,٧٨٩,٠٠٩	-	١,٧٨٩,٠٠٩
المجموع	٢,٨٣٥,١٧٧	-	٢,٨٣٥,١٧٧
٢٠٠٧ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٢٩٢,١٥١	-	٢٩٢,١٥١
أدوات تحمل فائدة	١,٠٠٥,٠٠٠	٨٧٥,٤٣٩	١,٨٨٠,٤٣٩
المجموع	١,٢٩٧,١٥١	٨٧٥,٤٣٩	٢,١٧٢,٥٩٠

٢٢- معلومات قطاعية

تعمل الشركة في قطاع العمل الرئيسي الذي يتكون من أعمال شراء وبيع الأراضي والعقارات وتطويرها وفرضها واستصلاحها إضافة إلى أعمال الوساطة العقارية والتي تمارسها من خلال إحدى شركاتها التابعة ، وتعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الأردنية الهاشمية.

٢٣- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠ كانون الثاني ٢٠٠٩ ، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٤- أرقام المقارنة

تم إعادة تويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٠٧ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٠٨.