

❖❖❖ نبني لأجيال قادمة ❖❖❖

المتكاملة
لتطوير الأراضي والاستثمار
م.ع.م

التقرير السنوي لمجلس الإدارة
والبيانات المالية للسنة المنتهية

20
09

❖❖❖ المحتويات

3	أعضاء مجلس الإدارة
4	كلمة رئيس مجلس الإدارة
6	تقرير مجلس الإدارة عن عام 2009
-	جدول أعمال الهيئة العامة العادي السنوي
22	تقرير مدققي الحسابات
23	المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2009
24	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
25	قائمة التغييرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
26	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
27	إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009

التقرير السنوي لمجلس الإدارة

والبيانات المالية للسنة المنتهية

بتاريخ 31 كانون الأول 2009

**20
09**

❖❖❖ أعضاء مجلس الإدارة

الرئيس

السيد نقولا جورج نقولا أبو خضر

نائب الرئيس

السيد عمر انطون عايد النبر

الأعضاء

السيد المهندس يحيى القضاة
ممثلاً لنقابة المهندسين الأردنيين

السيد حسام منير خوري
ممثلاً لشركة الآليات الرائدة

السيد جورج نقولا أبو 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

ألجاري ومشاركوه

❖❖❖ كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة أعضاء الهيئة العامة المحترمين
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام يسعدني أن أرحب بكم أجمل ترحيب شاكرا لكم تلبية دعوتنا لكم لحضور هذا الاجتماع، فأنة يسعدني أن أضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي والحسابات الختامية للشركة للفترة من 01/01/2009 ولغاية 31/12/2009 وبحث بعض الأمور الأخرى والتي تم إدراجها على جدول الأعمال.

شهد الاقتصاد العالمي بشكل عام وبالأخص عام 2008-2009 أزمة اثرت على كافة بلدان العالم وبالأخص فيما يتعلق بالقطاع العقاري وبما ان الاردن هو جزء من هذا العالم فقد تآثر القطاع العقاري بشكل كبير في الآونة الأخيرة بهذه الأزمة وبالأخص فيما يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حاليا او المنوي إقامتها من قبل الشركات العقارية المختلفة وكذلك الامر فيما يتعلق بتجارة الأراضي (بيع وشراء) ان هذه الأزمة اثرت بشكل مباشر على سيولة الشركات العقارية وبالأخص الشركات التي تمتلك الأراضي المتنوعة والتي تهدف من اقتنائها اما القيام باستثمارها بمشاريع عقارية حضرية او التي تحتفظ بها بغرض البيع والمتاجرة وتحقيق المزيد من الأرباح والذي من شأنه ان يرفع من حقوق المساهمين الخاص بالشركات المساهمة العامة. ان الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار باعتبارها احدى الشركات المساهمة العامة المتخصصة بالمجال العقاري تأثرت قليلاً من هذه الأزمة الا ان ذلك لم يقف عازلاً عن الاستمرار قدما في المشاريع المنوي إقامتها من قبل الشركة بالإضافة الى الاستمرار في الاحتفاظ بمحفظتها الاستثمارية (أراضي وأسهم) والتصرف بها بما له الأثر الإيجابي على سيولة الشركة وحقوق المساهمين فقد استمرت الشركة في مشروعها الرئيسي والمتمثل بفلل دابوق هايتس بالإضافة الى انها استمرت في اتفاقيتها في استثمار لبناء مجمع تجاري ضخم في شارع مكة وكذلك الامر فقد انتهت من مشروعها السكني في منطقة الصويفية بالإضافة الى قيامها باعداد الدراسات المالية والهندسية لإنشاء مستودعات لوجستية في منطقة الرقيم رغبة منها في مواكبة النمو الكبير في هذا المجال.

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 2009 بعد المخصصات مبلغ 814,201 دينار مقارنة بتحقيق خسارة مقدارها 630,274 دينار في عام 2008 أي بزيادة مانسبته 30% ويعود السبب الرئيسي في ذلك الى انة بالإضافة الى توجه الشركة إلى المشاريع الاستثمارية والتي تتطلب الوقت لتحقيق العوائد المنتظرة منها فان الأزمة الاقتصادية العالمية كان لها الأثر في

تجميد الاراضي المتوفرة للبيع بالشركة الامر الذي ادى بشكل مباشر لتحقيق مثل هذه الخسائر كما ان السبب المباشر لانخفاض قيمة موجودات الشركة يعود الى قيام الشركة ببيع ارض ام الكندم بالاضافة الى انخفاض قيمة المحفظة الاستثمارية للاسهم المملوكة من الشركة حيث انخفضت قيمة الموجودات من مبلغ 14,979,814 دينار اردني عام 2008 الى مبلغ 12,853,087 دينار اردني عام 2009. من ناحية اخرى فان نسبة مديونية الشركة قد انخفضت من 2,835,177 دينار عام 2008 الى 1,574,437 دينار عام 2009 اي ما نسبته 44% اي بمعنى ان مخاطر الشركة المتعلقة بالاقتراض هي مخاطر قليلة مما لة 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 2009

أولاً: وصف أنشطة وغايات الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وحجم الاستثمار الرأسمالي:

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

- 1- أن تشتري وتستأجر وتقتني وتؤجر أية أراضي أو ممتلكات أو أبنية أو حقول أو مقالع مفتوحة أو مغلقة أو آلات أو ماكينات أو لوازم أو أية أموال منقولة أو غير منقولة ضرورية لأعمال الشركة 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.

ب- 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 .

ج- عدد الموظفين:

- 1- بلغ عدد موظفي الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار كما في 31/12/2009 سبعة موظفين.
- 2- بلغ عدد الموظفين في الشركة المتكاملة للوساطة العقارية كما في 31/12/2009 عشرة موظفين.

د- حجم الاستثمار الرأسمالي:

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي ما نسبته 91% من إجمالي الموجودات كما في 31/12 /2009 مقارنة بما نسبته 93% من اجمالي الموجودات لعام 2008.

ثانيا: الشركات التابعة للشركة:

أ- اسم الشركة التابعة :

الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (سيتيبلكس)

ب- صفة الشركة وتاريخ تسجيلها :

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

ج- نشاط الشركة وغاياتها :

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

د - راس مال الشركة :

يبلغ راس مال الشركة 30000 دينار

هـ- نسبة ملكية الشركة الام بالشركة التابعة:

تبلغ نسبة ملكية الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار (الشركة الام) ما نسبته 100 % من راس مال الشركة المتكاملة للوساطة العقارية.

و- 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 31/12/2009 عشرة موظفين.

ز- اخرى :

لايوجد فروع للشركة (الشركة المتكاملة للوساطة العقارية) ولا أي شركات تابعة كما لا يوجد مشاريع مسجلة باسم الشركة .

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

الاسم	تاريخ الميلاد	التحصيل العلمي	المعهد / الجامعة	سنة التخرج
نقولا جورج أبو خضر	1970	بكالوريوس ادارة اعمال	جامعة بوسطن	1991
جورج نقولا ابو خضر	1939	بكالوريوس ادارة اعمال	الجامعة الامريكية/ بيروت	1960
عمر انطون عايد النبر	1971	ماجستير علاقات دولية	جامعة وبستر الأمريكية	1994
حليم خليل شحادة الحديثي	1962	بكالوريوس ادارة أعمال	جامعة بغداد	1988
حسام منير الياس خوري	1967	بكالوريوس هندسه طبية ماجستير هندسة ميكانيكية	جامعة هوكبين / امريكا جامعة ستنافورد/امريكا	
المهندس يحيى القضاة	1961	بكالوريوس هندسة عمارة	تركيا	1986
سهيل شكري الحلبي	1944	بكالوريوس هندسة إنشائية	جامعة كاليفورنيا	1966

الخبرات العملية	عضوية مجالس ادارة اخرى
17 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 ان ساوند ونائب رئيس في الشركة المتكاملة للنقل المتعدد نائب رئيس مجلس ادارة الشركة المتكاملة للتاجير التمويلي
له خبرة واسعة في مجال ادارة الاعمال بلغت 42 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
12 سنة في إدارة الأعمال وإدارة المشاريع	
مدير مكتب مجموعة الحنظل الدولية - فرع عمان	
عدة سنوات في أندرسون للاستشارات في كندا والأردن ومؤسس شركة business Optimization Consultants	مؤسس شركة مكتوب عام 1998
مؤسس مكتب هندسي 1985 - 2001 ومدير شركة انجاز للاستشارات الهندسية 2001 - لتاريخه وشارك بالعديد من المؤتمرات الهندسية الدولية	رئيس نقابة المهندسين / عجلون
41 سنة في مجال المقاولات وإدارة الإنشاءات	نائب الرئيس في الشركة الأردنية لاتحاد المقاولين وعضو في لجنة البناء في النادي الأرثوذكسي.

ب- أسماء ورتب اشخاص الادارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم

المدير المالي والاداري : مراد فريد فرحان البواب

من مواليد عام 1979 في عمان - الاردن حاصل على شهادة البكالوريوس في علم المحاسبة من جامعة الموصل - العراق عام 2001 كما حصل على شهادة الماجستير في الادارة المالية عام 2008 من الاكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية كما انه يحمل مجموعة من الشهادات المهنية والعلمية . وقد تعين في الشركة في شهر 9 / 2005 .

عمل منذ تخرجه لدى شركة نقولا ابو خضر واولاده - سحاب - كمحاسب رئيسي للشركة ولغاية تعينة في الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار .

رابعاً: كبار المساهمين والذين تزيد نسبة مساهمتهم عن 5%:

الاسم	عدد الأسهم في ٢٠٠٨/١٢/٣١	النسبة	عدد الأسهم في 2009/12/31	النسبة
نقولا جورج ابو خضر	2,587,259	21.56%	2,591,511	21.59%
صندوق التقاعد لنقابة المهندسين	921,303	7.67%	894,913	7.45%
الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	904,539	7.53%	904,539	7.53%
المجموع	4,413,101		4,390,963	

خامساً : الوضع التنافسي:

يشهد القطاع العقاري حالياً منافسة كبيرة نظراً 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

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

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

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

1- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها

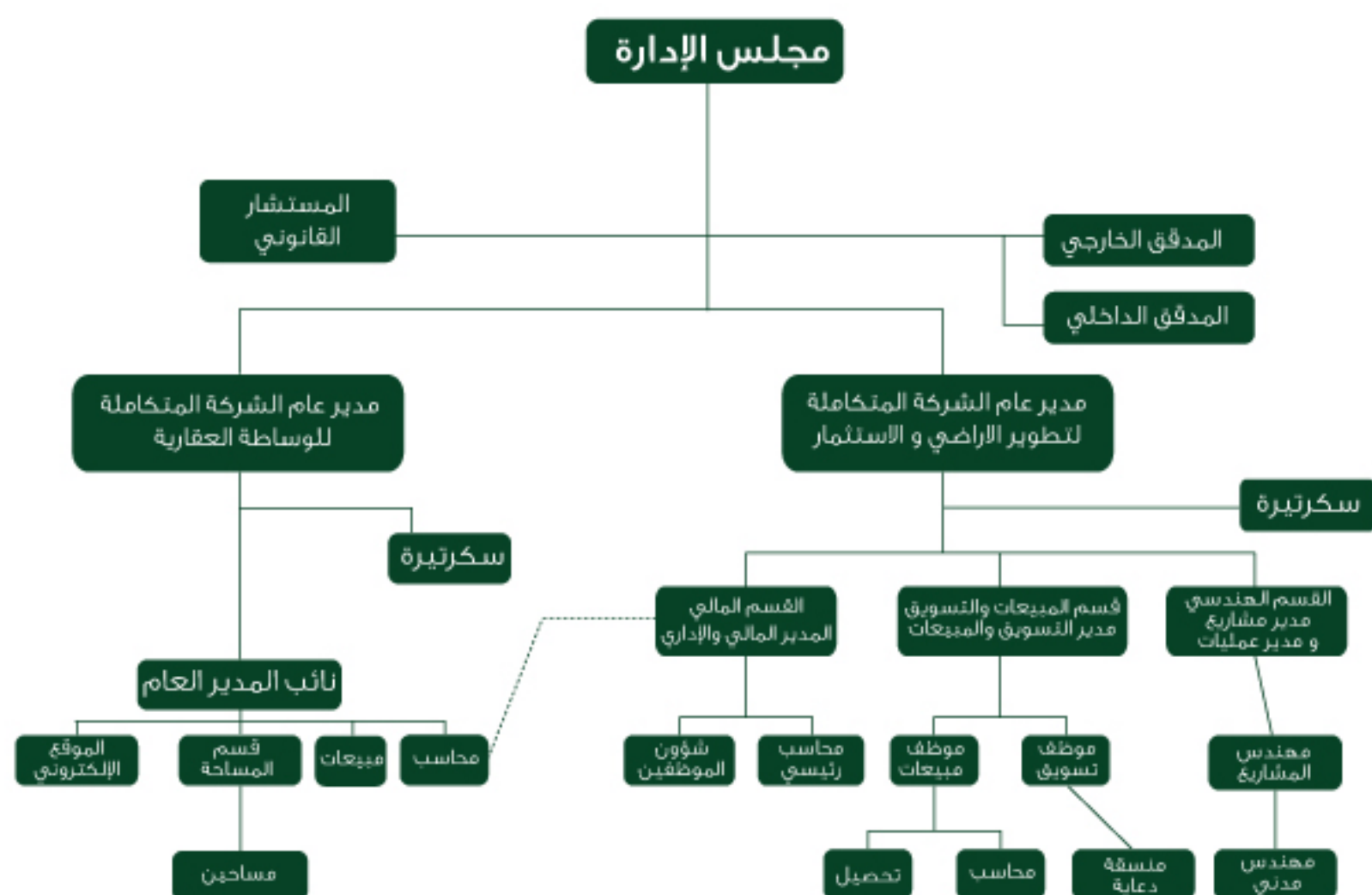
2- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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

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

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد الموظفين وفئاتهم مؤهلاتهم:

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



بلغ عدد العاملين في الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في تاريخ 2009/12/31 للشركة سبعة موظفين وحسب الآتي:

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

أما موظفي الشركة التابعة (المتكاملة للوساطة العقارية) قد بلغ عدد العاملين في الشركة كما في تاريخ 2009/12/31 عشرة موظفين حسب الآتي:

العدد	مستوى التعليم
-	حاصل على الماجستير
3	حاصلين على البكالوريوس
3	حاصلين على دبلوم
4	حاصلين على شهادات أخرى

قامت الشركة خلال عام 2009 بإيفاد موظفي الشركتين بمجموعة من الدورات والبرامج التي من شأنها زيادة القدرات العملية والعملية للموظفين تمثلت بالآتي:

اسم الدورة	عدد الموظفين
PMP	1
JCPA	1

عاشرا: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

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

الحادي عشر: وصف الانجازات التي حققتها الشركة:

حققت الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار مجموعة من الانجازات واهمها:

- 1- قامت الشركة ببيع ارض ام الكندم و ثلاثة قطع من اراضي الرقيم.
- 2- تم الانتهاء من مشروع الصويفية .
- 3- تم اعادة تصميم مشروع دابوق هايتس والمنوي اقامة على قطعة الارض رقم ١٢٦ حوض ٢٢ راس الجندي من اراضي الفحيص ليصبح 31 فيلا بدلا من ١٤ فيلا.
- 4- انضمام شركة Cityplex. للمؤسسة العالمية للمساحة .

الثاني عشر : الأثر المالي لعمليات ذات الطبيعة غير المتكررة التي حدثت خلال السنة ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

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

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

السنة	صافي الأرباح قبل الضرائب والمخصصات	صافي حقوق المساهمين (بالدينار الأردني)	نسبة التوزيع الأرباح	الأرباح الموزعة	سعر الإغلاق
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 اعمالها خلال السنة:

أ : الدخل الشامل الموحدة:

- 1- بلغ مجمل الخسارة مبلغ 814,201 دينار عام 2009 مقارنة مع مجمل خسارة 630,274 دينار عام 2008 أي بارتفاع ما نسبته 30%.
- 2- بلغت ربحية السهم (0.068) دينار / سهم عام 2009 مقارنة مع (0.053) دينار/ سهم عام 2008 وبارتفاع نسبته 1.5 %.

ب- المركز المالي الموحد:

- 1- بلغت موجودات الشركة كما في 2009/12/31 مبلغ 12.853.564 دينار مقارنة مع 14,979,814 دينار عام 2008 أي بانخفاض مقدارها 2,126,250 دينار وبما نسبته 14%.
- 2- بلغ إجمالي المطلوبات المترتبة على الشركة مبلغ 1,574,437 دينار عام 2009 مقارنة بـ 2,835,177 عام 2008 أي بانخفاض ما نسبته 45%.
- 3- بلغ إجمالي حقوق المساهمين 11,279,127 دينار عام 2009 مقارنة بمبلغ 12,144,637 عام 2008 أي بانخفاض ما نسبته 7%.

ج- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة:

المؤشرات	النسبة
راس المال العامل	(422,921)
عائد الأسهم الواحد	(0.68) دينار / سهم
القيمة الدفترية للسهم الواحد	0.94 دينار / سهم
نسبة الملكية	87.70%
نسبة المديونية	8.53 %
القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	0.76 مرة
معدل دوران الموجودات	0.24 مرة
نسبة التداول	1 : 0.73

الخامس عشر : التطورات المستقبلية الهامة للشركة لسنة قادمة على الأقل:

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:

- 1- 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 مكانه متقدمة ومنافسة في مجال تطوير الأراضي والعقارات.
- 2- توسيع رقعه العمل في مجال تقديم الخدمات العقارية المتنوعة من خلال اعمال الشركة التابعة (Cityplex)
- 3- المحافظة على حقوق المساهمين والعمل الدؤوب على زيادة هذه الحقوق من خلال العمل على تعظيم ربحية الشركة والحفاظ على قوة السعر السوقي للسهم.

- 4- العمل على تنفيذ كافة الخطط الإدارية والإستراتيجية اللازمة لدعم وتطوير المشاريع المتعددة والمقترحة والتي ستقوم الشركة بالبدء بها خلال الأعوام القادمة.
- 5- التوسع في بناء المجمعات التجارية والسكنية والخدمية
- 6- العمل على الحصول على وكالة احد الشركات العقارية العالمية كوكلاء لها بالاردن
- 7- القيام بشراء مجموعة من الاراضي وبيعها بهدف تحقيق ارباح تعظم قيمة حقوق المساهمين
- 8- الدخول في مجال بناء وتاجير المستودعات اللوجستية

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

- 1- يتولى تدقيق البيانات المالية الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار السادة غوشة وشركاه حيث تبلغ إتعابهم السنوية مبلغ 7,500 دينار أردني مضافا اليها ضريبة المبيعات.
- 2- يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة المتكاملة للوساطة العقارية السادة غوشة وشركاه حيث تبلغ إتعابهم السنوية مبلغ 3,750 دينار أردني مضافا اليها ضريبة المبيعات.

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

أ - الجدول الآتي يوضح التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما هم في 2009/12/31:

الرقم	اسم العضو الشخص الاعتباري وممثله	رصيد 2008/12/31	رصيد 2009/12/31
1	نقولا أبو خضر نفسه	2,587,259 -	2,591,511 -
2	المتكاملة للتأجير لتمويلي جورج نقولا ابو خضر	96,665 -	96,000 -
3	عمر انطون النبر نفسه	418,487 -	363,689 -
4	شركة الحنظل للتجارة العامة حليم خليل الحديثي	300,000 1000	300,000 1000
5	نقابة المهندسين الاردنيين يحيى القضاة	500 -	500 -
6	شركة الآليات الرائدة حسام منير خوري	16,371 51,400	18,371 43,524
7	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة سهيل شكري الحلبي	904,539 -	904,539 -

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

الشركة	مسيطر عليها من قبل	2008/12/31	2009/12/31
شركة نقولا أبو خضر وأولاده	رئيس مجلس الإدارة	125,727	125,727
الشركة الدولية للبطاريات السائلة	رئيس مجلس الإدارة	375,813	375,813
حردان نوري الحنظل	عضو مجلس الإدارة شركة الحنظل للتجارة العامة	380,336	380,336
نقابة المهندسين الاردنيين	صندوق التقاعد لاعضاء نقابة المهندسين	921,303	894,913
نقابة المهندسين الاردنيين	صندوق التامين الاجتماعي لاعضاء نقابة المهندسين	145,189	139,839
شركة الخليج لتجارة السيارات	رئيس مجلس الإدارة وعمر انطون النبر	299,989	299,989
رويال للاستثمارات التجارية	رئيس مجلس الادارة وعضو مجلس الادارة جورج ابو خضر	91,171	90,671
شركة الآليات الرائدة	عضو مجلس الادارة الاردنية للاستثمارات والاستشارات الاردنية	16,371	18,371
شركة نهر الاردن لتجارة السيارات	رئيس مجلس الادارة وعضو مجلس الادارة جورج ابو خضر	16,371	16,371

ج- عدد الاوراق المملوكة من قبل اشخاص الادارة العليا:

التسلسل	الوظيفة	الاسم	الجنسية	عدد الأسهم 2008	عدد الأسهم 2009
1	المدير المالي والإداري	مراد فريد فرحان البواب	الاردنية	1,008	1,008

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

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

الثامن عشر : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس واعضاء مجلس الادارة
أ- مزايا ومكافآت اعضاء مجلس الادارة:

تقاضى اعضاء مجلس ادارة الشركة والمكون من سبعة اعضاء بدل تنقلات مبلغ 1200 دينار لكل عضو أي ما مجموعه 8400 دينار (ثمانية الاف واربعمئة دينار فقط لاغير).

ب- المكافآت والرواتب التي تقاضاها اشخاص الادارة العليا عام 2009:

الاسم	الوظيفة	تاريخ التعيين	تاريخ الإستقالة	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المزايا والمكافآت السنوية	مصاريف سفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
1 باسل حجاوي	المدير العام	-	2009/08/30	37,000	-	13,055	3,606	53,661
2 مراد فريد البواب	المدير المالي والإداري	2005/09/01	-	21,600	-	2,500	-	24,100

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام ٢٠٠٩ :

لم تقم الشركة بتقديم اي تبرع خلال عام 2009.

العشرون : 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.

- 1- فقط يوجد عقد واحد متمثل بقيام الشركة التابعة وهي الشركة المتكاملة للوساطة العقارية بتسويق كافة مشاريع الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار.
- 2- قطع ارض الرقيم (28.187 دونم) مسجلة باسم الشركة بموجب وكالة غير قابلة للعزل صادرة.
- 3- قطعة ارض رقم 289 حوض 7 والمسمى زميلات القراير مسجلة باسم الشركة بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل.
- 4- قطعة الارض رقم 941 حوض 16 والمسمى دير غبار مسجلة باسم الشركة بموجب وكالة غير قابلة للعزل.

الواحد والعشرون: مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي:

تحرص الشركة على الالتزام باداء واجباتها الاجتماعية بصورة مستمرة تعكس دورها الريادي في المساهمة في خدمة المجتمع المحلي وخدمة البيئة من خلال التزامها الكامل في بالقوانين الخاصة بالمحافظة على البيئة وكذلك قدرتها على توفير فرص عمل ووظائف لابناء الوطن على اساس المنافسة العادلة و الشفافة

الثاني والعشرون: تطبيق قواعد حوكمة الشركة المساهمة:

تم تطبيق جميع قواعد الحوكمة الارشادية خلال عام 2009 ما عدا الامور التالية الموضحة بالجدول التالي :

الرقم	القاعدة	طبق جزيئاً	لم يطبق	الاسباب
1	وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.	X		بسبب ان قواعد الحوكمة صدرت حديثاً وسيجري وضع اجراءات عمل خطية بهذا الخصوص خلال سنة 2010
2	يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت.	X		لانه هذه المهمة يقوم بها مجلس الادارة بشكل مباشر.
3 أ-	يكون تشكيل لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، لا يقل عددهم عن الثلاثة على أن يكون اثنان منهم من الأعضاء المستقلين وأن يترأس اللجنة احدهما.	X		يوجد لجنة تدقيق حسب الاصول ولكن لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت بسبب قيام مجلس الادارة بهذه المهمة بشكل مباشر .
3 ب-	تضع كل من اللجنتين بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها.	X		مطبق بخصوص لجنة التدقيق حيث يتم عمل والالتزام بخطة تدقيق سنوية، ولكن غير مطبق بخصوص لجنة الترشيحات والمكافآت لعدم وجودها وقيام مجلس الادارة بهذه المهمة.
3 ج-	تقدم كل من اللجنتين قراراتهما وتوصياتهما إلى مجلس الإدارة وتقريراً حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.	X		مطبق بخصوص لجنة التدقيق بخصوص تقديم قراراتها الى مجلس الادارة وغير مطبق بخصوص تقديم قراراتها الى الهيئة العامة ولا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت لقيام مجلس الادارة بهذه المهمة .
3 د-	تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالمهام التالية : 1. التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر. 2. إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي. 3. تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم. 4. اعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها ومراجعتها بشكل سنوي.	X	X	لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت لان هذه المهمة يقوم بها مجلس الادارة بشكل مباشر.

الرقم	القاعدة	طبق جزيئاً	لم يطبق	الاسباب
4	تتمتع لجنة الترشيحات والمكافأة بالصلاحيات التالية: 1. طلب أي بيانات او معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق. 2. طلب المشورة القانونية او المالية او الادارية او الفنية من أي مستشار خارجي. 3. طلب حضور اي موظف في الشركة للحصول على أي ايضاحات ضرورية.	X	X	لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت لان هذه المهمة يقوم بها مجلس الادارة بشكل مباشر .
5	تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني على شبكة الإنترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات.	X	X	لا تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني لنشر الافصاحات التي يتم ارسالها الى الهيئة حيث ان تعليمات الحوكمة بهذا الخصوص قد صدرت حديثاً.

الثالث والعشرون: اجتماعات مجلس الادارة خلال عام 2009

عدد اجتماعات مجلس ادارة الشركة التي عقدت في عام 2009 هي تسعة (9) اجتماعات.

الرابع والعشرون: إقرار مجلس الإدارة

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة في السنة التالية .
- 2- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

نائب رئيس مجلس الإدارة
عمر انطون النبر



رئيس مجلس الإدارة
نقولا ابو خضر



عضو
سهيل شكري الحلبي



عضو
حليم خليل الحديثي



عضو
حسام منير خوري



عضو
جورج أبو خضر



عضو
نقابة المهندسين الاردنيين



- 3- نقر نحن الموقعين ادانة بصحة و دقة و اكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي:

المدير المالي والاداري
مراد فريد البواب



رئيس مجلس الإدارة
نقولا ابو خضر





القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية بتاريخ 31 كانون الأول 2009

❖❖❖ تقرير المحاسب القانوني المستقل

Ghosheh & CO.
Your Professional Partners

NEXIA
INTERNATIONAL

غوشة وشركاه
محاسبون قانونيون

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

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2009 وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

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 جوهريّة.

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بينات 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 و المتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة. نعتقد ان بينات 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 والإستثمار كما في 31 كانون الأول 2009 وادائها 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

وليد محمد طه

إجازة مزاولة رقم (703) فئة (أ)



عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
27 كانون الثاني 2010

2008	2009	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
207.084	226.922	4	ممتلكات ومعدات
7.458.309	8.716.069	5	مشاريع تحت التنفيذ
5.148.177	1.865.128	6	إستثمارات في أراضي معدة للتطوير
1.095.061	893.929	7	إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع
13.908.631	11.702.048		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
86.928	33.437	8	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
749.776	749.786	6	أراضي معده للبيع
211.524	295.649	9	مدينون
22.955	72.644	10	نقد وما في حكمه
1.071.183	1.151.516		مجموع الموجودات المتداولة
14.979.814	12.853.564		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
12.000.000	12.000.000	1	رأس المال
1.512.389	1.512.389	11	علاوة إصدار
414.309	414.309	11	إحتياطي إجباري
259.642	259.642	11	إحتياطي إختياري
(1.698.328)	(1.749.637)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(343.375)	(1.157.576)		خسائر متراكمة
12.144.637	11.279.127		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
339.235	299.501	12	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
120.000	—		أوراق دفع
586.933	312.571	13	دائنون
1.766.067	940.248	16	قروض قصيرة الأجل
22.942	22.117	17	بنوك دائنة
2.835.177	1.574.437		مجموع المطلوبات المتداولة
14.979.814	12.853.564		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

2008	2009	ايضاح
الإيرادات التشغيلية		
1.355.000	3.054.598	مبيعات أراضي وعقارات
45.124	21.613	إيراد عمولات الوساطة العقارية
<u>1.400.124</u>	<u>3.076.211</u>	مجموع الإيرادات التشغيلية
ينزل التكاليف التشغيلية		
(1.248.812)	(3.295.738)	كلفة بيع أراضي وعقارات
(64.048)	(19.347)	كلفة إيراد عمولات الوساطة العقارية
<u>(1.312.860)</u>	<u>(3.315.085)</u>	كلفة الإيرادات التشغيلية
87.264	(238.874)	مجمّل الربح
(411.116)	(341.311)	18 مصاريف إدارية وعمومية
(27.788)	(82.385)	مصاريف بيعية وتسويقية
(254.679)	(75.787)	19 مصاريف مالية
(33.538)	(34.284)	استهلاكات
(8.081)	(35.186)	خسائر متحققة من بيع أسهم متوفرة للبيع
17.664	(6.374)	إيرادات أخرى
<u>(630.274)</u>	<u>(814.201)</u>	خسارة السنة
الدخل الشامل الآخر		
(1.716.912)	(51.309)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتوفرة للبيع
<u>(2.347.186)</u>	<u>(865.510)</u>	اجمالي الدخل الشامل
خسارة السهم:		
(0.053)	(0.068)	خسارة ربحية السهم-دينار/سهم
<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم-سهم

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

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطي إختياري	احتياطي إجباري	علاوة الاصدار	رأس المال	
15.091.823	886.899	18.584	259.642	414.309	1.512.389	12.000.000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2008
(2.347.186)	(630.274)	(1.716.912)	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل
(600.000)	(600.000)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح على المساهمين
12.144.637	(343.375)	(1.698.328)	259.642	414.309	1.512.389	12.000.000	الرصيد في 31 كانون الأول 2008
(865.510)	(814.201)	(51.309)	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل
11.279.127	(1.157.576)	(1.749.637)	259.642	414.309	1.512.389	12.000.000	الرصيد في 31 كانون الأول 2009

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

2008	2009	
		الأنشطة التشغيلية
(630.274)	(814.201)	صافي خسارة السنة
		تعديلات على صافي خسارة السنة:
33.538	34.284	استهلاكات
254.679	75.787	مصاريف مالية
8.081	35.186	خسائر بيع أسهم متوفرة للبيع
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
204.161	(83.648)	المدينون
(1.270)	(10)	الأراضي المعدة للبيع
(49.535)	53.491	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
550.996	(274.839)	الدائنون
120.000	(120.000)	أوراق دفع
25.222	(38.458)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
515.598	(1.132.408)	النقد (المستخدم في)/المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(254.679)	(75.787)	مصاريف مالية مدفوعة
260.919	(1.208.195)	صافي النقد (المستخدم في)/المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(5.319)	(54.122)	التغير في الممتلكات والمعدات
(71.658)	3.283.049	الإستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير
(95.851)	(1.257.760)	مشاريع تحت التنفيذ
(165.978)	114.637	بيع / شراء إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع
(338.806)	2.085.804	صافي النقد المتوفر من/ (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
22.942	(825)	البنوك الدائنة
(114.372)	(825.819)	تمويل من القروض
(542.201)	(1.276)	توزيعات أرباح مدفوعة
(633.631)	(827.920)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(711.518)	49.689	صافي التغير في النقد وما في حكمه
734.473	22.955	النقد وما في حكمه 1 كانون الثاني
22.955	72.644	النقد وما في حكمه 31 كانون الأول

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

1- التكوين والنشاط

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار 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 وقرزها واستصلاحها وإعدادها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية وإيجارها واستئجارها ورهنها.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2009 على القوائم المالية للشركات التابعة التالية:

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
شركة المتكاملة للوساطة العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	2007	100%	شراء وبيع العقارات وتطويرها وإدارتها وإفرازها واستصلاحها بالإضافة إلى أعمال السمسرة والوكالة والتأجير.
شركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	2008	100%	إدارة محطات الوقود.

وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية فأن :

2008	2009	
30.000	30.000	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
15.000	15.000	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود ذ.م.م
(166.501)	(143.220)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود ذ.م.م

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

أ- شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

2008	2009	
111.948	107.236	مجموع الموجودات
81.948	77.237	مجموع المطلوبات
30.000	30.000	مجموع حقوق الشركاء
1.764	15.151	نقد وما في حكمه
96.214	89.290	ممتلكات ومعدات
30.000	30.000	رأس المال
45.124	21.659	مجموع الإيرادات
(166.501)	(143.220)	صافي خسارة الفترة

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان كما في 31 كانون الأول 2009

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

2008	2009	
15.000	15.000	مجموع الموجودات
15.000	15.000	مجموع حقوق الشركاء
15.000	15.000	نقد وما في حكمه
15.000	15.000	رأس المال

إجراءات استكمال التسجيل لم تنتهي بعد ولم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي منذ تاريخ البدء في تأسيسها وحتى تاريخ القوائم المالية.

2- اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدله

يبين الجدول التالي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي تم إصدارها في كانون الأول 2009 ويسري تطبيقها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009 والفترات اللاحقة لهذا التاريخ.

المعايير والتفسيرات التي يسري تطبيقها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009.

المعايير الصادرة حديثاً

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (8) - القطاعات التشغيلية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	يتعلق بالأفصاح ويتطلب إعادة تحديد قطاعات الشركة وذلك على أساس القطاعات المستخدمة من قبل صانع القرار التشغيلي

التعديلات على المعايير الصادرة سابقاً

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) - الدفع على أساس الأسهم	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بالشروط والإلغاءات
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - الأدوات المالية: الإفصاحات	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بزيادة الإفصاحات فيما يتعلق بالقيمة العادلة ومخاطر السيولة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) - عرض البيانات المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	تم إدخال عدد من التغييرات على المصطلحات والعناوين مما أدى إلى تغييرات على العرض والأفصاح

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (23) - تكاليف الاقتراض	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	تم تعديل هذا المعيار ليلبي رسملة تكاليف القروض عندما تكون تلك القروض تتعلق بأصل مؤهل
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى والمعيار المحاسبي الدولي رقم (27) البيانات المالية الموحدة والمنفصلة.	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بتكلفة الاستثمار عند التبني للمرة الأولى
المعيار المحاسبي الدولي رقم (32) الأدوات المالية: العرض والمعيار المحاسبي الدولي رقم (1) - عرض البيانات المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بأدوات الشراء وتسديد الالتزامات
المعيار المحاسبي الدولي للتقارير المالية رقم (39) - الأدوات المالية: الاعتراف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بالبنود القابلة للتحوط
معايير متنوعة	سريان التطبيق متنوع (بشكل أساسي للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009)	تشمل التحسينات على معايير التقارير المالية الدولية

التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير	تاريخ السريان
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (13) - برامج ولاء العملاء	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 تموز 2008
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (15) - اتفاقيات إنشاء العقارات	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2009
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (16) - تحوطات صافي الإستثمار في عملية أجنبية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2009
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (18) - تحويل الأصول من العملاء	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من التحويلات المستلمة في أو بعد 1 تموز 2009

المعايير والتفسيرات المتاحة تطبيقها بشكل مبكر للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009.

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

التعديلات على المعايير

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2009	التعديل المتعلق بتبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) - إعفاءات إضافية من التبني للمرة الأولى للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من 1 كانون الثاني 2010	التعديل المتعلق بالإعفاءات الإضافية لتبني المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) - الدفع على أساس الأسهم	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 (3) - اندماج الأعمال والمعيار المحاسبي الدولي رقم (27) - البيانات المالية الموحدة والمنفصلة	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2009	التعديل الناتج عن تبني طريقة الشراء والتعديلات المتتالية للمعيار المحاسبي الدولي رقم (27) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (28) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (31)
المعيار المحاسبي الدولي رقم (24) - الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2011	التعديل يتعلق بمتطلبات الإفصاح عن المنشآت المسيطر عليها
المعيار المحاسبي الدولي رقم (32) - الأدوات المالية: العرض	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 شباط 2010	التعديل المتعلق بتصنيف حقوق الإصدار
المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) - الأدوات المالية: الاعتراف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2009	التعديل المتعلق بالبنود القابلة للتحوط
معايير متنوعة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2010	-

التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير	تاريخ السريان
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (17) - توزيع الأصول غير النقدية على الملاك	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2009
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (19) - اطفاء الالتزامات المالية في أدوات الملكية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2010

التعديلات على التفسيرات الصادرة سابقاً

التفسير	تاريخ السريان
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (14) - الحد الأدنى لمتطلبات التمويل.	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2011
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (9) - إعادة تقييم المشتقات الضمنية.	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2009

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

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 فإنها تظهر بالقيمة العادلة. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو الآتي:

أساس توحيد القوائم المالية

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، و لقد تم تجميعها و ذلك بإضافة البنود المتشابهة من الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف. وقد تم استبعاد المعاملات والأرصدة الجوهرية بين الشركة و شركاتها 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 و العمومية المصاريف المباشرة و غير 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.

الإستثمار في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير

تظهر الإستثمارات في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير 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 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 باستثناء الذمم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .

يتم الإعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في 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 الإحتفاظ 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 بالإعتراف بالأصل المالي.

الممتلكات والمعدات

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

معدل الاستهلاك السنوي	
12%	اجهزة المساحة
15 %	السيارات
12%	الاجهزة الكهربائية والمكيفات
9%	الاثاث والمفروشات والديكورات
7-12%	اجهزة الحاسوب والاتصالات
20%	البرامج ومواقع الانترنت
9%	نظام إدارة خدمات العملاء
9%	الآرماط

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 الى 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 لوحة منتج للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الإعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتنزيل 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 لقانون ضريبة الدخل رقم 57 لعام 1985 وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، و يتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبية للموجودات و المطلوبات و المتعلقة بالمخصصات، هذا و لم 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 جوهري لمنافع و مخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. و يتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

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

4- الممتلكات والمعدات

31 كانون الأول	الاستبعادات	الإضافات	1 كانون الثاني	
				الكلفة:
9.330	-	968	8.362	أجهزة مساحة
75.132	22.150	22.000	75.282	سيارات
32.203	-	6.965	25.238	أجهزة كهربائية ومكيفات
113.693	-	27.861	85.832	أثاث و مفروشات وديكورات
51.243	-	5.250	45.993	أجهزة حاسوب واتصالات
24.214	-	3.009	21.205	برامج ومواقع انترنت
11.530	-	-	11.530	نظام إدارة خدمات العملاء
2.627	-	-	2.627	آرما
319.972	22.150	66.053	276.069	مجموع الكلفة
				الاستهلاكات:
3.720	-	1.013	2.707	أجهزة مساحة
33.888	4.635	9.255	29.268	سيارات
7.284	-	953	6.331	أجهزة كهربائية ومكيفات
23.114	-	7.722	15.392	أثاث و مفروشات وديكورات
11.524	-	4.195	7.329	أجهزة حاسوب واتصالات
10.283	-	4.309	5.974	برامج ومواقع انترنت
2.594	-	1.038	1.556	نظام إدارة خدمات العملاء
643	-	215	428	آرما
93.050	4.635	28.700	68.985	مجموع الاستهلاكات
			<u>207.084</u>	القيمة الدفترية الصافية 1 كانون الثاني
<u>226.922</u>				القيمة الدفترية الصافية 31 كانون الأول

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:

2008	2009	
		مشروع دابوق (رأس الجندي):
5.275.180	5.275.180	كلفة الأرض
219.921	294.900	تصاميم وإشراف
5.633	5.633	كلفة البنية التحتية (شق طرق)
484.280	484.280	أعمال الطريق والمدخل
172.755	172.755	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
24.074	24.074	إعلانات
6.024	6.024	أخرى
6.187.867	6.262.846	
		مشروع الصويفية:
225.594	225.594	كلفة الأرض
7.622	10.722	تصاميم وإشراف
62.991	158.571	أعمال الحفر والبناء
137.196	137.421	أعمال العظم والهدم
6.500	6.610	أعمال كهرباء
-	47.507	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
2.234	2.235	حكومية
805	3.563	أخرى
442.942	592.223	
		مشروع شارع مكة:
803.812	1.804.312	كلفة الأرض
302	302	حكومية
300	300	مخططات
23.086	56.086	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
827.500	1.861.000	
7.458.309	8.716.069	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ

إن أرض مشروع الصويفية مسجلة بإسم الشركة بعد ما تم الإتفاق بين الشركة والسيد سامر سليمان مصطفى شحادة بدفع مبلغ 52.500 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 40% من أرباح بيع باقي الطوابق وتحمل الشركة الفوائد والعمولات البنكية المرسمة على المشروع.

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

6- الاستثمار في الأراضي

2009	2008	
749.786	749.776	أراضي معدة للبيع
749.786	749.776	مجموع الأراضي المعدة للبيع
1.865.128	5.148.177	أراضي معدة للتطوير
1.865.128	5.148.177	مجموع الأراضي المعدة للتطوير
2.614.904	5.897.953	

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع أرض تكلفتها 262.659 دينار اردني وهي تتكون من قطعتين قطعة رقم 289 وهي غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل لصالح رئيس مجلس الادارة وعضو مجلس ادارة وقطعة رقم 127 وهي مسجلة باسم الشركة. كما تتضمن أرض تكلفتها 487.127 دينار اردني غير مسجلة باسم الشركة ايضاً ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل لصالح رئيس مجلس الادارة ونائب رئيس مجلس الادارة والمدير العام.

7- الإستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع

عدد الأسهم		القيمة		
2009	2008	2009	2008	
130.141	250.000	71.578	272.500	الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)
70	70	851	1.061	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
1.550.000	1.550.000	821.500	821.500	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)
		893.929	1.095.061	

8- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى:

2008	2009	
19.656	13.222	مصاريف مدفوعة مقدماً
51.636	-	تأمينات كفالات
15.636	20.215	ذمم موظفين
86.928	33.437	

9- المدينون:

2008	2009	
196.101	292.991	ذمم مدينة تجارية
15.423	2.658	مطلوب من جهات ذات علاقة (إيضاح 14)
211.524	295.649	

10- النقد وما في حكمه:

2008	2009	
2.218	16.241	نقد في الصندوق
20.737	56.403	نقد لدى البنوك
22.955	72.644	

11- الاحتياطات:

علاوة الإصدار:

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

الاحتياطي الاجباري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصبة أرباح على المساهمين.

الاحتياطي الاختياري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي وقد قرر مجلس الإدارة عدم إقتطاع أي نسبة خلال العام من الربح الصافي للشركة. أن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

12- المصاريف المستحقة و المطلوبات الأخرى

2008	2009	
45.569	21.228	مصاريف مستحقة
207.926	206.650	امانات مساهمين
6.121	2.850	امانات الضمان الاجتماعي
38.910	38.910	رسوم الجامعات الأردنية
1.642	1.642	صندوق دعم البحث العلمي
39.067	28.211	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
339.235	299.501	

13- الدائنون:

2008	2009	
92.802	53.215	ذمم تجارية
490.580	233.540	شيكات آجلة
3.551	25.816	مطلوب الى جهات ذات علاقة (إيضاح 14)
586.933	312.571	

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

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

2008	2009	
527	327	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
13.896	-	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
-	2.331	شركة المحيط لتجارة الزيوت المعدنية ذ.م.م
1.000	-	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
15.423	2.658	

المطلوب الى جهات ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول كمايلي:

2008	2009	
649	2.788	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
1.030	23.030	الشركة الأردنية للمعدات والآليات ذ.م.م
-	1.039	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
-	-	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
1.872	-	شركة المحيط لتجارة الزيوت المعدنية ذ.م.م
3.551	26.857	

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

2008	2009	
8.400	-	صرف بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة
37.200	37.200	الرواتب والعلاوات والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

15- ضريبة الدخل:

انهت الشركة علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2004، اما بالنسبة لضريبة دخل الشركة عن عام 2005 و 2006 تم مناقشتها مع ضريبة الدخل ولم تتم المخالصة النهائية. واما بالنسبة لضريبة دخل الشركة عن عام 2007 و 2008 فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل ولم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ هذه القوائم .

16- القروض قصيرة الأجل:

2008	2009	
1.010.560	-	قرض بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار
755.507	377.748	قرض بنك الإسكان للتجارة والتمويل
-	562.500	قرض بنك الاردن
1.766.067	940.248	

قرض بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار:

حصلت الشركة على قرض نقدي متناقص من بنك الإتحاد 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 اجمالية قدرها 2.000.000 دينار أردني وبفائدة بمعدل 9% سنوياً وعمولة 1% تسدد على أقساط نصف سنوية متتالية ومنظمة 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.

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 الأولى 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.

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.

17- بنوك دائن:

2008	2009	
20.339	-	بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار
-	10.106	بنك الاردن
2.603	12.011	البنك العربي المحدود
22.942	22.117	

18- المصاريف الادارية و العمومي:

2008	2009	
163.310	171.344	رواتب واجور وملحقاتها
8.400	-	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
1.653	3.626	سفر و تنقلات
4.893	6.347	مصاريف سيارات
10.241	9.767	بريد و برق و هاتف
20.672	21.010	مصاريف زيادة راس المال و رسوم ورخص
60.318	-	مصاريف المعرض العقاري
45.600	8.499	دعاية واعلان
26.540	58.300	أتعاب مهنية واستشارات
4.627	2.322	ضيافة
7.107	3.370	قرطاسية ومطبوعات
27.750	28.804	ايجارات
2.269	4.675	صيانة
18.767	9.303	مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات
14.202	13.944	متفرقة
411.116	341.311	

19- المصاريف المالية:

2008	2009
277.765	156.294
(23.086)	(80.507)
254.679	75.787

فوائد وعمولات بنكية
المرسمل على مشاريع تحت التنفيذ

20- 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 2008.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية العائدة 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.

معدل المديونية المثلى

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 المثلى، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية المثلى.

إن معدل المديونية المثلى في نهاية السنة هو كما يلي:

2008	2009
1.766.067	962.365
12.144.637	11.279.127
15%	9%

المديونية
حقوق الملكية
معدل المديونية/حقوق الملكية

أهم السياسات المحاسبية:

إن تفاصيل السياسات المحاسبية والأساليب المستخدمة بما فيها قواعد الإعتراف، أساس القياس وأساس الإعتراف 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:

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 النشطة 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 44.696 دينار أردني تقريباً (2008- أعلى/أقل بواقع 55.000 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 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 14. وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة. وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

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

إدارة مخاطر السيولة

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

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة. تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفوائد.

2009	معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
أدوات لا تحمل فائدة		612.072	-	612.072
أدوات تحمل فائدة	8.25-9%	962.365	-	962.365
المجموع		1.574.437	-	1.574.437
:2008				
أدوات لا تحمل فائدة		1.046.168	-	1.046.168
أدوات تحمل فائدة	9%	1.789.009	-	1.789.009
المجموع		2.835.177	-	2.835.177

21- معلومات قطاعي:

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

22- المصادقة على القوائم المالية:

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

23- المصادقة على القوائم المالية:

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2008 لتتفق مع العرض لسنة 2009.



التقرير السنوي لمجلس الإدارة
والبيانات المالية للسنة المنتهية

20
09

Makkah Street -Husseini complex 6
Tel: +962 6 554-0541 Fax: +962 6 554-0648
P.O.Box : 739 Amman, 11118 Jordan
www.cldi.com.jo