

٢٩ آذار ٢٠١٨

نموذج رقم (3-1)

Form No. (1-3)



To: Jordan Securities Commission
Amman Stock Exchange

Date:- 28/3/2018

Subject: Annual Report for the
fiscal year ended 31/12/2017

السادة هيئة الأوراق المالية

السادة بورصة عمان

التاريخ:- 28/3/2018

الموضوع : التقرير السنوي للسنة المنتهية في
2017/12/31

Attached the Annual Report of
(Comprehensive Land Development &
Investment) for the fiscal year ended at
31/12/2017.

مرفق طيه نسخة من التقرير السنوي

(الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار م.ع.م)
عن السنة المالية المنتهية في 2017/12/31

Kindly accept our high appreciation and respect.
Comprehensive Land Development & Investment .

Deputy General Manager's

Alaa Mardawi

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

نائب المدير العام

علاء مرداوي

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٢٩ آذار ٢٠١٨

الرقم التسلسلي: ١٥٨٨

رقم الملف: ٤١٤٦

الجهة المختصة: المدير العام



المتكاملة
لتطوير الأراضي والاستثمار
م.ع.م

التقرير السنوي لمجلس الإدارة
والبيانات المالية للسنة المنتهية
2017

الفهرس

<u>البیان</u>	<u>رقم الصفحة</u>
أعضاء مجلس الإدارة	2
كلمة رئيس مجلس الإدارة	3
تقرير مجلس الإدارة	4
تقرير الحوكمة	15
تقرير مدققي الحسابات	20
قائمة المركز المالي الموحد كما في 2017/12/31	24
قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 2017/12/31	25
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية في 2017/12/31	26
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 2017/12/31	27
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2017/12/31	28

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة
شركة نقولا ابو خضر وأولاده
يمثلها السيد نقولا جورج نقولا أبو خضر

نائب رئيس مجلس الإدارة
الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة
يمثلها السيد حليم خليل شحادة الحديثي

أعضاء مجلس الإدارة

شركة تجارة المركبات
يمثلها المهندس يحيى القضاة (استقال بتاريخ 2017/7/10)
يمثلها السيد مروان لطفك وهبه تماري (اعتباراً من 2017/7/10)

ممثل الشركة الدولية للبطاريات السائلة
يمثلها المهندس ايلي ايفيا بنيان

شركة الخليج لتجارة السيارات
يمثلها السيد أكرم عبد الله شحور

مدققوا الحسابات
السادة / غوشة وشركاه

المستشار القانوني
السادة / إتقان للمحاماة

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 شاكرا لكم تلبية دعوتنا لكم لحضور هذا الاجتماع، فإنه يسعدني أن أضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي والحسابات الختامية للشركة للفترة من 2017/01/01 ولغاية 2017/12/31 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 المنوي 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 بالشركة. 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 وأسهم) والتصرف بها بما له الأثر الإيجابي على سيولة الشركة وحقوق المساهمين.

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

هذا وقد أنشأت الشركة عدة مشاريع خلال الثلاث أعوام المنصرمة، منها مشروع سكني وقد تم بيع أكثر من نصفه وكذلك مشروع تجاري قامت الشركة ببيعه بالكامل والشركة أنهت حاليا مشروع تجاري في قلب عمان بالمشاركة وقامت ببيع معظم مكاتبه وتقوم بمحاولة تأجير المعارض في الطابق الأرضي، أما بالنسبة للأراضي فإن الشركة تمتلك قطعة أرض كبيرة في المنطقة الواقعة ما بين دابوق ومنطقة بدر الجديدة وقد أدخلت التنظيم وقامت إدارة الشركة بتقسيمها بحيث سيتم بناء بعض الفلل عليها بقصد البيع أو بيعها بالتجزئة وقد تم بيع بعض القطع مما أثر إيجابيا على نتائج الشركة في السنة الحالية والسنوات القادمة وذلك بسبب تعدد المشاريع. وأخيرا وليس آخرا إن مجلس الإدارة الكريم يشكركم كل الشكر على ثقافتكم الكريمة بالمجلس كما نعدكم على أن نعمل بكل طاقاتنا لتحقيق أهداف الشركة وجعلها من الشركات العقارية المتميزة في هذا البلد الكريم.

والسلام عليكم ورحمة الله

رئيس مجلس الإدارة

نقولا أبو خضر



تقرير مجلس الإدارة عن عام 2017

1- التكوين:

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، يتكون رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع بالكامل من 12.000.000 سهم اسمي متساوي القيمة تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم دينار أردني واحد. هذا وقد قررت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 27 نيسان 2016 الموافقة بالإجماع على إعادة هيكلة رأس مال الشركة على النحو التالي:

- أ- تخفيض رأسمال الشركة من مبلغ 12,000,000 دينار أردني الى مبلغ 7,216,700 دينار أردني من خلال اطفاء مبلغ 4,783,300 دينار أردني من الخسائر المتراكمة لنهاية عام 2015.
- ب- إعادة رفع رأسمال الشركة الى مبلغ 10,000,000 دينار أردني وذلك من خلال اكتتاب المساهمين التالية أسماؤهم بمبلغ 2,783,300 دينار أردني كما يلي: -

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

وقد استكملت الاجراءات اعلاه لدى مراقب عام الشركات بتاريخ 10 تموز 2016. هذا وقد وافق معالي وزير الصناعة والتجارة والتموين بتاريخ 21 حزيران 2016 على إعادة هيكلة رأسمال الشركة وفقاً لقرار الهيئة العامة غير العادية للشركة والمبين اعلاه.

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

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

- أن تشتري وتستأجر وتقتني وتؤجر أية أراضي أو ممتلكات أو أبنية أو حقول أو مقالع مفتوحة أو مغلقة أو آلات أو ماكينات أو لوازم أو أية أموال منقولة أو غير منقولة ضرورية لأعمال الشركة وان تنشئ وتبني وتصون أية أبنية أو مقالع ترى الشركة أنها ضرورية لأعمالها.
- أن تشتري أو تلتزم جميع أو قسم من ممتلكات والتزامات وتجارة أي شركة أو شخص يملك أو يقوم بعمل ترى الشركة أنه مناسب ومفيد لأعمالها.
- أن تأخذ وتحصل على أسهم في شركة أخرى تتفق غاياتها جميعها أو بعضها مع غايات الشركة أو تقوم بأي عمل يمكن أن يفيد الشركة بشكل مباشر أو غير مباشر.
- شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها واستصلاحها وأعدادها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية وإيجارها واستئجارها ورهنها وكذلك استيراد وتصدير وبيع المواد الإنشائية المتعلقة بمشاريعها.
- وغيرها من الغايات التي وردت بعقد التأسيس الخاص بالشركة.

ج - الموقع الجغرافي للشركة:

- موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان -شارع مكة -مجمع برج المتكاملة رقم 146 -الطابق الاول مكتب رقم 106.
- كما ان للشركة شركة تابعة وهي عين رباط العقارية ويقعان أيضاً في شارع مكة - مجمع برج المتكاملة رقم 146 -الطابق الاول مكتب رقم 106.
- لا يوجد للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي أو أي من شركاتها التابعة (شركة عين الرباط العقارية) اية فروع داخل المملكة الأردنية الهاشمية أو خارجها.
- عدد موظفي الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في 2017/12/31 هو اربعة موظفين بينما لا يوجد أي موظف في الشركة التابعة (شركة عين الرباط العقارية) كما في 2017/12/31.

د - حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

- بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار ما نسبته 82.02% من إجمالي الموجودات كما في 2017/12/31 مقارنة بـ 88.88% كما في 2016/12/31.

2- الشركات التابعة:

أ- شركة عين رباط العقارية:

- صفة الشركة وتاريخ تسجيلها:

■ 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 الأموال المنقولة والغير منقولة لتنفيذ غايات الشركة.

■ شراء أراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.

■ شراء وتملك الأراضي لغايات الشركة.

■ إدارة وتطوير العقارات عدا مكتب وساطة.

• رأس مال الشركة:

■ يبلغ رأس 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 رأس مال شركة عين رباط العقارية.

• عنوان الشركة:

■ موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان -شارع مكة - برج المتكاملة -بناية رقم 146 -الطابق الأول - مكتب رقم 106.

- عدد موظفي الشركة:
 ▪ لا يوجد بالشركة موظفين كما في تاريخ 2017/12/31.
- الفروع:
 ▪ لا يوجد فروع للشركة (شركة عين رباط العقارية)
- المشاريع المملوكة من قبل شركة عين رباط العقارية:
 ▪ تملك الشركة مشروع إسكاني في منطقة الشميساني مكون من 12 شقة سكنية متعددة المساحات وقد تم بيع 8 شقق منها وتبقى منه 4 شقق كما في 2017/12/31.

- 3- أعضاء مجلس الإدارة ونبذه تعريفه عنهم:
- نقولا جورج نقولا أبو خضر / ممثل عن شركة نقولا أبو خضر وأولاده.
 - رئيس مجلس الإدارة.
 - تاريخ الميلاد: 7 كانون الثاني 1970.
 - الشهادات العلمية: بكالوريوس إدارة أعمال – جامعة بوسطن – 1991.
 - الخبرات العملية: 26 سنة في إدارة الأعمال والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات أبو خضر وعضو إدارة غرفة التجارة الأمريكية في الأردن
 - عضويات مجالس الإدارة:
 - نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.
 - عضو مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.
 - عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.

حليم خليل شحاذه الحديثي -ممثل عن شركة الاصاله الخليجية للتجارة العامة (لغاية 2016/8/31) – ممثل الشركة الأردنية للإستثمارات والإستشارات العامة (اعتباراً من 2016/9/1)

- نائب رئيس مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد: 22 كانون الأول 1962.
- الشهادات العلمية: بكالوريوس إدارة أعمال – جامعة بغداد – العراق -1988.
- الخبرات العملية:
- مدير مكتب مجموعة الحنظل الدولية – فرع عمان (حتى منتصف 2016)
- مدير عام شركة نوريليا للإستشارات والتدريب.
- عضو جمعية الشركات المتوسطة والصغيرة الأردنية.
- عضو جمعية الأعمال العراقية.

- م. مروان لطفك وهبه تماري -ممثل شركة تجارة المركبات.
- عضو مجلس إدارة
- تاريخ الميلاد: 2 كانون الأول 1968
- الشهادات العلمية: بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة جورج واشنطن عام 1990.
- الخبرات العملية:
- 26 سنة في مجال التجارة الحرة.
- ويشغل حالياً منصب مدير عام ومالك شركة باب الكريم للاستيراد والتصدير.
- عضو في مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

- م. أيلي إيفيا إيكار بنيان -ممثل الشركة الدولية للبطاريات السائلة:
- عضو مجلس إدارة.
- تاريخ الميلاد: 1938.
- الشهادات العلمية: بكالوريوس هندسة مدنية – لبنان – 1961.
- الخبرات العملية:
- مدير تعليمي لشركة بن لادن في الأردن (1996-2002)
- مدير عام شركة المشاريع الهندسية (1966- 2014)

- أكرم عبد الله شحرور -ممثل شركة الخليج لتجارة السيارات
- مواليد: 1957/4/26
- ماجستير إدارة أعمال – نورث تكساس ستيت يونيفرستي
- مدير إنتمان – بنك الكويت الوطني 1984-1990 الكويت
- مدير بنك الانماء الصناعي -1990 – 1991 الاردن
- مدير دائرة الانتمان – بنك ظفار العماني الفرنسي 1991 – 1993 عُمان
- مدير تنفيذي -مجموعه شركات ابو خضر 1993-2017 الاردن

4- أشخاص الإدارة العليا ونبذه تعريفه عنهم:

- أمجد غريب عبد الرحيم البكري
- المدير العام
- تاريخ الميلاد: 14 تموز 1966
- الشهادات العلمية: بكالوريوس حقوق – جامعة بيروت العربية – لبنان – 1991.
- الخبرات العملية:
- عضو مجلس أمانة عمان في الفترة (2005-2007)
- مؤسس ومدير عام لشركة الإحداثيات العقارية
- مدير عام الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار إعتباراً من 1 كانون الثاني 2011.

- علاء زياد صبحي مرداوي
- نائب المدير العام
- تاريخ الميلاد: 28 آذار 1978
- الشهادات العلمية: حاصل على بكالوريوس الكترونيات من جامعة الأميرة سمية (الجمعية العلمية الملكية) – عمان – الأردن -2000.
- الخبرات العملية:
- مدير عام لشركة متشغن للتصميم الداخلي والديكور في الفترة (2003-2012)
- مدير عام في شركة السرعة للدعاية والإعلان في سنة 2012
- نائب المدير العام للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار إعتباراً من 2013/3/1

■ نبیه "محمد نبیه" عبد الكريم الصمادي استقال في 2017/12/13

- المدير المالي
- تاريخ الميلاد: 23 تشرين الثاني 1980
- الشهادات العلمية: بكالوريوس محاسبة – جامعة العلوم التطبيقية – 2002.
- الخبرات العملية:
- شركة المحاسبون المتحدون (Ernst & Young)
- شركة السلام للنقل والتجارة
- شركة BDO
- شركة خليف وسمان (Moor Stephens)
- مجموعة أبو خضر
- المدير المالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار إعتباراً من تاريخ 2011/5/1 ولغاية 2017/12/13.

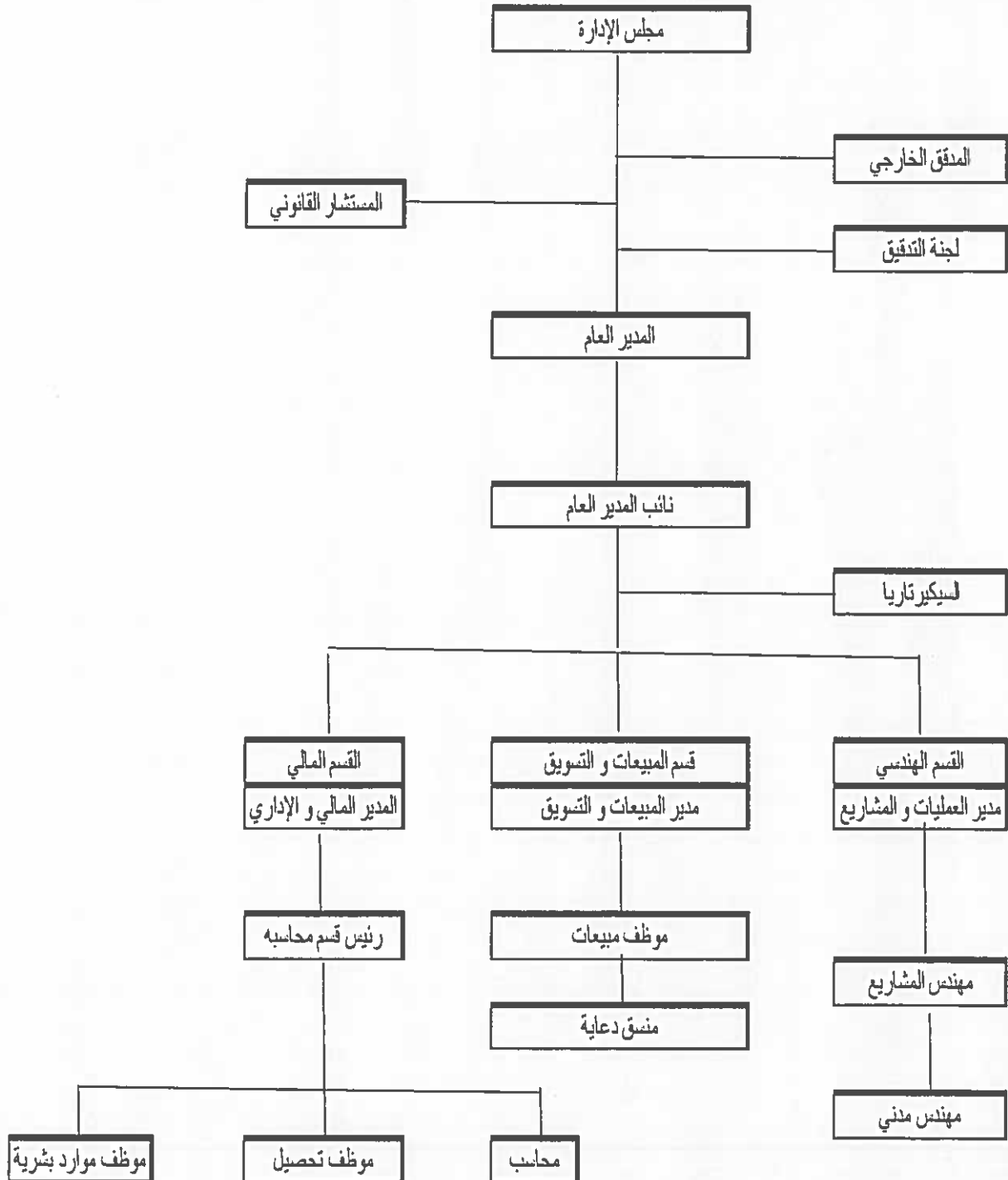
5- كبار مالكي الأسهم والذي تزيد نسبة مساهمتهم عن 5 %:

الرقم	الإسم	كما في 2017/12/31		كما في 2016/12/31	
		النسبة (%)	عدد الأسهم	النسبة (%)	عدد الأسهم
1	نقولا جورج نقولا أبو خضر	41.888	4,188,752	31.586	3,158,603
2	الشركة الأردنية للإستثمارات والإستشارات العامة	10.334	1,033,420	10.538	1,053,773
3	جورج نقولا جورج أبو خضر	12.432	1,243,212	12.453	1,245,262
4	شركة تجارة المركبات	6.86	686,436	4.363	436,354

- 6- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:
- يشهد القطاع العقاري حاليا منافسة كبيرة نظرا لتعدد المشاريع والاستثمارات العقارية ولكن فيما يتعلق بالوضع التنافسي للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار فإنها لا تحتل أي وضع تنافسي بين الشركات في القطاع العقاري.
- 7- درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين (محليا أو خارجيا):
- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و /أو المبيعات.
- 8- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين 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.
- 9- 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 منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
 - لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

10- الهيكل التنظيمي للشركة:

■ يشمل الهيكل التنظيمي التالي جميع الكادر الوظيفي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار والشركة المتكاملة للوساطة العقارية وشركة عين رباط العقارية وجميع الشركات تتبع لإدارة واحده (مع وجود بعض المناصب الشاغرة).



11- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

المؤهل العلمي	الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار	شركة عين رباط العقارية
بكالوريوس	3	0
ثانوية عامة	2	0
الإجمالي	5	0

12- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

■ لم تقوم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

13- المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

■ لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن ان تتعرض لها الشركة خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

14- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

■ قامت الشركة بعمل شراكة مع شركة محمود السعودي وأحمد السعودي وذلك لبناء مشروع تجاري على أرض شارع مكة وتم الانتهاء منه وبيع معظم مكاتبه.

■ قامت الشركة بتقسيم أرض راس الجندي وتم بيع العديد من القطع.

15- 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 ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

16- السلسلة الزمنية للأرباح أو (الخسائر المحققة) والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية:

2013	2014	2015	2016	2017	
(257,550)	(199,518)	(574,127)	(416,732)	226,772	الأرباح أو (الخسائر المحققة)
0	0	0	0	0	الأرباح الموزعة
7,513,468	7,708,738	7,012,656	9,382,416	9,693,344	صافي حقوق المساهمين
0.76	1.93	0.96	0.75	0.89	أسعار الأوراق المالية

17- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

أ- تحليل المركز المالي:

الرقم	النسبة المالية	2017	2016
1	راس المال العامل	1,181,896	(1,070,527)
2	عائد الأسهم الواحد	0.022 دينار / سهم	(0.037) دينار / سهم
3	القيمة الدفترية للسهم الواحد	0.969 دينار / سهم	0.938 دينار / سهم
4	نسبة الملكية	% 93.405	% 79.770
5	نسبة المديونية	% 6.594	% 20.230
6	القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	0.919 مرة	0.799 مرة
7	معدل دوران الموجودات	0 مرة	0 مرة
8	نسبة السيولة	1 : 2.73	1 : 0.550

ب- نتائج الأعمال:

	2017	2016	الفرق	النسبة (%)
الدخل الشامل الموحد				
مجمول الربح / الخسارة	226,772	(416,732)	643,504	(154.41%)
ربحية السهم	0.022	(0.037)	0.059	(159.45%)
المركز المالي الموحد				
موجودات الشركة	10,377,667	11,761,378	(1,383,711)	(11.76%)
مطلوبات الشركة	684,323	2,378,959	(1,694,636)	(71.23%)
حقوق المساهمين	9,693,344	9,382,419	310,925	3.31%

18- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- تتوجه ادارة الشركة الى تأجير المعارض المقامة في مجمع برج المتكاملة وذلك لتأمين الشركة بدخل ثابت.
- القيام بعمل عدة مشاريع اسكانية او تجارية من أجل تحقيق الربحية والمنافسة في السوق المحلي.
- العمل على بيع قطع من ارض راس الجندي المملوكة للشركة، أو إيجاد شريك (مستثمر) من أجل القيام بعمل مشاريع عليها.

19- اتعاب التدقيق للشركة وللشركات التابعة ومقدار اتعاب خدمات اخرى تلقاها المدقق و/او مستحقة له.

- يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار وشركة عين رباط العقارية السادة غوشة وشركاه حيث تبلغ اتعابهم السنوية مبلغ 7,500 دينار أردني (للشركات جميعها) مضافا اليها ضريبة المبيعات.

20- الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:
 ■ الجدول التالي يوضح التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما هم في
 2017/12/31:

الرقم	إسم العضو/ الشخص الاعتباري وممثله	الجنسية	رصيد 2017/12/31	رصيد 2016/12/31
1	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	أردني	1,033,420	1,053,773
	حليم خليل الحديثي	عراقي	601	601
2	شركة الخليج لتجارة السيارات	أردني	45,104	45,104
	أكرم عبد الله شحور	أردني	0	0
3	شركة نقولا أبو خضر وأولاده	أردني	55,087	55,087
	نقولا جورج أبو خضر	أردني	4,188,752	3,158,603
4	شركة تجارة المركبات	أردني	687,436	436,354
	يحيى شحاده القضاء (استقال بتاريخ 2017/7/10)	أردني	0	0
5	مروان لطفك وهبه تماري (اعتباراً من 2017/7/10)	أردني	0	0
	الشركة الدولية للبطاريات السائلة	أردني	2,405	2,405
	أيلي إيفيا بنيان	أردني	0	0

21- الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2017/12/31	عدد الأسهم كما في 2016/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل اشخاص الإدارة العليا
1	أمجد غريب عبد الرحيم البكري	المدير العام	أردني	16	16	لا يوجد
2	علاء زياد صبحي مرداوي	نائب المدير العام	أردني	0	0	لا يوجد
3	نبية "محمد نبية" عبد الكريم الصمادي	المدير المالي	أردني	0	0	لا يوجد

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

الرقم	الإسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2017/12/31	عدد الأسهم كما في 2016/12/31
1	ديالا فوتي عيسى خميس	زوجة رئيس مجلس الإدارة	أردني	128,533	128,533

- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا للشركة.
- لا يوجد أسهم مملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة باستثناء السيدة ديالا فوتي عيسى خميس كما لا يوجد أسهم مملوكة من قبل اقارب أشخاص الإدارة العليا للشركة.

23- الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

الرقم	الإسم	الجنسية	2017	2016
1	نقولا جورج أبو خضر	أردني	- رويال للاستثمارات التجارية - نائب رئيس هيئة المديرين 96,559 سهم - الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة - نائب رئيس هيئة المديرين 49% من الشركة - الدولية للطائرات السانلة مملوكة من قبل الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة. - شركة الخليج لتجارة السيارات 60% للشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	- رويال للاستثمارات التجارية - نائب رئيس هيئة المديرين 61,045 سهم

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

24- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

■ تقاضى أعضاء مجلس إدارة الشركة والمكون من خمسة أعضاء بدل تنقلات مبلغ 2,000 دينار لكل عضو أي ما مجموعه 10,000 دينار (عشرة آلاف دينار فقط لا غير) وذلك عن عام 2017.

الرقم	إسم العضو	إسم الممثل	بدل التنقلات السنوية
1	شركة نقولا أبو خضر وأولاده	نقولا جورج أبو خضر	2,000
2	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	حليم شحاذة الحديثي	2,000
3	شركة الخليج لتجارة السيارات	أكرم عبد الله شحورور	2,000
4	الشركة الدولية للطائرات السانلة	أيلي إيفيا أيكار بنيان	2,000
5	شركة تجارة المركبات	مروان لطفك وهبه تماري	2,000

25- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الإسم	المنصب	إجمالي الرواتب السنوية	مكافآت	أمانة سر مجلس الإدارة	إجمالي المزايا والمكافآت
1	أمجد غريب البكري	المدير العام	40,200	47,741	0	87,941
2	علاء زياد مرداوي	نائب المدير العام	18,960	0	0	18,960
3	نبیه "محمد نبیه" الصمادي	المدير المالي	13,720	00	1,200	14,920

26- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2017:

■ لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

27- العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة او الشقيقة او الحليفة

او رئيس مجلس الادارة او اعضاء المجلس او المدير العام او أي موظف في الشركة او اقاربهم:
 ■ فقط يوجد عقد واحد متمثل بقيام الشركة التابعة وهي الشركة المتكاملة للوساطة العقارية بتسويق كافة مشاريع الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار.

28- مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي:

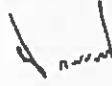
■ لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

29- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:
■ لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

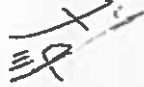
30- اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2017:
■ عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة التي عقدت في عام 2017 هي ستة اجتماعات.

31- إقرارات مجلس الإدارة:
■ يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة في السنة التالية.
■ يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

رئيس مجلس الإدارة
نقولا جورج أبو خضر
ممثّل شركة نقولا أبو خضر وأولاده



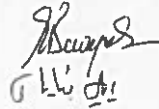
نائب رئيس مجلس الإدارة
حليم خليل الحديثي
ممثّل الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة



عضو مجلس إدارة
مروان نطفك وهبه تماري اعتبار من 2017/7/10
ممثّل شركة تجارة المركبات



عضو مجلس إدارة
م. أبيلي ايغيان بنيان
ممثّل الشركة الدولية للطائرات السانلة

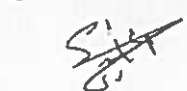


عضو مجلس إدارة
أكرم عبد الله شحرور
ممثّل شركة الخليج لتجارة السيارات



■ نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي:
رئيس مجلس الإدارة المدير العام المدير المالي

نقولا جورج أبو خضر



الحوكمة

صادرة بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2017/146) تاريخ 2017/5/22 .

يؤمن مجلس الادارة بأهمية المؤسسية في تطوير وتحسين اداء نتائج أعمال الشركة كما تتبنى أفضل القواعد والمعايير في تطبيق معايير الحوكمة المؤسسية ، كما يلتزم مجلس الادارة بتطبيق بنود وتعليمات الحوكمة الالزامية الصادرة عن هيئة الاوراق المالية لعام 2017 ، والى النظام الاساسي للشركة والقواعد والسياسات الداخلية في تطوير حوكمتها الداخلية وانجاز المهام الموكلة من وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط المستقبلية .

أ- اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين خلال السنة وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل

او غير مستقل .

الترتيب	اسم العضو الطبيعي	المنصب	الصفة	اسم الممثل الاعتيادي	الصفة
1	شركة نقولا ابو خضر و اولاده	رئيس المجلس	عضو غير مستقل	نقولا جورج أبو خضر	غير تنفيذي غير مستقل
2	الشركة الأردنية للإستثمارات و الإستشارات العامة	نائب رئيس المجلس	عضو غير مستقل	حليم شحادة الحديثي	غير تنفيذي غير مستقل
3	شركة تجارة المركبات	عضو	عضو غير مستقل	المهندس يحيى القضاة) استقال بتاريخ (2017/7/10 السيد مروان لطفك تماري اعتباراً من (2017/7/10	غير تنفيذي غير مستقل غير تنفيذي غير مستقل
4	الشركة الدولية للبطاريات السائلة	عضو	عضو غير مستقل	ابلي ايفيا بنان	غير تنفيذي غير مستقل
5	شركة الخليج لتجارة السيارات	عضو	عضو غير مستقل	أكرم عبد الله شحور	غير تنفيذي غير مستقل

- عضويات التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في مجالس إدارة أخرى :-

1- نقولا جورج أبو خضر:-

i. نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

ii. عضو مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.

iii. عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.

2- مروان لطفك وهبه تمّاري :-

i. عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

ب - اللجان المنبثقة عن لجان الإدارة : لجنة التدقيق

الرقم	اعضاء اللجنة	مؤهلات وخبرات	عدد الاجتماعات خلال سنة 2017			
			4 اجتماعات			
		اعضاء اللجنة	2017/7/11	2017/10/2	2017/11/23	2017/12/20
1	حليم شحادة الحديني رئيس	بكالوريوس إدارة أعمال - جامعة بغداد - العراق - 1988	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	مروان لطفك تمّاري عضو	بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة جورج واشنطن عام 1990	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	أيلي إيفيا ابكار بيان عضو	بكالوريوس هندسة مدنية - لبنان - 1961	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات مرة واحدة خلال عام 2017.

ج- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2017 مع بيان عدد الاعضاء الحاضرين 6 اجتماعات :

الرقم	اسم العضو	عدد الاجتماعات خلال سنة 2017					
		اجتماع 1	اجتماع 2	اجتماع 3	اجتماع 4	اجتماع 5	اجتماع 6
1	نقولا جورج ابو خضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	حليم شحادة الحديثي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	أيلي إيفيا بنيان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	مروان لطفك تماري	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
5	أكرم عبدالله شحرور	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

د. لجنة الترشيحات والمكافآت وتتألف من السادة :

الرقم	اعضاء اللجنة	مؤهلات وخبرات اعضاء اللجنة	عدد الاجتماعات خلال سنة 2017 اجتماع 1
1	نقولا جورج ابو خضر رئيس	بكالوريوس ادارة أعمال - جامعة بوسطن - 1991 .	حاضر
2	أكرم عبد الله شحرور عضو	ماجستير ادارة اعمال - نورث تكساس ستيت يونيڤرسيتي	حاضر
3	أيلي إيفيا ايكار بنيان عضو	بكالوريوس هندسة مدنية - لبنان - 1961	حاضر

اجتمعت اللجنة مرة واحدة خلال عام 2017 بتاريخ 9 / 11 / 2017 بحضور جميع الاعضاء .

هـ- لجنة الحوكمة وتتألف من السادة :

الرقم	اعضاء اللجنة	مؤهلات وخبرات اعضاء اللجنة	عدد الاجتماعات خلال سنة 2017 اجتماع 1
1	مروان لطفك تماري رئيس	بكالوريوس ادارة اعمال من جامعة جورج واشنطن عام 1990	حاضر
2	حليم شحادة الحديثي عضو	بكالوريوس ادارة أعمال - جامعة بغداد - العراق - 1988	حاضر
3	أيلي إيفيا ايكار بنيان	بكالوريوس هندسة مدنية - لبنان - 1961	حاضر

اجتمعت اللجنة مرة واحدة خلال عام 2017 بتاريخ 20 / 12 / 2017 بحضور جميع الاعضاء .

و- لجنة ادارة المخاطر وتتألف من السادة :-

الرقم	اعضاء اللجنة	مؤهلات وخبرات اعضاء اللجنة	عدد الاجتماعات خلال سنة 2017 اجتماع 1
1	مروان لطفك تماري رئيس	بكالوريوس ادارة اعمال من جامعة جورج واشنطن عام 1990	حاضر
2	حليم شحادة الحديثي عضو	بكالوريوس ادارة أعمال - جامعة بغداد - العراق - 1988	حاضر
3	أيلي إيفيا ايكار بنيان عضو	بكالوريوس هندسة مدنية - لبنان - 1961	حاضر

اجتمعت اللجنة مرة واحدة خلال عام 2017 بتاريخ 22 / 11 / 2017 بحضور جميع الاعضاء .

ز- اسماء الاشخاص الذين يشغلون مناصب تنفيذية بالشركة :-

الترتيب	الاسم	المنصب
1	أحمد غريب البكري	المدير العام
2	علاء زياد مرداوي	نائب المدير العام
3	نبه محمد نبه الصمادي	المدير المالي

• يقوم السيد علاء زياد مرداوي بمهام ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة .

• المدير المالي السيد : نبه "محمد نبه" عبد الكريم الصمادي استقال في 2017/12/13

يقر رئيس مجلس الادارة بصحة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في تقرير الحوكمة علماً بأن مجلس الادارة سيقوم بتصويب الأوضاع المتعلقة بتشكيلة أعضاء مجلس ادارة الشركة من الاعضاء المستقلين استناداً لتعليمات حوكمة الشركات لعام 2017 ضمن المهلة المحددة من قبل هيئة الاوراق المالية والتي تنتهي بتاريخ 2018/4/30 كما قامت الشركة بعمل موقع الكتروني على شبكة الانترنت للشفافية وتوفير المعلومات اللازمة .

رئيس مجلس الادارة

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 2017

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2017، وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في 31 كانون الأول 2017، و أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

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

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا عنها واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الآخر .

مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية وارضى وشقق معدة للبيع

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

كيفية التعامل مع الامور الاساسية في اعمال التدقيق

ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال، حيث وجد تدني بالقيمة التي تظهر بها المشاريع تحت التنفيذ والاراضي المعدة للبيع ، وتم احتساب خسائر تدني للمشاريع والاراضي التي وجد بها تدني بناء على خبراء العقار المعتمدين في عام 2011 تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات ، وتم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة بعد احتساب التدني في عام 2011 وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني المشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية والاراضي وشقق المعدة للبيع، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

معلومات اخرى

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

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

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

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

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

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

• تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة ، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

شركة وشركاه
عبد الكريم الحارثي
إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

١٢ آذار ٢٠١٨

شركة مساهمة عامة محدودة
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2017 (بالدينار الأردني)
(بالدينار الأردني)

2016	2017	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
1,536	17,680	4	ممتلكات ومعدات
9,630,958	4,102,602	5	مشاريع تحت التنفيذ
-	3,586,188	5	استثمارات عقارية
516,917	455,574	16	موجودات ضريبية مؤجلة
303,535	349,404	6	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
10,452,946	8,511,448		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
1,630	11,146	7	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
675,329	675,329	8	أراضي معدة للبيع
340,356	327,465	9	شقق معدة للبيع
60,947	55,455	10	مدينون
230,170	796,824	11	نقد وما في حكمه
1,308,432	1,866,219		مجموع الموجودات المتداولة
11,761,378	10,377,667		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
10,000,000	10,000,000	1	رأس المال
1,512,389	1,512,389	12	علاوة إصدار
414,309	443,121	12	إحتياطي إجباري
259,642	259,642	12	إحتياطي إختياري
(2,387,189)	(2,303,036)		احتياطي القيمة العادلة
(416,732)	(218,772)		خسائر متراكمة
9,382,419	9,693,344		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
385,830	657,717	13	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
9,530	23,154	14	دائنون
-	3,452	19	قرض قصير الاجل
1,983,599	-	18	بنوك دائنة
2,378,959	684,323		مجموع المطلوبات المتداولة
11,761,378	10,377,667		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية
المدير المالي	المدير العام		رئيس مجلس الإدارة

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

لشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

2016	2017	إيضاح	
			الإيرادات التشغيلية
-	2,814,655	23	مبيعات أراضي ومكاتب
-	(2,173,804)		كلفة بيع أراضي ومكاتب
-	640,851		مجمّل الربح
(200,456)	(281,177)	20	مصاريف إدارية وعمومية
(288,986)	(76,316)		مصاريف مالية
(5,362)	(912)		استهلاكات
78,072	10,666		إيرادات ومصاريف أخرى
(416,732)	293,112		ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
-	(61,343)	17	ضريبة الدخل
(416,732)	231,769		ربح / (خسارة) السنة
			يضاف بنود الدخل الشامل الآخر :
-	(4,997)		خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال
(416,732)	226,772		بيان الدخل الشامل الآخر
			مجموع الدخل الشامل الآخر المحوّل الى الخسائر المتراكمة
3,195	84,153		التغير في احتياطي القيمة العادلة
(413,537)	310,925		اجمالي الدخل الشامل
			ربح / (خسارة) السهم:
(0,037)	0,022		ربح / (خسارة) السهم - دينار / سهم
11,166,667	10,000,000		المتوسط 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 2017
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متركمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	إحتياطي إصدار	علاوة الإصدار	رأس المال	إيضاح
7,012,656	(4,783,300)	(2,390,384)	259,642	414,309	1,512,389	1,512,389	12,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2016
-	4,783,300	-	-	-	-	-	(4,783,300)	1 تخفيض رأس المال
2,783,300	-	-	-	-	-	-	2,783,300	1 زيادة رأس المال
(413,537)	(416,732)	3,195	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
9,382,419	(416,732)	(2,387,189)	259,642	414,309	1,512,389	1,512,389	10,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2016
310,925	226,772	84,153	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	(28,812)	-	-	28,812	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي الإجمالي
9,693,344	(218,772)	(2,303,036)	259,642	443,121	1,512,389	1,512,389	10,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017

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 2017

(بالدينار الأردني)

2016	2017	
		الأنشطة التشغيلية
		ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
(416,732)	288,115	تعديلات على ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة :
5,362	912	استهلاكات
288,986	76,316	مصاريف مالية
		خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	4,997	الشامل الآخر
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
695	5,492	المدينون
5,834	(9,516)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(195,929)	-	أراضي معدة للبيع
-	12,891	شقق معدة للبيع
(31,247)	13,624	دائنون
72,153	271,887	المصاريف المستحقة وحسابات دائنة أخرى
(270,878)	664,718	النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(288,986)	(76,316)	مصاريف مالية مدفوعة
(559,864)	588,402	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
		شراء ممتلكات ومعدات
(446)	(17,056)	الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
(47,158)	33,287	مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية
(2,250)	1,942,168	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
(49,854)	1,958,399	
		الأنشطة التمويلية
		البنوك الدائنة والقروض
(2,017,104)	(1,980,147)	زيادة في رأس المال
2,783,300	-	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
766,196	(1,980,147)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
156,478	566,654	النقد وما في حكمه 1 كانون الثاني
73,692	230,170	النقد وما في حكمه 31 كانون الأول
230,170	796,824	
		بنود غير نقدية
4,783,300	-	إطفاء الخسائر المتراكمة في رأس المال
-	3,586,188	تحويلات مشاريع تحت التنفيذ إلى استثمارات عقارية

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 2017
(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، يتكون رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع بالكامل من 12.000.000 سهم اسمي متساوي القيمة تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم دينار أردني واحد.

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

- أ- تخفيض رأسمال الشركة من مبلغ 12,000,000 دينار اردني الى مبلغ 7,216,700 دينار اردني من خلال اطفاء مبلغ 4,783,300 دينار اردني من الخسائر المتراكمة لنهاية عام 2015.
- ب- اعادة رفع رأسمال الشركة الى مبلغ 10,000,000 دينار اردني وذلك من خلال اكتتاب المساهمين التالية أسماؤهم بمبلغ 2,783,300 دينار اردني كما يلي:-

نفولا جورج ابو خضر	600,000 دينار/ سهم
جورج ابو خضر	1,300,000 دينار/ سهم
شركة تجارة المركبات	283,300 دينار/ سهم
الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	600,000 دينار/ سهم
المجموع	2,783,300 دينار/ سهم

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

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

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2017 على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
الشركة المتكاملة للواسطة 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 أراضي وإقامة شقق السكنية عليها وبيعها

* بناءً على محضر اجتماع مجلس الإدارة رقم (115) المنعقد بتاريخ 15 تشرين الأول 2017 فقد قرر مجلس إدارة الشركة التخلص من الاستثمار في الشركة المتكاملة للوساطة العقارية اعتباراً من 30 أيلول 2017.

2 - المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق	يسري تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية	1 كانون الثاني 2018
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) - إيرادات عقود العملاء	1 كانون الثاني 2018
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) "الإيجارات"	1 كانون الثاني 2016

يتوقع مجلس إدارة الشركة أن تطبق 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 (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

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

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .
تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية والاستثمارات في العقارات
والتي تم عرضها حسب قيمتها العادلة. فيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة.

أساس توحيد البيانات المالية

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 نقل 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 الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017

(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 مقبلة 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 المبدئي إذا:

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

- كان الموجود المالي يمثل جزء من مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية أو كلاهما، والتي يتم إدارتها وتقدير أدائها على أساس القيمة العادلة، طبقاً لإدارة المخاطر أو إستراتيجية الاستثمار الموثقة لدى الشركة حيث يتم الحصول على المعلومات حول مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية داخلياً بناءً على هذا الأساس:

- كان الموجود المالي يمثل جزء من عقد يحتوي على مشتق متضمن واحد أو أكثر، وأن معيار المحاسبة رقم (39) الأدوات المالية : الاعتراف والقياس يسمح للعقد الكلي المجمع (الموجود أو IAS) الدولي المطلوب (بتصنيفه كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل).

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(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 المترجمة 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 احتياطي 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 والشقق والمشاريع عند توقيع إتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع.
تتحقق الإيرادات من عمولات الوساطة العقارية عند اصدار الفاتورة وتقديم الخدمة للعملاء.

المصاريف

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.

المدينون

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

الدائنون والمستحقات

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

الإستثمارات العقارية

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

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت 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 هنالك مايشير إلى إنخفاض في قيمتها.

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

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية بإستثناء 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 الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الإعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017

(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 إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

الممتلكات والمعدات

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

معدل الاستهلاك السنوي	
20%	اجهزة المساحة
20%	الاجهزة الكهربائية والمكيفات
15%	الاثاث والمفروشات والديكورات
20%	اجهزة الحاسوب والاتصالات
25%	البرامج ومواقع الانترنت
15%	الأرمامت
25%	نظام إدارة خدمات العملاء
25%	سيارات

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

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(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 للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

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

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو 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 تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام 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 الالتزامات 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 الاستثمارات 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 2017

(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 واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، و يتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجبات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبية للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

الضرائب المؤجلة

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في البيانات المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب باستخدام طريقة الإلتزام بالبيانات المالية وتحسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الإلتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ البيانات المالية ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً أو بتسديد الإلتزام الضريبي أو انتهاء الحاجة له.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن 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.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

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

-الممتلكات والمعدات

1 كانون الثاني	الاضافات	الإستبعادات	31 كانون الأول
الكلفة:			
7,673	-	-	7,673
17,927	-	-	17,927
58,740	15,977	-	74,717
25,219	1,079	-	26,298
7,390	-	-	7,390
957	-	-	957
9,310	-	-	9,310
2,500	-	-	2,500
129,716	17,056	-	146,772
الاستهلاكات:			
7,672	-	-	7,672
17,926	-	-	17,926
58,459	287	-	58,746
25,219	-	-	25,219
7,389	-	-	7,389
957	-	-	957
9,308	-	-	9,308
1,250	625	-	1,875
128,180	912	-	129,092
1,536			
			17,680

القيمة الدفترية الصافية 1 كانون الثاني
القيمة الدفترية الصافية 31 كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

- المشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية

يتمثل هذا البند بقيمة المبالغ المنفقة على كل من مشروع دابوق (رأس الجندي) ومشروع شارع مكة ، هي كما يلي:-

مشاريع تحت التنفيذ :

2016	2017	
9,630,958	9,630,958	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ
-	231,636	اضافات خلال عام 2017
-	(3,961,188)	تحويلات استثمارات عقارية
-	(1,798,804)	ينزل كلفة مشاريع مباعه
9,630,958	4,102,602	

الاستثمارات العقارية :

2016	2017	
-	3,961,188	اجمالي الاستثمارات العقارية
-	(375,000)	كلفة الاستثمارات العقارية المباعه
-	3,586,188	

من ضمن مشاريع تحت التنفيذ أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة ، وبتاريخ 28 حزيران 2016 تم عمل اتفاقية شراكة واستثمار بين الشركة وشركة محمود السعودي واحمد السعودي وتم الاتفاق على ان تقوم شركة محمود السعودي واحمد السعودي بتصميم وانشاء وبناء المشروع والاشراف على تنفيذه الى حين الانتهاء منه وتشطيبه كاملا ، بحيث يصبح للطرفين 50% من اجمالي المشروع، وخلال عام 2017 تم الانتهاء من المشروع وتحويل حصة الشركة من المشروع الى استثمارات عقارية وبكلفة اجمالية 3,760,188 دينار اردني تتكون من اربع معارض وسبع مكاتب بمساحة اجمالية 1347 م² .

وتم بيع اربعة مكاتب بمساحة اجمالية 375 م² وبكلفة 375,000 دينار اردني لتصبح الاستثمارات العقارية بكلفة اجمالية 3,586,188 دينار اردني وبمساحة اجمالية 972 م² حتى نهاية عام 2017.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

- الموجودات المالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

القيمة		عدد الأسهم		
2016	2017	2016	2017	
19,521	19,521	130,141	130,141	الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (م.ع.م)*
1,333	1,210	216	216	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
239,281	324,919	251,875	251,875	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)**
43,400	3,754	35,000	6,586	الشركة المتكاملة للمشاريع المتعددة (م.ع.م)
303,535	349,404			

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

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

7- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2016	2017	
833	2,006	مصاريف مدفوعة مقدماً
500	500	تأمينات كفالات
297	8,640	ذمم موظفين
1,630	11,146	

8- الأراضي المعدة للبيع

- تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع أرض دير غبار تكلفتها 504,723 دينار أردني ، وبناءً على خبراء العقار المعتمدين في عام 2011 تبين أن القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع (دير غبار) أقل من القيمة الدفترية بمبلغ 25,323 دينار أردني مما أدى إلى أخذ مخصص تدني بهذا المبلغ لتصبح تكلفة الأرض 479,400 دينار أردني، وخلال عام 2016 تم عمل اضافات بمبلغ 3,823 دينار أردني.
- كما تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع أرض زميلات القراير وتكلفتها 192,106 دينار أردني.

9- الشقق المعدة للبيع

* ان ارض 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 اردني على اساس صافي حقوق الشركاء كما في 31 كانون الأول 2011 والبالغة 321,692 دينار اردني وقد تم اعتبار الفرق ما بين كلفة الشراء وصافي حقوق الشركاء والبالغة 28,308 دينار اردني زيادة في قيمة ارض مشروع الشميساني المملوك من تلك الشركة وخلال عام 2014 تم الانتهاء من المشروع وتم بيع خمس شقق خلال عام 2014 و ثلاثة شقق خلال عام 2015 من اصل اثني عشر شقة وخلال عام 2017 تم اخذ تكدي بباقي القيمة والبالغة 12,891 دينار اردني، وهي كما يلي :

2016	2017
338,106	340,356
2,250	-
-	(12,891)
340,356	327,465

قيمة المشروع 1/1

إضافات خلال السنة

ينزل مصروف تكدي

كلفة الشقق المعدة للبيع 12/31

10- المدينون

2016	2017
64,838	59,346
(3,891)	(3,891)
60,947	55,455

ذمم مدينة تجارية

مخصص تكدي ذمم مدينة

11- النقد وما في حكمه

2016	2017
1,992	-
228,178	796,824
230,170	796,824

الصندوق

نقد لدى البنوك *

* من ضمن النقد لدى البنوك وديعة بقيمة 721,000 دينار اردني.

12- 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.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

الاحتياطي الاجباري:

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

الاحتياطي الاختياري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على 20 بالمئة من الربح الصافي. أن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

13- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

2016	2017	
32,938	27,853	مصاريف مستحقة
205,171	204,996	امانات مساهمين
3,037	8,396	امانات الضمان الاجتماعي
7,992	7,992	مخصص ضريبة الدخل
-	16,788	مخصص نهاية الخدمة
80,000	335,000	دفعات مقبوضة مقدما
38,910	38,910	رسوم الجامعات الأردنية
1,642	1,642	صندوق دعم البحث العلمي
16,140	16,140	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
385,830	657,717	

14- الدائنون

2016	2017	
6,650	16,274	ذمم تجارية
2,880	6,880	مطلوب الى جهات ذات علاقة (إيضاح - 15)
9,530	23,154	

15- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

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

2016	2017	
2,550	1,550	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
157	157	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
173	173	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
-	5,000	نقولا أبو خضر
2,880	6,880	

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

2016	2017	
6,000	10,000	صرف بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة
38,400	87,941	الرواتب والعمولات والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

16- الموجودات الضريبية المؤجلة

- تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة للاعوام 2008 ، 2009 ، 2010 ، 2011 ، 2012 ، 2014 وقد قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بتدوير الخسائر عن تلك الاعوام بمبلغ وقدره 2,074,644 دينار اردني وقد بلغت الموجودات الضريبية المؤجلة لتلك الاعوام مبلغ وقدره 394,919 دينار اردني، ويحق للشركة تدوير تلك الخسائر الى ما لا نهاية حسب قانون ضريبة لعام 2009.

- تم احتساب الضريبة المؤجلة بنسبة 20% من خسائر عام 2015 البالغة 609,990 دينار اردني حيث بلغت الموجودات الضريبية مبلغ وقدره 121,998 دينار اردني علما بأن خسائر عام 2015 يجوز تدويرها لمدة خمس سنوات ضريبة حسب تعديل المادة رقم (8) من قانون الضريبة بحيث تفقد الشركة حقها بتدوير الخسائر بعد مضي خمس سنوات من عام 2015.

هذا وقد تم تخفيض قيمة الموجودات الضريبية المؤجلة بقيمة 61,343 دينار اردني وذلك عن قيمة ضريبة الدخل الناتجة عن ارباح الشركة لعام 2017 كما في ايضاح رقم (17).

ان تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

2016	2017	
516,917	516,917	الرصيد في 1 كانون الثاني
-	-	المكون خلال السنة
-	(61,343)	ضريبة دخل السنة (ايضاح - 17)
516,917	455,574	الرصيد في 31 كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

17- ضريبة الدخل

صدر قرار محكمة التمييز بإلزام الشركة بدفع مبلغ 426,681 دينار أردني عن ضريبة دخل عامي 2005 و 2006 ، إلا ان الشركة تقدمت بإقامة دعوى إستئناف لدى محكمة قضايا ضريبة الدخل وكانت النتيجة برد الدعوى وخلال عام 2015 قامت الشركة بدفع المبلغ وانهاء الوضع الضريبي لعامي 2005 و 2006.

لم تقم الشركة بإنهاء ضريبة الدخل لعام 2007 وذلك لمطالبة دائرة ضريبة الدخل مبلغاً وقدره 321,182 دينار أردني عن تلك الأعوام، وقد أستأنفت الشركة القرار وكانت النتيجة برد الاستئناف وخلال عام 2015 قامت الشركة بدفع المبلغ وانهاء الوضع الضريبي لعام 2007.

أما بالنسبة للأعوام 2008 ، 2009 ، 2010 ، 2011 ، 2012 ، 2014 فقد تم إنهاء الوضع الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل، وتم احتساب ضريبة مؤجلة عن تلك السنوات بمبلغ وقدره 394,919 دينار اردني ، اما بالنسبة لعام 2013 فقد انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات، اما بالنسبة لعامي 2015 و 2016 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة، وتم احتساب ضريبة مؤجلة عن عام 2017 بقيمة 121,998 دينار اردني كما في ايضاح رقم (16).

انتهت الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2010، وقد انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لعام 2014 ، واما بالنسبة لضريبة دخل للأعوام 2011 و 2012 و 2013 و 2015 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.

انتهت شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2015 ، اما بالنسبة لعام 2016 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

* يمثل هذا البند قيمة مصروف ضريبة الدخل لعام 2017

2016	2017	
(416,732)	288,115	ربح / (خسارة) المحاسبي
-	18,600	يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبيا
-	-	ينزل : إيرادات غير خاضعة للضريبة
(416,732)	306,715	الدخل الخاضع للضريبة
-	61,343	ضريبة الدخل للسنة 20%
%20	%20	نسبة ضريبة الدخل القانونية
-	%20	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

18- البنوك دائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الاتحاد بمبلغ وقدره 3,150,000 دينار اردني بحيث يتم رسملة الفوائد المترتبة على التسهيلات للسنة الاولى لغاية 31 كانون الأول 2016 وبعد هذا التاريخ تسدد الفوائد شهريا من مصادر الشركة الخاصة علما بأن الفائدة هي 8,75% سنويا تحتسب وتستوفى شهريا وبدون عمولة ، ويسدد رصيد التسهيلات دفعة واحدة بتاريخ 31 كانون الثاني 2018، وهي كفالة السيد نقولا جورج ابو خضر (رئيس مجلس الادارة)، وتم تحويل رصيد التسهيلات الائتمانية الى قرض متناقص (إيضاح - 19).

19- قرض قصير الاجل

تم تحويل التسهيلات الائتمانية الى قرض متناقص من بنك الاتحاد والبالغ رصيده 1,934,000 دينار اردني تسدد بموجب 5 اقساط سنوية قيمة كل منها 387,000 دينار اردني غير شامل للفوائد تدفع ابتداء من تاريخ 1 ايلول 2017 وهكذا في بداية كل سنة تليه وحتى السداد التام باستثناء القسط الاخير الذي يمثل باقي الرصيد والذي يستحق بتاريخ 1 ايلول 2021 بمعدل فائدة 8,75% ناقص هامش بمعدل 1,5% سنويا ، وخلال عام 2017 تم تسديد القرض مع بقاء رصيد للقرض بمبلغ 3,452 دينار اردني كما في 31 كانون الأول 2017.

20- المصاريف الادارية والعمومية

2017	2016	
92,230	95,997	رواتب واجور وملحقاتها
10,000	6,000	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
2,804	4,747	بريد وبرق وهاتف وانترنت
17,159	16,504	رسوم ورخص حكومية
19,480	14,900	أتعاب مهنية واستشارات
838	1,419	ضيافة
837	2,747	قرطاسية ومطبوعات
10,000	9,708	ايجارات
3,508	6,282	صيانة
2,103	2,095	مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات
1,749	1,112	دعاية واعلان
-	25,527	مصاريف هيكل رأس المال
12,995	-	تعويضات نهاية الخدمة
12,891	-	تدني استثمار في شركة تابعة
4,900	-	مصاريف تقييم
77,080	-	عمولات البيع
12,603	13,418	متفرقة
281,177	200,456	

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017

(بالدينار الأردني)

21- الوضع القانوني للشركة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة والشركة التابعة:

لا يوجد اية قضايا مرفوعة من الشركة والشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2017.

- ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركة التابعة:

لا يوجد اية قضايا مرفوعة على الشركة والشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2017.

22- الأدوات المالية

القيمة العادلة

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

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

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

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

كما في 31 كانون الأول 2017

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	-	-	-
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	349,404	-	349,404
349,404	-	-	349,404

كما في 31 كانون الأول 2016

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	-	-	-
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	303,535	-	303,535
303,535	-	-	303,535

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

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 2016.

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

معدل المديونية

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

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

2016	2017	
1,983,599	3,452	المديونية
9,382,419	9,693,344	حقوق الملكية
%21	%0,035	معدل المديونية / حقوق الملكية

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(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 :

العملية		الزيادة بسعر الفائدة		الأثر على خسارة السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)			
		25		2017	
				2016	
				9 -	
				4,959 -	

العملية		النقص بسعر الفائدة		الأثر على خسارة السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)			
		25		2017	
				2016	
				9 +	
				4,959 +	

مخاطر أسعار أخرى

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

تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية

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

في حال كانت اسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة 5% لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع 17,470 دينار (2016: أعلى/أقل بواقع 15,177 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 .

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

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 (15). 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 المخصومة 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
2017 :			
أدوات لا تحمل فائدة	680,871	-	680,871
أدوات تحمل فائدة	9%	3,452	3,452
المجموع	684,323	-	684,323
2016 :			
أدوات لا تحمل فائدة	395,360	-	395,360
أدوات تحمل فائدة	9%	1,983,599	1,983,599
المجموع	2,378,959	-	2,378,959

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
(بالدينار الأردني)

23- التحليل القطاعي لنشاط الشركة

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

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

إيرادات القطاع		ارباح / (خسائر) القطاع		
2017	2016	2017	2016	
2,814,655	-	311,006	(416,204)	قطاع الاستثمارات في العقارات
-	-	-	-	قطاع الاستثمارات المالية
-	-	-	(528)	قطاع عمولات الوساطة العقارية
2,814,655	-	311,006	(416,732)	المجموع

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

موجودات القطاع		مطلوبات القطاع		
2017	2016	2017	2016	
10,028,263	11,456,480	676,331	2,370,967	قطاع الاستثمارات في العقارات
349,404	303,535	-	-	قطاع الاستثمارات المالية
-	1,363	7,992	7,992	قطاع عمولات الوساطة العقارية
10,377,667	11,761,378	684,323	2,378,959	المجموع

24- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 12 آذار 2018 ، وتمت الموافقة على إصدارها.

25- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2016 لتتفق مع العرض لسنة 2017.