

المتماملة
لتطوير الأراضي والإستثمار
١٥٠٤٠

عُمان في 2008/03/31
إشارة رقم 2008/90

السادة بورصة عمان المحترمين
تحية طيبة وبعد،،،

F5- ATTA 31/2/2-8

الموضوع : التقرير السنوي لمجلس الادارة والبيانات المالية لعام 2007

بالإشارة الى الموضوع اعلاه نرفق لكم طيه التقرير السنوي لمجلس ادارة الشركة والبيانات المالية للسنة المنتهية بتاريخ 31 كانون الاول 2007 .

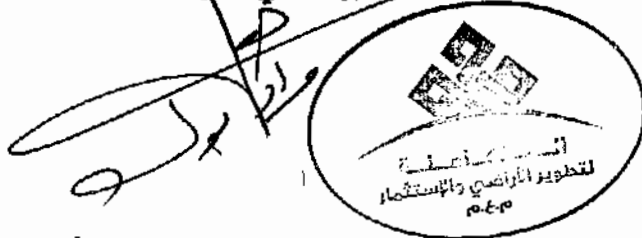
يرجى العلم بان التقرير لم يوقع من قبل السادة عمر انطون النبر والسيد حسام خوري اعضاء مجلس الادارة لكونهما خارج البلاد حاليا وعليه نتعهد بتزويدكم بنسخة موقعة بالكامل حين حضورهما الى الاردن .

شاكرين لكم حسن تعاونكم

وتفضلو بقبول فائق الاحترام،،،،

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

المدير المالي / مراد البواب



١١ / ٢٠٠٨
 ١٢٧٣
 ٤١.٣٦
 ١١ / ٢٠٠٨



المتكاملة
تطوير الأراضي والاستثمار
م.م. ٥٠٠٠

**التقرير السنوي لمجلس الإدارة
والبيانات المالية للسنة المنتهية
بتاريخ 31 كانون الأول 2007**

2007

ص. ب 739 عمان 11118 الأردن

المملكة الاردنية الهاشمية



التقرير السنوي لمجلس الإدارة
والبيانات المالية للسنة المنتهية
31 ديسمبر 2007

2007

ص. ب 739 عمان 11118 الأردن

المملكة الاردنية الهاشمية

الفهرس

البيان

المجلس

أعضاء مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2007

جدول أعمال الهيئة العامة العادي السنوي و غير العادي

تقرير مدققي الحسابات

الميزانية العمومية كما في 31 كانون الأول 2006 و 2007

قائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2007

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2007

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2007

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2007

أعضاء مجلس الإدارة

السيد نقولا جورج نقولا أبو خضر

الرئيس

السيد جورج نقولا أبو خضر
ممثلاً للشركة المتكاملة للتأجير الدولي

نائب الرئيس

السيد كمال محمد محمد حميش
ممثلاً لنقابة المهندسين الأردنيين

الأعضاء

السيد حسام منير خوري
ممثلاً لشركة الآليات الرائدة

السيد عمر انطون عايد النبر
مدير عام الشركة

السيد حلیم خليل شحادة الحديثي
شركة الحنظل للتجارة العامة

السيد سهيل شكري الحلبي
ممثلاً للشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة.

مدققوا الحسابات
السادة / غوشة وشركاه

المستشار القانوني

أجازي ومشاركوه

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة أعضاء الهيئة العامة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالأصالة من تقسي وبالنسابة عن أعضاء مجلس الإدارة الشكرام يسعدني أن أرحب بكم أهمل ترحيب شاكرا لكم تلبية دعوتنا لكم لحضور هذا الاجتماع ، فأنه يسعدني أن أضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي والحسابات الختامية للشركة للفترة من **2007/01/01** ولغاية **2007/12/31** وبحث بعض الأمور الأخرى والتي تم إدراجها على جدول الأعمال.

سيداتي وسادتي المساهمين ها نحن نعود اليكم وفي جعبتنا مجموعة من الانجازات التي قمنا بتحقيقها خلال العام المنصرم والتي من شأنها زيادة حقوق مساهمي الشركة والسير قدما لنصبح من الشركات العقارية الرائدة في بلدنا الحبيب الاردن .

تنوعت النشاطات التي قامت بها الشركة المتكاملة خلال عام **2007** وذلك من خلال الاستمرارا في قيامها بشراء وبيع الاراضي المميزة وسعيها المستمر لتقديم الافضل في المجال الاستثماري من خلال القيام بتنفيذ مجموعة من المشاريع الاسكانية والتجارية الرائدة في قطاع العقارات فبدا من قيامها بالبدء بتنفيذ مشروع سكني متكامل وباحدث التصاميم قامت المتكاملة بالمباشرة بتنفيذ مشروعها الاول والمتمثل بانشاء مجمع سكني ذو طابع خاص يتكون من مجموعة من الفلل المتميزة كما باشرت في انشاء مجمع سكني وعلى شكل شقق سكنية في منطقة الصويفية وكما تنوي المتكاملة وبكوادرها المتخصصة في المجالات العقارية المباشرة بالقيام بالمشاريع التجارية . ومن هنا تبنت المتكاملة مفهوم النظرة المتكاملة لقطاع العقارات بالاردن لتأسس شركة ذات مسؤولية محدودة تختص بتقديم الخدمات العقارية المتكاملة وبكوادر فنية متخصصة في هذه الخدمات (خدمات مساحية ، تسويقية و ادارة العقارات) وتحت اسم المتكاملة للوساطة العقارية (سييتيلكس) .

اما بما يتعلق بالتواحي المالية فقد بلغ صافي ربح الشركة لعام **2007** بعد المخصصات مبلغ **1,200,528** دينار مقارنة بتحقيق أرباح مقدارها **60,538** في عام **2006** أي بارتفاع ملموس وهذا ما تظهره جليا القوائم المالية كما استطاعت الشركة زيادة موجوداتها حيث بلغت موجودات الشركة كما في **2007/12/31** مبلغ **17,264,413** دينار مقارنة مع **13963721** دينار عام **2006** أي بزيادة مقدارها

دينار 3,300,692 وبما نسبته 24% والهدف الرئيسي للشركة في ذلك هو الدخول بقوة في سوق العقارات الأردني وتعظيم قيمة حقوق المساهمين ورفع العائد على السهم وهذا يظهر لنا من خلال زيادة حقوق المساهمين بالشركة حيث بلغ إجمالي حقوق المساهمين 15,091,823 دينار عام 2007 مقارنة بمبلغ 6285178 عام 2006 أي بارتفاع ما نسبته 140,118 %.

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

وأخيرا وليس آخرا إن مجلس الإدارة الكريم يشكركم كل الشكر على ثقافتكم 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

لقولا أبو خضر

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

أ- أهم غايات وأنشطة الشركة الرئيسية هي الآتي:

- 1- أن تشتري وتساخر وتقتني وتوثر 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 وأن تنشئ وتبني وتصون أية أبنية أو مقالع ترى الشركة أنها ضرورية لأعمالها.
- 2- أن تشتري أو تلتزم جميع 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 ومقرها شارع وادي صقرة - عمارة الحسام سنتر (2) الطابق الأرضي .

ج- عدد الموظفين :

- بلغ عدد موظفي الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في 2007/12/31 تسعة موظفين.
- بلغ عدد الموظفين في الشركة المتكاملة للوساطة العقارية كما في 2007/12/31 اثني عشر موظفاً.

د- حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي ما نسبته 89% من إجمالي الموجودات كما في 2007/12/31 مقارنة بما نسبته 87% من إجمالي الموجودات لعام 2006

-ثانيا: الشركات التابعة للشركة:

أ- اسم الشركة التابعة :

الشركة المتكاملة الوساطة العقارية (سيهيكس)

ب- صفة الشركة وتاريخ تسجيلها :

سجلت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات محدودة المسؤولية وتحت الرقم

13521 بتاريخ 2007/01/15

ج- نشاط الشركة وغايتها :

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

د- رأس مال الشركة :

يبلغ رأس مال الشركة 30000 دينار

هـ- 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.

و-عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

(-اخرى :

لا يوجد فروع للشركة ولا أي شركات تابعة كما لا يوجد مشاريع مسجلة باسم الشركة .

ثالثاً : نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة :

التسلسل	الاسم	تاريخ الميلاد	التحصيل العلمي	المعهد / الجامعة	سنة التخرج	الخبرات العملية	عضوية مجالس إدارة أخرى
1	نقولا جورج أبو خضر	7 كانون الثاني 1970	بكالوريوس إدارة أعمال	جامعة بوسطن	1991	15 سنة في إدارة الاعمال والسرئيس التنفيذي لمجموعة شركات أبو خضر وعضو عامل في كسل في مركز سايت ان ساوند ونائب رئيس في الشركة المتكاملة للنقل المتعدد	نائب رئيس مجلس الادارة في الشركة المتكاملة للمشاريع المتعددة وعضو عامل في مجلس ادارة النادي الارثوذكسي وعضو مجلس الادارة في مركز سايت ان ساوند ونائب رئيس في الشركة المتكاملة للنقل المتعدد
2	جورج نقولا أبو خضر	1939	بكالوريوس إدارة أعمال	الجامعة الامريكية - بيروت	1960	له خبرة واسعة في مجال ادارة الاعمال بلغت 40 سنة ويشغل حالياً رئيس مجلس ادارة مجموعة شركات نقولا أبو خضر ومجموعة من الشركات الاردنية وقبيل فخري لجمهورية كوستاريكا في الأردن	رئيس مجلس ادارة الشركة المتكاملة للمشاريع المتعددة رئيس مجلس ادارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد نائب رئيس مجلس ادارة الشركة المتكاملة للتاجير التمويلي عضو مجلس ادارة في المجموعة العربية لادارة المنتجات الكيماوية وعضو في غرفة صناعة وتجارة عمان
3	عمر النطون عايد النير	1 كانون الأول 1971	ماجستير علاقات دولية	جامعة ويسر الأمريكية	1994	10 سنوات في إدارة الأعمال وإدارة المشاريع	لا يوجد
4	حليم خليل شحادة الحديدي	12/22 1962	بكالوريوس إدارة أعمال	جامعة بغداد	1988	مدير مكتب مجموعة الحفظ الدولية - فرع عمان	لا يوجد
5	حسام منير الياس خوري	1967	بكالوريوس هندسة طبية ماجستير هندسة ميكانيكية	جامعة هوكين / امريكا جامعة ستانفورد/امريكا		عدة سنوات في التدريس للاستشارات في كندا والأردن ومؤسس شركة business Optimization Consultants	مؤسس شركة مكتوب عام 1998
6	كمال محمد محمد حبش	1962	بكالوريوس هندسة معمارية	جامعة اليرموك	1986	خبرة في مجال التصميم الابنية ولمدة 20 عام	
7	سهيل شكري الحلبي	1944	بكالوريوس هندسة إنشائية	جامعة كاليفورنيا	1966	40 سنة في مجال المقاولات وإدارة الإنشاءات	نائب الرئيس في الشركة الأردنية لاتحاد المقاولين وعضو في لجنة البناء في النادي الأرثوذكسي.

رابعاً: كبار المساهمين والذين تزيد نسبة مساهمتهم عن 5%
 الآتي يوضح كبار مساهمي الشركة المقارن لعامي 2006 و 2007 مع العلم بأن عدد الاسهم كفا
 في 2006 كان 5,950,442 سهم بينما في عام 2007 كان 12,000,000 سهم

الرقم	الاسم	عدد الأسهم في 2007/12/31	النسبة	عدد الأسهم في 2006/12/31	النسبة
1	نقولا جورج أبو خضير	2,384,544	19.87%	1233848	18.790%
5	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	904,539	7.54%	448534	7.538%
3	عمر اطون عايد النهر	701,587	5.85%	437940	4.359%
4	صندوق التقاعد لاعضاء نقابة المهندسين	671,353	5.59%	162,343	2.73%
	المجموع	4,662,023	38.85%	2,282,665	33.42%

خامساً: الوضع التنافسي:

إن تعدد الشركات العقارية في الآونة الأخيرة نظراً للطلب المتزايد على مثل هذا النوع من التجارة و/أو
 الاستثمار في المملكة أدى إلى ارتفاع حجم أسواق المنافسة مما له الأثر بالوضع التنافسي المتعلق بالشركة إلا أن
 السياسات التي تضعها الشركة والخطط المستقبلية و المتمثلة بالمشايخ الاستثمارية و الخدماتية تجعل من الشركة
 تنبؤ مركز عريق في المجالات العقارية .

سادسا : درجة الاعتماد على موردين عديدين أو عملاء رئيسين (محليا أو خارجيا) :

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

سابعا : الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أى 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

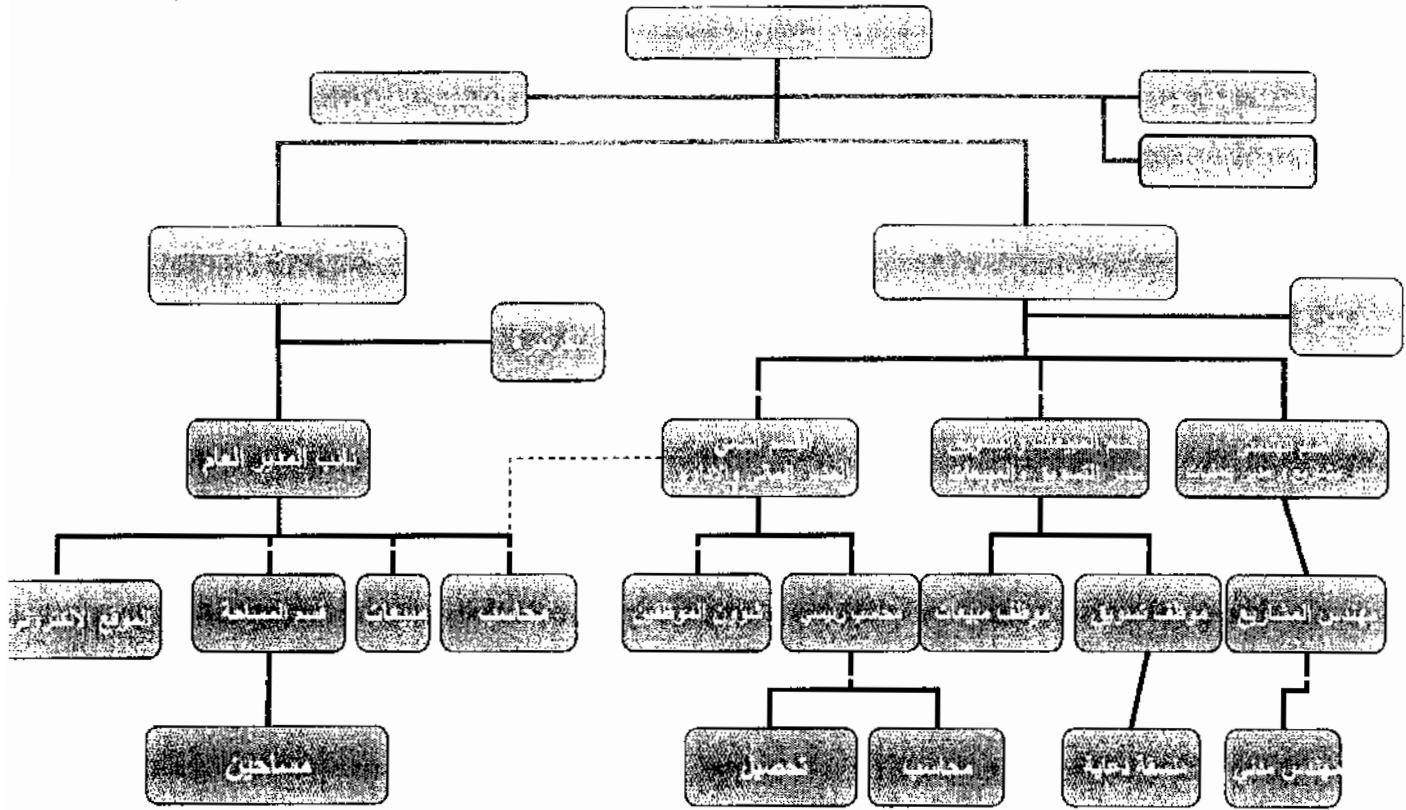
-لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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 اة غيرها لها اثر مادي على عمل

الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

تاسعا - الهيكل التنظيمي للشركة وعدد الموظفين وفئاتهم
مؤملاتهم .



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

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

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

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

قامت الشركة خلال عام 2007 بإيفاد موظفي الشركة بمجموعة من الدورات والبرامج التي من شأنها زيادة القدرات العملية والعملية للموظفين تمثلت بالآتي :

الرقم	اسم الدورة	عدد الموظفين
1	دورة في اللغة الانجليزية	1
2	اكمال دراسة الماجستير	1
3	دورة التخمين والتقييم العقاري	2
4	دورة في التسويق العقاري	3

عاشرا : للمخاطر 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 :

تنوعت الانجازات التي حققتها المتكاملة خلال عام 2007 والتي تهدف من ورائها الي تحقيق مجموعة من الاهداف التي كان مخطط لها في بداية العام وتمثلت بالآتي :

- 1- القيام بشراء وبيع مجموعة من الاراضي التجارية .
- 2- قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة لها مملوكة بالكامل من قبل الشركة وبراس مال مقدارة 30000 دينار اردني وتحت اسم الشركة المتكاملة للوساطة العقارية وباسم تم تسجيله كعلامة تجارية باسم سيتيلكس كما ورد في وصف في بند الشركات التابعة .
- 3- باشرت الشركة غايتها في القيام بمشاريع استثمارية متعددة الاغراض وحسب الآتي
 - باشرت الشركة بمشروعها الرئيسي وهو انشاء مجمع سكني متكامل على قطعة الارض رقم 126 حوض 22 راس الجندي من اراضي الفحيص وبمساحة ارض تبلغ 31640 متر مربع يتكون من 14 فيلا و 10 شقق ومساحات مختلفة وبمواصفات عالية الجودة
 - باشرت الشركة بمشروع مجمع سكني متكامل على قطعة الارض رقم 412 حوض 15 خربة الصوفية وبمساحة 768 متر مربع يتكون من خمس طوابق من خلال اتفاقية مع السيد سامر شحادة مالك الارض الاصلي حيث تم تسجيل الارض بالكامل باسم الشركة.

4- قامت الشركة بشراء وبيع مجموعة من الاراضي ذات المواقع المتميزة وكالاتي:

- قامت الشركة ببيع ارض ام العمدة رقم 41 حوض 2 العيادات المملوكة لها وبقيمة 3,180,000 (700000 دينار نقدا و 1,550,000 سهم في اسهم الشركة المتكاملة للنقل المتعدد المساهمة العامة
- قامت الشركة بشراء الاراضي التالية :

التسلسل	رقم القطعة	رقم الحوض	اسم الحوض	المساحة (متر مربع)	الكلفة
1	289	7	زميلات القرائير	10,044	128,646
2	127	7	زميلات القرائير	10,259	134,912
3	941	16	دير غبار	0.740	480.846

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

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

الثالث عشر : سلمة 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
2007	1.200.526	15.091.823	0.000	0.000	1.310
2006	60538	6.285.178	0.000	0.000	1.380
2005	2.082.147	7.304.102	7%	416230	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 : المؤشرات المالية :

أ : بيان الأرباح والخسائر:

- 1- بلغ مجمل الربح مبلغ 1,774.964 دينار عام 2007 مقارنة مع 451,503 دينار عام 2006 أي بارتفاع مقداره 1,323,461 دينار أي ما نسبته 293 % حيث يمثل مجمل الربح بيع قطعة أرض أم العمد بالإضافة إلى نشاط الشركة المتكاملة للوساطة العقارية .
- 2- بلغت ربحية السهم 0.10 دينار / سهم عام 2007 مقارنة مع 0.010 دينار / سهم عام 2006 و بارتفاع نسبته 900 % .

ب- الميزانية العمومية :

- بلغت موجودات الشركة كما في 2007/12/31 مبلغ دينار 17,264,413 مقارنة مع 13963721 دينار عام 2006 أي بزيادة مقدارها دينار 3,300,692 وبما نسبته 24 % .
- بلغ إجمالي المطلوبات المترتبة على الشركة مبلغ 2,172,590 دينار عام 2007 مقارنة ب 7678543 عام 2006 أي بانخفاض ما نسبته 71.71 % .
- بلغ إجمالي حقوق المساهمين 15,091,823 دينار عام 2007 مقارنة بمبلغ 6285178 عام 2006 أي بانخفاض ما نسبته 140,118 % .

ج. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة:

المؤشرات	النسبة
رأس المال العامل	638,906
عائد الأسهم الواحد	0.10 دينار / سهم
القيمة الدفترية للسهم الواحد	1.26 دينار / سهم
صافي الربح بعد المخصصات	2,200,528 دينار
العائد على مجموع المخرجات	6.950%
نسبة الملكية	79.50%
القيمة السوقية الى العائد	13.10 مرة
القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	1.040 مرة
نسبة التداول	1 : 1.50

الخامس عشر : الخطة المستقبلية:

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 الآتي:

- 1- العمل على بناء كادر وظيفي متميز يعمل بروح الفريق الواحد وتحفيزهم لزيادة الكفاءة والفاعلية الخاصة بهم والتي من شأنها تحقيق الغايات الأساسية للشركة والمهادفة لوضع الشركة في مكانة متقدمة ومنافسة في مجال تطوير الأراضي والعقارات.
- 2- المحافظة على حقوق المساهمين والعمل الدؤوب على زيادة هذه الحقوق من خلال العمل على تعظيم ربحية الشركة والحفاظ على قوة السعر السوقي للسهم.
- 3- العمل على تنفيذ كافة الخطط الإدارية والإستراتيجية اللازمة لدعم وتطوير المشاريع المتعددة والمقترحة والتي ستقوم الشركة بالبدء بها خلال الأعوام القادمة.
- 4- استكمال اجراءات انشاء المشاريع السكنية والتجارية وباشكالها المختلفة .
- 5- العمل على الحصول على وكالة احد الشركات العقارية العالمية كوكلاء لها بالاردن
- 6- القيام بشراء مجموعة من الاراضي وبيعها بهدف تحقيق ارباح تعظم قيمة حقوق المساهمين

السادس عشر : أتعاب التدقيق :

يعول تدقيق البيانات المالية للشركة السادة غوشة وشركاه حيث تبلغ إتعابهم السنوية مبلغ 7500 دينار أردني.

السابع عشر : التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة :

أ - الجدول الآتي يوضح التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما هم في 2007/12/31 :

الرقم	الاسم	رصيد 2006/12/31	رصيد 2007/12/31	نسبة التغير
1	نقولا أبو غضر	1123848	2,384,544	%112
2	التكاملة للتأجير التمويلي	23140	46,665	%101
3	عمر انطون النير	437940	701,587	%60
4	حردان نوري الحنظل	204260	203,260	-% 0.480
5	لقابة المهندسي الأردنيين	2500	500	-% 80,
6	شركة الآليات الرائدة	8118	16,371	%101
7	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	448534	904,539	%101

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

الشركة	مسيطر عليها من قبل	2006/12/31	2007/12/31	نسبة التغير
شركة نقولا أبو حضر وأولاده	رئيس مجلس الإدارة	36183	105,867	%192.58
الشركة الدولية للبطاريات المسائلة	رئيس مجلس الإدارة	261149	369,717	%41.5
شركة الجوهرة الخليجية	عضو مجلس الإدارة حردان نوري الحنظل	500000	500000	%0.000
شركة الحنظل للتجارة العامة	عضو مجلس الإدارة حردان نوري الحنظل	300000	300000	%0.000
شركة الخليج لتجارة السيارات	رئيس مجلس الإدارة والمدير العام	0.000	161,300	%100
صندوق النقاد لأعضاء نقابة المهندسين	نقابة المهندسين الأردنيين	162343	671,353	%313.54
صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين	نقابة المهندسين الأردنيين	62941	198,933	%216
صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين	نقابة المهندسين الأردنيين	2500	0.000	%100

ج: 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 حضر	ديالا فوني عيسى حميس	الزوجة	213,727

الأقارب : الزوج و الزوجة و الأولاد القصر.

الثامن عشر : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس واعضاء مجلس الادارة

أ- مزايا ومكافآت اعضاء مجلس الادارة
تقاضى اعضاء مجلس ادارة الشركة والمكون من سبعة اعضاء بدل تنقلات مبلغ **1200** دينار لكل عضو أي ما مجموعه **8400** دينار (ثمانية الاف واربعمائة دينار فقط لاغير).

ب - الإدارة التنفيذية:

فيما يلي أسماء الإدارة التنفيذية للشركة لغاية تاريخ **2007/12/31** وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم

التسلسل	الوظيفة	الاسم	عدد الأسهم	الجامعة	التخصص	سنة التخرج	الخبرات
1	المدير العام	عمر الطون عايد النبر	701,587	جامعة بوستر الأمريكية	ماجستير علاقات عامة	1994	10 سنوات في إدارة الأعمال وإدارة المشاريع
2	المدير المالي	مراد فريد فرحان البواب	1008	الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية	ماجستير ادارة مالية	2007	7 سنوات في مجال المحاسبة والادارة المالية والتحليل المالي

ج : المكافآت والرواتب التي تقاضاها اشخاص الادارة العليا عام 2007:

العدد	الاسم	الوظيفة	تاريخ التعيين	تاريخ الاستقالة	الراتب	المزايا والمكافآت	مصاريف سفر	المجموع
1	عمر الطون النبر	المدير العام وعضو مجلس ادارة	2005/11/01	-----	25,260	1200	3500	29,960
3-	مراد فريد البواب	المدير المالي	2005/09/01	-----	12000	0	-----	12000

التاسع عشر: التبرعات والمنح:

قامت الشركة خلال عام 2006 بدفع مجموعة من المنح والتبرعات والمتملة بالاتي:

الرقم	اسم الجهة المتبرع لها	المبلغ
-------	-----------------------	--------

1	نادي family taekwondo	300
2	نادي سمو الامير علي بن الحسين	150
3	تبرعات متفرقة	10
	المجموع	460

العشرون : العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة او الشقيقة او الخليفة او رئيس مجلس الادارة او اعضاء المجلس او المدير العام او أي موظف في الشركة او اقاربهم.

1- تم شراء ارض ام اذينة رقم 363 حوض 19 ام اذينة الشمالي بموجب وكالة غير قابلة للعزل لعضوين من اعضاء مجلس الادارة السيد عمر انطون النبر والسيد ميشيل الفرد حلاق في عام 2006

2- تم شراء قطعة الارض 289 حوض 7 زميلات القراقير من اراضي النقيرة باسم عضوين من اعضاء مجلس الادارة وهم السيد ميشيل الفرد حلاق والسيد نقولا جورج ابو خضر

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 بالقوانين الخاصة بالحفاظة على البيئة وكذلك قدرتها على توفير فرص عمل ووظائف لابناء الوطن على اساس المنافسة العادلة و الشفافة

الثالث 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 بمسؤولية عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

نائب رئيس مجلس الإدارة

جورج ابو خضر

رئيس مجلس الإدارة

نقولا ابو خضر

عضو

سهيل شكري الحلبي

عضو

حليم خليل الحديشي

عضو

حسام منير خوري

عضو

كمال محمد حبش

عضو

عمر انطون النبر

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

المدير المالي

مراد فريد اليواب

المدير العام

عمر انطون النبر

رئيس مجلس الإدارة

نقولا ابو خضر

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي وغير العادي

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي

يرجوا مجلس إدارة الشركة من الهيئة العامة النظر في جدول أعمال التالي واتخاذ القرار المناسب:

أولاً : تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة والمصادقة عليه.

ثانياً : مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن العام المالي 2007 والخطة المستقبلية للعام 2008.

ثالثاً : الاستماع إلى تقرير مدققي الحسابات عن العام 2007.

رابعاً: مناقشة الحسابات الختامية والميزانية العمومية وقائمة الدخل لعام 2007 والمصادقة عليها.

سادساً : انتخاب مدققي الحسابات للشركة للسنة المالية 2007.

سابعاً: أبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية 2007.

تاسعاً أية أمور أخرى يوافق على طرحها حملة 10% من الأسهم الممثلة بالاجتماع.

جدول اجتماع الهيئة العامة غير العادي

– تفويض مجلس الادارة بالاستدانة والاقتراض من البنوك باي نسبة كانت ولاي من يرويه مناسباً لتسيير امور الشركة .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

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
٧ - ١٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

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

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وكل من قوائم الدخل الموحدة والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار وإتباع 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 أن ننقذ بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات 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 أو 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 الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة.

• نعتقد ان بيانات التدقيق التفويضية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساسا 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 ٢٠٠٧ وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

نحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية 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)



عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

٩ آذار ٢٠٠٨

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٦	٢٠٠٧	إيضاح	الموجودات
			موجودات متداولة
١,١٨٣	٧٣٤,٤٧٣	٣	نقد وما في حكمه
٣٥٨,٠٧٠	٤١٥,٦٨٥	٤	مدينون
١,٤٥٢,٧٧٤	٧٤٨,٥٠٦	٧	أراضى معده البيع
٨,٥٠٠	٣٧,٣٩٣	٥	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
١,٨٢٠,٥٢٧	١,٩٣٦,٠٥٧		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
١٢٩,٩٠٤	٢,٦٥٤,٠٧٦	٦	إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع
٥,٠٧٥,٤١٩	٥,٠٧٦,٥١٩	٧	إستثمارات في أراضي معده للتطوير
٦,٨٠٨,٥٩١	٧,٣٦٢,٤٥٨	٨	مشاريع تحت التنفيذ
١٢٩,٢٨٠	٢٣٥,٣٠٣	٩	ممتلكات ومعدات
١٢,١٤٣,١٩٤	١٥,٣٢٨,٣٥٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
١٣,٩٦٣,٧٢١	١٧,٢٦٤,٤١٣		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
٥٣,٠٤٣	—	١٠	بدون دافعة
٧,١٢٣,٣١٢	١,٠٠٥,٠٠٠	١١	الجزء المتداول من قروض مدونة الأجل
٢٢٣,٦٤٥	٣٥,٩٣٧	١٢	الذاتون
٢٤١,١٤٠	٢٢٢,٨٣٨	١٣	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٧,٤٠٣	٣٣,٣٧٦		أرباح معده للتوزيع
٧,٦٧٨,٥٤٣	١,٢٩٧,١٥١		مجموع المطلوبات المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
—	٨٧٥,٤٣٩	١١	قروض طويلة الأجل
—	٨٧٥,٤٣٩		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			حقوق المساهمين
١٥,٩٥٠,٤٤٢	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
	١,٥١٢,٣٨٩		علاوة إصدار
٢٩٠,٩٥١	٤١٤,٣٠٩	١٤	إحتياطي إجباري
١٢,٩٢٦	٢٥٩,٦٤٢	١٤	إحتياطي إختياري
(٢٥,٥٨٨)	١٨,٥٨٤		التغير المتراكم في القيمة العادلة
٥٦,٤٤٧	٨٨٦,٨٩٩		أرباح مدونة
٦,٢٨٥,١٧٨	١٥,٠٩١,٨٢٣		مجموع حقوق المساهمين
١٣,٩٦٣,٧٢١	١٧,٢٦٤,٤١٣		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 ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٦	٢٠٠٧	إيضاح	
			الإيرادات التشغيلية
٢,٧١١,٦٩٢	٣,١٨٠,٠٠٠	٦	مبيعات أراضي
---	٣٢,٩٣٥		إيراد عمولات الوساطة العقارية
٢,٧١١,٦٩٢	٣,٢١٢,٩٣٥		مجموع الإيرادات التشغيلية
			ينزل التكاليف التشغيلية
(٢,٢٦٠,١٨٩)	(١,٤٠٥,٥٨٤)		كلفة بيع أراضي
	(٣٢,٣٨٧)		كلفة إيرادات عمولات الوساطة العقارية
(٢,٢٦٠,١٨٩)	(١,٤٣٧,٩٧١)		كلفة الإيرادات التشغيلية
٤٥١,٥٠٣	١,٧٧٤,٩٦٤		مجموع الربح
(٢٤٢,٤١٧)	(٣٦٤,٨٢٩)	١٧	مصاريف إدارية وعمومية
-	(٤٤,٨٣١)		مصاريف بيعية وتسويقية
(١٤١,٣٥٨)	(١٤٦,٨٧٩)	١٨	مصاريف مالية
(١٤,٠٠٩)	(٢٦,٤١٩)		استهلاكات
٨,٤٨٦	٤١,٥٧٨		إيرادات أخرى
٦٢,٢٠٥	١,٢٣٣,٥٨٤		صافي ربح السنة قبل المخصصات
(٦٢٢)	(١٢,٣٣٥)		رسوم الجامعات الأردنية
(٦٢٢)	(١٢,٣٣٥)		صندوق دعم البحث العلمي
(٤٢٣)	(٨,٣٨٨)		صندوق دعم التعليم والتدريب والمهني والتقني
٦٠,٥٣٨	١,٢٠٠,٥٢٦		صافي الربح
			ربحية السهم:
٠,١٠	٠,١٠		ربحية السهم - دينار/سهم
٥,٩٥٠,٤٤٢	١١,٤٩٥,٨٧٠		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 الموحدة
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

إيضاح	رأس المال	علاوة الإصدار	إحتياطي إجباري	إحتياطي اختياري	التغير المتراكم في القيمة العادلة	أرباح مدورة	المجموع	
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٦	٥,٩٤٦,١٤٢	-	٢٨٤,٧٣٠	٤٨٥	(٦,٩٧٩)	١٤,٥٧١	٦,٢٣٨,٩٤٩	
١ سداد رأس المال	٤,٣٠٠	-	-	-	-	-	٤,٣٠٠	
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	٦٠,٥٣٨	٦٠,٥٣٨	
التغير المتراكم في القيمة العادلة	-	-	-	-	(١٨,٦٠٩)	-	(١٨,٦٠٩)	
المحول إلى الإحتياطيات	-	-	٦,٢٢١	١٢,٤٤١	-	(١٨,٦٦٢)	-	
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٧	٥,٩٥٠,٤٤٢	-	٢٩٠,٩٥١	١٢,٩٢٦	(٢٥,٥٨٨)	٥٦,٤٤٧	٦,٢٨٥,١٧٨	
١ الزيادة في رأس المال	٦,٠٤٩,٥٥٨	-	-	-	-	-	٦,٠٤٩,٥٥٨	
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	١,٢٠٠,٥٢٦	١,٢٠٠,٥٢٦	
علاوة الإصدار	-	١,٥١٢,٣٨٩	-	-	-	-	١,٥١٢,٣٨٩	
التغير المتراكم في القيمة العادلة	-	-	-	-	٤٤,١٧٢	-	٤٤,١٧٢	
المحول إلى الإحتياطيات	-	-	١٢٣,٣٥٨	٢٤٦,٧١٦	-	(٣٧٠,٠٧٤)	-	
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٥١٢,٣٨٩	٤١٤,٣٠٩	٢٥٩,٦٤٢	١٨,٥٨٤	٨٨٦,٨٩٩	١٥,٠٩١,٨٢٣	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة حامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
		الأنشطة التشغيلية
٦٢,٢٠٥	١,٢٣٣,٥٨٤	صافي ربح الفترة قبل المخصصات
		تعديلات على صافي ربح الفترة قبل المخصصات:
١٤,٠٠٩	٢٦,٤١٩	استهلاكات
١٤٦,٣٥٨	١٤٦,٨٧٩	مصاريف مالية
--	(١,٠٧٧,٢٥٦)	أرباح متحققة من مبادلة أراضي معدة للبيع بإستثمارات بأسهم متوفرة للبيع
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
١,٩٧١,٢١٤	(٥٧,٦١٥)	المدينون
(١,٤٥٢,٧٧٤)	(٦٩٨,٤٧٦)	الأراضي المعدة للبيع
١٧٣	(٢٨,٨٩٣)	المصاريف المدفوعة مقدماً و الحسابات المدينة الأخرى
١٥٢,٣٢٣	(١٨٧,٧٠٨)	الدائون
١٣٧,٦٥٥	(٥١,٣٦٠)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
١,٠٢٦,١٦٣	(٦٩٤,٤٢٦)	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(١٤١,٣٥٨)	(١٤٦,٨٧٩)	مصاريف مالية مدفوعة
٨٨٤,٨٠٥	(٨٤١,٣٠٥)	صافي النقد (المستخدم في)/ المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(١٠٤,٧٦٩)	(١٣٢,٤٤٢)	التغير في الممتلكات والمعدات
(٢٨٤,٦٣٤)	(١,١٠٠)	الإستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير
(٦,٨٠٨,٥٩١)	(٥٥٣,٨٦٧)	مشاريع تحت التنفيذ
(٨٣,٠٠٣)	--	شراء إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع
(٧,٢٨٠,٩٩٧)	(٦٨٧,٤٠٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٤,٣٠٠	٦,٠٤٩,٥٥٨	زيادة رأس المال
--	١,٥١٢,٣٨٩	علاوة إصدار
٥٣,٠٤٣	(٥٣,٠٤٣)	البنوك الدائنة
٦,٤٤٨,٢٧٥	(٥,٢٤٢,٨٧٣)	تمويل من القروض
(٣٧٨,٨٢٧)	(٤,٠٢٧)	توزيعات أرباح مدفوعة
٦,١٢٦,٧٩١	٢,٢٦٢,٠٠٤	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
(٢٦٩,٤٠١)	٧٣٣,٢٩٠	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٧٠,٥٨٤	١,١٨٣	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
١,١٨٣	٧٣٤,٤٧٣	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 ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار هي شركة مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٣ تشرين الثاني ١٩٩٠ تحت الرقم (٢١٠)، أدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة. يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بالكامل من ٥,٩٥٠,٤٤٢ سهم اسمي متساوي القيمة تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم دينار أردني واحد.

وقد قررت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢ تموز ٢٠٠٦ بالموافقة على زيادة رأس مال الشركة من (٥,٩٥٠,٤٤٢) سهم ليصبح (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم وذلك عن طريق طرح أسهم الزيادة للاكتتاب الخاص لمساهمي الشركة كل حسب مساهمته في رأس المال بقيمة اسمية مقدارها دينار واحد وعلاوة إصدار مقدارها (٢٥٠) فلس (ربع دينار) وتغويض مجلس إدارة الشركة باصدار الأسهم غير المكتتب بها لاستكمال تغطية كامل أسهم الزيادة المطروحة للاكتتاب وتم الحصول على موافقة وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢١ آب ٢٠٠٦.

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

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ 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 وإفرازها واستصلاحها بالإضافة إلى أعمال السمسرة والوكالة والتأجير

إن حصة الشركة من نتائج أعمال شركتها التابعة والبالغة (١٠٩,٩٨١) دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية.

بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركة التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٣٠,٠٠٠ دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

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

مجموع الموجودات	١٥١,٥٤٩
مجموع المطلوبات	١٢١,٥٤٩
مجموع حقوق الشركاء	١٤٨,١٨٢
نقد وما في حقه	٣٩,٠٥٩
ممتلكات ومعدات	١٠٠,٨٤٩
رأس المال	٣٠,٠٠٠
مجموع الإيرادات	٣٢,٩٣٥
صافي خسارة الفترة	(١٠٩,٩٨١)

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ يعمل لدى الشركة (٢١) موظفين.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

٢ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

لقد تم اعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عنها وعلى أساس مبدأ التكلفة التاريخية، أما الموجودات المالية والمطنوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة، إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:

أساس توحيد القوائم المالية

لقد تم اعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، ولقد تم تجميعها وذلك بإضافة البنود المتشابهة من الموجودات والمطنوبات و حقوق الملكية والإيرادات والمصاريف. وقد تم استبعاد المعاملات والارصدة الجوهرية بين الشركة وشركاتها التابعة.

الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الأراضي عند توقيع إتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع. تتحقق الإيرادات من عمليات الوساطة العقارية عند اصدار الفاتورة وتقديم الخدمة للعملاء.

المصاريف

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

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

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها 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، وتقيم الاستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة، ويتم قيد المكاسب أو الخسائر غير المحققة ضمن حقوق المساهمين ويتم تقدير القيمة العادلة للاستثمارات المالية المتداولة بسعر الإغلاق في بورصة عمان.

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

المشاريع تحت التنفيذ

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

الممتلكات والمعدات

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

معدل الإستهلاك السنوي	
١٢%	أجهزة المساحة
١٥%	السيارات
١٢%	الأجهزة الكهربائية والمكيفات
٩%	الأثاث والمفروشات والديكورات
١٢ ٧%	أجهزة الحاسوب والاتصالات
٢٠%	البرامج ومواقع الانترنت
٩%	نظام إدارة خدمات العملاء
٩%	الأرمت

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل فيسي المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبية للموجودات و المطلوبات و المتعلقة بالمخصصات، هذا و لم 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. إن الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الأعمال.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع و مخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. و يتم 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.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بشع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

٣- النقد وما في حكمه

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١,١٨٣	١,٦٨٨	أرصندوق
-	٧٣٢,٧٨٥	نقد لدى البنوك
١,١٨٣	٧٣٤,٤٧٣	

٤- المدينون

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢٨٨,٦٩١	٣٩٩,٤٨١	ذمم مدينة تجارية
٦٥,٩٩١	-	ذمم مدينة أخرى
٣,٣٨٨	١٦,٢٠٤	مطلوب من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٧)
٣٥٨,٠٧٠	٤١٥,٦٨٥	

٥- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٨,٥٠٠	١٩,٦٥٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
-	١,٦٣٤	تأمينات كفالات
-	١,٢٠٠	امانات ضريبة المبيعات
-	١٤,٩٠٣	ذمم موظفين
٨,٥٠٠	٣٧,٣٩٣	

٦- الإستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع

القيمة		عدد الأسهم		
٢٠٠٦	٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١٠٠,٠٠٠	١٣٣,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)
٢٩,٩٠٤	٤١,٠٧٦	١,٤٠٠	١,٤٠٠	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
-	٢,٤٨٠,٠٠٠	-	١,٥٥٠,٠٠٠	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)
١٢٩,٩٠٤	٢,٦٥٤,٠٧٦			

قامت الشركة بتاريخ ١٧ تشرين الثاني ٢٠٠٧ ببيع قطعة الأرض رقم (٤١) حوض (٢) العيادات ام العمد بمبلغ ٣,١٨٠,٠٠٠ دينار أردني إلى السيد عبد الستار أبو حسان وذلك مقابل قبض مبلغ ٧٠٠,٠٠٠ دينار أردني نقداً وتنازله عن ١,٥٥٠,٠٠٠ سهم من أسهمه المملوكة في رأسمال الشركة المتكاملة للنقل المتعدد ويسعر ١,٦٠ دينار أردني للسهم الواحد أي ما قيمته ٢,٤٨٠,٠٠٠ دينار أردني حيث قامت الشركة على أثرها بتحقيق ربح قدره ١,٧٧٤,٤١٦ دينار أردني نتيجة بيع الأرض .

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

٧- الاستثمار في الأراضي

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١,٤٠٢,٧٤٤	٧٤٨,٥٠٦	أراضي معدة للبيع
٥٠,٠٣٠	-	دفعات على حساب شراء أراضي معدة للبيع
١,٤٥٢,٧٧٤	٧٤٨,٥٠٦	مجموع الأراضي المعدة للبيع
٥,٠٧٥,٤١٩	٥,٠٧٦,٥١٩	أراضي معدة للتطوير
٥,٠٧٥,٤١٩	٥,٠٧٦,٥١٩	مجموع الأراضي المعدة للتطوير
٦,٥٢٨,١٩٣	٥,٨٢٥,٠٢٥	

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع أرض تكلفتها ١٢٨,٦٤٧ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل لصالح رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس إدارة . كما تتضمن أرض تكلفتها ٤٨٥,٨٤٧ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة أيضا ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل لصالح رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة والمدير العام.

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير أرض تكلفتها ٢,١٧٨,٠٧٩ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة يوجد بها وكالات خاصة غير قابلة للعزل باسم عضوين سابقين من أعضاء مجلس إدارة الشركة.

كما تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير أرض تكلفتها ٢,٨٩٨,٤٤٠ دينار أردني مرهونة بقيمة ٧٥٠,٠٠٠ دينار أردني و ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني رهنا أصولياً من الدرجة الاولى لصالح بنك الاتحاد للدخار والاستثمار مقابل القرض الممنوح من ذلك البنك (إيضاح ١١).

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

٨- المشاريع تحت التنفيذ

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

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
		مشروع أم أذينة :
١,١٨١,٦٩٢	١,١٨٣,٠٥٧	كافة الأرض
٢٧,٠٨٤	٤٤,٣٣٨	تصاميم وإشراف
٢١,٤١٧	٢١,٤١٧	فوائد وعمليات بنكية مرسلة
١,٢٣٠,١٩٣	١,٢٤٨,٨١٢	
		مشروع دابوق (رأس الجندي) :
٥,٢٧٣,٤٣٩	٥,٢٧٣,٤٤٧	كافة الأرض
٢٢,٢٧٢	١٥٥,٥٢٢	تصاميم وإشراف
٢٠٠,٠٠٠	٥,٦٣٢	كافة البنية التحتية (شق طرق)
-	٤٣٨,٥٠٦	أعمال الطريق والمدخل
٨٢,٦٨٧	١٧٢,٧٥٥	فوائد وعمليات بنكية مرسلة
-	١٧,٧٩٣	إعلانات
-	٣,٠١٢	أخرى
٥,٥٧٨,٣٩٨	٦,٠٦٦,٦٦٧	
		مشروع الصويقية:
-	٢١,٠٦٩	حصة من رسوم فك رهن الأرض
-	١,٧٣٢	تصاميم وإشراف
-	١٧,٧٤٤	أعمال العظم والهدم
-	٤,٢٧٢	إعلانات
-	٢,١٦٢	حكومية
-	٤٦,٩٧٩	
٦,٨٠٨,٥٩١	٧,٣٦٢,٤٥٨	إجمالي مشاريع تحت التنفيذ

إن أرض مشروع أم أذينة غير مسجلة باسم الشركة وإنما يوجد بها وكالة غير قابلة لفعل باسم عضوين من أعضاء مجلس الإدارة.

إن أرض مشروع دابوق (رأس الجندي) مرهونة لصالح البنك العربي المحدود رهناً أصولياً من الدرجة الأولى بمبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني لقاء القرض الممنوح من ذلك البنك. (إيضاح ١١).

إن أرض مشروع الصويقية 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 انطابق الأول وما قيمته ٤٠% من أرباح بيع باقي الطوابق.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

٩- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإستبعادات	٣١ كانون الأول	الاضافات	الكلية:
٧,٦٧٣	-	-	-	أجهزة مساحة
٨٤,٣٩١	-	-	-	سيارات
٨,٧٢٣	-	١٤,١٠٥	-	أجهزة كهربائية ومكيفات
٢٦,٢٠٩	-	٥٨,٧٢٤	-	أثاث و مفروشات وديكورات
١٣,٠٠٦	-	٣١,٧٨٤	-	أجهزة حاسوب و اتصالات
٢,١٧٥	-	١٤,٤٣٨	-	برامج ومواقع انترنت
٢٦٦	-	١١,٥٣٠	-	نظام إدارة خدمات العملاء
٢٦٦	-	١,٨٦١	-	أرصات
١٤٢,٩٤٣	-	١٣٢,٤٤٢	-	مجموع الكلية

١ كانون الثاني	الإستبعادات	٣١ كانون الأول	الاستهلاكات:
٨٠٣	-	٩٢١	أجهزة مساحة
٨,١٣٦	-	١٢,٦٦٣	سيارات
١,٠١٤	-	٢,٤٢٥	أجهزة كهربائية ومكيفات
٢,٤٦٨	-	٥,٢٣٩	أثاث و مفروشات وديكورات
٧٩٩	-	٢,١٤١	أجهزة حاسوب و اتصالات
٤٣٩	-	٢,٣٢٣	برامج ومواقع انترنت
-	-	١١٠	نظام إدارة خدمات العملاء
٤	-	٥٩٧	أرصات
١٣,٦٦٣	-	٢٦,٤١٩	مجموع الاستهلاكات

١٢٩,٢٨٠

القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني

القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

٢٣٥,٣٠٣

١٠- بنوك دائنة

٢٠٠٦	٢٠٠٧	بنك الاتحاد للإيجار والاستثمار
١٩,٢٦٣	-	البنك العربي المحدود
٣٣,٧٨٠	-	
٥٣,٠٤٣	-	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

١١ - القروض

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢,١٢٣,٣١٢	١,٨٧٥,٤٣٩	قرض بنك الإتحاد للإيداع والاستثمار
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠	قرض البنك العربي المحدود
٧,١٢٣,٣١٢	١,٨٨٠,٤٣٩	

قرض البنك العربي المحدود

حصلت الشركة على قرض نقدي متناقص من البنك العربي لغايات تمويل نشاط الشركة في مجال الإتجار بالعقار بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى لصالح البنك على قطع الأراضي الكائنة في دابوق (رأس الجندي) بقيمة إجمالية قدرها ٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبفائدة بمعدل ٨,٥% سنوياً ويتم تسديد القرض دفعة واحدة بتاريخ ٥ شباط ٢٠٠٧ باقي من القرض مبلغ ٥,٠٠٠ دينار أردني لغاية تاريخ إعداد القوائم المالية .

قرض بنك الإتحاد للإيداع والاستثمار :

حصلت الشركة على قرض نقدي متناقص من بنك الإتحاد للإيداع والاستثمار لغايات تمويل نشاط الشركة في مجال الاتجار بالعقار بضمان رهن عقاري من الدرجة الثانية لصالح البنك على قطع الأراضي الكائنة في أم الكندم بقيمة اجمالية قدرها ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبفائدة بمعدل ٩% سنوياً وعمولة ١% تسدد على أقساط نصف سنوية متتالية 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 .

إن رصيد القرض كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ ، هو كما يلي :

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٧,١٢٣,٣١٢	١,٨٨٠,٤٣٩	اجمالي رصيد القرض
٧,١٢٣,٣١٢	١,٠٠٥,٠٠٠	ينزل: الجزء المتداول
-	٨٧٥,٤٣٩	الجزء طويل الأجل

١٢ - الدائنون

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢١٨,٩٩٢	٣٢,٦٥٨	ذمم تجارية
٤,٦٥٣	٣,٢٧٩	مطلوب الى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٦)
٢٢٣,٦٤٥	٣٥,٩٣٧	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

١٣- المصاريف المستحقة و المطلوبات الأخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٨,٥٧٨	٢٤,٥٨٠	مصاريف مستحقة
٣٧,٨٤٧	١١٦,٧٥١	امانات المساهمين
-	١,٨٨٨	امانات الضمان الاجتماعي
٢٦,٥٧٥	٣٨,٩١٠	رسوم الجامعات الأردنية
١,٦٤٢	١٣,٩٧٧	صندوق دعم البحث العلمي
١٨,٣٤٤	٢٦,٧٣٢	صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
١٤٨,١٥٤	-	ذمم موظفين
٢٤١,١٤٠	٢٢٢,٨٣٨	

١٤- 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 الاجباري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات 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 لشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأئصبة 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 كأئصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٥- ضريبة الدخل

انتهت الشركة علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠٠٤ ، اما بالنسبة لضريبة دخل الشركة عن عام ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل ولم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ اعداد هذه القوائم .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

١٦- 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

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

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣,٣٨٨	١,٩٦٨	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
-	١٤,٢٣٦	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
٣,٣٨٨	١٦,٢٠٤	

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

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
-	٤١	مجموعة سراب للأنظمة والمعلومات ذ.م.م
١٧١	٦٤٩	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
١,٠٣٠	١,٠٣٠	الشركة الأردنية للمعدات والآليات ذ.م.م
٣,٢٦٢	١,٥٥٩	شركة المحيط لتجارة الزيوت المعدنية ذ.م.م
١٩٠	-	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
٤,٦٥٣	٣,٢٧٩	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

قامت الشركة خلال السنة بتقيد المكافآت والإبدلات والمزايا التالية لمصالح أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام:

٢٠٠٦	٢٠٠٧
٨,٤٠٠	٨,٤٠٠
٢٥,٨٠٠	٢٥,٢٦٠

صرف بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة
الرواتب والاعلاوات والمكافآت التي تتقاضاها المدير العام

١٧- المصاريف الادارية و العمومية

٢٠٠٦	٢٠٠٧
١١٢,٩١٥	١٢٠,٦٢٣
٨,٤٠٠	٨,٤٠٠
٤,٢٠٩	٩,٠٢٤
٢,٣٠٤	٧,٨٦٦
٨,١٩٨	١٤,١١٧
٤٦,٦٢٥	٦٢,٢٦٦
-	٣٥,٠٩٤
١٧,٢٠٢	١٣,٥٢٧
٦,٨٠٠	١٢,٤٥٩
١,٩٣٦	٢,٧٠٤
٤,٧٦٨	٧,٢٣٢
١٢,٠٠٠	٣٦,١٢٤
٨٢٣	٨,٨٢٦
٦,٤٠٨	١٢,٨١٠
٩,٨٢٩	١٣,٧٥٧
٢٥٦,٤٢٦	٣٦٤,٨٢٩

رواتب واجور وملحقاتها
تنقلات أعضاء مجلس الادارة
سفر و تنقلات
مصاريف سيارات
بريد و برق و هاتف
مصاريف زيادة راس المال و رسوم ورخص
مصاريف المعرض العقاري
دعاية واعلان
أتعاب مهنية
ضيافة
قرطاسية ومطبوعات
إيجارات
صيانة
مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات
منفردة

١٨- المصاريف المالية

٢٠٠٦	٢٠٠٧
٢٤٥,٤٦٢	٢٣٦,٩٤٧
(١٠٤,١٠٤)	(٩٠,٠٦٨)
١٤١,٣٥٨	١٤٦,٨٧٩

فوائد و عمولات بنكية
المرسمل على مشاريع تحت التنفيذ

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

١٩-الالتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول التزامات محتملة عن كفالات بنكية بقيمة ١٤,٠٦٦ دينار أردني .

٢٠-معاملات غير نقدية

قامت الشركة خلال السنة بشراء استثمارات في اسهم متوفرة للبيع بقيمة ٢,٤٨٠,٠٠٠ دينار اردني عن طريق مبادلتها بأرض معدة للبيع حيث حققت الشركة ربح ومقداره ١,٠٧٧,٢٥٦ دينار أردني نتيجة عملية مبادلة.

٢١-القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة تقارب قيمتها الدفترية وذلك لاستحقاقها خلال سنة من تاريخ القوائم المالية.

٢٢-إدارة المخاطر

تشمل المخاطر التي يمكن ان تتعرض لها الشركة على مخاطر أسعار الفائدة، والأئتمان ، وتقلبات العملات والتي يتم ادارتها من قبل الشركة كما يلي:

مخاطر اسعار الفائدة :

أن الأدوات المالية في الميزانية العمومية غير خاضعة لمخاطر اسعار الفوائد بإستثناء القروض والبنوك الدائنة والتي تتغير أسعار فوائدها طبقاً للأسعار السائدة في السوق.

مخاطر الأئتمان :

تحتفظ الشركة بأرصدها النقدية لدى مؤسسات مالية ذات ملاءة جيدة .

مخاطر تقلبات العملات :

أن معظم معاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي ، إن سعر صرف الدينار مربوط بسعر صرف ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار أردني).

٢٣- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٩ آذار ٢٠٠٨ ، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٤- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٠٦ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٠٧.