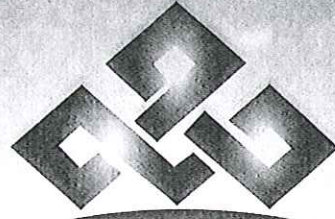


- سوال
 - ۶۷۶
 ۶۷۶



مسييرة مستمرة من العطاء



المتكاملة
لتطوير الأراضي والإستثمار
٢٠١٤

2014 التقرير السنوي لمجلس الإدارة
والبيانات المالية للسنة المنتهية

الفهرس

<u>رقم الصفحة</u>	<u>البان</u>
3	أعضاء مجلس الإدارة
4	كلمة رئيس مجلس الإدارة
5	تقرير مجلس الإدارة عن عام 2014
16	تقرير مدققي الحسابات
17	قائمة المركز المالي الموحد كما في 2014/12/31
18	قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 2014/12/31
19	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحد للسنة المنتهية في 2014/12/31
20	قائمة التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 2014/12/31
21	إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 2014/12/31

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 شركة تجارة المركبات

السيد/المهندس ايلى ايليا بنيان
ممثلاً الشركة الدولية للطائرات السانلة

السيد جورج نقولا أبو خضر
ممثلاً للشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة

السيد ميشيل الفرد حلاق
ممثلاً لشركة الآليات الرائدة

السيد عمر انطون عابد النبر
ممثلاً عن شركة الخليج لتجارة السيارات

مدققوا الحسابات
السادة / غوشة وشركاه

المستشار القانوني
الجازي ومشاركوه

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة أعضاء الهيئة العامة المحترمين
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام يسعدني أن أرحب بكم أجمعين ترحيباً شاملاً لحضور هذا الاجتماع ، فالله يسعدني أن أضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي والخصائص المالية لعام 2014/01 ولغاية 2014/12/31 ويحث بعض الأمور الأخرى والتي لم أدرجها على جدول الأعمال

بالإطلاع على الأزمة الاقتصادية التي شهدها العالم هذين السنتين والتي أثرت على كافة بلدان العالم وبما السياسية والاقتصادية التي تشهدها منطقة الشرق الأوسط بالتحديد، تأثر قطاع العقار في الأردن بشكل كبير وبصفة الأوضاع وبالأخص فيما يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حالياً أو الموعود أقيمتها من قبل المشر وكذلك الأمر فيما يتعلق بتجارة الأراضي (بيع وشراء) ان هذه الأوضاع أثرت بشكل مباشر على سيرة وبالأخص الشركات التي تمتلك الأراضي المتوقعة والتي تعيد من اقتنائها اما القيم بالمستمرها بمشاريع التي تحتفظ بها بغرض البيع والمخارج وتحقيق المزيد من الأرباح والذي من شأنه ان يوفي من حقو بالشركات المساهمة العامة . ان الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار باعتبارها إحدى الشركات المتخصصة بالمجال العقاري تأثرت من هذه الأوضاع الا ان ذلك لم يقف عازلاً عن الاستمرار قداماً في سحقيق الربحية ، بالإضافة الى استمرار في الاحتفاظ بمحففاتها الاستثمارية (اراضي واسهم) والتحص الإيجابي على سيرة الشركة وحقوق المساهمين.

ان الشركة ممثلة بمجلس إدارتها الكريم تسعى وكل طاقاتها لتحقيق
ترجة الثقة والمصداقية لدى جميع المساهمين حيث تسعى الشركة بتنفيذ خطط وبراسات مستقبلية لزده من خلال ازدياد الاستثمار في شراء وبيع الأراضي وكذلك العمل على إنشاء مشاريع ودية لتحقيق أهداف

وأخيراً وليس آخراً ان مجلس الإدارة الكريم يشكركم كل الشكر على ثقكم الكريمة بالمجلس كما نعد طاقنا لتحقيق أهداف الشركة وحملنا من الشركات المعنوية في هذا البلد الكريم .
والسلام عليكم ورحمة الله

تقرير مجلس الإدارة عن علم 2014

أولاً : وصف أنشطة و غايات الشركة الرئيسية و أملاكها الجغرافية وحجم الاستغلال الرأسمالي :

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

1- أن تشتري وتستأجر وتنفذ وتؤجر أية أراضي أو ممتلكات أو أبنية أو حقول أو مقلع مفتوحة أو مغلقة أو آلات أو مكينات أو لوازم أو أية أموال محققة أو غير محققة ضرورية لأعمال الشركة وإن تنشئ وتبني وتضمون أية أبنية أو مقلع ترى الشركة أنها ضرورية لأعمالها.

2- أن تشتري أو تلتزم بجميع أو قسم من ممتلكات والتزامات وتجارة أي شركة أو شخص يملك أو يقوم بعمل ترى الشركة أنه مناسب ومفيد لأعمالها

3- أن تأخذ وتحصل على أسهم في شركة أخرى تتفق غاياتها جميعها أو بعضها مع غايات الشركة أو تقوم بأي عمل يمكن أن يفيد الشركة بشكل مباشر أو غير مباشر.

4- شراء الأراضي والمعارات وتطويرها وإفرازها واستغلالها وإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية وإيجارها واستئجارها وورثها 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 - مجمع ايلد حداد / بنناية رقم 219/الطابق الرابع كما ان للشركة شركتان تابعتان واسمها الشركة المكاملة للوساطة العقارية (CityPlex) وشركة عين رباط العقارية - شارع مكة - مجمع ايلد حداد - بنناية رقم 219.

ج- عدد الموظفين :

- بلغ عدد موظفي الشركة المكاملة لتطوير الأراضي والاستغلال كما في 2014/12/31 خمسة موظفين.

- بلغ عدد الموظفين في الشركة المكاملة للوساطة العقارية كما في 2014/12/31 موظف واحد.

- لا يوجد موظفين في شركة عين رباط العقارية كما في 2014/12/31

لحجم الاستغلال الرأسمالي :

بلغ حجم الاستغلال الرأسمالي ما نسبته 86.22% من إجمالي الموجودات كما في 2014/12/31 مقارنة بما نسبته 93.33% من إجمالي الموجودات لعام 2014.

ثانياً: الشركات التابعة للشركة:

✓ اسم الشركات التابعة :

(1) الشركة المكاملة للوساطة العقارية (سيتيلاكس)

✓ صفة الشركة وتاريخ تسجيلها :

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

- ✓ **نشاط الشركة و أغايتها :**
- شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وإدارتها واستغلالها .
 - أعمال المسورة والكافة والإدارة للعقارات والخدمات التجارية
 - إدارة وتأجير العقارات بمعرفة أصحابها
 - استئجار وتأجير العقارات والتوسط في تأجيرها
 - التوسط في بيع وشراء الأراضي والعقارات
 - شراء وبيع الأراضي والعقارات بالعمولة والمسورة
 - تطوير وإدارة المشاريع وفق المبادئ والممارسات التجارية
 - تجهيز وأعداد الأراضي لإقامة المشاريع التجارية عليها وبيعها و / أو تأجيرها
 - المشاركة في شركات أخرى أو تملك أسهم أو حصص في شركات أخرى.
 - تخمين الأراضي والعقارات
 - تقديم الاستشارات العقارية وتقديم جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات.
- ✓ **رأس مال الشركة :**
- يبلغ رأس مال الشركة 30,000 دينار
- ✓ **نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:**
- تبلغ نسبة ملكية الشركة المكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (الشركة الأم) ما نسبته 100 %
- الشركة المكاملة للوساطة العقارية.
- ✓ **عنوان الشركة و عدد موظفيها :**
- موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان - شارع مكة - مجمع ايلاد حداد / بناية رقم 21 / ضائق الرا موطي، الشركة كما بتاريخ 2014/12/31 موظف واحد.
- ✓ **أخرى :**
- لا يوجد فروع للشركة (الشركة المكاملة للوساطة العقارية) ولا أي شركات تابعة كما لا يوجد باسم الشركة .
- (2) **شركة عين ربط العقارية:**
- سجلت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات مسؤولية محدودة وتحت الرقم 2010/06/01 .
- ✓ **نشاط الشركة وأغايتها :**
- ما حدا مكتب عقاري .
 - تملك الموال العقارية و الغير مقفولة لتنفيذ أغايات الشركة.
 - شراء أراضي و إقامة شقق سكنية عليها و بيعها بدون فوائد ربوية.
 - شراء و تملك الأراضي لغايات الشركة.
 - إدارة و تطوير العقارات حد مكتب وساطة.

✓ رأس مال الشركة :
يبلغ رأس مال الشركة 1,000 دينار

✓ نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:
تبلغ نسبة ملكية الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (الشركة الأم) ما نسبته 100 % من رأس مال شركة ص
العنبرية.

✓ عنوان الشركة وعدد موظفيها :
موقع الشركة الرئيسي في عمان - شارع مكة - مجمع إبل حداد / بناية رقم 219 الطابق الرابع، و لا يوجد بها موظفين كـ
2014/12/31

✓ أخرى :
لا يوجد فروع للشركة (شركة عين رباط) ولا أي شركات تابعة و يوجد للشركة التابعة (عين رباط العقاري) مشروع واحد في
الشميلاني عبارة عن بناية متعددة مساحات و الشقق لغرض البيع، و يوجد مشروع للشركة المتكاملة لتطوير الأل اصني 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) ✓

الترتيب	الاسم	المقصب	تاريخ الميلاد	التحصيل العلمي	المعهد / الجامعة	سنة التخرج	الفترة العملية	عضوية مجلس إدارة اخرى
1	نور الدين جويج أبو جعفر	رئيس مجلس إدارة	7 كانون الثاني 1970	بكالوريوس إدارة اعمال	جامعة بغداد	1991	22 سنة في إدارة الاعمال والإدارة التشغيلية لمجموعة شركات أبو جعفر ومجموعة أخرى في منطقة الشرق الوسطى ومجلس مجلس إدارة	رئيس مجلس إدارة الشركة الشركة المتحدة للتجارة والخدمات في منطقة الشرق الأوسط مجلس إدارة الشركة الشركة المتحدة للتجارة والخدمات في منطقة الشرق الأوسط مجلس إدارة الشركة الشركة المتحدة للتجارة والخدمات في منطقة الشرق الأوسط
2	جويد نور الدين أبو جعفر	عضو	1939	بكالوريوس إدارة اعمال	الجامعة الأميرية - بغداد	1960	له خبرة واسعة في مجال إدارة الأعمال باعت 47 سنة رئيساً لمجموعة مجلس إدارة مجموعة شركات نور الدين جويج ومجموعة من الشركات الزراعية والصناعية في الشرق الأوسط	رئيس مجلس إدارة الشركة الشركة المتحدة للتجارة والخدمات في منطقة الشرق الأوسط مجلس إدارة الشركة الشركة المتحدة للتجارة والخدمات في منطقة الشرق الأوسط مجلس إدارة الشركة الشركة المتحدة للتجارة والخدمات في منطقة الشرق الأوسط
3	عمر الطائي علاء الدين	نائب رئيس مجلس الإدارة	1 كانون الأول 1971	مستشار علاقات دولية	جامعة بغداد	1994	7 سنوات في إدارة الأعمال والإدارة التشغيلية في الشرق الأوسط الأميرية	لا يوجد
4	محمد علي شعاعه الحشمي	عضو	1962/12/22	بكالوريوس إدارة اعمال	جامعة بغداد	1988	مدرس مكتب مجموعة الشركة المتحدة - فروع العراق	لا يوجد
5	مكييل الطائي حافظ	عضو	1959	بكالوريوس محاسبة	جامعة الفرات	1982	28 سنة في محاسبة والتدقيق والتخطيط المالي وإدارة الأعمال وإدارة الموارد البشرية لمجموعة شركات أبو جعفر ومجموعة من الشركات الزراعية والصناعية في الشرق الأوسط	مدرس عن الشركة الأردنية الشركة المتحدة للتجارة والخدمات في منطقة الشرق الأوسط مجلس إدارة الشركة الشركة المتحدة للتجارة والخدمات في منطقة الشرق الأوسط
6	المهندس رامي الطائي	عضو	1961	بكالوريوس إدارة هندسة	جامعة بغداد	1986	مدرس مكتب الشركة المتحدة - فروع العراق	رئيس شركة الهندسة / جيلان
7	المهندس أحمد الطائي يونس	عضو	1938	بكالوريوس إدارة محاسبة	جامعة بغداد	1961	مدرس مكتب الشركة المتحدة - فروع العراق	لا يوجد

✓ أسماء ورثب الشخص الادارة 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 أمناء عمان في الفترة (2005-2007) كما قام بتأسيس شركة الإحداثيات المقارية عام 2006 حيث كان رئيس مجلس إدارتها كما شغل منصب المدير العام فيها لغاية 2010.

غلب المدير العام للشؤون الإدارية و الفنية، علاه زيد مرادوي.

من مواليد 1978 في السعودية، حاصل على بكالوريوس حسابات الكترول وبنه من جامعة الأميرة سمية، و قد تم تعيينه في 2014/3/1 وشغل منصب مدير عام شركة ميثين للتصميم الداخلي و المذكور في الفترة (2008-2013) كما شغل منصب مدير عام في شركة السرعة للتداعية و الإعلان في سنة 2012.

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 2011/5.

عمل منذ تخرجه لدى كبرى شركات التدقيق العالمية كمحقق خارجي و في شركة السلام للنقل و التجارة كمحقق داخلي و انضم الى مجموعة شركات ابو خضر في 2009/1 كمحقق داخلي لغاية تعيينه كمدير مالي للشركة المكاملة لتطوير الأراضي.

رابعاً: كبل المساهمين والذين تزيد نسبة مساهمتهم عن 5%

الرقم	الاسم	عدد الاسهم في 2014/12/31	النسبة %	عدد الاسهم في 2013/12/31	النسبة %
1	نقولا جورج ابو خضر	3,986,311	33.219	3,050,177	25.418
2	رعد نجم عبد الله الجوراني	1,428,919	11.908	280,314	2.336
3	الشركة الأردنية للاستثمارات العامة	960,336	8.003	904,539	7.538
	المجموع	3,375,566		4,235,030	

خامساً : الوضع التفاسي :

يشهد القطاع العقاري حالياً منافسة كبيرة نظراً لتعدد المشاريع والاستثمارات المقاربات ولكن فيما يتعلق بالوضع التفاسي للشركة المكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار فانيا تنفرد بمجموعة من المشاريع ذات الطابع المميز والتي من شأنها التقليل من درجة المنافسة ولكن لا يمكن انكار ان هناك منافسة في السوق العقاري الأردني، وتعتل الأسواق الرئيسية للمشاريع التي تنوي الشركة القيام بها بالسوق المحلي الداخلي الأردني نتيجة لاحتياجات عملائها.

سالمساً : درجة الاعتماد على موردين محليين أو عملاء رئيسيين (محلياً أو خارجياً) :

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

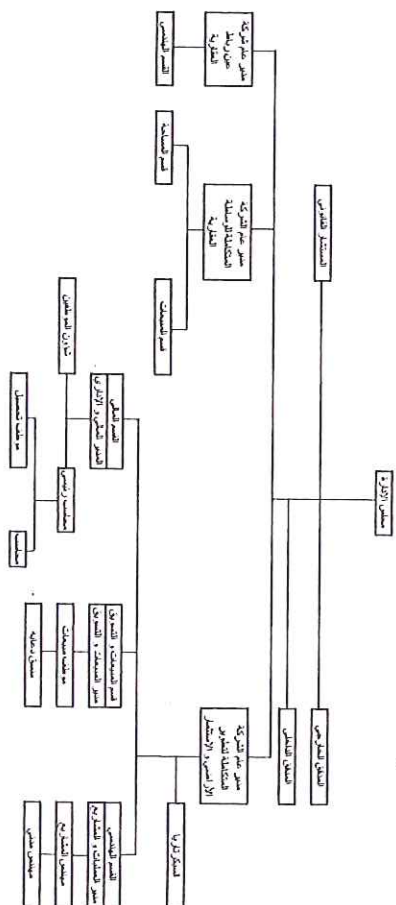
سابعاً : الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها

- 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 أثر مادي على عمل الشركة أو قدرتها التنافسية.

لا يوجد أية قرارات صادرة عن الجهات الحكومية والمنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجها أو قدرتها التنافسية.

تاسمًا : (الهيكل التنظيمي للشركة:
يشمل الهيكل التنظيمي التالي جميع العناصر الوظيفية للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستغلال و الشركة المتكاملة
للمساحة العقارية (مع وجود بعض المناصب الشاغرة).



(ب) عدد موظفي الشركة و فئات هؤلاء هم:

بلغ عدد العاملين في الشركة كما في 2014/12/31 للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار خمسة موظفين وحسب الآتي :-

مستوى التعليم	الحد
البيوريس	3
شهادات اخرى	2

اما موظفي الشركة التابعة (المتكاملة للوساطة العقارية) قد بلغ عدد العاملين في الشركة كما في تاريخ 2014/12/31 موظف واحد حسب الاتي:

مستوى التعليم	العدد
شهادات اقرى	1

اما الشركة التابعة (شركة عين رباط العقارية) فـ فلا يوجد بها موظفين كما في تاريخ 2014/12/31.

(ج) برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:
لم تقوم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل و تدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

عشر أ : المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

لا يوجد أي مخاطر من الممكن أن تتعرض لها الشركة أو من الممكن أن تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية وأنها تأثير مادي عليها.

الحادي عشر : وصف الإحتياجات التي حققتها الشركة:

- حققت الشركة المكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار مجموعة من الإحتياجات وأهمها :
- الانتهاء من المشروع السكني المتعدد المساحات في منطقة الشميني وبيع جزء منه.
- البدء بشروع 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 : الشركة الرئيسي:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للثالث عشر : سلسلة الأرباح (الخصائر) الزمنية وحقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية:

السنة	صافي الأرباح قبل الخصائر والمخصصات	صافي حقوق المساهمين (بالدينار الأردني)	نسبة التوزيع الأرباح	الأرباح الموزعة
2014	(199,518)	7,313,819		
2013	(257,550)	7,513,468		
2012	(152,199)	7,870,914		
2011	(546,974)	8,466,733	0.000	0.000
2010	(2,483,471)	10,545,293	0.000	0.000
2009	(814,201)	11,279,127	0.000	0.000
2008	(630,274)	12,144,637	0.000	0.000
2007	1,200,526	15,091,823	5%	600,263
2006	538,60	6,285,178	0.000	0.000
2005	2,082,147	7,304,102	7%	416,230
2004	(305,038)	2,137,549	0.000	0.000
2003	(329,933)	2,371,931	0.000	0.000
2002	(145,363)	2,701,924	0.000	0.000

الرابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة :

أ : الدخل الشامل الموحدة:

- بلغ مجمل الخسارة مبلغ 199,518 دينار عام 2014 مقارنة مع مجمل خسارة 357,550 دينار عام 3 بانخفاض ما نسبته 44,20 %
- بلغت ربحية السهم (0,017) دينار / سهم عام 2014 مقارنة مع (0,030) دينار / سهم عام 2013

بـ المركز المالي الموحدة :

- بلغت موجودات الشركة كما في 2014/12/31 مبلغ 9,039,071 دينار مقارنة مع 9,072,753 دينار عام 2013 أي بانخفاض مقداره 33,682 دينار وبما نسبته 0.379%.
- بلغ إجمالي المطلوبات المترتبة على الشركة مبلغ 1,725,252 دينار عام 2014 مقارنة ب 1,559,285 دينار عام 2013 أي بارتفاع ما نسبته 10.592%.
- بلغ إجمالي حقوق المساهمين 7,313,819 دينار عام 2014 مقارنة بمبلغ 7,513,468 عام 2013 أي بانخفاض ما نسبته 2.657%.

جـ_ تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة:

المؤثرات	النسبة
رأس المال العامل	(479,332)
عائد الأسهم الواحد	(0.017) دينار / سهم
القيمة الدفترية للسهم الواحد	0.609 دينار / سهم
نسبة الملكية	% 80.9
نسبة المديونية	% 19.09
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	0.722 مرة
معدل دوران الموجودات	0.030 مرة
نسبة التداول	1 : 0.722

الخامس عشر : النظرة المستقبلية الهامة للشركة:

نظراً للوضع الاقتصادي العالمي و الذي أثر على المنطقة من ناحية اقتصادية و سلبية مما أثر سلباً على الوضع الاقتصادي الأجنبي فإن تطرقت و أهدافا المستقبلية تتمحور كالآتي:

- ✓ تأمين الشركة بحقل ثابت عن طريق شراء أو بناء مجمع تجاري لتأجير ه و الاستفادة من إيراداته
- ✓ تأمين مصاريف الشركة السنوية
- ✓ القيام بعمل عدة مشاريع سكنية أو تجارية من أجل تحقيق الربحية و المنافسة في السوق المحلي.
- ✓ العمل على تنظيم أرض راس الجندي المملوكة للشركة بهدف إفرادها و بيعها كقطع صغير، أو إيجاد شريك (مستثمر) من أجل القيام بعمل مشروع عليها.

السلاس عشر: مقدار تعاقب التدفق للشركة وللشركات التابعة ومقدار اتعاب خدمات اخرى تلقاها المحقق و/أو مستخدمة لة .
 يتولى تحقيق البيانات المالية للشركة المكاملة لتطویر الاراضي والاستثمار و للتشركة المكاملة لوساطة العقارية و شركة عين رباط العقارية السادة غوشة وشركاه حيث تبلغ اتعابهم السنوية مبلغ 7,500 دينار أردني (للشركات الثلاث) مصافا اليها ضريبة المبيعات .

السابيع عشر : عدد الأوراق المالية العملاقة من قبل اعضاء مجلس الإدارة

أ - الجدول الآتي يوضح التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما هو في 2014/12/31 :

الرقم	اسم العضو / الشخص الاعتباري وممثلة	الجنسية	رصيد 2014/12/31
1	شركة الحنظل للتجارة العامة	عراقي	78,607
0	حلم خليل الحديدي	عراقي	1,000
89	شركة الخليج التجارية للمبانيات	اردني	145,500
0	عمر انطون علي التبر	اردني	500
71	شركة الاليات الرائدة	اردني	18,371
1	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	اردني	1
93	صندوق التأمين الإجتماعي لاهضاء نقابة المهندسين (لغاية 2014/5/20)	اردني	-
4	نبيل نجي عامر (لغاية 2014/5/20)	اردني	-
23	صندوق التقاعد لاهضاء نقابة المهندسين (لغاية 2014/5/20)	اردني	-
5	يحيى شحادة القضاة (لغاية 2014/5/20)	اردني	-
39	الشركة الأردنية للاستثمارات العامة	اردني	690,336
6	سهييل شكري الحلبي (ممثل سابق)	اردني	-
	جورج نقولا ابو خضر	اردني	
7	شركة نقولا ابو خضر واولاده	اردني	
177	نقولا ابو خضر / نفسه	اردني	3,800,000
50	شركة تجارة المركبات (اعتباراً من 2014/5/20)	اردني	245,000
8	يحيى شحادة (اعتباراً من 2014/5/20)	اردني	-
00	الشركة الدولية للطائرات الساتلة (اعتباراً من 2014/5/20)	اردني	63,000
9	أيلي ايغيا ايكار بيتان	اردني	-

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

الشركة	مسيطر عليها من قبل	2014/12/31	2013/12/31
شركة نفقلا أبو خضر وأولاده	رئيس مجلس الإدارة	91,600	125,272
الشركة الدولية للبطاريات السائلة	رئيس مجلس الإدارة	63,000	202,000
حردان نوري الحنظل	عضو مجلس الإدارة شركة الحنظل للتجارة العامة	78,607	380,336
تقانة المهندسين الأردنيين (تقانة) (2014/5/20)	مستوفى التفاعد لأعضاء تقانة المهندسين	-	527,523
تقانة المهندسين الأردنيين (تقانة) (2014/5/20)	مستوفى التأمين الاجتماعي لأعضاء تقانة المهندسين	-	139,839
شركة الخليج لتجارة السيارات	رئيس مجلس الإدارة وعصر انطون التير	145,500	299,989
روبال للاستثمارات التجارية	رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس الإدارة جورج أبو خضر	-	128,733
شركة الآليات الرائدة	عضو مجلس الإدارة الأردنية للاستثمارات الأردنية	18,371	18,371
شركة نهر الأردن لتجارة السيارات	رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس الإدارة جورج أبو خضر	-	-
شركة تحارة المركبات (اعتبارا من 2014/5/20)	عضو مجلس الإدارة جورج أبو خضر	245,000	26,250

ج- عدد الأوراق المملوكة من قبل اشخاص الإدارة العليا

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

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

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

الرقم	اسم العضو	أسماء أقارب العضو المالكين للأوراق المالية	صلة القرابة	عدد الأسهم
1	نفقلا جورج أبو خضر	ديالا فويتي عيسى خبيس	الزوجة	213,727

*الأقارب : الزوج و الزوجة و الأولاد القصر.

الثامن عشر : المزايا والمكافآت التي يتسبب بها كل من رئيس و أعضاء مجلس الإدارة

أ- مزايا ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة

تقاضى أعضاء مجلس إدارة الشركة والمكافآت و المزايا من سنة 2007 حتى 2014. حيث لا يوجد أي مزايا أو مكافآت

ب : المكافآت والرواتب التي يتقاضاها أشخاص الإدارة العليا عام 2014 :

العدد	الاسم	الوظيفة	تاريخ التعيين	تاريخ الاستقالة	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات	المزايا والمكافآت	مصاريف سفر	اجملي المزايا السنوية
1	امجد البكري	المدير العام	2011/1/1	-	33.000	-	-	-	33.000
2	ثيبة الصمدلي	المدير المالي	2011/5/1	-	11.400	-	-	-	11.400

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2014 :

لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

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

✓ فقط يوجد عقد واحد مقمط بقيام الشركة التابعة ، وهي الشركة المتكاملة للوساطة العقارية بتسويق كافة مشاريع الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

الي واحد والمشرون :
 (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.

الثاني والعشرون :تطبيق قرار احد حوكمة الشركة المساهمة

تم تطبيق جميع قرار احد الحوكمة الارشادية خلال عام 2014 ما عدا الامور التالية الموضحة بالجدول التالي :

الرقم	الصفة	طبق جزئياً	لم يطبق	الاسباب
1	يشكل مجلس الادارة لجنة دة تسمى لجنة التوزيعات والمكافآت.		X	ان هذه الهيئة تقوم بها مجلس الادارة بشكل مشترك يوجد لجنة تتفق حسب الاموال ولكن لا يوجد لجنة توزيعات ومكافآت بسبب عدم مجلس الادارة ببناء الهيئة بشكل مستمر
2-أ	ايكون تشكيل لجنة التدقيق والتوزيعات والمكافآت من اعضاء مجلس الادارة غير التدقيقين، لا يقل عددهم عن الثلاثة على ان يكون اثنان منهم من الاعضاء المستقلين وان يوافق اللجنة اجمعها.	X		مجلس بخصوص لجنة التدقيق حيث يتم عمل والتركيز فقط سنوية، ولكن غير مجلس بخصوص لجنة التوزيعات والمكافآت
2-ب	تضع كل من اللتين مواءمة مجلس الادارة اجراءات عمل جلية تقرر عليها و تحدد التوزيعات.	X		ويعودها وتقوم مجلس الادارة ببناء الهيئة.
2-ج	تقر كل من اللتين قرارهما بوصولها إلى مجلس الادارة وتقرها حول افعالها إلى اجتماع الهيئة العامة للملي للشركة.	X		مجلس بخصوص لجنة التدقيق بخصوص تقديم قوائمها إلى الادارة لا يوجد لجنة توزيعات ومكافآت تقوم مجلس الادارة .
3	تقوم لجنة التوزيعات والمكافآت بالمهام التالية :			
	1. التاكيد من استقالة الاعضاء المستقلين بشكل مستمر.		X	لا يوجد لجنة توزيعات ومكافآت لأن هذه الهيئة تقوم بها - الادارة بشكل مستمر .
	2. اعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والبرامج والحوافز والرايات في الشركة وبرامجها بشكل سنوي.		X	لا يوجد لجنة توزيعات ومكافآت لأن هذه الهيئة تقوم بها - الادارة بشكل مستمر .
	3. تحديد اجليات الشركة من الكافيات على مستوى الادارة التنفيذية العليا والمديين وأسس التشغيل.		X	لا يوجد لجنة توزيعات ومكافآت لأن هذه الهيئة تقوم بها - الادارة بشكل مستمر .
	4. اعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ورفقة تنفيذها وبرامجها بشكل سنوي .		X	لا يوجد - الادارة بشكل مستمر .
4	تضع لجنة التوزيعات والمكافآت بالمهام التالية:			
	1. طلب أي بيانات أو معلومات من موظفي الشركة الذين يوجب عليهم التبادل لتقرير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق.		X	لا يوجد لجنة توزيعات ومكافآت لأن هذه الهيئة تقوم بها - الادارة بشكل مستمر .
	2. طلب المشورة القانونية أو المالية أو الادارية أو الفنية من أي مستشار خارجي.		X	لا يوجد لجنة توزيعات ومكافآت لأن هذه الهيئة تقوم بها - الادارة بشكل مستمر .
	3. طلب حضور أي موظف في الشركة للتصديق على أي بيانات ضرورية.		X	لا يوجد لجنة توزيعات ومكافآت لأن هذه الهيئة تقوم بها - الادارة بشكل مستمر .
5	تقوم الشركة باستعمال موقها الالكتروني على شبكة الانترنت لتعريف الاعضاء والتعليق وتوضير المعلومات.		X	لا تقوم الشركة باستعمال موقها الالكتروني

الثالث والعشرون : اجتماعات مجلس الادارة خلال عام 2014 هي تسع اجتماعات (9) 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 .

رئيس مجلس الإدارة
السيد سليم خليل شحادة المحامي
ممثل شركة الحظائر للتجارة العامة

رئيس مجلس الإدارة
السيد نقولا جورج خضير
ممثلا عن شركة نقولا ابو خضير و اولاده

عضو
السيد ميشال الفرد حلاق
ممثل لشركة اوليات الرابحة

عضو
السيد جورج نقولا ابو خضير
ممثلا للشركة الأردنية للاستشارات والاستشارات العامة

عضو
السيد/المهندس ايلي ايليا بشبكي
ممثل الشركة الدولية للمطابخ المستقلة

عضو
السيد المهندس يحيى القدحاش
ممثل شركة تجارة المركبات

عضو
السيد حمر الطوق عبد الله
ممثلا عن شركة المطبخ لتجارة السيارات

شكرا

3- تقر نحن الموقعين اذانة بصحة وثقة و اكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي:

المدير المالي
السيد تيمه "محمد تيمه" الصمدي

رئيس مجلس الإدارة
السيد نقولا جورج نقولا ابو خضير

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار
(شركة مساهمة عامة)

القرائن المالية الموحدة و تقرير المحاسب
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الاول 2014

غوشة وشركاه

محاسبون قانونيون

ieh & co.

essional Partners

NEXIA
INTERNATIONAL

يقدم المحاسب القانوني المستقل

إلى السادة رؤساء وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين

الشركة المكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار

كما يتحقق التوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة المكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار المضافة العامة المحددة والتي تتضمن المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وكل من كوائم الدخل التاميل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة للفترة الموحدة للسنة المنتهية في تلك التاريخ ، وملفوس للمؤسسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن التوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه التوائم المالية الموحدة ووضوحها بصورة صادقة وفقاً للمعايير الدولية للتطوير المالية . ويشمل هذا الاحتفاظ برؤية داخلية حسبها أداء مالياً مبرهنياً لغرض إصدار كوائم مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن أخطاء عمداً.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه التوائم المالية الموحدة استناداً إلى تفتيحات وفقاً للمعايير الدولية للتحقق ، وتختلف تلك المعايير بمطابلات قواعد الشراك المهي وأن نقوم بتخطيط وإجراء التحقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا :
أخطاء جوهرية .

ونضمن التحقيق التام بالممارسات للحصول على بيانات تتفق بقوة للمبالغ والأرصحات في التوائم المالية الموحدة ، ونسند الأختارة إلى تقرير المحاسب القانوني ، ربما في تلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في التوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن أخطاء أو عن خطأ . وبعد التام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار لممارسات الرقابة الداخلية للشركة وبالاحاطة بالمرضى المدلل للتوائم المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم إجراءات تتفق مناسبة حسب الظروف ، ولغرض لغرض إبداء ر فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويضمن التحقيق كذلك تقديم ملاحظة للسياسات المحاسبية المتبعة ومتطلبات التغيرات المحاسبية له الإدارة ، وكذلك تقييم المرضى الاجمالي للتوائم المالية الموحدة .

نعتقد ان بيانات التحقيق التوجيه التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لأرباب حوز التحقيق .

الرأي

في رأينا ، إن التوائم المالية الموحدة تتفق بصورة صادقة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة المكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وأدائها المالي الموحدة وتتفقها للفترة الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير للتطوير المالية .

تقرير حول المخاطر القانونية

تتخطى الشركة بثبوت وسجلات محاسبية مناسبة بصورة أسورية وأن التوائم المالية الموحدة المرفقة متفقة معها ولغرض البينة العامة باله عليها .

غوشة وشركاه
عد القانوني القانوني
إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)



صاحب - المسئلة الأربعة الهامة
٩ شباط ٢٠١٥

قائمة الدخل الشاملة
للسنة المنتهية في 31 كانون اول 2014
(بالدينار الأردني)

	2013	2014	إيضاح
الإيرادات التشغيلية			
مبيعات شقق	-	278,600	
كثافة بيع شقق		(233,559)	9
مجمول الربح	-	45,041	
مصاريف إدارية وصعومية	(170,870)	(164,535)	18
مصاريف مالية	(47,871)	(67,024)	
استهلاكات	(35,928)	(24,503)	
مخصص قضايا	(100,000)	-	16 و 13
إيرادات ومصاريف أخرى	(2,881)	11,503	
خسارة السنة	(357,550)	(199,518)	
الدخل الشامل الاخر			
التغير في احتياطي القيمة العادلة			
اجملي الدخل الشامل	104	(131)	
خسارة السهم:			
خسارة السهم - دينار / سهم	(0,030)	(0,017)	
التقريب المروج لعدد الأسهم - سهم	12,000,000	12,000,000	
(بالدينار الأردني)			

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

	2013	2014	إيجاج
الموجودات			
موجودات غير متداولة	38,199	16,694	4
ممتلكات ومعدات	8,178,614	7,523,158	5
مصاريف تحت التقييم	253,430	253,299	6
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	8,470,243	7,793,151	
مجموع الموجودات غير المتداولة	17,869	3,787	7
موجودات متداولة	479,400	479,400	8
مصاريف متوقعة، وقصا ومخاطر مبنية أخرى	-	506,987	9
أرضي مدته للبيع	84,421	81,633	10
شقق مدته للبيع	20,820	174,113	11
مخزون	602,510	1,245,920	
تق رما في حكمه	9,072,753	9,039,071	
مجموع الموجودات المتداولة			
مجموع الموجودات			
المطوبات وحقوق الملكية			

حقوق الملكية	12,000,000	12,000,000	1
رأس المال	1,512,389	1,512,389	12
علاوة إصدار	414,309	414,309	12
إحتياطي إيجاري	259,642	259,642	12
إحتياطي إيجاري	(2,390,136)	(2,390,267)	
إحتياطي القيمة العادلة	(4,282,736)	(4,482,254)	
خسائر متراكمة	7,513,468	7,313,819	
مجموع حقوق الملكية	956,628	862,852	13
مطوبات متداولة	116,277	43,486	14
مصاريف مستحقة ومخاطر دائية أخرى	486,380	818,914	17
دائرن	1,559,285	1,725,252	
ديون دائية	9,072,753	9,039,071	
مجموع المطوبات المتداولة			
مجموع المطوبات وحقوق الملكية			

السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالتغير الأرصدي)

الرصيد كما في 2014/12/31	إجمالي الدخل الشامل للسنة	الرصيد في 2013/12/31	إجمالي الدخل الشامل للسنة	الرصيد كما في 2013/1/1
12,000,000		12,000,000	-	12,000,000
1,512,839		1,512,839	-	1,512,839
414,309		414,309	-	414,309
259,642		259,642	-	259,642
(2,390,267)	(131)	(2,390,136)	104	(2,390,240)
(4,842,254)	(199,518)	(4,282,736)	(357,550)	(3,925,186)
7,313,819	(199,649)	(7,513,468)	(357,446)	7,870,914

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

2013	2014	
		الأنشطة التشغيلية
(357.550)	(199.518)	خسارة السنة
4.728	-	تعديلات على خسارة السنة:
35.928	24.503	مخصص كتلي مدينون
47.871	67.024	استهلاكات
		مصاريف مالية
	2.788	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(1.749)	14.082	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
591	(72.791)	دائون
205.178	(93.776)	المصاريف المستحقة وحسابات دائنة أخرى
(64.833)	(257.688)	التفقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(47.871)	(67.024)	مصاريف مالية مدفوعة
(112.724)	(324.712)	صافي التفقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
-	(2.998)	التغير في الممتلكات والمعدات
(307.253)	148.469	مشاريع تحت التنفيذ وشقق معدة للبيع
(307.253)	145.471	صافي التفقد المتوقف من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
282.594	332.534	البورك الدائنة
282.594	332.534	صافي التفد المتوقف من الأنشطة التمويلية
(137.383)	153.293	صافي التغير في التفد وما في حكمه
158.203	20.820	التفد وما في حكمه 1 كانون الثاني
20.820	174.113	التفد وما في حكمه 31 كانون الأول

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

1- التكوين والنشاط

إن الشركة المكاملة 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.

يشتمل النشاط الرئيسي الحالي للشركة في شراء الأراضي والمعارف وتطويرها وإعدادها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية وإيجارها واستثمارها ورفنها.

إن مركز صل الشركة الرئيسي في مدينة عمان.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2014 على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الممل	النشاط الرئيسي
الشركة المكاملة للوساطة العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	2007	100 %	شراء وبيع العقارات وتطويرها وإدارتها وإيجارها واستثمارها والإضافة إلى أعمال الممسورة والوكالة والتأجير.
شركة عين رباط العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	2010	100 %	شراء وتملك أراضي واقامة شقق سكنية عليها ويبيعها

وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية فإن :-

2013	2014	
19,256	5,991	القيمة النظرية للإستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
350,183	391,466	القيمة النظرية للإستثمار في شركة عين رباط العقارية ذ.م.م
(25,739)	(13,265)	القيمة النظرية للإستثمار في شركة عين رباط العقارية ذ.م.م
(162)	50,258	حصصة الشركة من نتائج أعمال شركة عين رباط العقارية ذ.م.م
		حصصة الشركة من نتائج أعمال شركة عين رباط العقارية ذ.م.م

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

كما يلي:

2013	2014	أ- الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
19,780	7,042	مجموع الموجودات
524	1,051	مجموع المطلوبات
19,256	5,991	مجموع حقوق الملكية
3,007	-	مجموع حقوق الملكية
15,836	3,900	نقد وما في حكمه
30,000	30,000	ممتلكات ومعدات
(25,739)	(13,265)	رأس المال
		خسارة السنة

ب- شركة عين رباط العقارية ذ.م.م

2013	2014	
701,484	654,836	مجموع الموجودات
379,609	282,702	مجموع المطلوبات
321,875	372,134	مجموع حقوق الملكية
10,135	166,681	نقد وما في حكمه
-	487,655	مشاريع تحت التنفيذ
691,349	-	رأس المال
1,000	1,000	ربح / خسارة السنة
(162)	50,258	

(بالخيّار الأردني)

يسري تطبيقها للفقرات

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

四

1 كانون الثاني

1 كانون الثاني

1 كانون الثاني

١ كانون الثاني

١. قانون الك

المالية الموحدة للشركة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية الموحدة

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

اسم 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 قيمها الحالية قياساً على ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة.

أسس توحيد البيانات المالية الموحدة

تتألف البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطبيقات الإرضى والاستثمار في الشركات التابعة لها من البيانات الواردة في مذكرات والملاحظات المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة)

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

• القدرة على التحكم بالمشاءة المستثمر بها.

• تشو حق الشركة في العوائد المتوقعة نتيجة لإرتباطها بالمشاءة المستثمر بها .

• القدرة على التحكم في المشاءة المستثمر بها بفرض التأثير على المستثمر.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من الشركات 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 الشركات المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المشاءة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمعها قدرة عملية للتوجيه لأشياء ذات الصلة بالمشاءة المستثمر بها بشكل مفرد.

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المشاءة المستثمر بها أم لا . يمكن كاتب لمعها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي :

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاصلي حقوق التصويت الآخرين
- حقوق التصويت المحفلة التي تمتلكها الشركة وحاصلي حقوق التصويت الآخرين والأدوار 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 لإحراز قرارات، بما في تلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

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

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

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

يتم اعتماد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصححة
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 مقفاه لغرض المتاجرة أو اختبرت 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 مدفوعة تكبرها 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 ، التحويل المبدئي إذا:

- كان مثل هذا التصنيف وظيف أو يقل بصورة كبيرة أي قياس أو احتساب غير متسق والتي من الممكن أن ينتج فيما لو لم يتم التصنيف على هذا النحو.

- كان الموجود المالي يمثل جزء من مجموعة الموجودات المالية أو المطويات المالية أو كلاهما، والتي يتم إدارتها وتقد أدائها على أساس القيمة العادلة، طيفاً لإدارة المخاطر أو إستراتيجية الإستثمار الموثقة لدى الشركة حيث يتم الحصول على المولوما حول مجموعة الموجودات المالية أو المطويات المالية داخلياً بناءً على هذا الأساس:

كان الموجود المالي يمثل جزء من عقد يحتوي على مشتق متضمن واحد أو أكثر، وأن مصادر المحاسبة رقم (39) الأثرات المالية: الاعتراف والقياس يسمح للتعكس التكملي (الموجود أو) (IAS) الدولي المطلوب (تصنيفه كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل).

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع) للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 (بالدينار الأردني)

تظهر الموجودات المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في الأرباح والخسائر.

يضمن صفائي 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 للملكية 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 لا اعتقاد الإدارة بإمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بند الدخل الشامل الأخرى والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المترتبة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الأرباح والخسائر. في حال استبعاد الاستثمار أو وجود انخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم استثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح - الاستثمارات - المتاحة للبيع عند شروء حق التركة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات

الإيرادات

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

- تحقق الإيرادات من عمولات الوساطة العقارية عند إصدار القثورة وتقديم الخدمة للعملاء.

المصاريف

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

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

التقعد وما في حكمه

يتضمن التقعد وما في حكمه ، التقعد والردائع تحت الطلب - الاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسليطها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)**

المبينون

تسجل النظم المدينة بالمبالغ الاصلية بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقرر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص لتلفى النظم المدينة عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل النظم المدينة.

الالتين والمستحققات

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

الإستثمار في الأراضي المعدة للبيع

تطوير الإستثمارات في الأراضي بالكلفة (حسب معيار الدولي رقم 40) حيث خير المعيار الشركة بتقيد استثماراتها العقارية إما بالكلفة أو بقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الإستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة الكلفة لتقيد استثماراتها في الأراضي .

المشاريع تحت التنفيذ

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتأرجح كل قائمة مركز مالي الموحدة ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هناك مايشير إلى انخفاض في قيمتها. أما بالنسبة إلى الموجودات المالية مثل النظم المدينة التجارية والموجودات المقيمة قديماً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جصاعي. إن الدليل الموضوعي لانخفاض بقيمة محفظة النظم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الصفقات ، والزيادة في عدد الدفقات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تضر النظم الدائنة .

يتم تخفيض القيمة المدرجة لأصل المالي ببلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء النظم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال مخصصات، عندما تعتبر إحدى النظم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندما شطب مبلغ النمة والمبلغ المقابل في حساب الخصصات .

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في بيان الدخل الشامل الموحدة.

فيما يتعلق بأبواب 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 الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للمسئلة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

القضاء الإعتزاف
تقوم الشركة بإلغاء الإعتزاف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقن المتعلقة باستلام التصفقات القديمة من الأصل المالي ، ويشكل جوهرى كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى مشاة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الإحتفاظ بشكل جوهرى بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتزاف بصحتها المستقلة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة فعليا . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهرى بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالإعتزاف بالأصل المالي .

المتطلبات والمعدات
تظهر المتطلبات والمعدات بالكلية بعد تحويل الإستثمارات المراكمة. تتغير مصاريف الإصلاح والصيانة مع مرور الوقت .
الإستثمارات على أساس الحياة العملية المقدرة للمتطلبات والمعدات وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت .

لبنه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي	
%20	لبنه الموجودات هي على النحو الآتي :
%20	أجهزة المساحة
%15	الأجهزة الكهربائية والمكينات
%20	الإثاث والمفروشات والديكورات
%25	أجهزة الحاسوب والأصصالات
%15	الدراجع ومواقع الانترنت
%25	الإرصات
	نظام إدارة خدمات العملاء

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وقوة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية التي تنتج من الإستثمارات والمعدات .

يتم إجراء اختبار لتفني القيمة التي تظهر بها المتطلبات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتفني القيمة، يتم إخصاب خسائر القيمة، التي تمثل الفرق ما بين صفائي عواك عند أي إستبعاد لاحق للمتطلبات والمعدات فإنه يتم الإعتزاف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صفائي عواك والقيمة التي تظهر بها المتطلبات والمعدات في قائمة المركز المالي، محصل الربح والخسارة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مالي موحدة على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل وذلك لتحديد خسائر أو وحيث). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة لتد الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع مقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة لتحدد، أو يتم 3 مجموعة من الوحدات المنتجة للتد التي يمكن تحديد أسس توزيع مقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة لأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيها أعلى.

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

المخصصات

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

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة الدخل. من الأمور غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التوقعات النقدية السردية، ينبغي أن تكون 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 واختيارات تؤثر في مبالغ الموجودات والإصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاختيارات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التقديرات التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واختيارات هامة لتقدير مبالغ التوقعات وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات مقبولة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج عن التقديرات وذلك نتيجة التقديرات الناجمة عن ظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إننا نعتقد بأن تقديراتنا ضمن القوائم المالية الموحدة مقبولة ومفصلة على النحو التالي :

- يتم إثبات خسائر تدني الإستثمارات في أراضي ، اعتماداً على تقييمات عقارية حديثة ومستمدة من قبل مدير وأو مقدرين مستقلين.
- خسائر التقدي وبعاد التخل في تلك التقدي بشكل دوري.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية الموحدة والتي تظهر بالتكلفة التقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قاة الموحدة للسنة.
- تقوم الإدارة بإعداد تقرير الأصول الإنتاجية للحصول للموسم بشكل دوري بإغيات احتساب الإستهلاك اعتماداً تلك الأصول وتقديرات الأصول الإنتاجية الموقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسائر التقدي (إن وجدت) في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

معلومات التفصيلات

تتعلق الأعمال ببيع مجموعة من الموجودات والممتلكات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك قطاع الأعمال ببيع مجموعة من الموجودات والممتلكات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك القطاع الخزامي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاع عمل في بيانات اقتصادية.

التفاصيل

يتم إجراء تفاصيل بين الموجودات المالية والمطلوبات والمصاريف المالية القائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية اللازمة وكذلك عندما يتم تحويلها على أساس التناقص أو يكون تحقق الموجودات وتسمية المطلوبات في نفس الوقت.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنس القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة 2009 وتحويلاته اللاحقة والتعليقات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس مصافي الربح المحل، وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية موجبة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جارية.

تحويل العملات الأجنبية

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

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمخاطر 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

4- الممتلكات والمعدات

1 كانون الثاني	الإستبعادات	الإضافات	1 كانون الثاني
31 كانون			
9.329	-	-	9.329
32.590	-	250	32.340
105.248	-	-	105.248
53.475	-	248	53.227
24.985	-	-	24.985
2.627	-	-	2.627
20.840	-	-	20.840
2.500	-	2.500	-
2.500	-	2.998	248.596

الكتلة:

أجهزة مساحة
أجهزة كهربائية وميكانيات
أثاث و مفروشات وديكورات
أجهزة حاسوب واتصالات
برامج ومواقع الانترنت
أرمان
نظام ادارة خدمة العملاء
سيارات
مجموع الكتلة

الاستهلاكات:

أجهزة مساحة
أجهزة كهربائية وميكانيات
أثاث و مفروشات وديكورات
أجهزة حاسوب واتصالات
برامج ومواقع الانترنت
أرمان
نظام ادارة خدمة العملاء
مجموع الاستهلاكات

234.900	-	24.503	210.397
20.838	-	-	20.838
2.519	-	433	2.086
24.984	-	-	24.984
53.185	-	6.753	46.432
92.618	-	14.724	77.894
31.428	-	2.283	29.145
9.328	-	310	9.018
16.694	-	-	16.694
16.694	-	-	38.199

القيمة التقديرية الصافية 1 كانون الثاني
القيمة التقديرية الصافية 31 كانون الأول

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الأردني)

5- المشاريع تحت التنفيذ

يتصل هذا البند بقيمة المبالغ المتفقّة على كل من مشروع دابوق (رأس الجندي) ومشروع شارع مكة ومشروع اللياسه الشمسياني إن تفاصيل هذا البند هي كما يلي :-

2013	2014	
4,672,752	4,672,752	مشروع دابوق (رأس الجندي) :
302,067	302,067	كافة الأرض
5,633	5,633	تصاميم وإشراف
484,280	484,280	كافة البنية التحتية (شقق طرق)
172,762	172,762	أعمال الطريق والمخمل
24,074	24,074	فراكت وصولات بتكبة مرسلة
8,202	8,202	إعلانات
66	1	أخرى

505,250	1,505,250	مشروع شارع مكة:
303	303	كافة الأرض
300	300	رسوم حكومية
56,086	56,086	مخططات
61,939	1,561,939	فراكت وصولات بتكبة مرسلة

08,000	108,000	مشروع الياسمين:
34,200	157,250	كافة الأرض
5,501	5,852	أعمال الحفر والبناء
9,547	19,547	تصاميم وإشراف
-	800	رسوم حكومية
7,248	291,449	مصاريف أخرى

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

مشروع الشميساني :	
350,000	350,000
358,670	378,425
5,200	5,201
5,787	6,920
719,657	740,546
8,178,614	8,263,704
-	(740,546)
8,178,614	7,523,158

إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ
ينزل تكلفة مشاريع مباحة ومنتهية *

ن أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة والسيدة أمل الدباس مناصفة بعدما تم الاتفاق معيا بتمويل تنفيذ المشروع عليها مناصفة وحيث 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 بكنية بقيمة 100,000 دينار أردني للكفالة الواحدة بما مجموعه 1,000,000 دينار أردني وقد تم تنفيذ هذه الكفالات بالكامل . وحيث تحصل الشركة مصاريف نقل ملكية الأرض وأي مصروف حيث تم تسجيلها مناصفة .

* تم الانتهاء من مشروع الشميساني خلال عام 2014 حيث تم بيع خمس شقق من اصل اثني عشر شقة كما هو مبين في إيضاح رقم (9) .

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

7- المصاريف المفقودة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

	2013	2014
مصاريف مدفوعة مقدماً	14,280	567
تأمينات كحالات	805	805
تأمينات مستردة	1,200	1,200
نعم موظفين	1,584	1,215
	17,869	3,787

8- ارضي معدة للبيع

تتضمن الاستثمارات في الاراضي المعدة للبيع ارض دير غبار تكلفتها 504,723 دينار اردني ، وبناء على خبزاء العقار المعتمدين في عام 2011 تبين أن القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع (دير غبار) أقل من القيمة التقديرية بمبلغ 25,323 دينار أردني مما أدى إلى أخذ مخصص تنفي بهذا المبلغ لتصبح تكلفة الأرض 479,400 دينار أردني.

9- شقق معدة للبيع

• ان ارض مشروع الشمساني مسجلة باسم شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة)، حيث قامت الشركة خلال 2012 بشراء كامل حصص الشركاء في شركة عين رباط العقارية (ذ.م.م) بمبلغ 350,000 دينار اردني على اساس صفائي حقوق الشركاء كما في 31 كانون الأول 2011 والبالغة 321,692 دينار اردني وقد تم اعتبار الفرق ما بين كلفة الشراء وصفائي حقوق الشركاء والبالغة 28,308 دينار اردني زيادة في قيمة ارض مشروع الشمساني المملوك من تلك الشركة وخلال عام 2014 تم الانتهاء من المشروع وتم بيع خمس شقق من اصل اثني عشر شقة وهي كما يلي :

قيمة المشروع	740,546
كلفة الشقق المباعة	(233,559)
كلفة الشقق المعدة للبيع	506,987

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

10- المدينون

2013	2014
89,149	86,361
(4,728)	(4,728)
84,421	81,633

ذمم مدينة تجارية
مخصص تنفي ذمم مدينة

11- التقت وما في حكمه

2013	2014
521	337
20,299	173,776
20,820	174,113

الصندوق

نقد لدى البنوك

12- الاحتياطات

علاوة الإصدار:

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

الاحتياطي الإجمالي:

ماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إحصاري بنسبة 10 بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة اللجنة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصريح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كنسبة أرباح على المساهمين .

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالبينار الأردني)

الاحتياطي الاختياري:

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

13- المصاريف المستحقة والمصوبات الدائنة الأخرى

2014	2013
مصاريف مستحقة	
امانات مساهمين	29.014
امانات القسمان الاجتماعي	205.171
امانات ضريبة دخل	4.840
دفعات مقبوضة مقدما	264
رسوم الجامعات الأردنية	40.190
صندوق دعم البحث العلمي	38.910
صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتفني	1.642
مخصص قضايا (إصلاح - 16)	16.140
526.681	526.681
862.852	956.628

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

14- الدائنون

2013	2014
84.358	10.567
31.919	32.919
116.277	43.486

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

15- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

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

2013	2014
1.700	2.700
157	157
173	173
29.889	29.889
31.919	32.919

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

قامت الشركة خلال السنة ببيع المكافآت والبدلات والمزايا التالية لصالح أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام:		
2013	2014	
16.800	8.400	صرف بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة
58.775	33.000	الرواتب والعلاوات والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

16- ضريبة الدخل

صدر قرار محكمة التمييز بإلزام الشركة بدفع مبلغ 426.681 دينار أردني عن ضريبة دخل عامي 2005 و 2006 ، إلا ان الشركة تقدمت بإقامة دعوى إستئناف لدى محكمة قضايا ضريبة الدخل وكانت النتيجة برد الدعوى وعليه قامت الشركة بتمييز 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 قضاييا بذلك المبلغ لمواجهة في حال عدم موافقة محكمة ضريبة الدخل بإعادة المحاكمة عن ضريبة دخل عامي 2005 و 2006 (إيضاح - 13) وقد علمت الشركة في الفترة اللاحقة بأن دائرة ضريبة الدخل والمبيعات قامت بعمل حجز على الشركة لدى البنوك ودائرة الأراضي والمساحة والشركة بصدد تسوية الموضوع 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 بتمييز 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 قضاييا في حال عدم موافقة محكمة ضريبة الدخل بإعادة المحاكمة عن ضريبة دخل عام 2007 (إيضاح - 13). أما بالنسبة للأعوام 2008 ، 2009 ، 2010 ، 2011 ، 2012 فقد تم إنهاء الوضع الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل، أما بالنسبة لعام 2013 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

انهت 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 الاعوام 2011 و 2012 و 2013 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 و 2013 ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

17 - بنوك دائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الإتحاد بمبلغ 717.000 دينار أردني ، وخلال عام 2014 تم زيادة سقف التسهيلات بمبلغ 100.000 دينار اردني ، وتصبح نسبة الفائدة 9% سنويا تحتسب وتستوفى شهريا وبعمولة 0.25% سنويا ، وتسدّد دفعة واحدة بتاريخ 30 تشرين الثاني 2015.

18 - المصاريف الادارية والعمومية

2013	2014	
65.476	77.887	رواتب واجور وملحقاتها
16.800	8.400	تتقاتل اعضاء مجلس الادارة
1.908	1.285	بريد و برق وهاتف
17.185	16.642	رسوم ورخص حكومية
18.250	20.400	أتعاب مهنية واستشارات
3.190	2.546	ضيافة
2.467	1.033	قرطاسية ومطبوعات
23.052	18.030	ايجارات
1.752	972	صيانة
2.379	3.110	مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات
4.728	-	مصرف تدني ذمم مدينة
2.971	5.470	دعاية واعلان
10.712	8.760	متفرقة
170.870	164.535	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

19- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في 31 كانون الأول إلتزامات محتملة عن كحالات بنكية بقيمة 14,055 دينار أردني (2013 دينار أردني) .

20- الأصول المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها للتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على المائد الأعلى من خلال الحد الأدنى لأرصده التيون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة 2013.

إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية المائدة للمساهمين في الشركة والتي تتكون من الأسهم العادية والقيمة المضافة والخسائر المتراكمة كما هي مخرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

محل المديونية

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

إن محل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

	2014	2013
المديونية	818,914	486,380
حقوق الملكية	7,313,819	5,13,468
محل المديونية / حقوق الملكية	%11	%6

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إقراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وبيع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة.

تتمثل حساسية قائمة الدخل الشامل الموحدة بالثر التغيرات المفروضة الممكنة بأسعار التوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم إحصاها بناءً على المطالبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

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

العملة		الزيادة بسعر الفائدة	
دينار أردني	السنة	الأثر على ربح السنة	السنة
	2013	2014	2013
	25	-	1.216
			2.047 -
العملة		النقص بسعر الفائدة	
دينار أردني	السنة	الأثر على ربح السنة	السنة
	2013	2014	2013
	25	+	1.216
			2.047 +

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن إستراتيجياتها 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 إنهاء منفي على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما يتأرجح البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

في حال كانت أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة 5% لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع 12.665 دينار (2013: أعلى/أقل بواقع 12.672 دينار) نتيجة لمحفظة الشركة. إن حسابية الشركة لأسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لم تتغير بشكل جوهري مقارنة مع السنة السابقة نتيجة لعدم إلتعاد جزء من محفظة الإستثمارات خلال السنة .

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لمعقد الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكاليف للشركة لفصلان مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض للإئتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات إئتمانية علاقة بالإحصاح عنها في إيضاح رقم (15). وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص عالية وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية - حيث إن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية-إن المبالغ المدرجة، هذه البيانات المالية الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للنعم المدينة التجارية والأخرى والتقدم وحكمه.

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة مطلوبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التحقيقات النقدية المستقبلية والدف بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية. يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد على لمطلوبات الشركة المالية غير المشقة . تم إعداد الجداول بناءً على التحقيقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات الهـ وذلك بموجب تواريخ الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التحقيقات النقدية المالية الرئيسية والفوائد.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نتيج)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

المجموع	أكثر من سنة	سنة وأقل	محل الفائدة
			2014:
906,338	-	906,338	أرباح لا تحمل فائدة
818,914	-	818,914	أرباح تحمل فائدة %9
1,725,252	-	1,725,252	المجموع
			2013:
1,072,905	-	1,072,905	أرباح لا تحمل فائدة
486,380	-	486,380	أرباح تحمل فائدة %8.5
1,559,285		1,559,285	المجموع

21- 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	
2013	2014	2013
(331,811)	(186,253)	278,600
-	-	-
(25,739)	(13,265)	-
(357,550)	(199,518)	278,600

قطاع الاستثمارات في العقارات
قطاع الاستثمارات المالية
قطاع عمليات الوساطة العقارية
المجموع

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

: إن إجمالي موجودات ومطلوبات قطاعات الشركة التشغيلية هي على النحو التالي :				
مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
2013	2014	2013	2014	
1.558.761	1.724.727	8.799.543	8.778.730	قطاع الاستثمارات في العقارات
-	-	253.430	253.299	قطاع الاستثمارات المالية
524	525	19.780	7.042	قطاع عمليات الوساطة العقارية
1.559.285	1.725.252	9.072.753	9.039.071	المجموع

22- المصادقة على القوائم المالية
تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 9 شباط 2015 وتمت الموافقة على اصنافها.

23- أرقام المقارنة
تم إعادة ترتيب وتصنيف بعض أرقام سنة 2013 لتتفق مع العرض لسنة 2014.