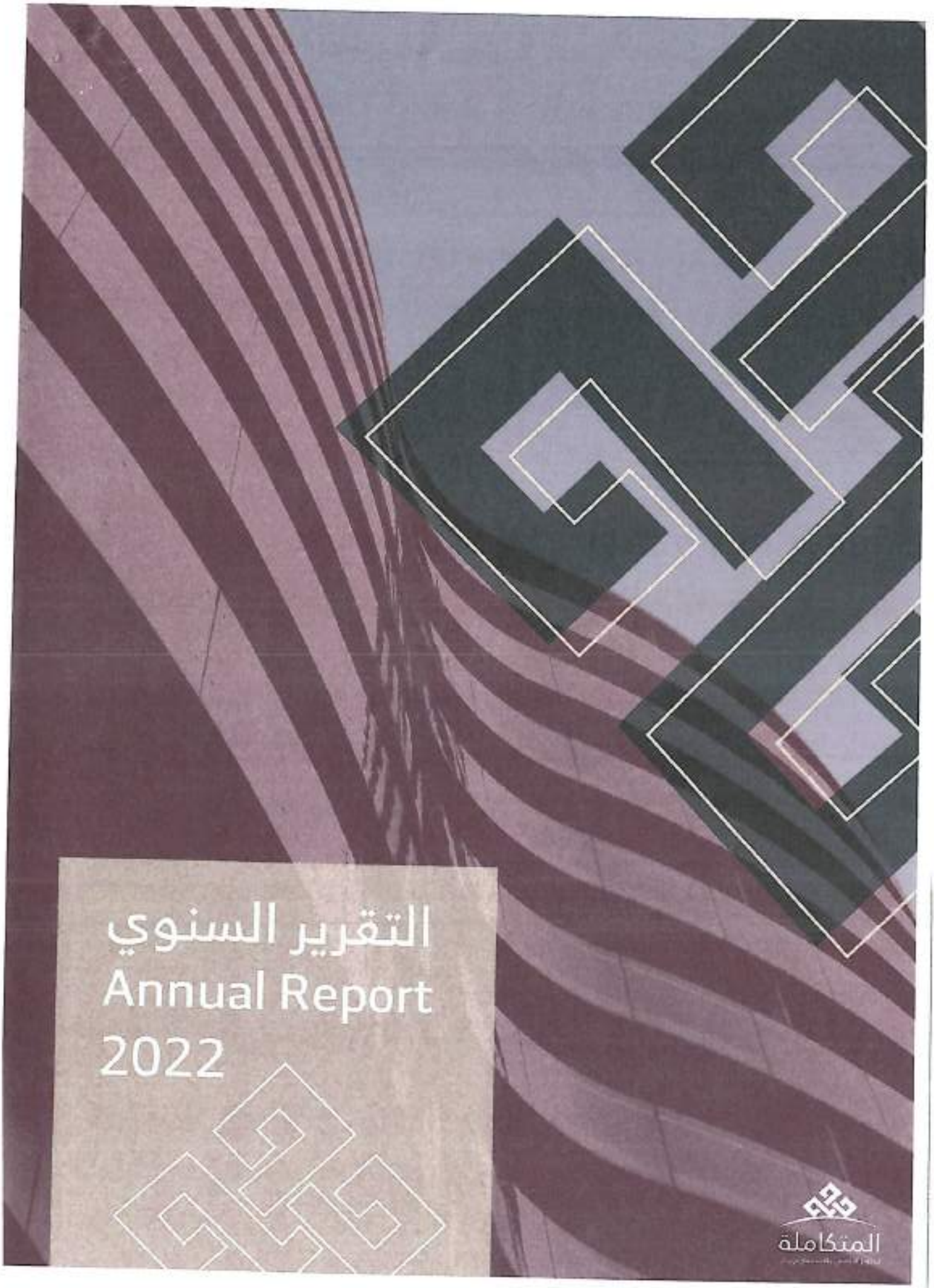


التقرير السنوي
Annual Report
2022

المتكاملة

جلالة الملك عبدالله الثاني
(حفظه الله ورعاه)

سمو الامير الحسين بن عبدالله الثاني
(حفظه الله ورعاه)

المتكاملة
لتطوير الأراضي والإستثمار ش.م.ع

الفهرس

البيـــــان	رقم الصفحة
أعضاء مجلس الإدارة	5
كلمة رئيس مجلس الإدارة	6
تقرير مجلس الإدارة	7
تقرير الحوكمة	26
تقرير مدقق الحسابات	37
قائمة المركز المالي 2022/12/31	40
قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية 2022/12/31	41
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحده للسنة المنتهية 2022/12/31	42
قائمة تدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية 2022/12/31	43
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2022/12/31	44

المتكاملة
لتطوير الأراضي والإستثمار م.ع.م

أعضـاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

شركة نقولا أبو خضر وأولاده
يمثلها السيد نقولا جورج نقولا أبو خضر

نائب رئيس مجلس الإدارة

الشركة الأردنيّة للاستثمارات والاستشارات العامة
يمثلها السيد اكرم عبدالله سعيد شحرور

أعضاء مجلس الإدارة

شركة -تجارة المركبات
يمثلها السيد مروان لطفك وهبه تماري

السيد محمد علي محمد ابراهيم (عضو مستقل)
معالي السيد مروان حنا سليمان الخيطان (عضو مستقل)

مدققو الحسابات

السادة/ المحاسبون العصريون

المستشار القانوني

السادة / إتقان للمحاماة

المتكاملة
لتطوير الأراضي والإستثمار م.ع.م

كلمةُ رئيسِ مجلسِ الإدارة

السادةُ أعضاءُ الهيئة العامّة المحترمون
السلامُ عليكم ورحمةُ الله وبركاته؛ وبعد

يسرُّني بالأصالة عن نفسي، وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحبَ بكم أجملَ ترحيب، شاكرًا لكم تلبيةَ دعوتنا لحضور هذا الاجتماع. وإنهُ لمن دواعي سروري أن أضعَ بين أيديكم الكريمة التقريرَ السنويّ، والحسابات الختامية للشركة عن الفترة من 2022/01/01 إلى 2022/12/31، وأن نبحثَ معًا بعض الأمور الأخرى التي تمّ إدراجها على جدول الأعمال .

لا يخفى على أحدكم ما آلت إليه الأوضاع السياسية والاقتصادية من تردٍّ في المنطقة عمومًا و اضف عليها تداعيات فايروس كورونا و اثرها على الاقتصاد العالمي و المحلي بشكل خاص. وقد تأثر القطاع العقاري في الأردن بهذه الأوضاع تأثرًا كبيرًا، ولا سيّما ما يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حاليًا، أو المنوي إقامتها من قبل الشركات العقارية المختلفة، إضافة إلى تأثر تجارة الأراضي والعقارات (بيعًا وشراءً) بهذه الظروف؛ مما انعكس سلبيًا وبشكل مباشر على سيولة الشركات العقارية، ولا سيّما الشركات التي تمتلك أراضٍ في مناطق مختلفة، والتي تهدف من امتلاكها إلى استثمارها في المشاريع العقارية الحضرية، أو بغرض البيع و المتاجرة، وتحقيق مزيدٍ من الأرباح، ما من شأنه أن يزيد من حقوق المساهمين في الشركة وينمّي أرباحهم.

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار بوصفها إحدى الشركات المساهمة العامة المتخصصة في المجال العقاري، قد تأثرت فعليًا من هذه الأوضاع الاقتصادية، لكنّ ذلك لم يقف حائلًا أمامها، والمضيّ قدما في دراسة إقامة المشاريع التي ستحقق الربحية و بيع الاراضي التي تعود ملكيتها للشركة، إضافة الى الاستثمار في المحافظ الاستثمارية والتصرف بها لتحقيق أثر إيجابي في سيولة الشركه وحقوق المساهمين .

وتسعى الشركة ممثلة بمجلس إدارتها، وطاقاتها كافة؛ لتحقيق أفضل النتائج المستقبلية، بما يزيد من درجة الثقة والمصداقية لدى المساهمين جميعًا؛ إذ ستنفذ الشركة خططًا ودراسات مستقبلية لزيادة الرقعة الاستثمارية، وذلك بزيادة الاستثمار، وكذلك السعي لإنشاء مشاريع ريادية، تحقق أهداف الشركة وتطلعاتها.

لقد أنشأت الشركة خلال الأعوام المنصرمة عددًا من المشاريع، منها مشروع سكنيّ بيعَ منه عدد من الشقق، وقد توجهتْ الشركة لعملية تأجير الشقق السكنية المتبقية؛ بهدف تأمين تدفقات نقدية ثابتة و قد حققت هدفها خلال العام المنصرم.

وأقامت الشركة مشروعًا في قلب العاصمة عمان، باعت معظم مكاتبه، وأجّرتْ كامل المعارض وحصّلت إيرادات تأجيرها عام 2022 ؛مما أمّن السيولة الكافية للشركة لممارسة أعمالها خلال تلك الفترة. أما في ما يخصُ الأراضي، فقد قامت الشركة خلال الأعوام المنصرمة ببيع جزء من الأراضي التي تم فرزها مؤخرًا مما اثر ايجابا على ارباح الشركة ، و في ما يخصُ الاستثمار في السوق المالي، فقد قامت الشركة بالاستثمار في بعض الأسهم الإستراتيجية؛ بهدف تحقيق أرباح من خلال التوزيعات، أو بيع الأسهم بقصد المتاجرة.

وأخيرا؛ فإن مجلس الإدارة يشكركم شكرًا جزيلًا على ثقتكم الكريمة بالمجلس، ويعدكم أن يواصل عمله الدؤوب، وسعيه الحثيث؛ لتحقيق أهداف الشركة وتطلعاتها ورؤاها، وبما يجعلها من أهمّ الشركات العقارية المتميزة في وطننا الحبيب.

رئيس مجلس الإدارة
نقولا أبو خضر

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2022

1 - التكوين :

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار، هي شركة مساهمة عامة محدودة، و(الشركة) مسجلة في سجل الشركات المساهمةالعامة المحدودة بتاريخ 3 تشرين الثاني 1990 تحت رقم (210)، لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعه والتجارة. ويتكوّن رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع بالكامل من 12.000.000 سهم اسميّ متساوي القيمة؛ إذ تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم دينارًا أردنيًا واحدًا. وقد قررت الهيئه العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 27 نيسان 2016 الموافقة بالاجماع على إعادة هيكلة رأس مال الشركة على النحو التالي:

- تخفيض رأس مال الشركة من مبلغ 12,000,000 دينارٍ أردنيّ إلى مبلغ 7,216,700 دينارٍ أردنيّ من خلال إطفاء مبلغ 4,783,300 دينارٍ أردنيّ من الخسائر المتراكمة إلى نهاية عام 2015.
- إعادة رفع رأس مال الشركة ليصبح 10,000,000 دينارٍ أردنيّ، وذلك من خلال

اكتتاب المساهمين التالية أسماؤهم بمبلغ 2,783,300 دينارٍ أردنيٍّ كما يلي:-

دينار / سهم	الاسم
600,000	نقولا جورج ابوخضر
1,300,000	جورج ابوخضر
283,300	شركة تجارة المركبات
600,000	الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة
2,783,300	**المجموع**

وقد استُكملت الإجراءات أعلاه لدى مراقب الشركات بتارخ 10 تموز 2016.

وقد وافق معالي وزير الصناعة والتجارة والتموين بتاريخ 21 حزيران 2016 على إعادة هيكلة رأس مال الشركة؛ وفقا لقرار الهيئة العامة غير العادي للشركة، والمبين أعلاه.

وتمّ أيضًا استكمال إجراءات تخفيض أسهم رأس المال لدى مركز إيداع الأوراق المالية بتارخ 26 تموز 2016، وقد استُكملت إجراءات تسجيل أسهم زيادة رأس المال لدى مركز إيداع الأوراق المالية بتاريخ 1 اب 2016.

- **أنشطة الشركة الرئيسية :**

أن تشتري الشركة وتستأجر وتقتني وتؤجر أي أراضٍ أو ممتلكات أو أبنية، أو حقول أو مقالع مفتوحة أو مغلقة، أو آلات أو ماكينات أو لوازم، أو أيّ أموال منقولة أو غير منقولة ضرورية لأعمال الشركة، وأن تُنشئ وتبني وتصون أيّ أبنية أو مقالع، ترى الشركة أنها ضرورية لأعمالها.

- أن تشتري الشركة جميعَ، أو قسمًا من ممتلكات أي شركة والتزاماتها وتجارتها، أو تشتري من شخص ما، يملك أو يقوم بعمل ترى الشركة أنه مناسب ومفيد لأعمالها.

- أن تأخذ الشركة أو تحصل على أسهم في شركة أخرى، تتفق غاياتها جميعها أو بعضها مع غايات الشركة، أو من يقوم بأي عمل يمكن أن يفيد الشركة إفادة مباشرة أو غير مباشرة.

- أن تشتري الشركة الأراضي والعقارات وتطورها وتفرزها وتستصلحها، أو تُعدّها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية، وتؤجُرها وترهنها، وكذلك تستورد المواد الإنشائية المتعلقة بمشاريعها وتصدرها وتبيعها.

- غير ذلك من الغايات التي وردت في عقد التأسيس الخاص بالشركة.

- **الموقع الجغرافي للشركة : -**

- موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان - شارع مكة - مجمع برج المتكاملة رقم 146 - الطابق الأول مكتب رقم 106.
- لا يوجد للشركة المتكاملة أيُّ -فروع داخل المملكة الأردنيّة الهاشمية أو خارجها.

- **حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة: -**

- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار ما نسبته 54.689% من إجمالي الموجودات كما في 2022/12/31 مقارنة بـ 47.738% كما في 2021/12/31 .
- تحتوي الشركة على خمسة (5) موظفين.

2 - الشركات التابعة (شركة عين رباط العقارية) :-

- **صفة الشركة وتاريخ تسجيلها:**

• سُجلت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات مسؤولية محدودة، وتحت رقم 21916 بتاريخ 2010/06/01.

• يبلغ رأس مال الشركة 1,000 دينار أردني

• **نشاط الشركة وغاياتها :**

• ما عدا مكتب عقاري.

• تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة لتنفيذ غايات الشركة.

• شراء أراضٍ وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها من دون فوائد ربوية.

• شراء الأراضي وتملكها لغايات الشركة، ما عدا مكتب عقاري.

• إدارة العقارات وتطويرها، ما عدا مكتب وساطة.

- **نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:**

• تبلغ نسبة ملكية الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (الشركة الأم) ما نسبته 100% من رأس مال شركة عين رباط العقارية.

- **عنوان الشركة:**

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

- **عدد الموظفين:**

• لا يوجد في الشركة موظفون كما في 2022/12/31 .

- **الفروع:**

• لا يوجد فروع للشركة كما في 2022/12/31.

- **المشاريع المملوكة من قبل شركة عين رباط العقارية:**

- تملك الشركة المتكاملة مشروعًا إسكانيًا في منطقة الشميساني مكونًا من اثنتي عشرة (12) شقة سكنية متعددة المساحات، وقد تم بيع ثماني(8) شقق، وتبقّى أربع (4) شقق تم تأجيرها بالكامل كما في 2022/12/31 .

3- أعضاء مجلس الإدارة، ونبذة تعريفية عنهم:

- نقولا جورج أبو خضر - ممثل عن شركة نقولا أبو خضر وأولاده.
- رئيس مجلس الإدارة.
- **تاريخ الميلاد:** 7 كانون الثاني 1970.
- **الشهادات العلمية:** بكلوريوس إدارة أعمال - جامعة بوسطن – 1991.
- **الخبرات العملية :** اكثر من 30 سنة في إدارة الأعمال، والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات أبو خضر، وعضو إدارة غرفة التجارة الأمريكية في الأردن.

- **عضويات مجالس الإدارات:**

- نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.
- نائب رئيس مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.

- **اكرم عبدالله سعيد شحرور-ممثل الشركة الأردنية للإستثمارات و الإستشارات العامة نائب رئيس مجلس الإدارة.**

- نائب رئيس مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد :26 نيسان 1957
- الشهادات العلمية : ماجستير ادارة اعمال - نورث تكساس ستي يونفير ستي .
- الخبرات العملية :
- مدير ائتمان بنك الكويتي الوطني (1984-1990) الكويت .
- مدير بنك الانماء الصناعي (1990 - 1991) الاردن .

- مدير دائرة الائتمان - بنك ظفار العوماني الفرنسي (1991 - 1993) عمان .
- مدير تنفيذي - مجموعة شركات ابو خضر (1993 - 2017) الاردن

● مروان لطفك وهبة تماري - ممثل شركة تجارة المركبات

- عضو مجلس الإدارة .
- تاريخ الميلاد : 2 كانون الأول 1968
- الشهادات العلمية : بكالوريوس إدارة اعمال من جامعة جورج واشنطون عام 1991 .

● الخبرات العملية:

- 28 سنة في مجال التجارة المواد الغذائية / شركة خاصة.
- عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي

● معالي مروان حنا سليمان الخيطان -عضو مستقل.

- عضو مجلس الادارة .
- تاريخ الميلاد : 02 حزيران 1952
- الشهادات العلمية :ماجستير هندسة نقل من جامعة موسكو

● الخبرات العملية :

- وزيراً للنقل .
- مدير عام مؤسسة النقل العام سابقا.
- مدير عام الشركة المتكاملة للنقل المتعدد سابقا.
- عضو مجلس ادارة جامعة الشرق الاوسط.

● محمد علي ابرهيم "القريوتي" -عضو مستقل.

- عضو مجلس الإدارة .
- تاريخ الميلاد: 26 شباط 1969.
- الشهادات العلمية :بكالوريوس ادارة اعمال من جامعة الزيتونه، دبلوم محاسبة من كلية المجتمع العربي ، دبلوم تخصصي في ادارة البنوك من السويد .

- **الخبرات العملية:**

- خبرة مصرفية امتدت على مدار 29 عام عمل في اربع بنوك محلية و اجنبية و اقليمية
- عضو مؤسس وعضو مجلس إدارة وأمين الصندوق | المنتدى الاقتصادي الاردني JEF
- شريك / عضو مجلس إدارة / رئيس الاستثمار | WeCare Tech Limited – Health-Tech
- نائب الرئيس | جمعية الاعمال الاردنية الأوروبية JEBA
- عضو مجلس ادارة ورئيس لجنة التدقيق | الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي مساهمة عامة CLC
- عضو مجلس ادارة ورئيس لجنة التدقيق | الشركة الاردنية لصناعة الانابيب مساهمة عامة JoPipes
- عضو مجلس أمناء / منتدى تطوير الهوية المؤسسية / مؤسسة دولية IBF
- شريك / نائب الرئيس | شركة نتاج للاستثمارات التجارية محدودة المسؤولية NITAJ
- الرئيس الفخري / جمعية نور الفجر الخيرية
- عضو جميعة رجال الإعمال الأردنيين JBA
- عضو اتحاد رجال الاعمال العرب FAB
- كاتب في الاقتصاد والاعمال والاستثمار

4- أشخاص الإدارة العليا ونبذه تعريفية عنهم:

- **أمجد غريب عبدالرحيم البكري**

• المدير العام

• تاريخ الميلاد : 14 تموز 1966

• الشهدات العلمية : بكالوريوس حقوق - جامعة بيروت العربية - 1991

• **الخبرات العملية:**

• عضو مجلس أمانة عمان في الفترة (1995-2007)

• مؤسس ومدير عام شركة الإحداثيات العقارية.

• مدير عام الشركة لتطوير الأراضي والاستثمار اعتبارا من 1 كانون الثاني 2011.

- **إسماعيل عبد الجواد اسماعيل الشافعي**

• المدير المالي والإداري .

• تاريخ الميلاد: 13 تموز 1991

• الشهدات العلمية: بكالوريوس محاسبة - جامعة البلقاء التطبيقية

- **الخبرات العملية:**

• محاسب رئيسي في شركة بسطامي وصاحب التجارية - نيسان الأردن (2014 - 2018).

• مدير مالي و اداري في الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي اعتبارا من 18 اذار 2018.

• امين سر مجلس ادارة الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي .

- **علاء زياد صبحي مرداوي**
- نائب المدير العام للشؤون الفنية و الهندسيه .
- تاريخ الميلاد: 28 اذار 1978
- الشهادات العلمية: بكالوريوس الكترونيات جامعة الأميرة سمية للتكنولوجيا 1999-2000

- **الخبرات العملية:**
- شركات مجموعة الصايغ : مسؤول عن تطوير ERP Solutions
- شركة اتحاد المقاولين C.C.C العالمية : نيجيريا مدير السلامة العامة للمشاريع النفطية 2004/5 – 2005/7
- شركة متشغن للتصميم الداخلي والديكور: مدير عام الشركة (2005/8- 2014/3)
- شركة السرعة للدعاية والاعلان : مدير عام الشركة (2009- 2012).
- شركة اتحاد المقاولين C.C.C العالمية : ليبيا مدير دائرة حساب الكميات لمشروع المطار طرابلس ومشروع مطار سبها 2009 -2011 .
- شركة الاسمنت الاردنية لافارج : مدير تنفيذ مشاريع اعادة التأهيل الصغرى والمتوسطة للادارة العامة ومصنع الفحيص ومصنع الرشادية (الطفيلة) MAIN CONTRACT من عام 2011-2011
- الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار م.ع.م : نائب المدير العام للشؤون الادارية والهندسية (2014 -2018/12/31).

5- كبار مالكي الأسهم والذين تزيد حصتهم عن 5%:

الرقم	الاسم	كما في 2022/12/31		كما في 2021/12/31	
		عدد الأسهم	النسبة(%)	عدد الأسهم	النسبة(%)
1	نقولا جورج نقولا أبو خضر	3,392,050	33.921	3,421,650	34.217
2	جورج نقولا جورج أبو خضر	1,386,913	13.869	1,386,913	13.869
3	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	1,683,512	16.835	1,659,512	16.595
4	شركة تجارة المركبات	872,618	8.726	872,618	8.726

6- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

يشهد القطاع العقاري حاليًا منافسة كبيرة؛ نظرا لتعدد المشاريع والاستثمارات العقارية، ولكن في ما يتعلق بالوضع التنافسي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار، فإنها لا تحتل أيّ وضع تنافسي بين الشركات في القطاع العقاري.

7- درجة الاعتماد على الموردين المحددين أو العملاء الرئيسيين (محليا أو خارجيا) :

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

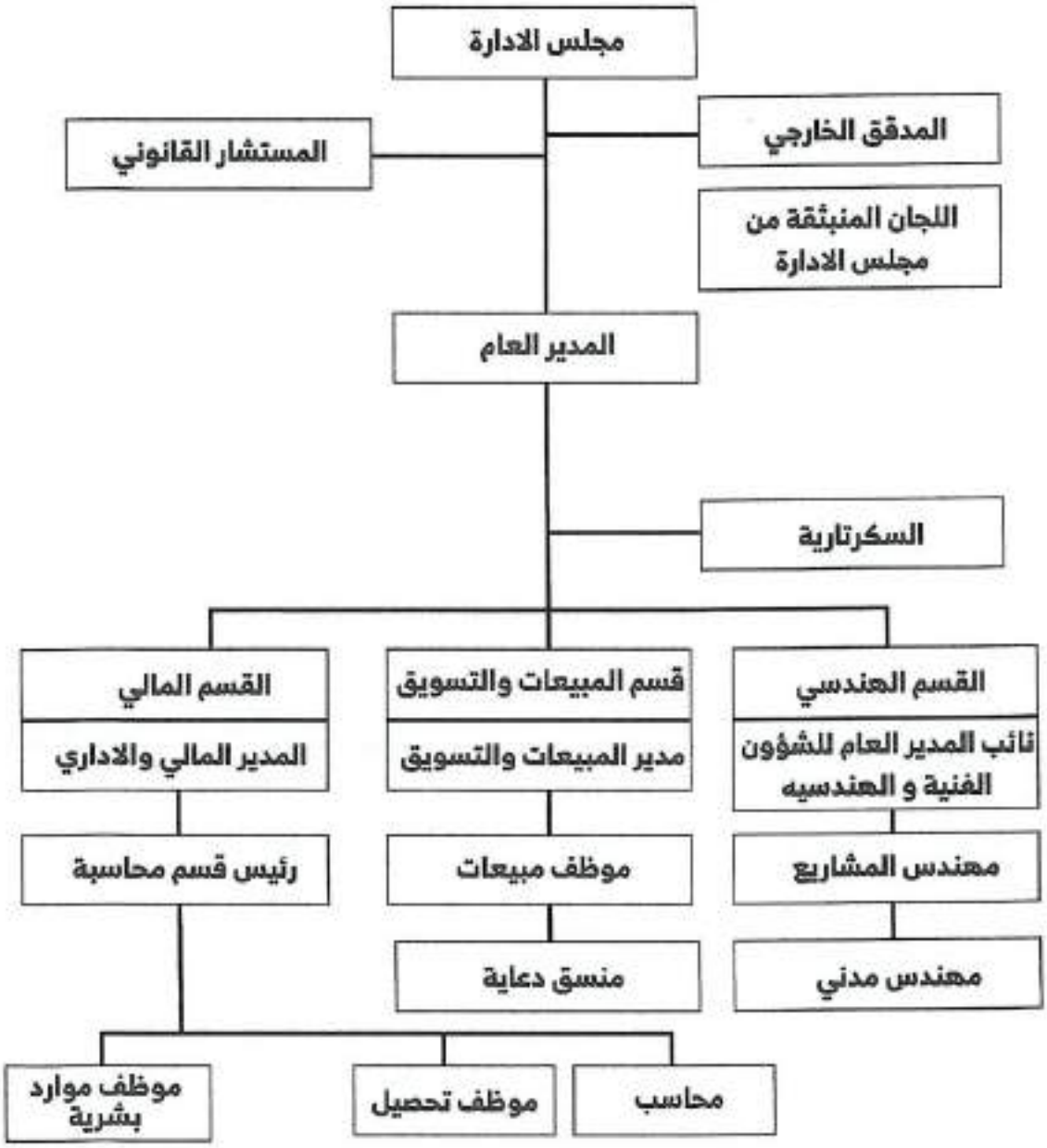
8- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركات أو أي من منتجاتها بموجب القانون والأنظمة، أو غيرها :

- لا يوجد أيّ حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة، أو أيّ من منتجاتها بموجب القانون والأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أيّ براءات اختراع، أو حقوق امتياز حصلت عليها الشركة.

9- القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها آثار مادية على عمل الشركة أو قدرتها التنافسية:

- لا يوجد أيّ قرارات صادرة عن الجهات الحكومية والمنظمات الدولية أو غيرها، ولها أثر ماديّ في عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لا تنطبق معايير الجوده الدولية على الشركة.

10- الهيكل التنظيمي للشركة: يشمل الهيكل التنظيمي التالي جميع الكادر الوظيفي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار، وشركة عين رباط، وجميع الشركات التي تتبع لإدارة واحدة (مع وجود بعض المناصب الشاغرة).



11- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

تحتوي الشركة على خمسة (5) موظفين، موضحةً مؤهلاتهم العلمية على النحو الآتي:

المؤهل العلمي	الشركة المتكاملة لتطوير الآراضي والاستثمار	شركة عين رباط العقارية
بكالوريوس	3	0
ثانوية عامة	1	0
بدون درجة علمية	1	0
الإجمالي	5	0

11- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

لم تقم الشركة بإجراء أيّ برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

12- المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

لا يوجد اي مخاطر تهدد الشركة خلال السنة الماليه .

13- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية :

• تم بيع ثلاث قطع أرضي التي تحمل الارقام (278,279,282) حوض رقم 22 رأس الجندي من أراضي الفحيص، والبالغ مساحتها على التوالي (1,525- 1,410 - 1,355) مترًا مربعًا ، بسعر بيع للمتر بلغ (316 -315-306.27) دينارًا للمتر المربع، وبإجمالي سعر بيع بلغ 1,341,050 دينارًا (فقط مليون وثلاثمائة وواحد وأربعون ألفاً وخمسون ديناراً أردنياً لا غير).

• تحصيل إيرادات بدل إيجارات عن تأجير المعارض و المكاتب التابعة للشركة والشقق التابعة لشركة (عين رباط العقارية)؛ مما أدى إلى تغيير في قيمة إيرادات بدل إيجارات حسب الجدول المبين أدناه:

السنة	2021	2022
القيمة	152,265	187,325

14- الأثر المالي للعمليات ذات الطبيعة غير المتكررة التي حدثت خلال السنة ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي :

• تم خلال الفترة تحقيق أرباح من بيع أسهم كما هو موضح في الجدول أدناه :

الشركة	عدد الاسهم المباعة	أرباح عملية البيع
بنك المال	8,500	4,069.070
بنك الاتحاد	4,300	423.720
شركة مناجم الفوسفات	2,392	12,773.370
مصفاة البترول الاردنيه	12,000	3,225.840

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

البيان	2022	2021	2020	2019	2018
الأرباح أو الخسائر المحققة	308,289	105,132	(268,988)	159,126	(2,200,548)
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0
صافي حقوق المساهمين	9,600,891	9,297,351	9,183,482	9,551,029	9,534,363
أسعار الأوراق المالية	0.650	1.890	0.650	0.610	0.890

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

- تحليل المركز المالي :

الرقم	النسبة المالية	2022	2021
1	رأس المال العامل	4,503,159	4,666,656
2	عائد الأسهم الواحد	دينار/سهم 0.003	دينار/سهم 0.011
3	القيمة الدفترية للسهم الواحد	دينار/سهم 0.960	دينار/سهم 0.930
4	نسبة الملكية	%88.428	%95.847
5	نسبة المديونية	%11.572	%4.153
6	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	0.677 مره	2.032 مره
7	معدل دوران الموجودات	%12.352	%4.617
8	نسبة السيولة المتداولة	1 : 11.816	1 : 12.583

- نتائج الأعمال:

البيان	2022	2021	الفرق	النسبة (%)
الدخل الشامل الموحد				
الربح / الخسارة	308,289	105,132	203,157	193.240%
ربحية السهم	0.03	0.011	0.019	172.727%
المركز المالي الموحد				
موجودات الشركة	10,857,239	9,700,236	1,157,003	11.928%
مطلوبات الشركة	1,256,348	402,885	853,463	211.838%
حقوق المساهمين	9,600,891	9,297,351	303,540	3.265%

17- التطورات المستقبلية المهمّة والخطة المستقبلية للشركة:

- دراسة وبحث جميع الفرص المتاحه للاستثمار في السوق المحلي، ودراسة الفرص الاستثمارية الخارجية سعيا لاغتنام الفرص وتحقيق أرباح خلال الأعوام المقبلة.
- السعي لبيع قطعٍ من أراضي رأس الجندي المملوكة للشركة.

18- أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أتعاب خدمات أخرى تلقاها المدقق أو / و مستحقة له:

• يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار وشركة عين رباط العقارية السادة المحاسبون العصريون؛ حيث تبلغ أتعابهم السنوية مبلغ 7,500 دينارٍ أردنيّ (فقط سبعة آلاف وخمسمائة دينارٍ أردنيّ لا غير) للشركات جميعها شاملا ضريبة المبيعات، ويضاف لها مبلغ 500 دينارٍ(فقط خمسمائة دينارٍ أردنيّ لا غير) بدل إصدار ميزانيات باللغة الإنجليزية؛ ليصبح صافي المبلغ المقبوض خلال العام 8,000 دينارٍ أردنيّ (فقط ثمانية آلاف دينار أردنيّ لا غير).

19- الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة:

• الجدول التالي يوضح التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما في 31/12/2021

الرقم	اسم العضو/الشخص الاعتباري وممثله	الجنسية	رصيد	
			2021	2022
1	شركة نقولا أبو خضر وأولاده	أردني	15,087	15,087
	نقولا أبو خضر	أردني	3,421,650	3,392,050
2	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	أردني	1,659,512	1,683,512
	اكرم عبدالله سعيد شحرور	أردني	0	0
3	شركة تجارة المركبات	أردني	872,618	872,618
	مروان لطفي وهبة تماري	أردني	0	0
4	محمد علي محمد ابراهيم	أردني	1,500	1,500
5	معالي مروان حنا سليمان الخيطان	أردني	500	500

20- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:

الشركات المسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا	عدد الأسهم كما في 2021/12/31	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	الجنسيه	المنصب	الاسم	الرقم
لا يوجد	22	22	أردني	المدير العام	أمجد غريب عبد الرحيم البكري	1
لا يوجد	0	0	فلسطيني	مدير مالي	إسماعيل عبد الجواد إسماعيل الشافعي	2
لا يوجد	0	0	أردني	نائب المدير العام للشؤون الفنية و الهندسيه	علاء زياد صبحي مرداوي	3

21- الأوراق المالية المملوكة لأقارب اعضاء مجلس الإدارة، وأقارب أشخاص الإدارة العليا:

عدد الأسهم		الجنسيه	الصلة	الاسم	الرقم
2021	2022				
367,632	344,632	أردني	والدة رئيس مجلس الإدارة	ساميه حليم جريس السلفيتي	1
128,533	128,533	أردني	زوجة رئيس مجلس الإدارة	ديالا فوتي عيسى خميس	2
1,386,913	1,386,913	أردني	والد رئيس مجلس الإدارة	جورج نقولا جورج أبو خضر	3

- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا للشركة.
- لايوجد أسهم مملوكة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا للشركة.

22- الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

الرقم	الاسم	الجنسية	2022	2021
1	نقولا جورج نقولا ابو خضر	اردني	**رويال للاستثمارات التجارية** : ويشغل منصب نائب هيئة المديرين و يملك 96,559 سهم	**رويال للاستثمارات التجارية** : ويشغل منصب نائب هيئة المديرين و يملك 96,559 سهم
			الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة : ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين و يملك 49% من اسهمالشركة	**الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة** : ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين و يملك 49% من اسهم الشركة
			الدولية للبطاريات السائلة : مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة	**الدولية للبطاريات السائلة** : مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة
			شركة الخليج لتجارة السيارات : مملوكة بنسبة 60% للشركة الاردنية للاستثمارات	**شركة الخليج لتجارة السيارات** : مملوكة بنسبة 60% للشركة الاردنية للاستثمارات

- **لايوجد أيّ أسهم مسجلة باسم شركات مسيطر عليها من قبل الإدارة العليا للشركة**

23- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس مجلس الإدارة وأعضائها:

- بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2022 :

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات مجلس الادارة 2020
1	نقولا جورج ابوخضر	رئيس مجلس الادارة	2,500.000
3	اكرم عبدالله سعيد شحرور	نائب رئيس مجلس الادارة	2,500.000
5	مروان حنا سليمان الخيطان	عضو مجلس	2,500.000
6	محمد علي محمد ابراهيم	عضو مجلس	2,500.000
7	مروان لطفك وهبة تماري	عضو مجلس	2,500.000
المجموع			**12,500.00**

24- المزايا والمكآفات التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	اجمالي الرواتب 2022	مكافات	أمانة سر مجلس الإدارة	اجمالي الرواتب والمكافآت
1	أمجد غريب البكري	المدير العام	42,000.00	16,056.650	0	58,056.650
2	إسماعيل الشافعي	مدير مالي	11,430.00	00.00	1,000.00	12,430.00
3	علاء زياد المرداوي	نائب المدير العام للشؤون الفنية و الهندسيه	9,480.00	00.00	00.00	9,480.00

25- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2022:

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

26-العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة، أو رئيس مجلس الإدارة، أو اعضاء المجلس، أو المدير العام، أو أي موظف في الشركة أو من أقاربهم :

- لا توجد عقود ومشاريع وارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة، أو الشقيقة أو الحليفة، أو رئيس مجلس الإدارة، أو أعضاء المجلس أو المدير العام، أو أيّ موظف في الشركة أو من أقاربهم.

27- مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي

- لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

28- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

- لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

29- اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2022:

- عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة التي عقدت في عام 2022 هي ستة (6) اجتماعات.

30 - الوضع القانوني للشركة خلال عام 2022:

- **ملخص القضايا المرفوعة من/على الشركة و الشركات التابعه:**
  - لايوجد قضايا مرفوعة من الشركة و الشركات التابعة.
  - لايوجد قضايا مرفوعة على الشركة و الشركات التابعة.

31 - قرارات مجلس الإدارة :

- يقرُّ مجلس إدارة الشركة بعدم وجود إيّ أمور جوهرية، قد تؤثر في استمرارية الشركة في السنة المالية التالية.

- يقرُّ مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية، وتوفير نظام رقابة فعّال في الشركة.

- يقرُّ مجلس الإدارة بصحة المعلومات الواردة في الكتيب السنوي ودقتها واكتمالها.

المتكاملة
لتطوير الأراضي والإستثمار م.ع.م

رئيس مجلس الادارة

شركة نقولا ابوخضر و اولاده
يمثلها السيد نقولا جورج نقولا ابوخضر

نائب رئيس مجلس الادارة

الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة
يمثلها السيد اكرم عبدالله شحرور

عضو مجلس الادارة

شركة تجارة المركبات
يمثلها السيد مروان لطفك وهبه تماري

عضو مجلس الادارة

السيد محمد علي محمد ابراهيم

عضو مجلس الادارة

معالي مروان حنا سليمان خيطان

المـــدير العام

السيد امجد غريب البكري

المـــدير المالي

السيد اسماعيل عبد الجواد الشافعي

تقرير الحوكمة لعام 2022

يؤمن مجلس الإدارة بأهمية المؤسسية في تطوير أداء نتائج أعمال الشركة وتحسينها، كما تتبنى أفضل القواعد والمعايير في تطبيق معايير الحوكمة المؤسسية. ويلتزم مجلس الإدارة أيضًا بتطبيق بنود الحوكمة الالزامية وتعليماتها الصادرة عن هيئة الأوراق المالية لعام 2017 ، والنظام الأساسي للشركة والقواعد والسياسات الداخلية في تطوير حوكمتها الداخلية، وإنجاز المهام الموكولة من وضع الإستراتيجيات والسياسات والخطط المستقبلية.

1 - أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين خلال السنة، وتحديدهم (عضو تنفيذيّ أو غير تنفيذيّ عضو مستقل أو غير مستقل).

- اعضاء مجلس الادارة من تاريخ 2022/01/01 الى تاريخ 2022/12/31

التسلسل	اسم العضو	المنصب	الصفة	اسم الممثل الاعتباري	الصفة
1	**شركة نقولا أبو خضر وأولاده**	رئيس المجلس	عضو غير مستقل	نقولا جورج أبو خضر	غير تنفيذي غير مستقل
2	**الشركة الأردنيّة للاستثمارات والاستشارات العامة**	نائب رئيس المجلس	عضو غير مستقل	اكرم عبدالله سعيد شحرور	غير تنفيذي غير مستقل
3	**شركة تجارة المركبات**	عضو	عضو غير مستقل	السيد مروان لطفك تماري	غير تنفيذي غير مستقل
4	**محمد علي محمد ابراهيم**	عضو	عضو مستقل	-	غير تنفيذي مستقل
5	**معالي مروان حنا سليمان الخيطان**	عضو	عضو مستقل	-	غير تنفيذي مستقل

- **العضويات التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في مجالس إدارة أخرى:-**
  - **نقولا جورج أبو خضر:-**
    - نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.
    - عضو مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.

  - **مروان لطفك وهبه تماري :-**
    - عضـو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

  - **محمد علي محمد ابراهيم :-**
    - عضو مجلس ادارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي .
    - عضو مجلس ادارة المنتدى الاقتصادي الاردني .
    - نائب رئيس جمعية الاعمال الاردنية الاوروبية .
    - عضو مجلس ادارة الشركة الاردنية لصناعات الانابيب .
    - عضو مجلس ادارة (We care tech limited) / (health - tech) .
    - شريك / نائب الرئيس | شركة نتاج للاستثمارات التجارية محدودة المسؤولية NITAJ

- **عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2022 مع بيان عدد الأعضاءالحاضرين:**

الرقم	اسم العضو	عدد الاجتماعات خلال سنة 2022					
		اجتماع 1 2022/07/15	اجتماع 2 2022/05/17	اجتماع 3 2022/05/18	اجتماع 4 2022/07/02	اجتماع 5 2022/10/27	اجتماع 6 2022/12/13
1	نقولا جورج ابو خضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	اكرم عبدالله سعيد شحرور	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	مروان لطفك تماري	حاضر	حاضر	متغيب بعذر	حاضر	حاضر	حاضر
4	مروان حنا سليمان الخيطان	حاضر	متغيب بعذر	متغيب بعذر	حاضر	حاضر	حاضر
5	محمد علي محمد ابراهيم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

- **اللجان المنبثقة عن لجان الإدارة : لجنة التدقيق، وتتألف من السادة :**

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2021 = 4 اجتماعات			
			اجتماع 1 2022/02/14	اجتماع 2 2022/04/25	اجتماع 3 2022/07/27	اجتماع 4 2022/10/28
1	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	اكرم عبدالله شحرور	ماجستير ادارة اعمال	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	مروان حنا سليمان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر	متغيب بعذر	حاضر

• اجتمعت لجنة التدقيق مع المدقق الخارجي لمرة واحده دون حضور اي من اشخاص الادارة العليا او من يمثلها مع السيد مدقق الحسابات الخارجي .

● لجنة الترشيحات والمكافآت، وتتألف من السادة :

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2022 = 2 اجتماع	
			اجتماع 1 2022/07/03	اجتماع 2 2022/12/12
1	معالي مروان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر
2	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر
3	نقولا جورج ابو خضر	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر

● لجنة الحوكمة، وتتألف من السادة:

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2022 = 2 اجتماع	
			اجتماع 1 2022/02/24	اجتماع 2 2022/12/12
1	معالي مروان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر
2	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر
3	مروان لطفك تماري	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر

- **لجنة إدارة المخاطر، وتتألف من السادة :-**

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2020 = 3 اجتماعات		
			اجتماع 1 2022/01/16	اجتماع 2 2022/03/14	اجتماع 3 2022/04/15
1	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر	حاضر
2	اكرم عبدالله شحرور	ماجستير ادارة اعمال	حاضر	حاضر	حاضر
3	مروان لطفك تماري	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر	حاضر

- **أعضاء مجلس الإدارة، ونبذة تعريفية عنهم :**
  - **نقولا جورج 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 :** 28 سنة في إدارة الأعمال، والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات أبو خضر، وعضو إدارة غرفة التجارة الأمريكية في الأردن.
  - عضويات مجالس الإدارات:
    - **نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.**
    - **نائب رئيس مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.**

- **اكرم عبدالله سعيد شحرور-ممثل الشركة الأردنية للإستثمارات و الإستشارات العامة نائب رئيس مجلس الإدارة.**

- نائب رئيس مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد :26 نيسان 1957
- الشهادات العلمية : ماجستير ادارة اعمال - نورث تكساس ستي يونفير ستي .

- **الخبرات العملية :**

- مدير ائتمان بنك الكويتي الوطني (1984-1990) **الكويت .**
- مدير بنك الانماء الصناعي (1990 - 1991) الاردن .الكويت .
- مدير دائرة الائتمان - بنك ظفار العوماني الفرنسي (1991 - 1993) عمان .
- مدير تنفيذي - مجموعة شركات ابو خضر (1993 - 2017) الاردن

- **مروان لطفك وهبة تماري - ممثل شركة تجارة المركبات**

- عضو مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد : 2 كانون الأول 1968
- **الشهادات العلمية :** بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة جورج واشنطون عام 1991.

- **الخبرات العملية:**

- 26 سنة في مجال تجارة المواد الغذائية / شركة **خاصة.**
- عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

- **محمد علي ابرهيم "القريوتي" -عضو مستقل.**
  - عضو مجلس الإدارة .
  - تاريخ الميلاد: 26 شباط 1969.
- **الشهادات العلمية** :بكالوريوس ادارة اعمال من جامعة الزيتونه، دبلوم محاسبة من كلية المجتمع العربي ، دبلوم تخصصي في ادارة البنوك من السويد .
- **الخبرات العملية:**
  - خبرة مصرفية امتدت على مدار 29 عام عمل في اربع بنوك محلية و اجنبية و اقليمية
  - عضو مؤسس وعضو مجلس إدارة وأمين الصندوق | المنتدى الاقتصادي الاردني JEF
  - شريك / عضو مجلس إدارة / رئيس الاستثمار | WeCare Tech Limited – Health-Tech
  - نائب الرئيس | جمعية الاعمال الاردنية الأوروبية JEBA
  - عضو مجلس ادارة ورئيس لجنة التدقيق | الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي مساهمة عامة CLC
  - عضو مجلس ادارة ورئيس لجنة التدقيق | الشركة الاردنية لصناعة الانابيب مساهمة عامة JoPipes
  - عضو مجلس أمناء / منتدى تطوير الهوية المؤسسية / مؤسسة دولية IBF
  - شريك / نائب الرئيس | شركة نتاج للاستثمارات التجارية محدودة المسؤولية NITAJ
  - الرئيس الفخري / جمعية نور الفجر الخيرية
  - عضو جميعة رجال الإعمال الأردنيين JBA
  - عضو اتحاد رجال الاعمال العرب FAB
  - كاتب في الاقتصاد والاعمال والاستثمار

- **معالي مروان حنا سليمان الخيطان -عضو مستقل.**

- عضو مجلس الادارة .
- تاريخ الميلاد : 02 حزيران 1952
- **الشهادات العلمية :**ماجستير هندسة نقل من جامعة موسكو
- **الخبرات العملية:**
- وزيراً للنقل .
- مدير عام مؤسسة النقل العام سابقا.
- مدير عام الشركة المتكاملة للنقل المتعدد سابقا.
- عضو مجلس ادارة جامعة الشرق الاوسط.

- **أسماء الأشخاص الذين يشغلون مناصب تنفيذية بالشركة :-**

الرقم	الاسم	المنصب	ملاحظات
1	**امجد غريب البكري**	المدير العام	------
2	**اسماعيل عبدالجواد اسماعيل الشافعي**	المدير المالي و اداري	أمين سر مجلس الادارة
3	**علاء زياد المرداوي**	نائب المدير العام للشؤون الفنية والهندسية	------

- **يقوم السيد إسماعيل عبدالجواد الشافعي بمهام ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة كما في تاريخ 2022/12/31 .**

- يقرُ رئيس مجلس الإدارة بصحة المعلومات والبيانات الواردة في تقرير الحوكمة واكتمالها.

رئيس مجلس الإدارة

نقولا ابو خضر

أمين سر مجلس الإدارة

إسماعيل الشافعي