



عمان في 2014/03/31
إشارة رقم 2014/42

السادة بورصة عمان المحترمين
تحية طيبة وبعد،،،،،

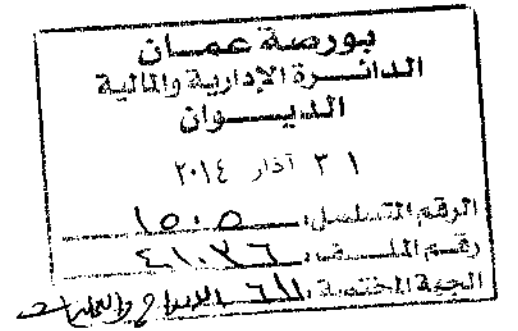
الموضوع: التقرير السنوي لعام 2013

بالإشارة الى الموضوع أعلاه نرفق لكم طيه التقرير السنوي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار لعام 2013 .

شاكرين لكم حسن تعاونكم

وتفضلو بقبول فائق الاحترام،،،،،

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار



تلفون : 5540541 (+962-6), فاكس : 5540648 (+962-6), ص.ب: 739 عمان 11118 الاردن
www.cldi.com.jo

مسيرة مستمرة من العطاء



2019
و البيانات المالية للسنة المنتهية

الفهرس

<u>الصفحة</u>	<u>الموضوع</u>
3	أعضاء مجلس الإدارة
4	كلمة رئيس مجلس الإدارة
5	تقرير مجلس الإدارة عن عام 2013
16	تقرير مدققي الحسابات
17	قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2013
18	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
19	قائمة التغييرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
20	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
21	إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة
السيد نقولا جورج نقولا أبو خضر
ممثلاً عن شركة نقولا أبو خضر و أولاده

نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد حليم خليل شحادة الحديثي
ممثلاً شركة الحنظل للتجارة العامة

أعضاء مجلس الإدارة

السيد المهندس يحيى القضاة
ممثلاً صندوق نقاعد نقابة المهندسين

السيد/المهندس ذياب عامر
ممثلاً صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين

السيد جورج نقولا أبو خضر
ممثلاً للشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة

السيد ميشيل الفرد حلاق
ممثلاً لشركة الآليات الرائدة

السيد عمر انتون عابد النير
ممثلاً عن شركة الخليج لتجارة السيارات

مدققوا الحسابات
السادة / غوشة وشركاه

المستشار القانوني
أجازي ومشاركوه

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة أعضاء الهيئة العامة المحترمين
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام يسعدني أن أرحب بكم أجمل ترحيب شاكرًا لكم تلبية دعوتنا لكم لحضور هذا الاجتماع ، فأنة يسعدني أن أضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي والحسابات الختامية للشركة للفترة من 2013/01/01 ولغاية 2013/12/31 وبحث بعض الأمور الأخرى والتي تم إدراجها على جدول الأعمال.

بالاطلاع على الأوضاع السياسية والاقتصادية التي تشهدها منطقة الشرق الأوسط بالتحديد، تأثر قطاع العقار في الأردن بشكل كبير في الآونة الأخيرة بهذه الأوضاع وبالأخص فيما يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حاليا أو الممنوي إقامتها من قبل الشركات العقارية المختلفة وكذلك الأمر فيما يتعلق بتجارة الأراضي (بيع وشراء) . إن هذه الأوضاع أثرت بشكل مباشر على سيولة الشركات العقارية وبالأخص الشركات التي تمتلك الأراضي المتنوعة والتي تهدف من اقتنائها إما القيام باستثمارها بمشاريع عقارية حضارية أو التي تحتفظ بها بغرض البيع والمتاجرة وتحقيق المزيد من الأرباح والذي من شأنه أن يرفع من حقوق المساهمين الخاص بالشركات المساهمة العامة . إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار باعتبارها إحدى الشركات المساهمة العامة المتخصصة بالمجال العقاري تأثرت من هذه الأوضاع إلا أن ذلك لم يقف عازلا عن الاستمرار قدما في إقامة المشاريع التي ستحقق الربحية، بالإضافة إلى الاستمرار في الاحتفاظ بمحفظتها الاستثمارية (أراضي واسهم) والتصرف بها بما له الأثر الإيجابي على سيولة الشركة وحقوق المساهمين.

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

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

رئيس مجلس الإدارة

نقولا أبو خضر



تقرير مجلس الإدارة عن عام 2013

أولا : 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 تنمى وتبنى 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 مكة - عمارة الحسيني /الطابق الثاني قرب دوار الكيلو.
كما ان للشركة شركتان تابعتان واسمهما الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (CityPlex) و شركة عين رباط العقارية - شارع مكة - عمارة الحسيني /الطابق الثاني .

ج- عدد الموظفين :

- بلغ عدد موظفي الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار كما في 2013/12/31 أربعة موظفين.
- بلغ عدد الموظفين في الشركة المتكاملة للوساطة العقارية كما في 2013/12/31 موظف واحد.
- لا يوجد موظفين في شركة عين رباط العقارية كما في 2013/12/31

د-حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي ما نسبته 93.35% من إجمالي الموجودات كما في 2013 /12/31 مقارنة بما نسبته 91.68% من إجمالي الموجودات لعام 2012.

ثانيا: الشركات التابعة للشركة:

✓ اسم الشركات التابعة :

- (1) الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (سيتيبلكس)

✓ صفة الشركة وتاريخ تسجيلها :

سجلت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات مسؤولية محدودة وتحت الرقم 13521 بتاريخ 2007/01/15 .

✓ نشاط الشركة و غاياتها :

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

- ✓ راس مال الشركة :
يبلغ راس مال الشركة 30,000 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 :
موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان ... شارع مكة -- عمارة الحسيني/الطابق الثاني قرب دوار الكيلو. كما بلغ عدد موظفي الشركة كما بتاريخ 2013/12/31 موظف واحد.
- ✓ اخرى :
لا يوجد فروع للشركة (الشركة المتكاملة للوساطة العقارية) ولا أي شركات تابعة كما لا يوجد مشاريع مسجلة باسم الشركة .

(2) شركة عين رباط العقارية:
سجلت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات مسؤولية محدودة وتحت الرقم 21916 بتاريخ 2010/06/01 .

- ✓ نشاط الشركة وغاياتها :
 - ما عدا مكتب عقاري .
 - تملك الموال المنقولة و الغير منقولة لتنفيذ غايات الشركة.
 - شراء أراضي و إقامة شقق سكنية عليها و بيعها بدون فوائد ربوية.
 - شراء و تملك الأراضي لغايات الشركة.
 - إدارة و تطوير العقارات عد مكتب وساطة.
- ✓ راس مال الشركة :
يبلغ راس مال الشركة 1,000 دينار
- ✓ نسبة ملكية الشركة الام بالشركة التابعة:
تبلغ نسبة ملكية الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار (الشركة الام) ما نسبته 100 % من راس مال شركة عين رباط العقارية.
- ✓ عنوان الشركة وعدد موظفيها :
موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان -- شارع مكة -- عمارة الحسيني/الطابق الثاني قرب دوار الكيلو و لا يوجد بها موظفين كما بتاريخ 2013/12/31 .
- ✓ اخرى :
لا يوجد فروع للشركة (شركة عين رباط) ولا أي شركات تابعة و يوجد للشركة التابعة (عين رباط العقاري) مشروع واحد في منطقة الشميساني عبارة عن بنائه متعددة مساحات و الشقق لغرض البيع، و يوجد مشروع للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي في منطقة الياسمين (تحت الإنشاء) و هو عبارة عن مكاتب و معارض معدة للبيع.

ثالثاً : نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا
✓ نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة (تاريخ العضوية)

الاسم	المنصب	تاريخ الميلاد	التحصيل العلمي	المعهد/الجامعة	سنة التخرج	الخبرات العملية	عضوية مجالس إدارة أخرى
نفولا جورج أبو خضر	رئيس مجلس الإدارة	7 كانون الثاني 1970	بكالوريوس إدارة أعمال	جامعة بوسطن	1991	21 سنة في إدارة الأعمال والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات أبو خضر وعضو عامل في كل من النادي الإثونيكي وعضو مجلس إدارة الاتحاد الدولي للتأمين.	عضو عامل في مجلس إدارة النادي الإثونيكي ونائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي وعضو في مجلس إدارة شركة التأمين الدولي للتأمين.
جورج نفولا أبو خضر	عضو	1939	بكالوريوس إدارة أعمال	الجامعة الأمريكية - بيروت	1960	له خبرة واسعة في مجال إدارة الأعمال بلغت 46 سنة، ويشغل حالياً رئيس مجلس إدارة مجموعة شركات نفولا أبو خضر ومجموعة من الشركات الأردنية وقبض فخري لجمهورية كوستاريكا في الأردن	رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي عضو مجلس إدارة في المجموعة العربية لإدارة المنتجات الكيماوية وعضو مجلس إدارة في شركة دلتا للتأمين وعضو في غرفة صناعة وتجارة عمان
عمر انطون عايد النير	نائب رئيس مجلس الإدارة	1 كانون الأول 1971	ماجستير علاقات دولية	جامعة ويسنر الأمريكية	1994	16 سنة في إدارة الأعمال وإدارة المشاريع وقبض فخري لقنصلية الأوروغواي	لا يوجد
حليم خليل شحادة الحديشي	عضو	1962/12/22	بكالوريوس إدارة أعمال	جامعة بغداد	1988	مدير مكتب مجموعة الحنظل الدولية - فرع عمان	لا يوجد
ميشيل المفرد حلاق	عضو	1959	بكالوريوس محاسبة	جامعة اليزموك	1982	27 سنة في محاسبة والتدقيق والتخطيط المالي ومدقق قانوني ويشغل منصب المدير المالي لمجموعة شركات أبو خضر وعضو في جمعية المحاسبين القانونيين الأردنيين	لا يوجد
المهندس يحيى القضاة	عضو	1961	بكالوريوس هندسة عمارة	تركيا	1986	مؤسس مكتب هندسي 1985 - 2001 و مدير شركة انجاز للاستشارات الهندسية 2001- لتاريخه وشارك بالعديد من المؤتمرات الهندسية الدولية	رئيس نقابة المهندسين / عجلون
المهندس ذياب عامر	عضو	1955	بكالوريوس هندسة كهربائية	جامعة باش / رومانيا	1982	عضو مجلس نقابة المهندسين الأردنيين و نائب رئيس شعبة الهندسة الكهربائية وصاحب مكتب هندسي استشاري	عضو مجلس نقابة المهندسين الأردنيين و نائب رئيس شعبة الهندسة الكهربائية

✓ أسماء ورتب اشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم

المدير العام : أمجد غريب عبد الرحيم البكري.
من مواليد 1966 في عمان، حاصل على دبلوم في إدارة الأعمال و بكالوريوس في الحقوق، و قد تم تعيينه في الشركة بتاريخ 2011/1/1.

شغل منصب عضو مجلس أمانة عمان في الفترة (2005-2007) كما قام بتأسيس شركة الإحداثيات العقارية عام 2006 حيث كان رئيس مجلس إدارتها كما شغل منصب المدير العام فيها لغاية 2010.

المدير المالي : نبيه "محمد نبيه" عبد الكريم الصمادي
من مواليد عام 1980 في عمان . الاردن حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة العلوم التطبيقية - الاردن عام 2002 وقد تعين في الشركة في شهر 5/2011 .
عمل منذ تخرجه لدى كبرى شركات التدقيق العالمية كمدقق خارجي و في شركة السلام للنقل و التجارة كمدقق داخلي و انضم الى مجموعة شركات أبو خضر في 1/2009 كمدقق داخلي لغاية تعيينه كمدير مالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي.

رابعاً: كبار المساهمين والذين تزيد نسبة مساهمتهم عن 5%

الرقم	الاسم	عدد الأسهم في 2013/12/31	النسبة	عدد الأسهم في 2012/12/31	النسبة
1	نفولا جورج ابوخضر	3,050,177	25.42%	2,965,309	24.7%
2	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	904,539	7.54%	904,539	7.5%
3	شركة الأمل للاستثمارات المالية	-		620.177	5.2%
	المجموع	3.954.716		4.490.025	

خامساً : الوضع التنافسي :

شهد القطاع العقاري حالياً منافسة كبيرة نظراً لتعدد المشاريع والاستثمارات العقارية ولكن فيما يتعلق بالوضع التنافسي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار فإنها تتفرد بمجموعة من المشاريع ذات الطابع المتميز والتي من شأنها التقليل من درجة والمنافسة ولكن لا يمكن إنكار أن هناك منافسة في السوق العقاري الأردني.

وتتمثل الأسواق الرئيسية للمشاريع التي تنوي الشركة القيام بها بالسوق المحلي الداخلي الأردني تلبية لاحتياجات عملائها.

سادساً : درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين (محلياً أو خارجياً):

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

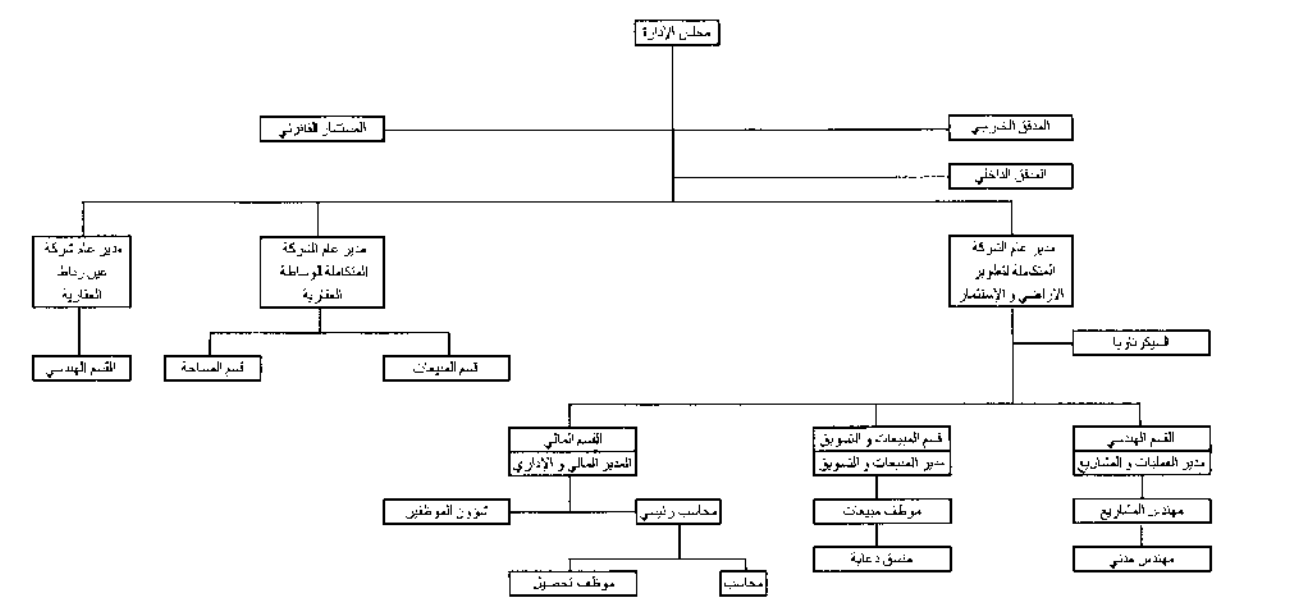
سابعاً : الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها

- 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.

ثامناً : 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 : أ) الهيكل التنظيمي للشركة:
يشمل الهيكل التنظيمي التالي جميع الكادر الوظيفي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الاستثمار و الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (مع وجود بعض المناصب الشاغرة).



ب) عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:
بلغ عدد العاملين في الشركة كما في 2013/12/31 للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار أربعة موظفين وحسب الآتي :-

العدد	مستوى التعليم
3	البكالوريوس
1	شهادات أخرى

أ) موظفي الشركة التابعة (المتكاملة للوساطة العقارية) قد بلغ عدد العاملين في الشركة كما في تاريخ 2013/12/31 موظف واحد حسب التالي:

العدد	مستوى التعليم
1	شهادات أخرى

ب) التابعة (شركة عيّن رباط العقارية) قد فلا يوجد بها موظفين كما في تاريخ 2013/12/31.

أهـ) **تأهيل و التدريب لموظفي الشركة:**
لشركة بإجراء أي برامج تأهيل و تدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.
ناظر التي تتعرض لها الشركة:

خاطر من الممكن ان تتعرض لها الشركة أو من الممكن أن تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي

الحادي عشر : وصف الانجازات التي حققتها الشركة:

- حققت الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار مجموعة من الانجازات واهمها :
- الانتهاء من المشروع السكني المتعدد المساحات في منطقة الشميساني.
- البدء بمشروع تجاري يتكون من محلات و مكاتب في منطقة الياسمين.

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
2013	(257,550)	7,513,468	0.000	0.000	0.76
2012	(152,199)	7,870,914	0.000	0.000	0.44
2011	(546,974)	8,466,733	0.000	0.000	0.56
2010	(2,483,471)	10,545,293	0.000	0.000	0.52
2009	(814,201)	11,279,127	0.000	0.000	0.72
2008	(630,274)	12,144,637	0.000	0.000	0.66
2007	1,200,526	15,091,823	%5	600,263	1.310
2006	538,60	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 : تحليل المركز المالي للشركة ونتائج اعمالها خلال السنة :

: الدخل الشامل الموحدة:

- بلغ مجمل الخسارة مبلغ 357,550 دينار عام 2013 مقارنة مع مجمل خسارة 578,880 دينار عام 2012 أي بانخفاض ما نسبته 38.23 % .
- بلغت ربحية السهم (0.030) دينار / سهم عام 2013 مقارنة مع (0.050) دينار / سهم عام 2012 .

مركز المالي الموحدة :

بلغت موجودات الشركة كما في 2013/12/31 مبلغ 9,073,478 دينار مقارنة مع 8,942,561 دينار عام 2012 أي بارتفاع مقدارها 130,917 دينار وبما نسبته 1.46 %.

بلغ إجمالي المطلوبات المترتبة على الشركة مبلغ 1,560,010 دينار عام 2013 مقارنة بـ 1,071,647 دينار عام 2012 أي بارتفاع ما بته 45.57 % .

إجمالي حقوق المساهمين 7,513,468 دينار عام 2013 مقارنة بمبلغ 7,870,914 دينار عام 2012 أي بانخفاض ما نسبته 4.54

ج_ تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة:

المؤشرات	النسبة
راس المال العامل	(956,775)
عائد الأسهم الواحد	(0.030) دينار / سهم
القيمة الدفترية للسهم الواحد	0.626 دينار / سهم
نسبة الملكية	82.8 %
نسبة المديونية	17.19 %
القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	0.703 مرة
معدل دوران الموجودات	0 مرة
نسبة التداول	0.387 : 1

الخامس عشر : النظرة المستقبلية الهامة للشركة:

نظراً للوضع الاقتصادي العالمي و الذي أثر على المنطقة من ناحية اقتصادية و سياسية مما أثر سلباً على الوضع الاقتصادي الأردني فإن نظرتنا و أهدافنا المستقبلية تتمحور كالآتي:

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

لسادس عشر: مقدار اتعاب التدقيق للشركة وللشركات التابعة ومقدار اتعاب خدمات أخرى تلقاها المدقق و/او مستحقة له .

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

سابع 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 2013/12/31 :

الرقم	اسم العضو / الشخص الاعتباري وممثلة	الجنسية	رصيد 2012/12/31	رصيد 2012/12/31
1	شركة الحنظل للتجارة العامة	عراقي	300,000	300,000
	حليم خليل الحديثي	عراقي	1,000	1,000
2	شركة الخليج لتجارة السيارات	أردني	299,989	299,989
	عمر أنطون عايد النبر	أردني	40,500	5,500
	شركة الآليات الرانده	أردني	18,371	18,371
	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	أردني	6,784	1
	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين	أردني	139,839	139,839
	ذياب نجي عامر	أردني	0	0
	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين		527,523	527,523
	يحيى شحادة القضاة		-	-
	شركة الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة		904,539	904,539
	سهيل شكري الحلبي (ممثل سابق)		-	-
	جورج نقولا ابو خضر		8750	8,750
	شركة نقولا ابو خضر واولاده		-	125,727
	نقولا أبو خضر / نفسه	أردني	2,965,309	3,050,177
	لمة للتأجير لتمويلي (عضو سابق)	أردني	245,500	-

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

الشركة	مسيطر عليها من قبل	2013/12/31	2011/12/31
شركة نقولا أبو خضر وأولاده	رئيس مجلس الإدارة	125,727	125,727
الشركة الدولية للطائرات السانلة	رئيس مجلس الإدارة	202,000	375,713
حردان نوري الحنظل	عضو مجلس الإدارة شركة الحنظل للتجارة العامة	380,336	380,336
نقابة المهندسين الاردنيين	صندوق التقاعد لاعضاء نقابة المهندسين	527,523	527,523
نقابة المهندسين الاردنيين	صندوق التأمين الاجتماعي لاعضاء نقابة المهندسين	139,839	139,839
شركة الخليج لتجارة السيارات	رئيس مجلس الإدارة وعمر انطون النبر	299,989	299,989
رويال للاستثمارات التجارية	رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس الادارة جورج ابو خضر	128,733	90,971
شركة الآليات الرائدة	عضو مجلس الادارة الاردنية للاستثمارات والاستشارات الاردنية	18,371	18,371
شركة نهر الاردن لتجارة السيارات	رئيس مجلس الادارة وعضو مجلس الادارة جورج ابو خضر	-	500

ج- عدد الاوراق المملوكة من قبل اشخاص الادارة العليا

1	المدير العام	أمجد غريب البكري	نفسه	28
---	--------------	------------------	------	----

الأقارب : لا يوجد اسهم مملوكة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا.

: بيان بالأسهم المملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة:

الرقم	اسم العضو	اسماء أقرباء العضو المالكين للأوراق المالية	صلة القرابة	عدد الأسهم
I	نقولا جورج أبو خضر	ديالا فوتي عيسى خميس	الزوجة	213,727

*الأقارب : الزوج و الزوجة و الاولاد القصر.

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

- مزايا ومكافآت اعضاء مجلس الادارة

تأضي اعضاء مجلس ادارة الشركة والمكون من سبعة اعضاء بدل تنقلات مبلغ 2,400 دينار لكل عضو أي ما مجموعه 16,800 دينار (ستة شر ألفا و ثمانمائة دينار فقط لا غير) وذلك عن عام 2012.

: المكافآت والرواتب التي تقاضاها اشخاص الادارة العليا عام 2013 :

الاسم	الوظيفة	تاريخ التعيين	تاريخ الاستقالة	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	المزايا والمكافآت السنوية	مصاريف سفر السنوية	اجمالي المزايا السنوية
أمجد البكري	المدير العام	2011/1/1	-	33,000	-	-	-	33,000
نبية الصمادي	المدير المالي	2011/5/1	-	11,400	-	-	-	11,400

د: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2013 :
لات و منح دفعتها الشركة خلال السنة الماليه .

العشرون : العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

✓ فقط يوجد عقد واحد متمثل بقيام الشركة التابعة وهي الشركة المتكاملة للوساطة العقارية بتسويق كافة مشاريع الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

الواحد والعشرون :

(أ) مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

(ب) مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

ثاني والعشرون :تطبيق قواعد حوكمة الشركة المساهمة

تم تطبيق جميع قواعد الحوكمة الارشادية خلال عام 2013 ما عدا الامور التالية الموضحة بالجدول التالي :

الرقم	القاعدة	طبق جزئيا	لم يطبق	الاسباب
1	يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت.		x	لأنه هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر .
2-أ	يكون تشكيل لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت من أعضاء مجلس الإدارة غير المتعيينين، لا يقل عددهم عن الثلاثة على أن يكون اثنان منهم من الأعضاء المستقلين وأن يرأس اللجنة أحدهما.	x		يوجد لجنة تدقيق حسب الأصول ولكن لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت بسبب قيام مجلس الإدارة بهذه المهمة بشكل مباشر .
2-ب	تضع كل من اللجنتين مواثيق مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها.	x		مطبق بخصوص لجنة التدقيق حيث يتم عمل والإتزام بخطة تدقيق سنوية، ولكن غير مطبق بخصوص لجنة الترشيحات والمكافآت لعدم وجودها وقيام مجلس الإدارة بهذه المهمة .
2-ج	تقم كل من اللجنتين قراراتهما وتوصياتهما إلى مجلس الإدارة وتغريها حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.	x		مطبق بخصوص لجنة التدقيق بخصوص تقديم قراراتها إلى مجلس الإدارة ولا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت لقيام مجلس الإدارة بهذه المهمة .
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالمهام التالية :				
3	1. التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر.		x	لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت لأن هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر .
	2. إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي.		x	لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت لأن هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر .
	3. تحديد احتياجات الشركة من المكافآت على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس الاختيار.		x	لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت لأن هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر .
	4. إعداد الموازنة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها ومراجعتها بشكل سنوي .		x	لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت لأن هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر .
تتمتع لجنة الترشيحات والمكافأة بالصلاحيات التالية:				
	1. طلب أي بيانات أو معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق.		x	لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت لأن هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر .
	2. طلب المشورة القانونية أو المالية أو الإدارية أو الفنية من أي مستشار خارجي.		x	لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت لأن هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر .
	3. طلب حضور أي موظف في الشركة للحصول على أي إيضاحات ضرورية.		x	لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت لأن هذه المهمة يقوم بها مجلس الإدارة بشكل مباشر .
	4. استخدام موقعها الإلكتروني على شبكة الإنترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير		x	لا تقوم الشركة باستخدام موقعها الإلكتروني لهذه الغاية

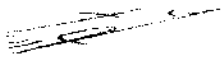
الثالث والعشرون : اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2013
عدد اجتماعات مجلس ادارة الشركة التي عقدت في عام 2013 هي ستة (6) اجتماعاً.

الرابع 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 .

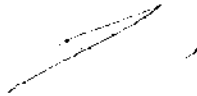
نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد حليم خليل شحادة الحديشي
ممثل شركة الحنظل للتجارة العامة




رئيس مجلس الإدارة
السيد نقولا جورج نقولا أبو خضر
ممثلاً عن شركة نقولا أبو خضر و أولاده




عضو
السيد ميشيل الفرد حلاق
ممثل لشركة الآليات الرائدة




عضو
السيد جورج نقولا أبو خضر
مثلاً للشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العام




عضو
السيد/المهندس ذياب علمر
ممثل صندوق التلمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين



عضو
السيد المهندس يحيى القضاة
ممثل صندوق نقابة المهندسين




عضو
السيد عمر انطون عابد النبر
ممثلاً عن شركة الخليج لتجارة السيارات




نحن الموقعين أدناه بصحة و دقة و اكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي:

المدير المالي
السيد نبيه "محمد نبيه" الصمادي



رئيس مجلس الإدارة
ولا جورج نقولا أبو خضر



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

تقرير المحاسب القانوني المستقل

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

فمدا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً الى تدقيقاً وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمطابقات 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 والاقتصاحات 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 ومعمولية 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 والاستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وإدائها المالي المرحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

تتطلب الشركة بقبول وسجلات محاسبية منظمه بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة متفقة مع كل ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة

غوشة وشركاه
وليد محططه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٠٢)

المملكة الأردنية الهاشمية

نار ٢٠١٤



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

2012	2013	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
74.127	38.199	4	ممتلكات ومعدات
7.871.361	8.178.614	5	مشاريع تحت التنفيذ
253.326	253.430	7	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
8.198.814	8.470.243		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
16.845	18.594	8	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
479.400	479.400	6	أراضي معده للبيع
89.299	84.421	9	مدينون
158.203	20.820	10	نقد وما في حكمه
743.747	603.235		مجموع الموجودات المتداولة
8.942.561	9.073.478		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
12.000.000	12.000.000	1	رأس المال
1.512.389	1.512.389	11	علاوة إصدار
414.309	414.309	11	حتياطي إجباري
259.642	259.642	11	تياطي اختياري
(2.390.240)	(2.390.136)		تياطي القيمة العادلة
(3.925.186)	(4.282.736)		لأثر متراكمة
7.870.914	7.513.468		وع حقوق الملكية
			مات متداولة
752.175	957.353	12	مستحقة وحسابات دائنة أخرى
115.686	116.277	13	مكافآت أجلة
203.786	486.380	16	
1.071.647	1.560.010		وبات المتداولة
8.942.561	9.073.478		بات وحقوق الملكية

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

2012	2013	إيضاح	
1.761.778	-		الإيرادات التشغيلية
6.666	-		مبيعات أراضي
1.768.444	-		إيرادات بدل إيجار
			مجموع الإيرادات التشغيلية
(1.714.976)	-		ينزل التكاليف التشغيلية
(1.714.976)	-		كلفة بيع أراضي
53.468	-		كلفة الإيرادات التشغيلية
(146.585)	(170.870)	17	مجموع الربح
(33.896)	(47.871)		مصاريف إدارية وعمومية
(43.398)	(35.928)		مصاريف مالية
(426.681)	(100.000)	12 و 15	استهلاكات
18.212	(2.881)		مخصص قضايا
(578.880)	(357.550)		مصاريف وإيرادات أخرى
			خسارة السنة
(16.939)	104		الدخل الشامل الآخر
(595.819)	(357.446)		تغير في احتياطي القيمة العادلة
			إلى الدخل الشامل
(0.048)	(0.030)		ة السهم:
12.000.000	12.000.000		أ السهم -دينار/ سهم
			ط المرجح لعدد الأسهم -سهم

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة الإصدار	رأس المال
8.466.733 (595.819)	(3.346.306) (578.880)	(2.373.301) (16.939)	259.642 -	414.309 -	1.512.389 -	12.000.000
7.870.914 (357.446)	(3.925.186) (357.550)	(2.390.240) 104	259.642 -	414.309 -	1.512.389 -	12.000.000
7.513.468	(4.282.736)	(2.390.136)	259.642	414.309	1.512.389	12.000.000

الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2012	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2012
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2012	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2012
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2013	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2013

الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2012
اجمالي الدخل الشامل للسنة
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2012
اجمالي الدخل الشامل للسنة
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2013

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

2012	2013	
		الأنشطة التشغيلية
(578.880)	(357.550)	خسارة السنة
-	4.728	تعديلات على خسارة السنة:
43.398	35.928	مخصص تدني مدينون
33.896	47.871	استهلاكات
		مصاريف مالية
(10.930)	150	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
4.956	(1.749)	المدينون
58.390	591	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
437.526	205.178	دائنون وشيكات أجلة
(11.644)	(64.853)	المصاريف المستحقة وحسابات دائنة أخرى
(33.896)	(47.871)	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(45.540)	(112.724)	مصاريف مالية مدفوعة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(164)	-	الأنشطة الإستثمارية
1.657.081	-	التغير في الممتلكات والمعدات
(639.652)	(307.253)	الإستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير ومؤجرة
1.017.265	(307.253)	مشاريع تحت التنفيذ
		صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
(868.784)	282.594	الأنشطة التمويلية
(868.784)	282.594	نوك الدائنة
102.941	(137.383)	في النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
55.262	158.203	، التغير في النقد وما في حكمه
158.203	20.820	ما في حكمه 1 كانون الثاني
		ما في حكمه 31 كانون الأول

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

1- التكوين والنشاط

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

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

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2013 على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

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

* خلال عام 2012 تم شراء كامل حصص شركة عين رباط العقارية (إيضاح - 5).

وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية فإن :-

2012	2013	
30.000	19.256	قيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
350.345	350.183	قيمة الدفترية للإستثمار في شركة عين رباط العقارية ذ.م.م
(32.125)	(25.739)	حصصة الشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
345	(162)	حصصة الشركة من نتائج أعمال شركة عين رباط العقارية ذ.م.م

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

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

2012	2013	أ- الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
38.926	19.780	مجموع الموجودات
8.926	524	مجموع المطلوبات
30.000	19.256	مجموع حقوق الملكية
3.015	3.007	نقد وما في حكمه
33.984	15.836	ممتلكات ومعدات
30.000	30.000	رأس المال
(32.125)	(25.739)	خسارة السنة

2012	2013	ب- شركة عين رباط العقارية ذ.م.م
637.465	701.484	مجموع الموجودات
315.428	379.609	مجموع المطلوبات
322.037	321.875	مجموع حقوق الملكية
147.746	10.135	نقد وما في حكمه
489.719	691.349	مشاريع تحت التنفيذ
1.000	1.000	رأس المال
345	(162)	(خسارة) / ربح السنة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

2- المعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الجديدة والمعدلة المصدرة ولم يحن موعد تطبيقها يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد	
1 كانون الثاني 2014	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (32) : عرض الادوات المالية - تفاصيل الموجودات المالية والمطلوبات المالية
1 كانون الثاني 2014	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (36) : التدني في الموجودات - الإفصاحات حول المبالغ المستردة للموجودات غير المالية
1 كانون الثاني 2014	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (39) : تبادل المشتقات ومحاسبة التحوط
1 تموز 2014	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (19) : تعريف خطط منافع الموظفين ومساهمة الموظفين في تلك الخطط
1 كانون الثاني 2014	التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (10) ، رقم (12) - القوائم المالية الموحدة والإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى ومعيار المحاسبة الدولي رقم (27) : القوائم المالية المنفصلة والمتعلقة بعرض وقياس الموجودات المالية
1 كانون الثاني 2014	التفسير رقم (21) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - فرض الجبايات

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

معايير إعداد البيانات المالية الموحدة

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

اسس إعداد البيانات المالية الموحدة

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

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

اساس توحيد البيانات المالية الموحدة

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

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

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

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

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

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

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

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

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

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

الإيرادات

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

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

المصاريف

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

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

النقد وما في حكمه

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

المدينون

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

الدائنون والمستحقات

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

الاستثمار في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير والأراضي المؤجرة

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

المشاريع تحت التنفيذ

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

الغاء الاعتراف

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

الممتلكات والمعدات

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

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

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

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

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

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

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

المخصصات

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

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

استخدام التقديرات

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

معلومات القطاعات

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

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

التقاص

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

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة 2009 وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، و يتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبة 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 قائمة المركز المالي الموحدة الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عقود الإيجار

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

4- الممتلكات والمعدات

1 كانون الثاني	الإضافات	الإستبعادات	31 كانون الأول
الكلفة:			
9.330	-	-	9.330
32.340	-	-	32.340
105.248	-	-	105.248
53.227	-	-	53.227
24.985	-	-	24.985
2.627	-	-	2.627
20.840	-	-	20.840
248.597	-	-	248.597
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
8.570	448	-	9.018
24.092	5.054	-	29.146
61.980	15.762	-	77.742
36.166	10.266	-	46.432
24.965	170	-	25.135
1.692	395	-	2.087
17.005	3.833	-	20.838
174.470	35.928	-	210.398
مجموع الاستهلاكات			
74.127			
القيمة الدفترية الصافية 1 كانون الثاني			
القيمة الدفترية الصافية 31 كانون الأول			
			38.199

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

5- المشاريع تحت التنفيذ

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

2012	2013	
4.672.752	4.672.752	مشروع دايوق (رأس الجندي) :
302.067	302.067	كلفة الأرض
5.633	5.633	تصاميم وإشراف
484.280	484.280	كلفة البنية التحتية (ثق طرق)
172.762	172.762	اعمال الطريق والمدخل
24.074	24.074	فوائد و عمولات بنكية مرسلة
8.202	8.202	اعلانات
5.669.770	5.669.770	أخرى
1.505.250	1.505.250	مشروع شارع مكة:
303	303	كلفة الأرض
300	300	رسوم حكومية
56.086	56.086	مخططات
1.561.939	1.561.939	فوائد و عمولات بنكية مرسلة
108.000	108.000	مشروع الياسمين:
-	94.200	كلفة الأرض
2.500	5.501	أعمال الحفر والبناء
11.125	19.547	تصاميم وإشراف
121.625	227.248	رسوم حكومية
350.000	350.000	مشروع الشميساني :
159.414	358.670	كلفة الأرض
5.200	5.200	اعمال الحفر والبناء
3.413	5.787	تصاميم وإشراف
518.027	719.657	رسوم حكومية
7.871.361	8.178.614	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

إن أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة والسيدة أمل الدباس مناصفة بعدما تم الاتفاق معها بتمويل تنفيذ المشروع عليها مناصفة وبحيث يبلغ مجموع التمويل المستحق على الشركة 1.000.000 دينار أردني وهو المبلغ المستحق من باقي بيع نصف قطعة الأرض. كما تم الاتفاق على أن تقوم الشركة بتقديم عشرة كفالات بنكية بقيمة 100.000 دينار أردني للكفالة الواحدة بما مجموعه 1.000.000 دينار أردني وقد تم تسديد هذه الكفالات بالكامل . وبحيث تتحمل الشركة مصاريف نقل ملكية الأرض وأي مصروف حيث تم تسجيلها مناصفة .

إن أرض مشروع الشميساني مسجلة باسم شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة)، حيث قامت الشركة خلال 2012 شراء كامل حصص الشركاء في شركة عين رباط العقارية (ذ.م.م) بمبلغ 350.000 دينار أردني على أساس صافي حقوق الشركاء كما في 31 كانون الأول 2011 والبالغة 321.692 دينار أردني وقد تم اعتبار الفرق ما بين كلفة الشراء وصافي حقوق الشركاء والبالغة 28.308 دينار أردني زيادة في قيمة أرض مشروع الشميساني المملوك من تلك الشركة.

6- أراضي معدة للبيع

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

7- موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

إن تفاصيل هذا البند وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (9)

القيمة		عدد الأسهم		
2012	2013	2012	2013	
19.521	19.521	130.141	130.141	الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)
1.305	1.409	180	180	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
232.500	232.500	1.162.500	1.162.500	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)
253.326	253.430			

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (ببيع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

8- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2012	2013	
12.938	14.280	مصاريف مدفوعة مقدماً
725	725	أمانات ضريبة الدخل
154	-	أمانات ضريبة مبيعات
805	805	تأمينات كفالات
-	1.200	تأمينات مستردة
2.223	1.584	ذمم موظفين
16.845	18.594	

9- المدينون

2012	2013	
89.299	89.149	ذمم مدينة تجارية
-	(4.728)	مخصص تدني ذمم مدينة
89.299	84.421	

10- النقد وما في حكمه

2012	2013	
932	521	الصندوق
157.271	20.299	نقد لدى البنوك
158.203	20.820	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

11- 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 الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إداري بنسبة 10 بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصبة 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 20 بالمئة من الربح الصافي وقد قرر مجلس الإدارة عدم إقتطاع أي نسبة خلال العام من الربح الصافي للشركة. أن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

12- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

2012	2013	
18.076	23.552	مصاريف مستحقة
205.968	205.860	امانات مساهمين
1.235	2.039	امانات الضمان الاجتماعي
786	989	امانات ضريبة دخل
30.666	141.540	دفعات مقبوضة مقدما
38.910	38.910	رسوم الجامعات الأردنية
1.642	1.642	صندوق دعم البحث العلمي
28.211	16.140	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
426.681	526.681	مخصص قضايا (إيضاح - 15)
752.175	957.353	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

13- الدائنون والشيكات الأجلة

2012	2013
6.767	84.358
77.000	-
31.919	31.919
115.686	116.277

ذمم تجارية
شيكات آجلة
مطلوب الى جهات ذات علاقة (إيضاح 14)

14- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

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

2012	2013
1.700	1.700
157	157
173	173
29.889	29.889
31.919	31.919

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

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

2012	2013
8.400	16.800
58.775	33.000

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

15-ضريبة الدخل

صدر قرار محكمة التمييز بإلزام الشركة بدفع مبلغ 426.681 دينار أردني عن ضريبة دخل عامي 2005 و 2006 ، إلا أن الشركة تقدمت بإقامة دعوى إستئناف لدى محكمة قضايا ضريبة الدخل وكانت النتيجة برد الدعوى وعليه قامت الشركة بتميز القرار الاستئنافي لدى محكمة التمييز وكانت النتيجة برد الدعوى وعليه قامت الشركة بتقديم طلب اعادة النظر وكانت النتيجة برد الطلب حيث قامت الشركة بتقديم تمييز على الطلب وما زال منظوراً أمام المحكمة حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة، هذا وقد قامت الشركة بإقتطاع مخصص قضايا بذلك المبلغ لمواجهة في حال عدم موافقة محكمة ضريبة الدخل بإعادة المحاكمة عن ضريبة دخل عامي 2005 و 2006 (إيضاح - 12) وقد علمت الشركة في الفترة اللاحقة بأن دائرة ضريبة الدخل والمبيعات قامت بعمل حجز على الشركة لدى البنوك ودائرة الأراضي والمساحة والشركة بصدد تسوية للموضوع مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

لم تقم الشركة بإنهاء ضريبة الدخل لعام 2007 وذلك لمطالبة دائرة ضريبة الدخل مبلغاً وقدره 321.730 دينار أردني عن تلك الأعوام، وقد استأنفت الشركة القرار وكانت النتيجة برد الاستئناف وعليه قامت الشركة بتميز القرار الاستئنافي لدى محكمة التمييز وكانت النتيجة برد الدعوى وعليه قامت الشركة بتقديم طلب اعادة المحاكمة وكانت النتيجة برد الطلب وعليه قامت الشركة بتقديم طلب استئناف على الطلب وما زال منظور أمام المحكمة حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة ، هذا وقد قامت الشركة بإقتطاع مخصص قضايا في حال عدم موافقة محكمة ضريبة الدخل بإعادة المحاكمة عن ضريبة دخل عام 2007 (إيضاح - 12). أما بالنسبة للأعوام 2008، 2009، 2010 فقد تم إنهاء الوضع الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل، أما بالنسبة لعامي 2011 و 2012 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

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

تم تقديم كشف التقدير الذاتي لشركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) عن الاعوام 2010 و 2011 و 2012 ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

16 - بنوك دائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الاتحاد بمبلغ 1.500.000 دينار أردني ، بنسبة فائدة 9 % سنوياً تحتسب وتستوفي شهرياً وبعمولة 1 % سنوياً وخلال عام 2011 تم زيادة سقف بمبلغ 100.000 دينار أردني ، وخلال عام 2012 تم زيادة السقف بمبلغ 600.000 دينار أردني حيث كان رصيد التسهيلات قبل الزيادة 117.000 دينار أردني ليصبح السقف الجديد 717.0000 دينار وتم تعديل نسبة الفائدة لتصبح 8.5% بالإضافة الى هامش بمعدل 0.5 % سنوياً تحتسب وتستوفي شهرياً وبدون عمولة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

17- المصاريف الإدارية والعمومية

2012	2013	
60.541	65.476	رواتب واجور وملحقاتها
8.400	16.800	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
1.759	1.908	بريد وبرق وهاتف
16.871	17.185	رسوم ورخص حكومية
22.198	18.250	أتعاب مهنية واستشارات
694	3.190	ضيافة
1.641	2.467	قرطاسية ومطبوعات
20.794	23.052	إيجارات
1.793	1.752	صيانة
1.838	2.379	مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات
-	4.728	مصرف تدني ذمم مدينة
2.212	2.971	دعاية واعلان
7.844	10.712	متفرقة
146.585	170.870	

18- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في 31 كانون الأول إلتزامات محتملة عن كفالات بنكية بقيمة 14.055 دينار أردني (2012:91.760 أردني).

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

19- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة 2012.

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

معدل المديونية

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

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

2013	2012
486.380	203.786
7.513.468	7.870.914
%6	%3
المديونية	
حقوق الملكية	
معدل المديونية / حقوق الملكية	

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

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

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

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

العملة	الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة
دينار أردني	(نقطة مئوية)	2012 2013
	25	509 - 1.216 -

العملة	النقص بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة
دينار أردني	(نقطة مئوية)	2012 2013
	25	509 + 1.216 +

مخاطر أسعار أخرى

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

تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية

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

في حال كانت أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة 5% لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع 12.672 دينار (2012: أعلى/أقل بواقع 12.666 دينار) نتيجة لمحفظة الشركة.

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

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض الائتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم 14. وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة. وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

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

إدارة مخاطر السيولة

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

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة. تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الاستحقاق 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
2013:			
أدوات لا تحمل فائدة	1.073.630	-	1.073.630
أدوات تحمل فائدة	8.5%	486.380	486.380
المجموع	1.560.010	-	1.560.010
2012:			
أدوات لا تحمل فائدة	867.861	-	867.861
أدوات تحمل فائدة	8.5%	203.786	203.786
المجموع	1.071.647	-	1.071.647

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

20- التحليل القطاعي لنشاط الشركة

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

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

خسائر القطاع		إيرادات القطاع		
2012	2013	2012	2013	
(546.755)	(331.811)	1.768.444	-	قطاع الاستثمارات في العقارات
-	-	-	-	قطاع الاستثمارات المالية
(32.125)	(25.739)	-	-	قطاع عمولات الوساطة العقارية
(578.880)	(357.550)	1.768.444	-	المجموع

إن إجمالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية هي على النحو التالي :

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
2012	2013	2012	2013	
1.062.721	1.559.486	8.650.309	8.800.268	قطاع الاستثمارات في العقارات
-	-	253.326	253.430	قطاع الاستثمارات المالية
8.926	524	38.926	19.780	قطاع عمولات الوساطة العقارية
1.071.647	1.560.010	8.942.561	9.073.478	المجموع



عمان في 2014/03/31
أشلة رقم 2014/42

السادة بورصة عمان المحترمين
تحية طيبة وبعد،،،،

الموضوع: التقرير السنوي لعام 2013

بالإشارة الى الموضوع أعلاه نرفق لكم طيه التقرير السنوي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار لعام 2013 .

شاكرين لكم حسن تعاونكم

وتفضلو بقبول فائق الاحترام،،،،