



المتكاملة
لتطوير الأراضي والاستثمار
م.ع.م

عمان في 2011/03/27
اشارة رقم 64 / 2011

السادة هيئة الاوراق المالية المحترمين
تحية طيبة وبعد،

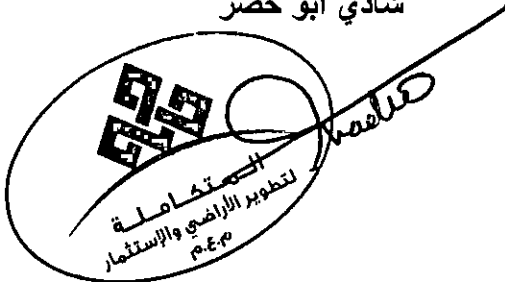
الموضوع: التقرير السنوي لعام 2010

بالاشارة الى الموضوع اعلاه نرفق لكم طيه التقرير السنوي لمجلس الادارة والبيانات المالية للسنة المنتهية بتاريخ 31 كانون الاول 2010.

شاكرين لكم حسن تعاونكم

وتفضلو بقبول فائق الاحترام،،،

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
المدير المالي
شادي ابو خضر



هيئة الأوراق المالية الدائرة الإدارية الديوان
٢٩ آذار ٢٠١١
الرقم المتسلسل ٩٨٥
رقم الملف
الجهة المختصة: كد/را/أفصاح

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

البورصة
٢/٢٩

مسيرة مستمرة من العطاء

المتكاملة
لتطوير الأراضي والاستثمار
م.ع.م

التقرير السنوي لمجلس الإدارة
والبيانات المالية للسنة المنتهية

2020

2010

المتخاملة
لتطوير الأراضي والاستثمار

2

المحتويات

5	أعضاء مجلس الإدارة
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
8	تقرير مجلس الإدارة عن عام 2010
-	جدول أعمال الهيئة العامة العادي السنوي
26	تقرير مدققي الحسابات
28	المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2010
29	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
30-29	قائمة التغييرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
32	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
36	إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

أعضاء مجلس الإدارة

الرئيس

السيد نقولا جورج نقولا أبو خضر

نائب الرئيس

السيد عمر انطون عايد النبر

الأعضاء

السيد المهندس يحيى القضاة
ممثلاً للقابة المهندسين الأردنيين

السيد حسام منير خوري
ممثلاً لشركة الآليات الرائدة

السيد جورج نقولا ابو خضر
ممثلاً للشركة المتكاملة للتأجير التمويلي

السيد حليم خليل شحادة الحديثي
شركة الحنظل للتجارة العامة

السيد سهيل شكري الحلبي
ممثلاً للشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة.

مدققوا الحسابات

السادة / غوشة وشركاه

المستشار القانوني

أجازي ومشاركوه

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة أعضاء الهيئة العامة المحترمين
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام يسعدني أن أرحب بكم أجمل ترحيب شاكرا لكم تلبية دعوتنا لكم لحضور هذا الاجتماع، فأنة يسعدني أن أضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي والحسابات الختامية للشركة للفترة من 01/01/2010 ولغاية 31/12/2010 ويحث بعض الأمور الأخرى والتي تم إدراجها على جدول الأعمال.

بالاطلاع على الأزمة الاقتصادية التي شهدها العالم هذين السنتين والتي اثرت على كافة بلدان العالم وبالإضافة الى الاوضاع السياسية والاقتصادية التي تشهدها منطقة الشرق الاوسط بالتحديد، تأثر قطاع العقاري في الاردن بشكل كبير في الاونة الاخيرة بهذه الاوضاع وبالاخص فيما يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حاليا او المنوي اقامتها من قبل الشركات العقارية المختلفة وكذلك الامر فيما يتعلق بتجارة الارضي (بيع وشراء). ان هذه الاوضاع اثرت بشكل مباشر على سيولة الشركات العقارية وبالاخص الشركات التي تمتلك الاراضي المتنوعة والتي تهدف من اقتنائها اما القيام باستثمارها بمشاريع عقارية حضارية او التي تحتفظ بها بغرض البيع والمتاجرة وتحقيق المزيد من الارباح والذي من شأنه ان يرفع من حقوق المساهمين الخاص بالشركات المساهمة العامة . ان الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار باعتبارها احدى الشركات المساهمة العامة المتخصصة بالمجال العقاري تأثرت قليلا من هذه الاوضاع الا ان ذلك لم يقف عازلا عن الاستمرار قدما في اتمام المشاريع المنوي اقامتها من قبل الشركة وتحقيق الارباح، بالإضافة الى الاستمرار في الاحتفاظ بمحفظتها الاستثمارية (اراضي واسهم) والتصرف بها بما له الاثر الايجابي على سيولة الشركة وحقوق المساهمين.

ومن اهم انجازات الشركة لهذا العام البدء في اجراءات بيع مشروع الصوفية بعد ان تم استلامه نهائيا واتخاذ الاجراءات الكفيلة في تسديد مديونية الشركة القائمة.

ولاننسى هنا ان نشير الى الدور الذي تلعبه الشركة الان في بناء وتطوير الشركة التابعة لها (CityPlex) والمتخصصة في تقديم الخدمات العقارية بمختلف انواعها وفئاتها ولكافة فئات الشعب من خلال كوادر متخصصة في تقديم مثل هذه الخدمات العقارية يحملون كافة التراخيص اللازمة القانونية والحكومية.

لقد بلغ صافي خسارة الشركة لعام 2010 بعد المخصصات مبلغ 397.653 دينار مقارنة بتحقيق خسارة مقدارها 814.201 دينار في عام 2009 أي بانخفاض مائتيه 51%، مع العلم بانه قد تم الاعتراف بخسائر نتيجة تدني استثمارات مالية متوفرة للبيع بمبلغ 2.085.818 دينار في عام 2010، بالإضافة الى توجه الشركة الى المشاريع الاستثمارية والتي تتطلب الوقت لتحقيق العوائد المنتظرة منها، بالإضافة الى أثر الأزمة الاقتصادية العالمية والاضعاع السياسية والاقتصادية التي تشهدها منطقة الشرق الاوسط بالتحديد والتي كان لها الاثر في تجميد الاراضي المتوفرة للبيع بالشركة الامر الذي ادى بشكل مباشر لتحقيق مثل هذه الخسائر. من ناحية اخرى فان

مديونية الشركة لعام 2010 تساوي مبلغ 1.500.000 دينار اي بمعنى ان مخاطر الشركة المتعلقة بالاقتراض هي مخاطر قليلة مما له الاثر الايجابي على سهم الشركة والاستثمار بها .

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

وأخيرا وليس آخرا إن مجلس الإدارة الكريم يشكركم كل الشكر على ثقتكم 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 2010

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

■ إن من أهم غايات وأنشطة الشركة الرئيسية هي الآتي :

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

■ الموقع الجغرافي للشركة :

موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان - شارع مكة - عمارة الحسيني / الطابق الثاني قرب دوار الكيلو.
كما ان للشركة شركة تابعة واسمها الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (CityPlex) - شارع مكة - عمارة الحسيني / الطابق الثاني .

■ عدد الموظفين :

- بلغ عدد موظفي الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في 31/12/2010 ثلاثة موظفين.
- بلغ عدد الموظفين في الشركة المتكاملة للوساطة العقارية كما في 31/12/2010 ستة موظفين.

■ حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي ما نسبته 91% من إجمالي الموجودات كما في 2010/31/12 مقارنة بما نسبته 91% من إجمالي الموجودات لعام 2009.

ثانياً: الشركات التابعة للشركة

- اسم الشركة التابعة :
الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (سيتيلكس)
- صفة الشركة وتاريخ تسجيلها :
سجلت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات محدودة المسؤولية وتحت الرقم 13521 بتاريخ 15/01/2007 .
- نشاط الشركة وغاياتها :
 - شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وإدارتها وإفرازها واستصلاحها .
 - أعمال السمسرة والوكالة والإدارة للعقارات والخدمات التجارية
 - إدارة وتأجير العقارات بمعرفة أصحابها
 - استئجار وتأجير العقارات والتوسط في تأجيرها
 - التوسط في بيع وشراء الأراضي والعقارات
 - شراء وبيع الأراضي والعقارات بالعمولة والسمسرة
 - تطوير وإدارة المشاريع وفق المبادئ والممارسات التجارية
 - تجهيز وإعداد الأراضي لإقامة المشاريع التجارية عليها وبيعها و / أو تأجيرها
 - المشاركة في شركات أخرى أو تملك أسهم أو حصص في شركات أخرى .
 - تخمين الأراضي والعقارات
 - تقديم الاستشارات العقارية وتقديم جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات.
- رأس مال الشركة :
يبلغ رأس مال الشركة 30000 دينار
- نسبة ملكية الشركة الام بالشركة التابعة :
تبلغ نسبة ملكية الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (الشركة الام) ما نسبته 100 % من رأس مال الشركة المتكاملة للوساطة العقارية.
- عنوان الشركة وعدد موظفيها :
موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان - شارع مكة - عمارة الحسيني / الطابق الثاني قرب دوار الكيلو كما بلغ عدد موظفي الشركة كما بتاريخ 31/12/2010 ستة موظفين.
- أخرى :
لا يوجد فروع للشركة (الشركة المتكاملة للوساطة العقارية) ولا أي شركات تابعة كما لا يوجد مشاريع مسجلة باسم الشركة .



ثالثا : نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا

■ نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة (تاريخ العضوية)

التسلسل	الاسم	تاريخ الميلاد	التحصيل العلمي
1	نقولا جورج أبو خضر	7 كانون الثاني 1970	بكالوريوس إدارة أعمال
2	جورج نقولا أبو خضر	1939	بكالوريوس إدارة أعمال
3	عمر انطون عايد النهر	1 كانون الأول 1971	ماجستير علاقات دولية
4	حليم خليل شحادة الحديثي	22/12/1962	بكالوريوس إدارة أعمال
5	حسام منير الياس خوري	1967	بكالوريوس هندسة طبية ماجستير هندسة ميكانيكية
6	المهندس يحيى القضاة	1961	بكالوريوس هندسة عمارة
7	سهيل شكري الحلبي	1944	بكالوريوس هندسة إنشائية



2010

المعهد / الجامعة	سنة التخرج	الخبرات العملية	عضوية مجالس ادارة
جامعة بوسطن	1991	18 سنة في ادارة الاعمال والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات ابو خضر وعضو عامل في كل من النادي الارثوذكسي وعضو مجلس ادارة	نائب رئيس مجلس الادارة في الشركة المتكاملة للمشاريع المتعددة وعضو عامل في مجلس ادارة النادي الارثوذكسي وعضو مجلس الادارة في مركز سايت اند ساوند ونائب رئيس في الشركة المتكاملة للنقل المتعدد نائب رئيس مجلس ادارة الشركة المتكاملة للتاجير التمويلي
الجامعة الامريكية - بيروت	1960	له خبرة واسعة في مجال ادارة الاعمال بلغت 43 سنة، ويشغل حاليا رئيس مجلس ادارة مجموعة شركات نقولا ابو خضر ومجموعة من الشركات الاردنية وقنصل فخري لجمهورية كوستاريكا في الأردن	رئيس مجلس ادارة الشركة المتكاملة للمشاريع المتعددة رئيس مجلس ادارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد نائب رئيس مجلس ادارة الشركة المتكاملة للتاجير التمويلي عضو مجلس ادارة في المجموعة العربية لادارة المنتجات الكيماوية وعضو في غرفة صناعة وتجارة عمان
جامعة ويسترا الأمريكية	1994	13 سنة في إدارة الأعمال وإدارة المشاريع	لا يوجد
جامعة بغداد	1988	مدير مكتب مجموعة الحنظل الدولية - فرع عمان.	لا يوجد
جامعة هوكين / امريكا جامعة ستانفورد / امريكا		عدة سنوات في أندرسون للاستشارات في كندا والأردن ومؤسس شركة business Optimization Consultants.	مؤسس شركة مكتوب عام 1998
تركيا	1986	مؤسس مكتب هندسي - 1985 2001 و مدير شركة انجاز للاستشارات الهندسية - 2001 لتاريخه وشارك بالعديد من المؤتمرات الهندسية الدولية	رئيس نقابة المهندسين / عجلون
جامعة كاليفورنيا	1966	42 سنة في مجال المقاولات وإدارة الإنشاءات	نائب الرئيس في الشركة الأردنية لاتحاد المقاولين وعضو في لجنة البناء في النادي الأرثوذكسي.



التقرير السنوي لمجلس الإدارة
والبيانات المالية للسنة المنتهية



■ أسماء ورتب اشخاص الادارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم

المدير العام : رامي توفيق بطارسة

من مواليد عام 1966 في عمان - الاردن حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة جورج واشنطن وماجستير ادارة الاعمال (MBA) من جامعة سان خوزة - كاليفورنيا .
عمل مستشار ومحلل في شركات للوساطة العقارية في امريكا والأردن.
وقد تعين في الشركة في شهر 7/2009 .

المدير المالي : شادي داود ابوخضر

من مواليد عام 1982 في عمان - الاردن حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من الجامعة الهاشمية- الاردن
عام 2004 وقد تعين في الشركة في شهر 1/2010 .
عمل منذ تخرجه لدى مجموعة شركات ابوخضر كمدقق داخلي للمجموعة ولغاية تعيينه في الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار.

رابعاً: كبار المساهمين والذين تزيد نسبة مساهمتهم عن 5%

الرقم	الاسم	عدد الأسهم في 31/12/2009	النسبة	النسبة عدد الأسهم في 31/12/2010	النسبة
1	نقولا جورج ابوخضر	2,591,511	21.59%	2,591,511	21.59%
2	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	904,539	7.53%	904,539	7.53%
3	لين عماد الخاروف	485,719	4%	600,000	5%

خامسا : الوضع التنافسي

يشهد القطاع العقاري حاليا منافسة كبيرة نظرا لتعدد المشاريع والاستثمارات العقارية ولكن فيما يتعلق بالوضع التنافسي للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار فانها تنفرد بمجموعة من المشاريع ذات الطابع المتميز والتي من شأنها التقليل من درجة والمنافسة ولكن لا يمكن انكار ان هناك منافسة في السوق العقاري الاردني. وتتمثل الاسواق الرئيسية للمشاريع التي تنوي الشركة القيام بها بالسوق المحلي الداخلي الاردني تلبية لاحتياجات عملائها وفي حالة توفر عملاء اجانب فان الشركة بإمكانها ان تأخذ حصة من السوق الخارجي.

سادسا : درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين

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

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

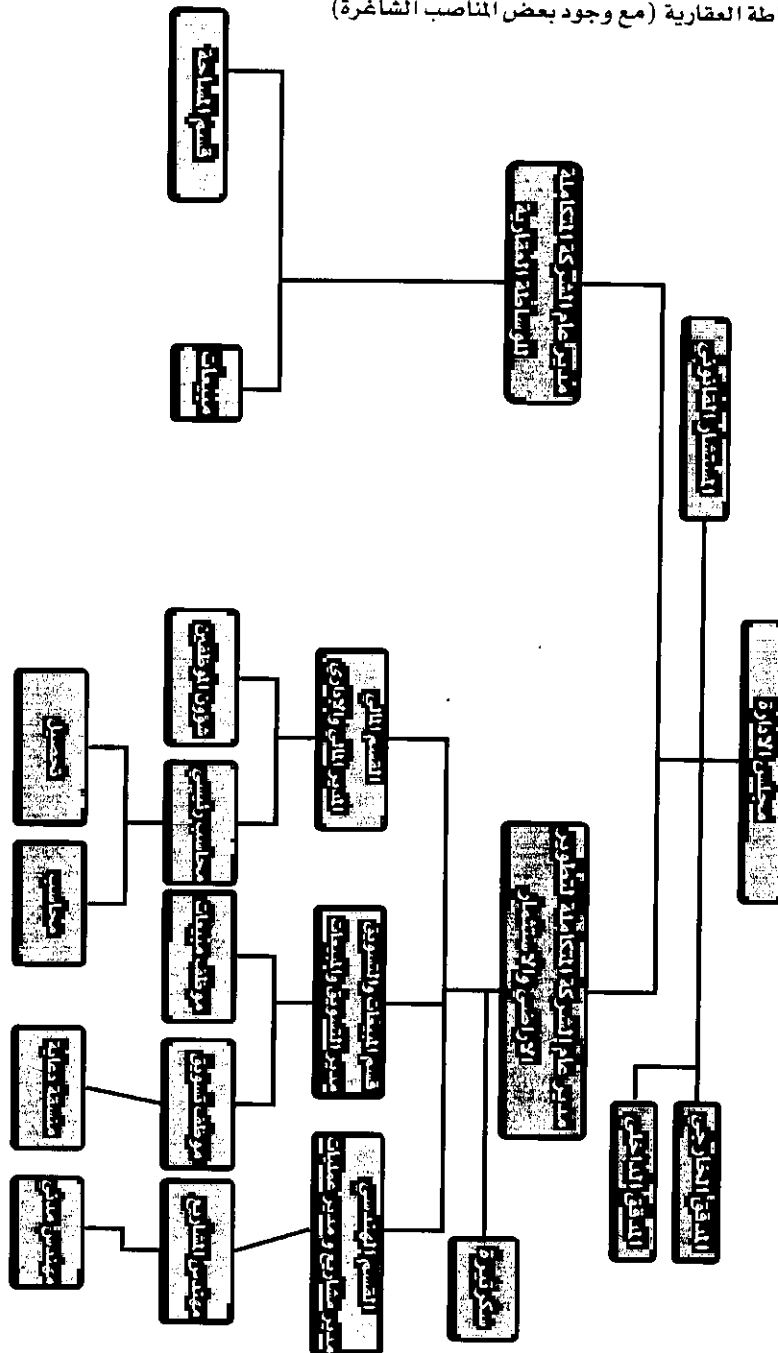
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

ثامنا : القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة او قدرتها التنافسية.

لا يوجد اية قرارات صادرة عن الجهات الحكومية والمنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية.

تاسعا: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد الموظفين وفتاتهم مؤهلاتهم .

- يشمل الهيكل التنظيمي التالي جميع الكادر الوظيفي للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار والشركة المتكاملة للوساطة العقارية (مع وجود بعض المناصب الشاغرة)



■ بلغ عدد العاملين في الشركة كما في 31/12/2010 للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار ثلاثة موظفين وحسب الاتي :-

العدد	مستوى التعليم
1	حاصلين على البكالوريوس
1	حاصلين على دبلوم
1	حاصلين على شهادات اخرى

■ اما موظفي الشركة التابعة (المتكاملة للوساطة العقارية) قد بلغ عدد العاملين في الشركة كما في تاريخ 31/12/2010 ستة موظفين حسب الاتي:

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

لم تقم الشركة خلال عام 2010 بايضاؤ موظفي الشركتين الى أي من الدورات والبرامج.

عاشرا : المخاطر التي تتعرض لها الشركة

لا يوجد أي مخاطر من الممكن ان تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة ولها تاثير مادي عليها.

الحادي عشر : وصف الانجازات التي حققتها الشركة

حققت الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار مجموعة من الانجازات واهمها :

- تم الانتهاء من مشروع الصويفية.
- قبض عربون بيع اول شقة من مشروع الصويفية.
- البدء باجراءات البيع لشقتين أخريين من مشروع الصويفية
- البدء بمعاملة بيع واحدة من أراضي النقيرة وأراضي أخرى تمتلكها الشركة

الثاني عشر : الأثر المالي لعمليات ذات الطبيعة غير المتكررة التي حدثت خلال السنة

ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي :

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



الثالث عشر: سلسلة الأرباح (الخسائر) الزمنية وحقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية

السنة	صافي الأرباح قبل الضرائب والمخصصات	صافي حقوق المساهمين (بالدينار الأردني)	نسبة التوزيع الأرباح	الأرباح الموزعة	سعر الإغلاق
2010	(2,085,818)	10,545,293	0.000	0.000	0.52
2009	(814,201)	11,279,127	0.000	0.000	0.72
2008	(630,274)	12,144,637	0.000	0.000	0.66
2007	1,200.526	15,091.823	5%	600,263	1.310
2006	60538	6,285.178	0.000	0.000	1.380
2005	2,082.147	7,304.102	7%	416230	2.950
2004	(305.038)	2,137.549	0.000	0.000	1.250
2003	(329.933)	2,371.931	0.000	0.000	1.050
2002	(145.363)	2,701.924	0.000	0.000	1.050

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

■ الدخل الشامل الموحدة:

- بلغ مجمل الخسارة مبلغ 2,483,471 دينار عام 2010 مقارنة مع مجمل خسارة 814,201 دينار عام

2009 أي بارتفاع ما نسبته 205 % .

- بلغت ربحية السهم (0.207) دينار / سهم عام 2010 مقارنة مع (0.068) دينار / سهم عام 2009

وبارتفاع نسبته 13.9 % .

■ المركز المالي الموحدة :

- بلغت موجودات الشركة كما في 31/12/2010 مبلغ 12,551,684 دينار مقارنة مع 12,853,564

دينار عام 2009 أي بانخفاض مقدارها 301,880 دينار وبما نسبته 2.34% .

- بلغ إجمالي المطلوبات المترتبة على الشركة مبلغ 2,006,391 دينار عام 2010 مقارنة بـ 1,574,437

عام 2009 أي بارتفاع ما نسبته 27.4 % .

- بلغ إجمالي حقوق المساهمين 10,545,293 دينار عام 2010 مقارنة بمبلغ 11,279,127

عام 2009 أي بانخفاض ما نسبته 6.5 % .

• تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة:

النسبة	المؤشرات
863,510-	راس المال العامل
(0.207) دينار / سهم	عائد الأسهم الواحد
0.879 دينار / سهم	القيمة الدفترية للسهم الواحد
84.01%	نسبة الملكية
14.25%	نسبة المديونية
0.59 مرة	القيمة السوقية الى القيمة الدفترية
0.005 مرة	معدل دوران الموجودات
0.57 : 1	نسبة التداول

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة للشركة لسنة قادمة على الاقل

نظرا للتزايد السريع والمستمر في مجال العقارات وازدياد الوضع التنافسي فان الشركة تهدف من ضمن خطتها المستقبلية بان تكون شركة رائدة في مجال تطوير الأراضي والعقارات وذلك من خلال الآتي:

- العمل على بناء كادر وظيفي متميز يعمل بروح الفريق الواحد وتحفيزهم لزيادة الكفاءة والفاعلية الخاصة بهم والتي من شأنها تحقيق الغايات الأساسية للشركة والهادفة لوضع الشركة في مكانة متقدمة ومنافسة في مجال تطوير الأراضي والعقارات.
- توسيع رقعة العمل في مجال تقديم الخدمات العقارية المتنوعة من خلال اعمال الشركة التابعة (Cityplex)
- المحافظة على حقوق المساهمين والعمل الدؤوب على زيادة هذه الحقوق من خلال العمل على تعظيم ربحية الشركة والحفاظ على قوة السعر السوقي للسهم.
- العمل على تنفيذ كافة الخطط الإدارية والإستراتيجية اللازمة لدعم وتطوير المشاريع المتعددة والمقترحة والتي ستقوم الشركة بالبدء بها خلال الأعوام القادمة.
- التوسع في بناء المجمعات التجارية والسكنية والخدمية
- العمل على الحصول على وكالة احد الشركات العقارية العالمية كوكلاء لها بالاردن
- القيام بشراء مجموعة من الاراضي وبيعها بهدف تحقيق ارباح تعظم قيمة حقوق المساهمين



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

■ يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار و للشركة المتكاملة للوساطة العقارية السادة غوشة وشركاه حيث تبلغ إتعابهم السنوية مبلغ 7.500 دينار أردني مضافا اليها ضريبة المبيعات .

السابع عشر : عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل اعضاء مجلس الادارة

■ الجدول الآتي يوضح التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما هم في 31/12/2010 :

الرقم	اسم العضو / الشخص الاعتباري وممثله	رصيد 31/12/2009	رصيد 31/12/2010
1	نقولا أبو خضر	2,591,511	2,591,511
	نفسه		
2	المتكاملة للتأجير لتمويلي	96,000	95,500
	جورج نقولا ابو خضر		
3	عمر الطون النبر	363,689	100,500
	نفسه		
4	شركة الحنظل للتجارة العامة	300,000	300,000
	حليم خليل الحديثي	1000	1000
5	نقابة المهندسين الاردنيين	500	500
	يحيى القضاة		
6	شركة الآليات الرائدة	18,371	18,371
	حسام منير خوري	43,524	43,524
7	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	904,539	904,539
	سهيل شكري الحلبي		

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

31/12/2010	31/12/2009	مسيطر عليها من قبل	الشركة
125,727	125,727	رئيس مجلس الإدارة	شركة نقولا أبو خضر وأولاده
375,813	375,813	رئيس مجلس الإدارة	الشركة الدولية للبطاريات السائلة
380,336	380,336	عضو مجلس الإدارة شركة الحنظل للتجارة العامة	حردان نوري الحنظل
527,523	894,913	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين	نقابة المهندسين الاردنيين
139,839	139,839	صندوق التامين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين	نقابة المهندسين الاردنيين
299,989	299,989	رئيس مجلس الإدارة وعمر انطون النبر	شركة الخليج لتجارة السيارات
90,671	90,671	رئيس مجلس الادارة وعضو مجلس الادارة جورج ابو خضر	روبال للاستثمارات التجارية
18,371	18,371	عضو مجلس الادارة الاردنية للاستثمارات والاستشارات الاردنية	شركة الاتيات الرائدة
16,371	16,371	رئيس مجلس الادارة وعضو مجلس الادارة جورج ابو خضر	شركة نهر الاردن لتجارة السيارات

■ عدد الاوراق المملوكة من قبل اشخاص الادارة العليا:

لا يوجد

■ بيان بالأسهم المملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة:

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

* الاقارب : الزوج و الزوجة و الاولاد القصر.

❖ تقرير المحاسب القانوني المستقل

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

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2010 وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، ومعلومات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

الرأي

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في 31 كانون الأول 2010 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

غوشة وشركاه

عبد الكريم قنيص
إجازة مزاولة رقم (496)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
8 شباط 2011



قائمة المركز المالي الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2010 (بالدينار الأردني)

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

الموجودات	2010	2009	البيان
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	175.036	226.922	4
مشاريع تحت التنفيذ	8.786.167	8.716.069	5
إستثمارات في أراضي معدة للتطوير	1.498.201	1.865.128	6
إستثمارات في أراضي مؤجرة	391.651	-	
إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع	557.748	893.929	7
مجموع الموجودات غير المتداولة	11.408.803	11.702.048	
موجودات متداولة			
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة	23.267	33.437	8
أخرى	749.786	749.786	6
أراضي معدة للبيع	337.947	295.649	9
مدينون	31.881	72.644	10
نقد وما في حكمه	1.142.881	1.151.516	
مجموع الموجودات المتداولة	12.551.684	12.853.564	
مجموع الموجودات			
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	12.000.000	12.000.000	1
علاوة إصدار	1.512.389	1.512.389	11
إحتياطي إجباري	414.309	414.309	11
إحتياطي اختياري	259.642	259.642	11
التغير المتراكم في القيمة العادلة	-	(1.749.637)	
خسائر متراكمة	(3.641.047)	(1.157.576)	
مجموع حقوق الملكية	10.545.293	11.279.127	
مطلوبات متداولة			
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	319.671	299.501	12
دائنون وشيكات أجلة	183.777	312.571	13
قروض قصيرة الأجل	-	940.248	16
بنوك دائنة	1.502.943	22.117	17
مجموع المطلوبات المتداولة	2.006.391	1.574.437	
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	12.551.684	12.853.564	

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية 31 كانون الأول 2010 (بالدينار الأردني)

2009	2010	البيان
------	------	--------

3.054.598	-	الإيرادات التشغيلية
-	17.500	مبيعات أراضي وعقارات
21.613	51.318	إيرادات بدل إيجار
3.076.211	68.818	إيراد عمولات الوساطة العقارية
		مجموع الإيرادات التشغيلية
(3.295.738)	-	ينزل التكاليف التشغيلية
(19.347)	(62.803)	كلفة بيع أراضي وعقارات
(3.315.085)	(62.803)	كلفة إيراد عمولات الوساطة العقارية
(238.874)	6.015	كلفة الإيرادات التشغيلية
(341.311)	(192.368)	مجموع الربح / (الخسارة)
(82.385)	(17.498)	مصاريف إدارية وعمومية
(75.787)	(161.740)	مصاريف بيعية وتسويقية
(34.284)	(32.892)	مصاريف مالية
(35.186)	-	استهلاكات
-	(2.085.818)	خسائر متحققة من بيع أسهم متوفرة للبيع
(6.374)	830	خسائر نتيجة تدني إستثمارات مالية متوفرة للبيع
(814.201)	(2.483.471)	إيرادات أخرى
		خسارة السنة
(51.309)	1.749.637	الدخل الشامل الآخر
(865.510)	(733.834)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتوفرة للبيع
		اجمالي الدخل الشامل
(0.067)	(0.207)	خسارة السهم
12.000.000	12.000.000	خسارة ربحية السهم - دينار / سهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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



قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010 (بالدينار الأردني)

رأس المال	علاوة الإصدار	إحتياطي إجباري	
12.000.000	1.512.389	414.309	الرصيد في 31 كانون الأول 2008
-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
12.000.000	1.512.389	414.309	الرصيد في 31 كانون الأول 2009
-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
12.000.000	1.512.389	414.309	الرصيد في 31 كانون الأول 2010

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



المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطي اختياري
12.144.637	(343.375)	(1.698.328)	259.642
(865.510)	(814.201)	(51.309)	-
11.279.127	(1.157.576)	(1.749.637)	259.642
(733.834)	(2.483.471)	1.749.637	-
10.545.293	(3.641.047)	-	259.642

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية 31 كانون الأول 2010 (بالدينار الأردني)

2009	2010	
(814.201)	(2.483.471)	الأنشطة التشغيلية
		صافي خسارة السنة
		تعديلات على صافي خسارة السنة:
34.284	32.892	استهلاكات
75.787	161.740	مصاريف مالية
35.186	-	خسائر بيع أسهم متوفرة للبيع
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(83.648)	(42.298)	المدينون
(10)	-	الأراضي المعدة للبيع
53.491	10.170	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(274.839)	(128.794)	دائنون وشيكات آجلة
(120.000)	-	أوراق دفع
(39.734)	20.170	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
(1.133.684)	(2.429.591)	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(75.787)	(161.740)	مصاريف مالية مدفوعة
(1.209.471)	(2.591.331)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(54.122)	18.994	التغير في الممتلكات والمعدات
3.283.049	(24.724)	الإستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير
(1.257.760)	(70.098)	مشاريع تحت التنفيذ
114.637	2.085.818	إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع
2.085.804	2.009.990	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(825)	1.480.826	البنوك الدائنة
(825.819)	(940.248)	القروض
(826.644)	540.578	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
49.689	(40.763)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
22.955	72.644	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
72.644	31.881	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول

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



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.

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 كما في 31 كانون الأول 2010.

■ تشمل القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2010 على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	2007	100%	شراء وبيع العقارات وتطويرها وإداراتها وإفرازها واستصلاحها بالإضافة إلى أعمال السمسرة والوكالة والتأجير.

قرر مجلس إدارة الشركة في الاجتماع المنعقد بتاريخ 13 كانون الأول 2010 التخلص من الإستثمار في الشركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود (ذ.م.م) والمملوكة بالكامل منها بالقيمة الدفترية إلى جهات ذات علاقة وذلك كون الشركة لم تمارس أي نشاط أو عمل تجاري منذ تاريخ تأسيسها في عام 2008.

■ وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية فإن :-

2009	2010	
30.000	30.000	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
15.000	-	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود ذ.م.م
(143.220)	(108.149)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

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

أ- الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

2009	2010	
107.237	86.467	مجموع الموجودات
77.237	56.467	مجموع المطلوبات
30.000	30.000	مجموع حقوق الشركاء
15.151	5.329	نقد وما في حكمه
89.290	79.036	ممتلكات ومعدات
30.000	30.000	رأس المال
21.659	51.318	مجموع الإيرادات
(143.220)	(108.149)	صافي خسارة الفترة

ب- الشركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود ذ.م.م

2009	2010	
15.000	-	مجموع الموجودات
15.000	-	مجموع حقوق الشركاء
15.000	-	نقد وما في حكمه
15.000	-	رأس المال

2- اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدله

يبين الجدول التالي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة ويسري تطبيقها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010 والفترات اللاحقة لهذا التاريخ

- المعايير الجديدة المتاحة تطبيقها بشكل مبكر:

المعيار	- تاريخ السريان	- نبذة عن المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية : التصنيف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أوبعد 1 كانون الثاني 2013	عرض تصنيفات جديدة للأصول والمطلوبات وسيكون بديلاً لكل من المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7)

- المعايير المعدلة

- تاريخ السريان	- نُبذة عن المعيار	- المعيار
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من 1 كانون الثاني 2010	التعديل المتعلق بالاعفاءات الإضافية لتبني المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) - التبني للمرة الأولى للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2010	التعديل المتعلق بإعطاء إرشادات إضافية على محاسبة عمليات الدفع على أساس الأسهم بين شركات المجموعة	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) - الدفع على أساس الأسهم
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2011	التعديل المتعلق بزيادة الإفصاحات فيما يتعلق بالقيمة العادلة ومخاطر السيولة	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - الأدوات المالية: الإفصاحات
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من 1 أو بعد 1 كانون الثاني 2011	التعديل يتعلق بمتطلبات الإفصاح عن المنشآت المسيطر عليها	المعيار المحاسبي الدولي رقم (24) - الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 شباط 2010	التعديل المتعلق بتصنيف حقوق الإصدار	المعيار المحاسبي الدولي رقم (32) - الأدوات المالية: العرض



■ التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير

تاريخ السريان	تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (19)
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2010	- اطفاء الالتزامات المالية في أدوات الملكية

■ التعديلات على التفسيرات الصادرة سابقاً

التفسير

تاريخ السريان	تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (14)
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2011	- الحد الأدنى لمتطلبات التمويل

لقد تم اجراء تحسينات على بعض المعايير المحاسبية الدولية وعلى بعض معايير التقارير المالية الدولية والتي يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2010.

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

◆ ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع) للسنة المنتهية 31 كانون الأول 2010

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

■ إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

■ أساس التحضير

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

لقد تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها تظهر بالقيمة العادلة. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو الآتي:

• أساس توحيد القوائم المالية

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

• الإيرادات

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

تتحقق الإيرادات من عمولات والوساطة 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 عمومية وإدارية.

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

• النقد وما في حكمه

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

• الإستثمار في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير والأراضي المؤجرة

تظهر الإستثمارات في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير والأراضي المؤجرة بالتكلفة.

• الإستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع

تصنف الإستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الإستثمارات، وتقيم الإستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة، ويتم قيد المكاسب أو الخسائر غير المحققة ضمن حقوق الملكية ويتم تقدير القيمة العادلة للإستثمارات المالية المتداولة بسعر الإغلاق في بورصة عمان.

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

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



• المشاريع تحت التنفيذ

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

• انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى انخفاض في قيمتها .

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

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

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الأرباح والخسائر . إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الإعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية .

• الغاء الإعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف 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 واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالإعتراف بالأصل المالي .

• الممتلكات والمعدات

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

معدل الاستهلاك السنوي

12%	أجهزة المساحة
15%	السيارات
12%	الأجهزة الكهربائية والمكيفات
9%	الأثاث والمفروشات والديكورات
7-12%	أجهزة الحاسوب والاتصالات
20%	البرامج ومواقع الانترنت
9%	نظام إدارة خدمات العملاء
9%	الآرمامات

• انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل ميزانية عمومية 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 للإستيراد 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 إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

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

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحدة 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، 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 الإلتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

• ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة 2009 وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

• تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الأعمال.

• عقود الإيجار

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

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



2010

4- الممتلكات والمعدات

1 كانون الثاني	الإضافات	الإستبعادات	31 كانون الأول
9.330	-	-	9.330
41.871	-	(33.261)	75.132
41.610	96	-	41.514
105.083	700	-	104.383
53.227	2.646	(661)	51.242
24.421	207	-	24.214
11.530	-	-	11.530
2.627	-	-	2.627
289.699	3.649	(33.922)	319.972

الكلفة:

أجهزة مساحة
سيارات
أجهزة كهربائية ومكيفات
أثاث و مفروشات وديكورات
أجهزة حاسوب واتصالات
برامج ومواقع انترنت
نظام إدارة خدمات العملاء
آرمامت
مجموع الكلفة

الاستهلاكات:

أجهزة مساحة
سيارات
أجهزة كهربائية ومكيفات
أثاث و مفروشات وديكورات
أجهزة حاسوب واتصالات
برامج ومواقع انترنت
نظام إدارة خدمات العملاء
آرمامت

مجموع الاستهلاكات

4.840	-	1.120	3.720
30.182	(11.086)	7.380	33.888
14.111	-	4.711	9.400
30.454	-	9.458	20.996
14.876	(193)	4.057	11.012
15.665	-	4.870	10.795
3.634	-	1.038	2.596
901	-	258	643
114.663	(11.279)	32.892	93.050

226.922

175.036

القيمة الدفترية الصافية 1 كانون الثاني

القيمة الدفترية الصافية 31 كانون الأول



41

التقرير السنوي لمجلس الإدارة
والبيانات المالية للسنة المنتهية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية 31 كانون الأول 2010

5- المشاريع تحت التنفيذ

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

2009	2010	مشروع دابوق (رأس الجندي) :
5.275.180	5.306.330	كلفة الأرض
294.900	302.067	تصاميم وإشراف
5.633	5.633	كلفة البنية التحتية (شق طرق)
484.280	484.280	اعمال الطريق والمداخل
172.762	172.762	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
24.074	24.074	اعلانات
6.017	8.201	أخرى
6.262.846	6.303.347	
		مشروع الصويفية :
225.594	225.594	كلفة الأرض
10.722	13.871	تصاميم وإشراف
158.571	177.485	أعمال الحفر والبناء
137.421	137.421	اعمال العظم والهدم
6.610	7.114	أعمال كهرباء
47.507	47.507	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
2.235	6.432	حكومية
3.563	6.396	أخرى
592.223	621.820	
		مشروع شارع مكة :
1.804.312	1.804.312	كلفة الأرض
302	302	حكومية
300	300	مخططات
56.086	56.086	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
1.861.000	1.861.000	
8.716.069	8.786.167	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ

إن أرض مشروع الصوفية مسجلة باسم الشركة بعد ما تم الإتفاق بين الشركة والسيد سامر سليمان مصطفى شحادة بدفع مبلغ ٢,٥٠٠ دينار أردني من أجل فك رهن الأرض لحساب البنك الأهلي الأردني وتم الإتفاق على تحمل الطرفين كامل مصاريف البناء بحيث يمتلك السيد سامر سليمان مصطفى شحادة الطابق الأول وما قيمته ٤٠٪ من أرباح بيع باقي الطوابق وتحمل الشركة الفوائد والعمولات البنكية المرسلة على المشروع.

إن أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة والسيدة امل الدباس مناصفةً بعد ما تم الاتفاق معها بتمويل تنفيذ المشروع عليها مناصفةً وبحيث يبلغ مجموع التمويل المستحق على الشركة ١.000.000 دينار أردني وهو المبلغ المستحق من باقي بيع نصف قطعة الأرض. كما تم الاتفاق على أن تقوم الشركة بتقديم عشرة كفالات بنكية بقيمة ١00.000 دينار أردني للكفالة الواحدة أي بما مجموعه ١.000.000 دينار أردني وقد تم تسديد هذه الكفالات بالكامل. وبحيث تتحمل الشركة مصاريف نقل ملكية الأرض وأي مصروف حتى يتم تسجيلها مناصفةً.

2009	2010	6- الاستثمار في الأراضي
749.786	749.786	أراضي معدة للبيع
749.786	749.786	مجموع الأراضي المعدة للبيع
1.865.128	1.889.852	أراضي معدة للتطوير
-	391.651	ينزل: أراضي مؤجرة
1.865.128	1.498.201	مجموع الأراضي المعدة للتطوير
2.614.914	2.247.987	

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع أرض تكلفتها 262.659 دينار أردني وهي تتكون من قطعتين قطعة رقم 289 وهي غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل لصالح رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس إدارة وقطعة رقم 127 وهي مسجلة باسم الشركة. كما تتضمن أرض تكلفتها 487.127 دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة أيضا ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل لصالح رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة. تتضمن الأراضي المعدة للتطوير أرض تكلفتها 1.889.852 دينار أردني تتكون من (11) قطعة وبمساحة 32,891م²، حيث تم خلال عام 2010 تخصيص (4) قطع منها وبمساحة 26.471م² وبتكلفة قيمتها 391.651 دينار أردني لغايات التأجير بحيث أصبحت الأراضي المعدة للتطوير تكلفتها 1.498.201 دينار أردني.



7- الاستثمار في الأسهم المتوفرة للبيع

القيمة		عدد الأسهم		
2009	2010	2009	2010	
71.578	45.549	130.141	130.141	الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)
851	699	70	70	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
821.500	511.500	1.550.000	1.162.500	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) *
893.929	557.748			

* قامت الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) في بداية عام 2010 بتخفيض رأسمالها بنسبة 25% حيث استكملت إجراءات التخفيض لدى مركز ايداع الأوراق المالية بتاريخ 1 نيسان 2010 وعليه فقد أصبح عدد الأسهم المملوكة للشركة في رأسمال الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (1.162.500) سهم اعتباراً من 1 نيسان 2010.

8- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2009	2010	
13.222	16.442	مصاريف مدفوعة مقدماً
-	367	أمانات ضريبة الدخل
20.215	6.458	ذمم موظفين
33.437	23.267	

9- المدينون والشيكات برسوم التحصيل

2009	2010	
292.991	329.947	ذمم مدينة تجارية
-	7.800	شيكات برسوم التحصيل
2.658	200	مطلوب من جهات ذات علاقة (إيضاح 14)
295.649	337.947	

10- النقد وما في حكمه

2009	2010
16.241	542
56.403	31.339
72.644	31.881

١١- الاحتياطات

علاوة الإصدار:

تتمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناجمة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة الإسمية للسهم نتيجة زيادة رأسمال الشركة.

- الاحتياطي الاجباري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة 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:

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

١٢- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

2009	2010	
21.238	31.279	مصاريف مستحقة
206.650	206.337	امانات مساهمين
2.850	792	امانات الضمان الاجتماعي
-	12.500	إيرادات مقبوضة مقدماً
38.910	38.910	رسوم الجامعات الأردنية
1.642	1.642	صندوق دعم البحث العلمي
28.211	28.211	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
299.501	319.671	

١٣- الدائنون والشيكات الآجلة

2009	2010	
13.285	69.658	ذمم تجارية
233.540	66.752	شيكات آجلة
65.746	47.367	مطلوب الى جهات ذات علاقة (إيضاح 14)
312.571	183.777	



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية 31 كانون الأول 2010

14- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

الاسم	العلاقة
شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م	شقيقة
الشركة الأردنية للمعدات والآليات ذ.م.م	شقيقة
شركة المحيط لتجارة الزيوت المعدنية ذ.م.م	شقيقة
شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م	شقيقة
شركة تجارة المركبات ذ.م.م	شقيقة
الشركة المتكاملة للنقل المتعدد م.ع.م	شقيقة
نقولا أبو خضر	رئيس مجلس الإدارة

أن المعاملات الجوهرية والمبالغ المتعلقة بها هي كما يلي:

2009	2010	
-	17.500	إيرادات بدل إيجار

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

2009	2010	
327	-	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
2.331	-	شركة المحيط لتجارة الزيوت المعدنية ذ.م.م
-	200	شركة تجارة المركبات ذ.م.م
2.658	200	

المطلوب الى جهات ذات علاقة كما في 31 كانون الأول كماليلي:

2009	2010	
2.788	2.118	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
23.030	6.030	الشركة الأردنية للمعدات والآليات ذ.م.م
1.039	157	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
-	173	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
38.889	38.889	نقولا ابو خضر
65.746	47.367	

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

2009	2010	
-	8.400	صرف بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة
37.200	36.000	الرواتب والعلاوات والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

15-ضريبة الدخل

لم تتم مخالصة نهائية للأعوام 2005، 2006، 2007 وذلك لمطالبة دائرة ضريبة الدخل مبلغاً وقدره 735.282 دينار أردني عن تلك الأعوام وقد أستاذت الشركة القرار وما زال منظور فيه أمام المحكمة من تاريخ هذه القوائم المالية.

أما بالنسبة لعام 2008 أنهت الشركة علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل، أما بالنسبة لضريبة دخل الشركة عن عام 2009 تم مناقشتها مع ضريبة الدخل ولم تتم المخالصة النهائية. أنهت الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (شركة تابعة) علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية 2007، أما بالنسبة لضريبة دخل الشركة عن عام 2008 تم مناقشتها مع ضريبة الدخل ولم تتم المخالصة النهائية، وأما بالنسبة لضريبة دخل عن عام 2009 هذا وقامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل ولم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ هذه القوائم.



16- القروض قصيرة الأجل

2009	2010
377.748	-
562.500	-
940.248	-

قرض بنك الإسكان للتجارة والتمويل

قرض بنك الاردن

■ قرض بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار :

حصلت الشركة على قرض نقدي متناقص من بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار لغايات تمويل نشاط الشركة في مجال الاتجار بالعقار بضمان رهن عقاري من الدرجة الثانية لصالح البنك على قطع الأراضي الكائنة في أم الكندم بقيمة إجمالية قدرها 2.000.000 دينار أردني وبفائدة بمعدل 9% سنوياً وعمولة 1% تسدد على أقساط نصف سنوية متتالية ومنتظمة إستحق القسط الأول والبالغ 500.000 دينار أردني بتاريخ 31 كانون الثاني 2008 في حين استحق القسط الأخير الذي يمثل باقي رصيد القرض بتاريخ 31 تموز 2009، وقد تم سداد كامل رصيد القرض حتى تاريخ هذه القوائم.

■ قرض بنك الإسكان للتجارة والتمويل :

حصلت الشركة على قرض نقدي من بنك الإسكان للتجارة والتمويل لغايات تمويل نشاط الشركة في مجال الاتجاه بالعقار بضمان رهن قطع أراضي حوض حنوريا رقم (797) من أراضي عمان والعائدة للسيد جورج نقولا جورج أبو خضر من الدرجة الاولى بقيمة إجمالية قدرها 750.000 دينار أردني وبفائدة بمعدل 8.75% سنوياً تسدد على قسطين قيمة كل قسط 375.000 وقد استحق القسط الأخير بتاريخ 1 اب 2009، إلا أنه وقد تم الاتفاق مع البنك بتأجيل استحقاق القسط الأخير الى تاريخ 1 شباط 2010، وقد تم سداد كامل رصيد القرض حتى تاريخ هذه القوائم.

■ قرض بنك الاردن

حصلت الشركة على قرض نقدي من بنك الاردن وذلك لتمويل نشاط الشركة في مجال الاتجاه بالعقار بضمان السيد جورج نقولا جورج أبو خضر وبمعدل فائدة 9% بدون عمولة ويسدد أقساط القرض بشكل شهر في متساوية قيمة كل قسط 187.500 دينار أردني ويسدد القسط الأول في 15 أيار 2009 وتسدد الفائدة شهرياً وقد تم الاتفاق على تأجيل تسديد ثلاثة أقساط من أقساط القرض بحيث يستحق القسط الأول منها في 15 كانون الأول 2010، وقد تم سداد كامل رصيد القرض حتى تاريخ هذه القوائم.

17- بنوك دائنة

2009	2010
-	1.500.000
10.106	-
12.011	2.943
22.117	1.502.943

بنك الإتحاد للإدخار والإستثمار *

بنك الاردن

البنك العربي المحدود

* حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الإتحاد للإدخار والإستثمار بمبلغ 1.500.000 دينار أردني ، بنسبة فائدة 9 % سنوياً تحتسب وتستوي شهرياً وبعمولة 1 % سنوياً ويسدد كامل المبلغ دفعة واحدة بتاريخ 30 حزيران 2012.

18- المصاريف الادارية والعمومية

2009	2010
171.344	81.631
-	8.400
3.626	-
6.347	4.473
9.767	7.328
21.010	17.279
8.499	1.532
58.300	21.700
2.322	1.232
3.370	3.938
28.804	24.902
4.675	2.963
9.303	7.551
13.944	9.439
341.311	192.368

رواتب واجور وملحقاتها

تنقلات اعضاء مجلس الادارة

سفر وتنقلات

مصاريف سيارات

بريد وبرق وهاتف

رسوم ورخص

دعاية واعلان

أتعاب مهنية واستشارات

ضيافة

قرطاسية ومطبوعات

ايجارات

صيانة

مصاريف مياه وكهرباء ومحروقات

متفرقة

19- المصاريف المالية

2009	2010
156.294	161.740
(80.507)	-
75.787	161.740

فوائد وعمولات بنكية

المرسمل على مشاريع تحت التنفيذ

20- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في 31 كانون الأول إلتزامات محتملة من كفالات بنكية بقيمة 15.700 دينار أردني (2009:15.700 دينار أردني).

21- الأدوات المالية

■ إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة 2009.

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

■ معدل المديونية المثلث

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 المثلث، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية المثلث.

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

2009	2010	
962.365	1.502.943	المديونية
11.279.127	10.545.293	حقوق الملكية
9%	14%	معدل المديونية / حقوق الملكية

■ أهم السياسات المحاسبية

إن تفاصيل السياسات المحاسبية والأساليب المستخدمة بما فيها قواعد الإعراف، أساس القياس وأساس الإعراف بالإيرادات والمصاريف المتعلقة بكل بند من بنود الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية قد تم بيانها في الإيضاح 3 من البيانات المالية.

■ إدارة المخاطر المالية

-مخاطر السوق

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



2010

-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 .

-مخاطر أسعار أخرى

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

-تحليل حساسية أسعار إستثمارات الملكية

إن تحليل الحساسية أدناه مبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما بتاريخ التقرير.

في حال كانت أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى / أقل بنسبة 5% لأصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع 27.887 دينار أردني تقريباً (2009 - أعلى / أقل بواقع 44.696 دينار أردني) نتيجة لمحفظة الشركة المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع .

إن حساسية الشركة لأسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى تغيرت مقارنة مع السنة السابقة نتيجة استبعاد جزء من محفظة الإستثمارات خلال السنة .

-إدارة مخاطر الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض للإئتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح 14 . وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة . وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الإئتمان 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 تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الإئتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه .



51



-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 الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفوائد.

2010	معدل الفائدة	أكثر من سنة	المجموع
أدوات لا تحمل فائدة		-	506.391
أدوات تحمل فائدة	9%	-	1.500.000
المجموع		-	2.006.391
2009			
أدوات لا تحمل فائدة		-	612.072
أدوات تحمل فائدة	9%	-	962.365
المجموع		-	1.574.437

22- معلومات قطاعية

تعمل الشركة في قطاع العمل الرئيسي الذي يتكون من أعمال شراء وبيع الأراضي والعقارات وتطويرها وفرضها واستصلاحها إضافة إلى أعمال الوساطة العقارية والتي تمارسها من خلال إحدى شركاتها التابعة ، وتعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الأردنية الهاشمية.

23- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 8 شباط 2011 ، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

24- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2009 لتتفق مع العرض لسنة 2010.