

disclosure

From: Ismail Al Shafi <ismailalshafi@ak.com.jo>
Sent: حزيران، ٢٠٢٠ ١٠:٠٠ م 10
To: Omar M. Al-karasneh; disclosure; info
Subject: التقرير السنوي
Attachments: Annual Reports (٢٠١٩).pdf

بورصة عمان
السيد كبريت
٦/١٠
صباح

افصاح اجتماع الهيئة العامة

السادة الكرام ،
تحية طيبة و بعد،،،

مرفق لحضرتكم نسخة عن التقرير السنوي للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي و الاستثمار

- في حال وجود اي تعديلات او اخطاء او نواقص يرجى التواصل على (0788878666) المدير المالي و امين سر المجلس وفضلو بقبول فائق الاحترام،،

Ismail A. Al-shafi
Financial Manager

Comprehensive Land Development &
Investment

ABU KHADER GROUP
SETTING STANDARDS SINCE 1931



www.abu-khader.com

161 Mecca Street
Tel: +962 65540541 Ext.
Mobile: +962 788878666
Fax: +962 6 5540648
P.O. Box: 739 - Amman 11118 - Jordan
Email: ismailalshafi@ak.com.jo

From: Ismail Al Shafi
Sent: Monday, June 08, 2020 3:53 PM
To: 'disclosure@jsc.gov.jo' <disclosure@jsc.gov.jo>; 'info@jsc.gov.jo' <info@jsc.gov.jo>; 'Omar M. Al-karasneh' <Karasneh@JSC.GOV.JO>
Cc: Amjad Albakri <amjadalbakri@ak.com.jo>
Subject: التقرير السنوي

هيئة افصاح اجتماع الهيئة العامة
الدائرة الإدارية / الديوان
١٠ حزيران ٢٠٢٠
الرقم المتسلسل ٢٢٩٥
الجهة المختصة السيد

السادة الكرام ،
تحية طيبة و بعد،،،

مرفق لحضرتكم نسخة عن التقرير السنوي للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي و الاستثمار



التقرير السنوي
Annual Reports

2019


المتكاملة
لتطوير الأراضي والإستثمار م.ع.م





المتكاملة

لتطوير الأراضي والإستثمار م.ع.م

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

شركة نقولا أبو خضر وأولاده

يمثلها السيد نقولا جورج نقولا ابو خضر

نائب رئيس مجلس الإدارة

الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة

يمثلها السيد ميشيل الفرد ميخائيل حلاق

أعضاء مجلس الإدارة

شركة تجارة المركبات

يمثلها السيد مروان لطفك وهبه تماري

السيد مروان حنا سليمان الخيطان (عضو مستقل)

السيد رامي الياس جورج الناعوري (عضو مستقل)

مدققو الحسابات

السادة/ المحاسبون العصريون

المستشار القانوني

السادة / إتقان للمحاماة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة أعضاء الهيئة العامة المحترمون
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته؛ وبعد

يسرني بالأصالة عن نفسي، وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم أجمل ترحيب، شاكرًا لكم تلبية دعوتنا لحضور هذا الاجتماع. وإنه لمن دواعي سروري أن أضغ بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي، والحسابات الختامية للشركة عن الفترة من 2019/01/01 إلى 2019/12/31، وأن نبحت معًا بعض الأمور الأخرى التي تم إدراجها على جدول الأعمال .

لا يخفى على أحدكم ما آلت إليه الأوضاع السياسية والاقتصادية من تردّد في المنطقة عمومًا. وقد تأثر قطاع العقار في الأردن بهذه الأوضاع تأثرًا كبيرًا، ولا سيّما ما يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حاليًا، أو المنوي إقامتها من قبل الشركات العقارية المختلفة، إضافة إلى تأثر تجارة الأراضي والعقارات (بيعًا وشراءً) بهذه الظروف؛ ما انعكس سلبًا وبشكل مباشر على سيولة الشركات العقارية، ولا سيّما الشركات التي تمتلك أراضٍ في مناطق مختلفة، والتي تهدف من امتلاكها إلى استثمارها في المشاريع العقارية الحضرية، أو بغرض البيع و المتاجرة، وتحقيق مزيدٍ من الأرباح، ما من شأنه أن يزيد من حقوق المساهمين في الشركة وينمي أرباحهم.

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار بوصفها إحدى الشركات المساهمة العامة المتخصصة في المجال العقاري، قد تأثر فعليًا من هذه الأوضاع الاقتصادية، لكن ذلك لم يقف حائلًا أمام الاستثمار، والمضي قدما في إقامة المشاريع التي ستحقق الربحية، إضافة إلى الاستثمار في المحافظ الاستثمارية والتصرف بها لتحقيق أثر إيجابي في سيولة الشركة وحقوق المساهمين .

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

لقد أنشأت الشركة خلال الأعوام المنصرمة عددًا من المشاريع، منها مشروع سكني بيع منه عدد من الشقق، وقد توجهت الشركة لعملية تأجير الشقق السكنية المتبقية؛ بهدف تأمين تدفقات نقدية ثابتة. وأقامت الشركة مشروعًا في قلب العاصمة عمان، باعت معظم مكاتبه، وأجرت بعض المعارض وحصلت إيرادات تأجيرها عام 2019؛ مما أّمن السيولة الكافية للشركة الممارسة أعمالها خلال تلك الفترة، ويتوقع تأجير باقي المعارض خلال العام الحالي 2020. أما في ما يخص الأراضي، فقد قامت الشركة خلال الأعوام المنصرمة ببيع جزء من الأراضي التي تم قرؤها مؤخرًا.

و في ما يخص الاستثمار في السوق المالي، فقد قامت الشركة بالاستثمار في بعض الأسهم الإستراتيجية؛ بهدف تحقيق أرباح من خلال التوزيعات، أو بيع الأسهم بقصد المتاجرة.

وأخيرًا؛ فإن مجلس الإدارة الكريم يشكركم شكرًا جزيلاً على ثقّكم الكريمة بالمجلس، ويعدكم أن يواصل عمله الدؤوب، وسعيه الحثيث؛ لتحقيق أهداف الشركة وتطلعاتها ورؤاها، وبما يجعلها من أهم الشركات العقارية المتميزة في وطننا الحبيب.

رئيس مجلس الإدارة
نقولا أبو خضر

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2019

1 - التكوين :

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار، هي شركة مساهمة عامة محدودة، و(الشركة) مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 3 تشرين الثاني 1990 تحت رقم (210)، لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة. ويتكوّن رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع بالكامل من 12,000,000 سهمٍ اسميٍّ متساوي القيمة؛ إذ تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم ديناراً أردنياً واحداً. وقد قررت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 27 نيسان 2016 الموافقة بالاجماع على إعادة هيكلة رأس مال الشركة على النحو التالي:

• تخفيض رأس مال الشركة من مبلغ 12,000,000 دينار أردنيّ إلى مبلغ 7,216,700 دينار أردنيّ من خلال إطفاء مبلغ 4,783,300 دينار أردنيّ من الخسائر المتراكمة إلى نهاية عام 2015.

• إعادة رفع رأس مال الشركة ليصبح 10,000,000 دينار أردنيّ، وذلك من خلال

• اكتتاب المساهمين التالية أسماؤهم بمبلغ 2,783,300 دينار أردنيّ كما يلي:-

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

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

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

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

أنشطة الشركة الرئيسية :

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

• أن تشتري الشركة جميع، أو قسمًا من ممتلكات أي شركة والتزاماتها وتجارته، أو تشتري من شخص ما، يملك أو يقوم بعمل ترى الشركة أنه مناسب ومفيد لأعمالها.
• أن تأخذ الشركة أو تحصل على أسهم في شركة أخرى، تتفق غاياتها جميعها أو بعضها مع غايات الشركة، أو من يقوم بأي عمل يمكن أن يفيد الشركة إفادة مباشرة أو غير مباشرة.

• أن تشتري الشركة الأراضي والعقارات وتطورها وتفرزها وتستصلحها، أو تُعدّها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية، وتؤجرها وترهنها، وكذلك تستورد المواد الإنشائية المتعلقة بمشاريعها وتصدرها وتبيعها.
• غير ذلك من الغايات التي وردت في عقد التأسيس الخاص بالشركة.

الموقع الجغرافي للشركة :-

• موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان - شارع مكة - مجمع برج المتكاملة رقم 146 الطابق الأول مكتب رقم 106.
• لا يوجد للشركة المتكاملة أو شركة عين رباط (الشركة التابعة) أي فروع داخل المملكة الأردنية الهاشمية أو خارجها.

حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة :-

• بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار ما نسبته 7,90,45٪ من إجمالي الموجودات كما في 2019/12/31 مقارنة بـ 21,675٪ كما في 2018/12/31 .
عدد الموظفين :-
• تحتوي الشركة على أربعة (4) موظفين.

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

صفة الشركة وتاريخ تسجيلها:

• سُجّلت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات مسؤولية محدودة، وتحت رقم 21916 بتاريخ 2010/06/01.
• يبلغ رأس مال الشركة 1,000 دينار أردني
• نشاط الشركة وغاياتها :

- ما عدا مكتب عقاري.
- تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة لتنفيذ غايات الشركة.
- شراء أراضٍ وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها من دون فوائد ربوية.
- شراء الأراضي وتملكها لغايات الشركة، ما عدا مكتب عقاري.
- إدارة العقارات وتطويرها، ما عدا مكتب وساطة.

نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:

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

عنوان الشركة:

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

عدد الموظفين:

• لا يوجد في الشركة موظفون كما في 2019/12/31 .

الفروع:

• لا يوجد فروع للشركة كما في 2019/12/31.

المشاريع المملوكة من قبل شركة عين رباط العقارية:

• تملك الشركة المتكاملة مشروعاً إسكانياً في منطقة الشميساني مكوناً من (12) اثنتي عشرة شقة سكنية متعددة المساحات، وقد تم بيع ثمان (8) شقق، وتبقى أربع (4) شقق تم تأجير بعضها كما في 2019/12/31 .

3- أعضاء مجلس الإدارة، ونبذة تعريفية عنهم:

-نقولا جورج نقولا أبو خضر / ممثل عن شركة نقولا أبو خضر وأولاده.

- رئيس مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد: 7 كانون الثاني 1970.
- الشهادات العلمية: بكوريوس إدارة أعمال - جامعة بوسطن - 1991.
- الخبرات العملية : 28 سنة في إدارة الأعمال، والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات أبو خضر، وعضو إدارة غرفة التجارة الأمريكية في الأردن.
- عضويات مجالس الإدارات:

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

- **ميشيل الفرد ميخائيل حلاق** - ممثل الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة.

- نائب رئيس مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد : 19 كانون الثاني 1959
- الشهادات العلمية : بكالوريوس محاسبة - جامعة اليرموك
- الخبرات العملية:
- عضو جمعية مدققي الحسابات القانونية.
- عضويات مجالس الإدارات:
- عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.

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

- عضو مجلس الإدارة .
- تاريخ الميلاد : 2 كانون الأول 1968
- الشهادات العلمية : بكالوريوس إدارة اعمال من جامعة جورج واشنطن عام 1991 .
- الخبرات العملية:
- 26 سنة في مجال التجارة المواد الغذائية / شركة خاصة.
- عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

- **رامي إلياس جورج الناعوري** - عضو مستقل.

- عضو مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد: 30 أيار 1975
- الشهادات العلمية : ماجستير إدارة أعمال (الجامعة الأردنية)، بكالوريوس هندسة ميكانيك (الجامعة الأردنية).
- الخبرات العملية:
- عضو مجلس إدارة شركة تزويد للحاصلات الزراعية - جمهورية مصر العربية.

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

- عضو مجلس الإدارة .
- تاريخ الميلاد: 02 حزيران 1952.
- الشهادات العلمية :ماجستير هندسة نقل من جامعة موسكو.
- الخبرات العملية:
- مدير عام مؤسسة النقل العام سابقا.
- مدير عام الشركة المتكاملة للنقل المتعدد سابقا.
- عضو مجلس إدارة جامعة الشرق الأوسط.

4 - أشخاص الإدارة العليا ونبذه تعريفية عنهم:

-أمجد غريب عبدالرحيم البكري

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

-إسماعيل عبد الجواد اسماعيل الشافعي

- المدير المالي
- تاريخ الميلاد: 13 تموز 1991
- الشهادات العلمية: بكالوريوس محاسبة - جامعة البلقاء التطبيقية
- الخبرات العملية:
- محاسب رئيسي في شركة بسطامي وصاحب التجارية - نيسان الأردن (2014 - 2018).
- مدير مالي الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي.

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

الرقم	الاسم	كما في 2019/12/31		كما في 2018/12/31	
		النسبة (%)	عدد الأسهم	النسبة (%)	عدد الأسهم
1	نقولا جورج نقولا أبو خضر	42,325	4,274,863	41,216	4,162,796
2	جورج نقولا جورج أبو خضر	13,732	1,386,913	13,732	1,386,913
3	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	12,121	1,224,245	10,701	1,080,797
4	شركة تجارة المركبات	8,203	828,485	7,111	718,168

6- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

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

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

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

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

• لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة، أو أي من منتجاتها بموجب القانون والأنظمة أو غيرها.

• لا يوجد أي براءات اختراع، أو حقوق امتياز حصلت عليها الشركة.

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

• لا يوجد أي قرارات صادرة عن الجهات الحكومية والمنظمات الدولية أو غيرها، ولها أثر مادي في عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

• لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

10- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

تحتوي الشركة على أربعة (4) موظفين، موضحة مؤهلاتهم العلمية على النحو الآتي:

المؤهل العلمي	الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار	شركة عين رباط العقارية
بكالوريوس	2	0
ثانوية عامة	1	0
لا يحمل مؤهلاً علمياً	1	0
الإجمالي	4	0

11- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

الرقم	عدد الموظفين	اسم الدورة
1	1	ورشة عمل لتطبيق نظام الإفصاح (XBRL)

12- المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

تم رفع قضية على الشركة من قبل شركة ماجد الدراويش وشريكه، وهي حالياً في يد لجنة التحكيم، وفي حالة خسارة القضية، ستتكبد الشركة مبالغ مالية حسب قرار لجنة

التحكيم لصالح المدعي إضافة إلى مصاريف التحكيم.
13- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية :

- تم بيع قطعة أرض رقم 277 حوض رقم 22 رأس الجندي من أراضي الفحيص، والبالغ مساحتها 1371 متراً مربعاً، بسعر بيع بلغ 345 ديناراً (فقط ثلاثمائة وخمسة وأربعين ديناراً أردنياً لا غير) للمتر المربع، وبإجمالي بلغ 472,955 ديناراً (فقط أربعمائة واثنين وسبعين ألفاً وتسعمائة وخمسة وتسعين ديناراً أردنياً لا غير).
- تم بيع حصة الشركة في مشروع قبرص بقيمة 240,000 دولار أمريكي (مائتين وأربعين ألف دولار أمريكي فقط لا غير) وتحقيق أرباح من عملية البيع.
- تحصيل إيرادات بدل إيجارات عن تأجير المعارض التابعة للشركة والشقق التابعة لشركة (عين رباط العقارية): مما أدى إلى تغيير في قيمة إيرادات بدل إيجارات حسب الجدول المبين أدناه:

السنة	2018	2019
القيمة	0	101,811,340

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

- باعت الشركة حصتها في مشروع قبرص بقيمة 240,000 دولار أمريكي (فقط مائتين وأربعين ألف دولار أمريكي لا غير)، وتحقيق أرباح من عملية البيع.
- تم خلال الفترة تحقيق أرباح من بيع أسهم كما هو موضح في الجدول أدناه :

الشركة	قيمة البيع	أرباح عملية البيع
التجمعات الاستثمارية المتخصصة	8,944,200	552,490
المتكاملة للمشاريع المتعددة	10,472,265	1,598,495

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

البيان	2019	2018	2017	2016	2015
الأرباح أو الخسائر المحققة	159,126	(2,200,548)	226,772	(416,732)	(574,127)
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0

2015	2016	2017	2018	2019	البيان
7,012,656	9,382,416	9,693,344	9,534,363	9,551,029	صافي حقوق المساهمين
0,960	0,750	0,890	0,610	0,650	أسعار الأوراق المالية

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

تحليل المركز المالي :

الرقم	النسبة المالية	2019	2018
1	رأس المال العامل	5,000,487	7,303,907
2	عائد الأسهم الواحد	0,015 دينار/سهم	(0,220) دينار/سهم
3	القيمة الدفترية للسهم الواحد	0,955 دينار/سهم	0,953 دينار/سهم
4	نسبة الملكية	%96,108	%92,652
5	نسبة المديونية	%3,892	%7,348
6	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	0,681 مره	0,640 مره
7	معدل دوران الموجودات	%4,760	0 مره
8	نسبة السيولة	1 : 13,930	1 : 10,659

نتائج الأعمال:

البيان	2019	2018	الفرق	(%) النسبة
الدخل الشامل الموحد				
مجمّل الربح / الخسارة	159,126	(2,200,548)	(2,041,422)	%92,769
ربحية السهم	0,015	(0,22)	(0,205)	%93,182
المركز المالي الموحد				
موجودات الشركة	9,937,758	10,290,506	(352,748)	(%3,428)
مطلوبات الشركة	386,729	756,143	(369,414)	(%48,855)

النسبة (%)	الفرق	2018	2019	البيان
7.0,175	16,666	9,534,363	9,551,029	حقوق المساهمين

17- التطورات المستقبلية المهمّة والخطة المستقبلية للشركة:

- تتوجه إدارة الشركة إلى تأجير المتبقي من المعارض المقامة في مجمع برج المتكاملة، وذلك لتأمين الشركة بدخل ثابت.
- دراسة وبحث جميع الفرص المتاحة للاستثمار في السوق المحلي، ودراسة الفرص الاستثمارية الخارجية سعياً لاغتنام الفرص وتحقيق أرباح خلال الأعوام المقبلة.
- السعي لبيع قطع من أراضي رأس الجندي المملوكة للشركة ودراسة إيجاد شريك (مستثمر) من أجل القيام بعمل مشاريع عليها.
- إجراء الدراسات اللازمة لتقييم الفرص الاستثمارية الخارجية.

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

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

**20- الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة:
الجدول التالي يوضح التغييرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس
الإدارة كما في 2018/12/31**

الرقم	اسم العضو/الشخص الاعتباري وممثله	الجنسية	رصيد	
			2018	2019
1	شركة نقولا أبو خضر وأولادة	أردني	55,087	55,087
	نقولا أبو خضر	أردني	4,162,796	4,274,863
2	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	أردني	1,080,797	1,224,245
	ميشيل الفرد ميخائل حلاق	أردني	4,550	6,800
3	شركة تجارة المركبات	أردني	718,168	828,485
	مروان لطفي وهبة تماري	أردني	0	0
4	مروان حنى سليمان الخيطان	أردني	5,400	500
5	رامي الياس جورج الناعوري	أردني	81,688	81,688

21- الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	عدد الأسهم كما في 2018/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا
1	أمجد غريب عبد الرحيم البكري	المدير العام	أردني	16	16	لا يوجد
2	إسماعيل عبد الجواد إسماعيل الشافعي	مدير مالي	فلسطيني	0	0	لا يوجد

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

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم	
				2018	2019
1	ديالا فوتي عيسى خميس	زوجة رئيس مجلس الإدارة	أردني	128,533	128,533

• لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا للشركة.

• لا يوجد أسهم مملوكة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا للشركة.

23- الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

الرقم	الاسم	الجنسية	2019	2018
			روييل للاستثمار التجارية: ويشغل منصب نائب هيئة المديرين ويملك 96,559 سهم	روييل للاستثمار التجارية: ويشغل منصب نائب هيئة المديرين ويملك 96,559 سهم
1	نقولا جورج أبو خضر	أردني	الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة : ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين ويملك 49% من اسهم الشركة	الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة : ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين ويملك 49% من اسهم الشركة
			الدولية للبطاريات السائلة : مملوكة من قبل الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	الدولية للبطاريات السائلة : مملوكة من قبل الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة
			شركة الخليج لتجارة السيارات : مملوكة بنسبة 60% للشركة الأردنية للاستثمارات	شركة الخليج لتجارة السيارات : مملوكة بنسبة 60% للشركة الأردنية للاستثمارات

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

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

• بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2019

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات مجلس الادارة 2019
1	نقولا جورج ابوخضر	رئيس مجلس الادارة	2,000,00
2	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	نائب رئيس مجلس الادارة	2,000,00
3	رامي الياس جورج الناعوري	عضو مجلس	2,000,00
4	مروان حنا سليمان الخيطان	عضو مجلس	2,000,00
5	مزوان لطفك وهبة تماري	عضو مجلس	2,000,00

10,000,00

المجموع

• بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2018 و مقبوضة في عام 2019

الرقم	اسم العضو	الاسم	المنصب	بدل تنقلات مجلس الادارة 2019	ملاحظات
1	شركة نقولا ابوخضر و اولاده	نقولا جورج ابوخضر	رئيس مجلس الادارة	1,200,00	
2	الشركة الاردنية للاستثمارات العامة	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	نائب رئيس مجلس الادارة	39,45	تاريخ التعيين 2018/12/20
3	الشركة الاردنية للاستثمارات العامة	حليم الحديثي	نائب رئيس مجلس الادارة	1,160,55	تاريخ الاستقالة 2018/12/19
4	عضو مستقل	رامي الياس جورج الناعوري	عضو مجلس	831,78	تاريخ التعيين 2018/04/23
5	عضو مستقل	مروان حنا سليمان الخيطان	عضو مجلس	831,78	تاريخ التعيين 2018/04/23
6	شركة الخليج لتجارة السيارات	اكرم شحرور	عضو مجلس	368,22	تاريخ الاستقالة 2018/04/22
7	شركة الدولية للطائرات السائبة	ايلي ايفيا ابكر بتيان	عضو مجلس	368,22	تاريخ الاستقالة 2018/04/22
8	شركة تجارة المركبات	مروان لطفك وهبة تماري	عضو مجلس	1,200,00	

6,000

المجموع

25- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	إجمالي الرواتب 2019	مكافآت	أمانة سر مجلس الإدارة	إجمالي الرواتب والمكافآت
1	أمجد غريب البكري	المدير العام	36,000,00	13,615,00	-	49,615,00
2	إسماعيل الشافعي	مدير مالي	10,320,00	325,00	700,00	11,345,00

26- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2019:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

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

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

28- مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي

لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

29- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

30- اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2019:

عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة التي عقدت في عام 2019 هي ستة (6) اجتماعات.

31- الوضع القانوني للشركة خلال عام 2019:

• ملخص القضايا المرفوعة من الشركة والشركات التابعة :

يوجد قضايا مرفوعة من الشركة على الغير قيمتها 153,204 (دينار أردني).

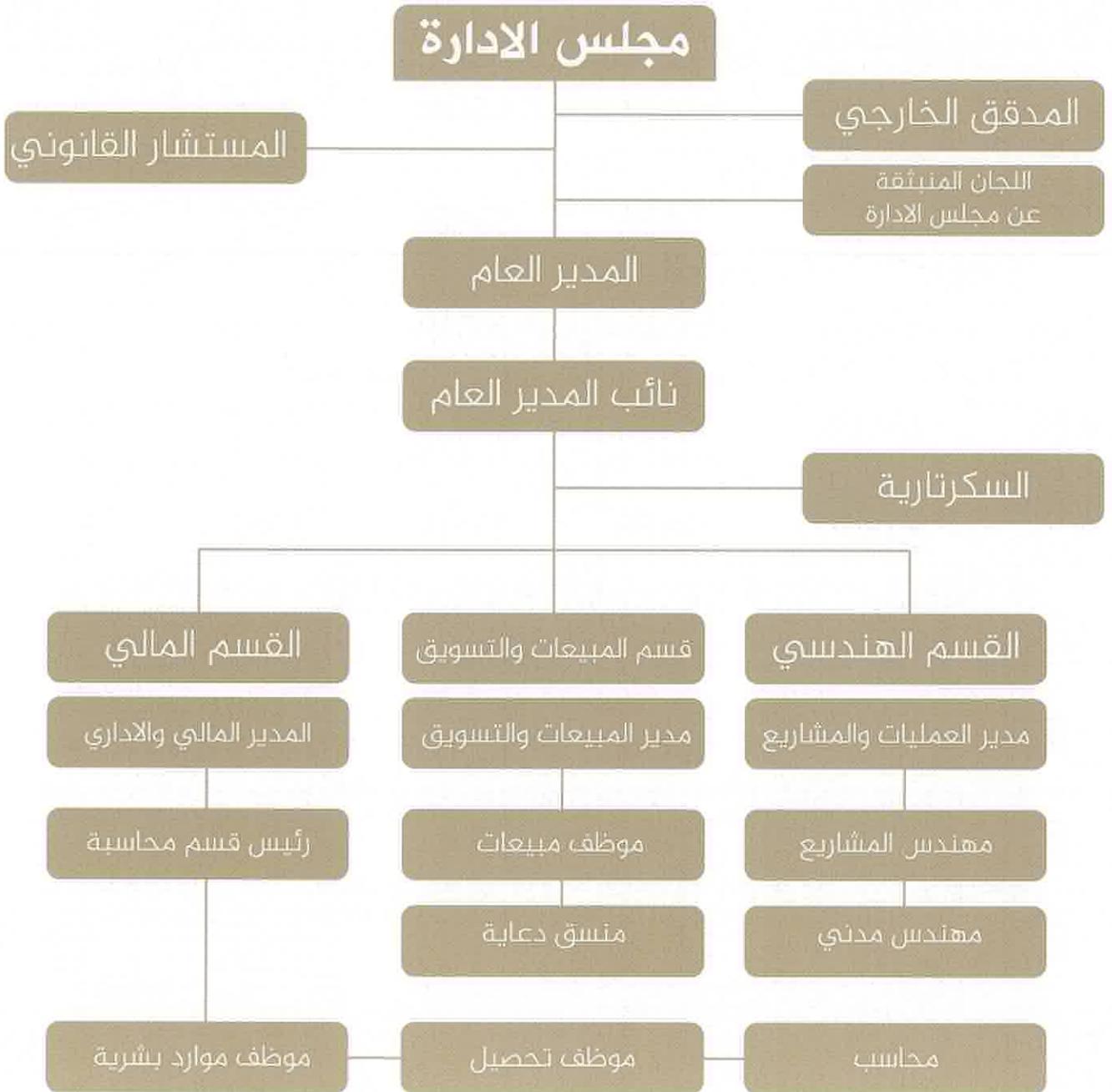
• ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركات التابعة:

يوجد قضية مرفوعة على الشركة من قبل شركة ماجد الدراويش وشريكه بقيمة

196,522 ديناراً أردنيًا.

32- الهيكل التنظيمي للشركة:

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



32- إقرارات مجلس الإدارة :

- يقرُّ مجلس إدارة الشركة بعدم وجود إيِّ أمورٍ جوهريّة، قد تُؤثّر في استمرارية الشركة في السنة التّالية.
- يقرُّ مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات الماليّة، وتوفير نظام رقابة فعّال في الشركة.
- يقرُّ مجلس الإدارة بصحة المعلومات الواردة في الكتيب السنوي ودقتها واكتمالها.

رئيس مجلس الإدارة

شركة نقولا ابوخضر و اولاده
يمثلها السيد نقولا جورج نقولا ابوخضر

نائب رئيس مجلس الإدارة

الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة
يمثلها السيد ميشيل الفرد ميخائيل حلاق

عضو مجلس الإدارة

شركة تجارة المركبات
يمثلها تاسيد مروان لطفك وهبه تماري

عضو مجلس الإدارة

السيد مروان حنا سليمان الخيطان

عضو مجلس الإدارة

السيد رامي الياس جورج الناعوري

المدير العام

السيد امجد غريب البكري

المدير المالي

السيد اسماعيل عبد الجواد الشافعي

تقرير الحوكمة لعام 2019

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

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

الرقم	اسم العضو	المنصب	الصفة	اسم الممثل الاعتيادي	الصفة
1	شركة نقولا أبو خضر وأولاده	رئيس المجلس	عضو غير مستقل	نقولا جورج أبو خضر	غير تنفيذي غير مستقل
2	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	نائب رئيس المجلس	عضو غير مستقل	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	غير تنفيذي غير مستقل
3	شركة تجارة المركبات	عضو	عضو غير مستقل	السيد مروان لطفك تماري	غير تنفيذي غير مستقل
4	مروان حنا سليمان الخيطان	عضو	عضو مستقل	-	غير تنفيذي مستقل
5	رامي الياس جورج الناعوري	عضو	عضو مستقل	-	غير تنفيذي مستقل

• العضويات التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في مجالس إدارة أخرى:-

لا يوجد عضويات لأي من أعضاء مجلس الإدارة باستثناء:

• نقولا جورج نقولا أبو خضر:-

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

- مروان لطفك وهبة تماري :-
 - عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.
 - ميشيل الفرد ميخائيل حلاق :-
 - عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.
- ب- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2019 مع بيان عدد الأعضاء الحاضرين:**

عدد الاجتماعات خلال سنة 2019						اسم العضو	الرقم
اجتماع 6 2019/12/30	اجتماع 5 2019/12/15	اجتماع 4 2019/12/03	اجتماع 3 2019/07/25	اجتماع 2 2019/05/13	اجتماع 1 2019/03/03		
حاضر	حاضر	حاضر	متغيب بعذر	حاضر	حاضر	نقولا جورج ابو خضر	1
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	2
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	مروان لطفك وهبة تماري	3
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	مروان حنا سليمان الخيطان	4
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	رامي الياس جورج الناعوري	5

اللجان المنبثقة عن لجان الإدارة :

ج - لجنة التدقيق، وتتألف من السادة :

عدد الاجتماعات خلال سنة 2019 = 4 اجتماعات				مؤهلات اعضاء المجلس	اسم العضو	الرقم
اجتماع 4 2019/12/29	اجتماع 3 2019/11/13	اجتماع 2 2019/07/23	اجتماع 1 2019/02/13			
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	ماجستير ادارة اعمال	رامي الياس جورج الناعوري	1
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	بكالوريوس محاسبة	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	2
حاضر	حاضر	متغيب بعذر	حاضر	ماجستير هندسة نقل	مروان حنا سليمان الخيطان	3

د- لجنة الترشيحات والمكافآت، وتتألف من السادة :

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2019 = اجتماع 2	
			اجتماع 1 2019/11/13	اجتماع 2 2019/12/29
1	مروان حنا سليمان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر
2	نقولا جورج نقولا ابو خضر	بكالوريوس ادارة اعمال	متغيب بعذر	حاضر
3	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	بكالوريوس محاسبة	حاضر	حاضر

ه- لجنة الحوكمة، وتتألف من السادة:

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2019 = اجتماع 2	
			اجتماع 1 2019/11/13	اجتماع 2 2019/12/29
1	مروان حنا سليمان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر
2	رامي الياس جورج الناعوري	ماجستير ادارة اعمال	حاضر	حاضر
3	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	بكالوريوس محاسبة	حاضر	حاضر

و- لجنة إدارة المخاطر، وتتألف من السادة :-

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2019 = اجتماع 2	
			اجتماع 1 2019/11/13	اجتماع 2 2019/12/29
1	مروان حنا سليمان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر
2	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	بكالوريوس محاسبة	حاضر	حاضر
3	مروان لطفك وهبه تماري	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر

ز- أعضاء مجلس الإدارة، ونبذة تعريفية عنهم :

- نقولا جورج نقولا أبو خضر / ممثل عن شركة نقولا أبو خضر وأولاده.
- رئيس مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد : 7 كانون الثاني 1970

- الشهادات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال - جامعة بوسطن - 1991
- الخبرات العملية : 28 سنة في إدارة الأعمال، والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات أبو خضر، وعضو إدارة غرفة التجارة الأمريكية في الأردن.
- عضويات مجالس الإدارات:
 - نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.
 - نائب رئيس مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.
 - ميشيل الفرد ميخائيل حلاق - ممثل الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة.
 - نائب رئيس مجلس الإدارة.
 - تاريخ الميلاد: 19 كانون الثاني 1959
 - الشهادات العلمية : بكالوريوس محاسبة - جامعة اليرموك
 - الخبرات العملية:
 - عضو جمعية مدققي الحسابات القانونيين.
 - عضويات مجالس الإدارات:
 - نائب عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.
 - مروان لطفك وهبة تماري - ممثل شركة تجارة المركبات
 - عضو مجلس الإدارة.
 - تاريخ الميلاد : 2 كانون الأول 1968
 - الشهادات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة جورج واشنطن عام 1991.
 - الخبرات العملية:
 - 26 سنة في مجال تجارة المواد الغذائية / شركة خاصة.
 - عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.
 - رامي الياس جورج الناعوري -عضو مستقل.
 - عضو مجلس الإدارة .
 - تاريخ الميلاد: 30 أيار 1975
 - الشهادات العلمية: ماجستير إدارة أعمال (الجامعة الأردنية)، بكالوريوس هندسة ميكانيك (الجامعة الأردنية).

- الخبرات العملية:
- عضو مجلس إدارة شركة تزويد للحاصلات الزراعية جمهورية مصر العربية.
- مروان حنا سليمان الخيطان -عضو مستقل.
- عضو مجلس الإدارة .
- تاريخ الميلاد : 02 حزيران 1952
- الشهادات العلمية :ماجستير هندسة نقل من جامعة موسكو.
- الخبرات العملية :
- مدير عام مؤسسة النقل العام سابقا.
- مدير عام الشركة المتكاملة للنقل المتعدد سابقا.
- عضو مجلس إدارة جامعة الشرق الأوسط.

ي- أسماء الأشخاص الذين يشغلون مناصب تنفيذية بالشركة :-

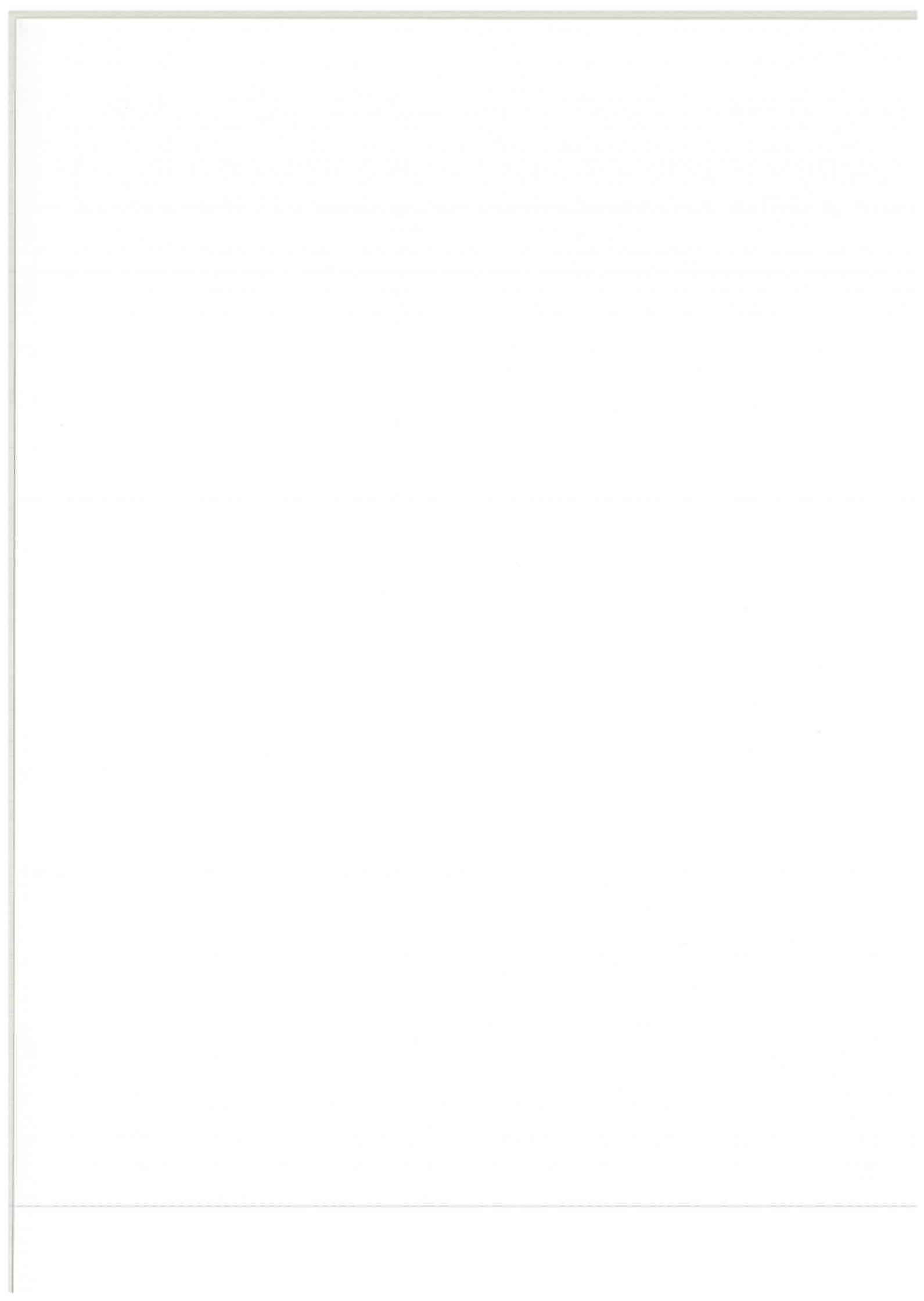
الرقم	الاسم	المنصب	ملاحظات
١	امجد غريب البكري	المدير العام	-----
٢	اسماعيل عبدالجواد اسماعيل الشافعي	المدير المالي	أمين سر مجلس الادارة

• يقوم السيد إسماعيل عبدالجواد الشافعي بمهام ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة 2019/12/13 .

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

أمين سر مجلس الإدارة
إسماعيل الشافعي

رئيس مجلس الإدارة
نقولا أبو خضر



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

صفحة	فهرس
٣ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٥	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٠ - ٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى المادة المساهمين المحترمين
الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (وهي شركة أردنية متناهضة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وأدائها المالي وتدقيقها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية الموحدة. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير الملوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين دليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأرقبنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتمد أن بيانات التدقيق التوثيقية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق.

امور التدقيق الاساسية

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

امور التدقيق اساسية	وصلا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية وراضي وشقق معدة للبيع	وصلا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فقد اختارت إدارة الشركة قيد المشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية وراضي وشقق معدة للبيع بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتكفي القيمة التي تطوّر بها المشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية وراضي وشقق معدة للبيع في المركز المالي، وفي حالة ظهور أي مؤشر تدني القيمة يتم احتساب كمدائل تدني قيمة لسببها تدني قيمة الموجودات، حيث تقوم الإدارة بتقدير التدني من خلال القيمة المشددين للتقييم ان وجدت، ونظرا لاهميتها نشير احد مخاطر التدقيق الهامة.	مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية وراضي وشقق معدة للبيع إن اجراءات التدقيق شملت دراسة لبرامات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال، وتم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة الاسرول وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوفرة حول مخاطر تدني المشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية وراضي وشقق معدة للبيع، وقد ركزنا ايضا على مدى كفاية الضمانات الشركة حولها.

مور التدقيق المناسبة	وسملا لكيفية معالجة تدقيقتنا لهذا الامر
<p>ركزنا على هذا الامر نظرا لان :</p> <ul style="list-style-type: none"> • المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الاذرات المالية الذي يطبقه الشركة في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ : - يتطلب معاملات محاسبية معقدة، بما في ذلك استخدام تخديرات واحكام عامة يستند عليها تحديد التعفولات التي يتم ايجالها عن الانتقال، و - تشع عنه تهورات جوهرية على عمليات وبيانات وضوابط كان يجب اخبارها للورة الاولى. <p>كان التدويل الذي اجري على الاباح المدورة للشركة عند الانتقال للمعيار الدولي رقم ٩ يبلغ ٤٩,٧٢١ دولار لورتي مدين.</p>	<p>كضممت اجراءات التدقيق التي قمنا بها في هذا المجال، من بين امور اخرى :</p> <ul style="list-style-type: none"> • تقييم مدى ملائمة المقياس السياسات المحاسبية . • دراسة مدى ملائمة نهج الانتقال والوسائل العملية المستخدمة. • تقييم الاسلوب الذي اتخذه الاذرة لاختبار متجهة المسائل الانتهازية المتوقعة. • دراسة الاسلوب الذي اتخذه الاذرة والضوابط المطلوبة لضمان اكمال ورقة تدويلات الانتقال ونقنها. • تحديد واختيار الضوابط ذات الصلة. • تقييم مدى ملائمة الاحكام والتفويضات الاساسية التي وضعها الاذرة عند اعداد تدويلات الانتقال، وخصوصا ذات الصلة بالتحليل عن العامل المستقبلي. • تشرك الشخصصين في اذرة المخاطر المالية للتفكر في الافتراضات / الاحكام الرئيسية المتعلقة بالتعفولات المستتلمة وتبريف التلطف عن السداد باستخدام طريقة سنالي معدلات التلطف. • تقييم اكمال ورقة وملائمة البيانات المستخدمة في اعداد التدويلات الانتهازية. • تقييم كفاية الصاحبات الشركة.

معلومات اخرى

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

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

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

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقديم فكرة الشركة على الإستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة باستمرارية الشركة واستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد التقارير المالية.

مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

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

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

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

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المشعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعقدة من قبل الإدارة.

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

- تقديم العرض العام وبنود ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظت الشركة بقيود وسجلات محاسبية منقحة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة منقحة معها وتوصى الهيئة العامة بالمصادقة عليها.


المحاسبون العصريون
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)

Modern Accountants

A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

١٧ شباط ٢٠٢٠

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
١١١,٤٦٣	١٠٦,٣٤٥	٤	ممتلكات ومعدات
٩٥١,١٩٧	٩٥١,١٩٧		استثمارات عقارية
-	٢,٥٩٤,٧٩٩	٦	مباني موجرة بالمساكن
٤٥٥,٥٧٤	٤٨٥,٠٦٥	١٥	موجودات ضريبية مؤجلة
٤٩٣,٧٨٠	٤١٣,١٣٦	٨	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر
٢١٨,٤٤٢	=	٧	استثمار في شركة اجنبية
٢,٢٣٠,٤٥٦	٤,٥٥٠,٥٤٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
١١,٤٩٨	١٦,٧١٥	٩	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدونة أخرى
٧,٥١٣,٥٥٦	٤,٥٦٤,٨٤٤	٥	استثمارات في أراضي وعقارات معدة للبيع
٧٠,٢٧١	٤٠,٠٧٧	١٠	مداون وشيكات برسم التحصيل
٤٦٤,٤٣٣	٧٦٥,٥٨٠	١١	نقد وما في حكمه
٨,٠٦٠,٠٤٨	٥,٣٨٧,٢١٦		مجموع الموجودات المتداولة
١٠,٢٩٠,٥٠٤	٩,٩٣٧,٧٥٨		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢	علاوة إ�سثار
٤٤٣,١٢١	٤٥٩,٠٣٤	١٢	إحتياطي إ�سثاري
٢٥٩,٦٤٢	٢٥٩,٦٤٢	١٢	إحتياطي إ�ثاري
(٢٢١,٧٠٨)	(٣٥٤,١٦٨)		إحتياطي القيمة العادلة
(٢,٤٦٩,٠٨١)	(٢,٣٢٥,٨٢٨)		خسائر متراكمة
٩,٥٣٤,٣٦٣	٩,٥٥١,٠٢٩		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
٦١٣,١٩٨	٣١٨,١٨٤	١٣	مصاريف مسحقة وحسابات دائنة أخرى
٧٢,٤٤٣	٣,١٩٥		دائون
-	١٩,٤١١	١٤	مطلوب الى جهات ذات علاقة
٧٠,٠٠٠	٤٥,٩٣٩		إيرادات مؤجلة
٧٥٦,١٤١	٣٨٦,٧٢٩		مجموع المطلوبات المتداولة
١٠,٢٩٠,٥٠٤	٩,٩٣٧,٧٥٨		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
			الإيرادات التشغيلية
١٦٣,٠٣٠	٤٧٢,٩٩٥		مبيعات الأراضي ومكاتب
-	١٠١,٨١١		إيرادات إيجارات
(١٣٨,٤٢٠)	(٣٣٩,٦٦٩)		كلفة بيع أراضي ومكاتب
-	(١٨,٤٨٨)		كلفة إيرادات إيجارات
٢٤,٦١٠	٢١٦,٦٤٩		مجموع الربح
(١٥٦,٤٨٠)	(١٤٢,١٢٢)	١٧	مصاريف إدارية وصومية
(٥,٣٨٦)	(٥,١١٨)		استهلاكات
-	١٥,٥٢١		إيرادات بيع استثمارات اجنبية
٤٦,١٤٣	٤٤,٧٢٥		إيرادات ومصاريف أخرى
(٩٦,١١٣)	١٢٩,٦٣٥		ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
-	٥٥,٤١٩	١٥	وفر ضريبي عن سنوات سابقة
-	(٢٥,٩٢٨)	١٥	موجودات ضريبية مؤجلة
(٩٦,١١٣)	١٥٩,١٢٦		ربح / (خسارة) السنة
			يضاف بلود الدخل الشامل الأخر :
(٢,١٠٤,٤٣٥)	-		خسائر تكلي موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر
(٢,٢٠٠,٥٤٨)	١٥٩,١٢٦		مجموع الدخل الشامل الأخر المحول إلى الخسائر المتراكمة
٢,٠٩١,٣٢٨	(١٤٢,٤٦٠)		التغير في احتياطي القيمة العادلة
(١٠٩,٢٢٠)	١٦,٦٦٦		إجمالي الدخل الشامل
			ربح / (خسارة) المسهم:
(٠,٢٢)	٠,٠١٥		ربح / (خسارة) المسهم - دينار / مسهم
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم - مسهم

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للمدة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر مشاركة	حفظات القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي اجازي	حفظات الامتياز	رأس المال	إيضاح
٩,٦٤٢,٣٤٤	(٢١٨,٧٧٦)	(٢,٣٠٢,٠٣٦)	٢٥٩,٦٤٢	٤٤٣,١٢١	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	
(٤٩,٧٦١)	(٤٩,٧٦١)	-	-	-	-	-	١٩
٩,٦٤٢,٥٨٣	(٢٦٨,٥٣٧)	(٢,٣٠٢,٠٣٦)	٢٥٩,٦٤٢	٤٤٣,١٢١	١,٥١٢,٣٨٩	٩,٠٠٠,٠٠٠	
(١٠٩,٣٢٠)	(٢,٨٠٠,٥٤٨)	٢,٨٠٠,٥٤٨	-	-	-	-	
٩,٥٣٤,٣٦٣	(٢,٤٤٩,٠٨١)	(٢,١١٧,٠٨٨)	٢٥٩,٦٤٢	٤٤٣,١٢١	١,٥١٢,٣٨٩	٩,٠٠٠,٠٠٠	
١٦,٩٦٦	١٥٩,١٢٦	(١٤٢,٤٦٠)	-	-	-	-	
-	(١٥,٩١٣)	-	-	١٥,٩١٣	-	-	
٩,٥٥١,٠٢٩	(٢,٣٣٥,٨٦٨)	(٢,٥٤,١٦٨)	٢٥٩,٦٤٢	٤٥٩,٠٣٤	١,٥١٢,٣٨٩	٩,٠٠٠,٠٠٠	

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
لتر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨
التدخل الشامل للسنة
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
التدخل الشامل للسنة
المحول الى احتياطي اجازي
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه التقارير المالية الموحدة.

٦

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	
		الأنشطة التشغيلية
(٢,٢٠٠,٥٤٨)	١٥٩,١٢٦	ربح / (خسارة) السنة
		تعديلات على ربح / (خسارة) السنة:
٥,٣٨٦	٥,١١٨	استهلاكات
٦٦٠	-	مصاريف مالية
-	(١٥,٥٢١)	أرباح بيع استثمار
٢,١٠٤,٢٣٥	-	خسائر تكفي موجودات مالية محددة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(٦٤,٧١٨)	٣٠,١٩٤	المدفونون و شيكات برسم التحصيل
(٢١٣)	(٥,٢١٧)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(٥,٧١٥)	(٢,٥٩٤,٧٩٩)	شفق معدة للبيع
٥١,٣٩١	(٦٩,٧٤٨)	دائون
-	(٢٩,٢٩١)	موجودات ضريبية مؤجلة
-	(٢٤,٠٦١)	إيرادات مؤجلة
٢٣,٨٨١	(٢٩٥,٠١٤)	المصاريف المستحقة وحسابات دائنة أخرى
-	١٩,٤١١	مطلوب من جهات ذات علاقة
(٨٥,٤٤١)	(٢,٨٢٠,٠٠٢)	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٦٦٠)	-	مصاريف مالية مدفوعة
(٨٦,١٠١)	(٢,٨٢٠,٠٠٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٢١٨,٤٤٢)	٢٣٣,٩٦٣	استثمار في شركة أجنبية
(٣,١٦٩)	-	شراء ممتلكات ومعدات
(١٥٧,٤٨٣)	(٦١,٨١٦)	صافي التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١٣٦,٣٤٦	٢,٩٤٩,٠١٢	مشاريع تحت تنفيذ واستثمارات عقارية
(٢٤٣,٨٤٨)	٣,١٢١,١٥٩	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٣,٤٥٢)	-	البنوك الدائنة والقرض
(٣,٤٥٢)	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٣٣٢,٤٠١)	٣٠١,١٥٧	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧٦٦,٨٢٤	٤٦٤,٤٢٣	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٤٦٤,٤٢٣	٧٦٥,٥٨٠	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول
		بنود غير نقدية
٩٦,٠٠٠	٢,٦١٣,١٧٢	تحريكات مشاريع تحت التنفيذ الى استثمارات عقارية

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار هي شركة مساهمة عامة محدودة (الشركة) مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٣ تشرين الثاني ١٩٩٠ تحت الرقم (٢١٠)، لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة، يتكون رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع بالكامل يبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم مقسم إلى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم دينار أردني واحد.

يتنقل 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 والشركة التابعة الرئيسي في مدينة عمان.

٢- التغييرات في السياسات المحاسبية الإفصاحات

٢-١ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي صدرت وتم تطبيقها من قبل الشركة

- معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) "عقود الإيجار"

صدر معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) خلال كانون الثاني ٢٠١٦. هذا وقد أدى المعيار إلى الاعتراف بجميع عقود الإيجار بإقامة المركز المالي، حيث تم إزالة التمييز بين عقود الإيجار التشغيلية والتعريفية. بموجب هذا المعيار، تم الاعتراف بالأصل (الحق في استخدام البند المؤجر) والالتزام المالي مقابل دفعات الإيجارات بإستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل ومخفضة القيمة. فيما يتعلق بحسابية المؤجرين فإنه لا يوجد تغيير ملحوظ عليها.

لم يؤثر المعيار بشكل رئيسي على محاسبة عقود الإيجار التشغيلية للشركة كون الشركة ليس لديها أي عقود إيجار تشغيلية.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٢-٢- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

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

يسرى تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد	المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق
١ كانون الثاني ٢٠٢٠	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) "الدعاج الاعمال"
١ كانون الثاني ٢٠٢٠	التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (١) "عرض البيانات المالية"
١ كانون الثاني ٢٠٢٠	التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (٨) "التغيرات في التقديرات والاحتمال المحاسبية"
١ كانون الثاني ٢٠٢٠	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) "الادوات المالية : الافصاحات"
١ كانون الثاني ٢٠٢٠	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) :الادوات المالية"
١ كانون الثاني ٢٠٢٠	المعيار الدولي رقم (١٢) "عقود التأمين"
مؤجل الى اجل غير منسمى	التعديلات على المعيار الدولي رقم (١٠) "البيانات المالية الموحدة"
مؤجل الى اجل غير مسمى	التعديلات على المعيار الدولي رقم (٢٨) "الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة"

تتوقع الادارة ان هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق المبدي.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بيع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

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

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

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

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية والاستثمارات في العقارات والتي تم عرضها حسب قيمتها العادلة. فيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة.

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار م.ع.م والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة).

تحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها .
- القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.

عندما تفلح حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

تبدأ ضريبة توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستعيدة خلال السنة في قائمة الدخل الموحد وقائمة الدخل الشامل الموحدة من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

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

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

يتم استبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
شركة عين رباط العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١٠	١٠٠ %	شراء وتملك اراضي واقامة شقق سكنية عليها وبيعها

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

يتم قياس الاستثمارات وأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكاليف المعاملات، ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعترف بها في بنود الدخل الشامل الاخر والمترجمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المترجمة عند استبعاد الاستثمارات الى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح المستفاد، قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمقايضة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر.

يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حصة استثمارية توزيعات الأرباح، ما لم تمثل أرباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بمسافي بيان الدخل الاخر في الدخل الشامل الاخر ولا يتم إعادة تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التدفقات النقدية المتعلقة للأصل ونموذج اتصال شركة المعنى بإدارة الموجودات.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها بقياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، فإن شروطها التعاقدية يجب ان تؤدي الى التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والقائدة على المبلغ الأصلي القائم.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(بالدينار الأردني)

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما اذا كانت الموجودات المعترف بها حديثاً تشكل جزءاً من نموذج أعمال قائم أو انها تعبر عن بداية نموذج أعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج أعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما اذا كانت نماذج الاعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة اي تغيير في نماذج أعمالها.

عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الاخر من حقوق الملكية الى الربح أو الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الاخر، فلا يتم اعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف سابقاً في بيان الدخل الشامل الاخر الى الربح أو الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

تعرض أدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الاخر للانخفاض في القيمة.

اعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الاعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم اعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتُجري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالذمة الجديدة بأثر مستقبلي اعتباراً من اليوم الاول من الفترة المالية الاولى التي تعقب التغيير. في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه اعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظراً لعدم وجود تغيرات في نموذج الاعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم اجراء اعادة تصنيف.

انخفاض القيمة

إن المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج 'الخسارة المتكيدة' يجل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع نموذج 'الخسارة الائتمانية المتوقعة'. تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية الثالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- نقد وارصدة لدى البنوك ، و
- ذمم تجارية مدينة واخرى ، و
- مغلوب من جهات ذات علاقة

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة أو الممنوحة المتدنية في قيمتها الائتمانية (والتي سيتم تناولها بشكل منفصل فيما يلي)، يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسارة قيمة تعادل:

- خسارة التسمية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، أي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حركات التعثر في السداد على الأدوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار إليها بالمرحلة ١) ، أو
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، أي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار إليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداء المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداء المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

قامت الشركة باختيار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية والذمم المدينة التجارية والاخرى والمطلوبات من جهات ذات علاقة بمبلغ يعادل قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر هذه الموجودات.

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على انها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية المتوقعة المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، منصوصة بمعدل فائدة الفعلية للاصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطلقة من اجمالي القيمة الدفترية للاصول. بالنسبة لاوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال نفود الدخل الشامل الاخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن نفود الدخل الشامل الاخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للاصل.

عند تحديد ما اذا كانت مخاطر الائتمان للاصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان للمتوقعة، تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود او تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفر، بما في ذلك اية معلومات حول توقعات مستقبلية.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على انها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فوري بالإضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة الى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية او المحلية التي ترتبط بتغير سداد الذمم.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالنقد والارصدة لدى البنوك، الذمم التجارية المدينة واخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل وبيان الدخل الشامل الاخر.

تعتبر الشركة ان اداة الدين لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معادلا لتعريف المفهوم العالمي لفئة الاستثمار.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لإحساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، وقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن أهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمقنونات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعويض عن التعثر

سوف تستعد هذه المعلومات من النماذج الاحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية الاخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر أي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل المالي. ويشار إليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت أدوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، أو عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمناقص لمليكية الموجودات المالية إلى منشأة أخرى. إذا لم تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمناقص المتعلقة بمليكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقوم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات إضافة إلى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. إذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمناقص المتعلقة بمليكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تتعرف بالاقتراض المضمون العوائد المستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة أو التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة المدين في الأرباح والخسائر.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، فإن الأرباح أو الخسائر المسجلة سابقا في حساب التغيرات المتراكمة في للقيمة العادلة للأوراق المالية، لا يتم إعادة تصنيفها ضمن بين الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح المستبقاة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

يتم عرض مخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة في المعلومات المالية على النحو التالي :

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف وقند وإرصدة لدى البنوك) : كخصم من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث ان القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ اعادة التقييم في مخصص اعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الاخر.

الاعتراف بالإيرادات

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

تتحقق الإيرادات من عقود اجارات للاستثمارات العقارية.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرات، الافتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف. ان نتائج الاصل الفعلية من الممكن ان تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عند اعداد البيانات المالية قامت الادارة بإتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية.

المصاريف

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

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

التقيد وما في حكمه

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

الدافون والمستحقات

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

الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة الكلفة لقياس استثماراتها في الأراضي .

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة ، ويتم رسلة تكاليف الأقران على السحوبات من القروض لتمويل هذه المشاريع .

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة و مصروف التدني أن وجد. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات والمعدات وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للبلود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي

٢٠%	اجهزة المساحة
٢٠%	الاجهزة الكهربائية والمكينات
١٥%	الاتك والمغروشات والذيكورات
٢٠%	اجهزة الحاسوب والاتصالات
٢٥%	البرامج وموقع الانترنت
١٥%	الأرمام
٢٥%	تعليم إدارة خدمات العملاء
٢٥%	سيارات

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

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للمسئلة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستمالتها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار البيلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسمية المطلوبات في نفس الوقت.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، و يتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الإمتحاق، يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل، و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية موجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

الضرائب المؤجلة

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

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

تحويل العملات الأجنبية

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كمعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمخاطر ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كمعقود إيجار تشغيلي.

يتم الاعتراف بالإيجارات باعتبارها موجودات حق الاستخدام والالتزامات المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المتوقعة متاحة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الإيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل كلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة عقد الإيجار. وذلك للحصول على معدل دوري ثابت للفائدة المستحقة على الرصيد المتبقي من المطلوبات لكل فترة. يحسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر، بطريقة القسط الثابت.

تقاس التزامات عقود الإيجار التشغيلية بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية، حيث تخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار. وإذا تعذر تحديد هذا المعدل، يستخدم معدل الاقتراض الاتسالي للمستأجر، وهو المعدل على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل والموجودات ذات القيمة المنخفضة على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي و ذلك باستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل هي عقود ايجار لمدة ١٢ شهرا أو أقل.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الاضافات	الإستيعادات	٣١ كانون الأول
٩٦,٠٠٠	-	-	٩٦,٠٠٠
٧,٦٧٣	-	-	٧,٦٧٣
١٨,٠٦٢	-	-	١٨,٠٦٢
٧٦,٤٧٧	-	-	٧٦,٤٧٧
٢٦,٧٢١	-	-	٢٦,٧٢١
٨,٢٤١	-	-	٨,٢٤١
٩٥٧	-	-	٩٥٧
٩,٣١٠	-	-	٩,٣١٠
٢,٥٠٠	-	-	٢,٥٠٠
٢٤٥,٩٤١	-	-	٢٤٥,٩٤١
١,٧٦٣	١,٩٢٠	-	٣,٦٨٣
٧,٦٧٢	-	-	٧,٦٧٢
١٧,٩٤٠	٢٧	-	١٧,٩٦٧
٦١,٢٨٨	٢,٦٥٩	-	٦٣,٩٤٧
٢٥,٥٠١	٣٠٠	-	٢٥,٨٠١
٧,٥٤٩	٢١٢	-	٧,٧٦١
٩٥٧	-	-	٩٥٧
٩,٣٠٨	-	-	٩,٣٠٨
٢,٥٠٠	-	-	٢,٥٠٠
١٣٤,٤٧٨	٥,١١٨	-	١٣٩,٥٩٦
١١١,٤٦٣			١٠٦,٣٤٥

مجموع التكلفة:
مباني
أجهزة مساحة
أجهزة كهربائية ومكيفات
أثاث و مفروشات وديكورات
أجهزة حاسوب واتصالات
برامج ومواقع انترنت
أزمات
نظام ادارة خدمة العملاء
سيارات
مجموع الاستهلاكات
القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني
القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بفتح)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٥- الإستثمارات في أراضي والعقارات

٢٠١٨	٢٠١٩
٤,٨٠٣,٢٥٧	٤,٨٠٣,٢٥٧
(٢٥,٣٢٥)	(٢٥,٣٢٥)
٤,٧٧٧,٩٣٢	٤,٧٧٧,٩٣٢
٢٥١,٣١٤	٢٥١,٣١٤
٢,٤٨٤,٦١٠	٢,٤٨٤,٦١٠
٧,٥١٣,٨٥٦	٧,٥١٣,٨٥٦
-	(٣٣٥,٨٤٠)
-	(٢,٦١٣,١٧٢)
٧,٥١٣,٨٥٦	٤,٥٦٤,٨٤٤

استثمارات في أراضي
مخصص لتشي أراضي
صافي قيمة الأراضي
استثمارات في شقق سكنية
استثمارات في معارض

استيعادات
تحويلات الى المباني المؤجرة

٦- المباني المؤجرة بالصافي

٢٠١٨	٢٠١٩
-	-
-	-
-	٢,٦١٣,١٧٢
-	-
-	٢,٦١٣,١٧٢
-	(١٨,٣٧٣)
-	٢,٥٩٤,٧٩٩

تكلفة المباني المؤجرة في بداية السنة
إضافات خلال السنة
تحويلات خلال السنة
استيعادات خلال السنة
مجموع تكلفة المباني المؤجرة
الإستهلاك المتراكم
صافي قيمة المباني المؤجرة في نهاية السنة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٧- الاستثمار في الشركة الاجنبية

خلال عام ٢٠١٨ قامت الشركة بالاستثمار في رأسمال شركة اجنبية (شركة كونتجرا انفسد المحدودة) بنسبة ١٢,٥% وهي شركة قبرصية الجنسية وخلال عام ٢٠١٩ تم بيع حصة الشركة فيها بقيمة ٢٢٣,٩٦٣ دينار اردني .

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

القيمة	عدد الأسهم		
	٢٠١٩	٢٠١٨	
-	-	١٣٠,١٤١	الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (م.ع.م)*
٨٤,١٧٠	١١٩,١٣٠	١٣,٥٥٤	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
٣٤٢,٥٥٠	١٩٨,٩٨٤	٢٥١,٨٧٥	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)
٣,٣٥٩	-	٦,٥٨٦	الشركة المتكاملة للمشاريع المتعددة (م.ع.م)
٥٢,٠٢٣	٦٥,٠٠٠	٥٦,٥٤٧	كابيتال بنك
١١,٦٧٨	٣٠,٠٢٢	٧,٢٩٩	بنك الاتحاد
٤٩٣,٧٨٠	٤١٣,١٣٦		

* ان الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (شركة مساهمة عامة محدودة) تحت التصفية، وقد تم الاعتراف بخسائر تدني بقيمة ١٦١,٧٦٩ دينار اردني خلال عام ٢٠١٨ .

** خلال عام ٢٠١٦ تم تخفيض رأسمال الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) بنسبة ٧٨,٢٣% تقريبا، وقد تم الاعتراف بخسائر تدني بقيمة ١,٩٤٢,٦٦٦ دينار اردني خلال عام ٢٠١٨ .

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
٢,٥٨٥	٣,٠٤٨	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧٨٠	١,٥٣٠	دعم موظفين
٦,٤٤٨	-	امانات الضمان الاجتماعي اصابات العمل
١,٦٨٥	٣,٠١٢	امانات ضريبة دخل
-	٩,١٢٥	امانات أخرى
١١,٤٩٨	١٦,٧١٥	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للمسئمة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

١٠- المدينون والشيكات برسم التحصيل

٢٠١٨	٢٠١٩	
٧٠,٠٠٠	٢١,٣٣٤	شيكات برسم التحصيل
٥٣,٩٢٣	٧٢,٣٩٥	ذمم مدينة تجارية
(٥٣,٦٥٢)	(٥٣,٦٥٢)	مخصص كذمي ذمم مدينة
٧٠,٢٧١	٤٠,٠٧٧	

١١- النقد وما في حكمه

٢٠١٨	٢٠١٩	
١,٠٠٠	-	شيكات في الصندوق
٦٧	١,٦٣٠	الصندوق
٤٦٣,٣٥٦	٧٦٣,٩٥٠	نقد لدى البنوك *
٤٦٤,٤٢٣	٧٦٥,٥٨٠	

* من ضمن النقد لدى البنوك ودائع بقيمة ٧٢٢,٠٠٠ دينار أردني و ٤٦١,٣٥٤ دينار أردني للعام ٢٠١٩ و ٢٠١٨ على التوالي .

١٢- علاوة الإصدار والاحتياطيات

علاوة الإصدار:

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

الاحتياطي الاجباري:

تماشياً 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 المصروح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصلية أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

الاحتياطي الاختياري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي. أن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأصلية أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتق)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

١٣- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
٦,٣٣٠	٧,٣٥٨	مصاريف مستحقة
٢٠٤,٩٩٦	٢٠٤,٩٠٩	امانات مساهمين
١٠٤	٢٠١	امانات الضمان الاجتماعي
٨,١٦٣	١٢,٢٩٢	مخصص ضريبة الدخل
٣٦,٧٣٣	٣٦,٧٣٣	مخصص نهاية الخدمة
٣٠٠,١٨٠	-	دفعات مقبوضة مقدما
٣٨,٩١٠	٣٨,٩١٠	رسوم الجامعات الأردنية
١,٦٤٢	١,٦٤٢	صندوق دعم البحث العلمي
١٦,١٤٠	١٦,١٤٠	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
٦١٣,١٩٨	٣١٨,١٨٤	

١٤- مطلوب الي جهات ذات علاقة

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
-	٩,٥٠٠	بدل نفقات أعضاء مجلس الإدارة
-	٩,٩١١	المدير العام*
-	١٩,٤١١	

* بلغت زواجب ومكافآت المدير العام للعام ٢٠١٩ و ٢٠١٨ و٤٣,٠٢٨ وذلك عن عام ٢٠١٨ و ٢٠١٩ على التوالي.

١٥- الموجودات الضريبية المؤجلة

تم انهاء الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٨ حيث بلغت الموجودات الضريبية ٥١٠,٩٩٣ دينار حتى تلك العام وعلى ضوء الربع السنوي لعام ٢٠١٩ والبالغ ١٢٩,٦٣٥ دينار اردني خفضت الموجودات الضريبية المؤجلة بقيمة ٢٥,٩٢٨ دينار وعليه يصح رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة حتى عام ٢٠١٩ مبلغ ٤٨٥,٠٦٥ دينار .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة ممانحة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للمنعة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

إن تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

٢٠١٨	٢٠١٩	
٤٥٥,٥٧٤	٤٥٥,٥٧٤	الرصيد في ١ كانون الثاني
-	-	المكون خلال السنة
-	٢٥,٩٢٨	ينزل: ضريبة دخل السنة (إيضاح - ١٨)
-	٥٥,٤١٩	يضاف: موجودات ضريبية مؤجلة
٤٥٥,٥٧٤	٤٨٥,٠٦٥	الرصيد في ٣١ كانون الأول

١٦ - ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٨ .

انتهت شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٨ .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

١٧- المصاريف الإدارية والعصومية

٢٠١٨	٢٠١٩	
٨٣,٤٧٠	٧٩,٠٤٧	رواتب وانجور وملحقاتها
-	١٠,٠٠٠	تفقات اعضاء مجلس الادارة
١,٥٧٢	١,٣٩٨	بريد وبنق وهاتف وانترنت
١٧,٤٤٦	١٩,٧٥٤	رسوم ورخص حكومية
١٤,٢٩٨	١٣,٨٠٣	أتعاب مهنية واستشارات
١,٦٠٨	٤,٦٧٦	صيانة
١,٣٥٠	١,٧١٨	مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات
١٩,٩٥٤	-	تعويضات نهاية الخدمة
٢,٨٢٢	٦٢٥	عمولات البيع
-	٥,١٥١	مسقات
١٣,٩٦٠	٥,٩٢٠	متفرقة
١٥٦,٤٨٠	١٤٢,١٤٢	

١٨- الوضع القانوني للشركة

ملخص القضايا المرفوعة من الشركة والشركة التابعة:

يوجد قضايا مرفوعة من الشركة على الغير بقيمة ١٥٣,٢٠٤ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركة التابعة:

يوجد قضية مرفوعة على الشركة من قبل شركة ماجد الدراويش وشريكه بقيمة ١٩٦,٥٧٢ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

١٩- اثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) للأدوات المالية

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية (٩) الأدوات المالية متطلبات لتحديد وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء او بيع بنود غير مالية. يحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٩) الادوات المالية: الاعتراف والقياس

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) ابتداءا من ١ كانون الثاني ٢٠١٨. اختارت الشركة عدم تعديل ارقام المقارنة وتم ادراج التعديلات في تاريخ التطبيق على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية ضمن الارصدة الافتتاحية للارباح التدوير.

ان صافي الاثر الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ هو انخفاض في الارباح المدورة بمبلغ ٤٩,٧٦١ دينار اردني.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

المطلوب من جهات ذات العلاقة والمدينون التي تم تصنيفها سابقاً ودمج مدينة ومطلوبات من جهات ذات علاقة بنرجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) تم تصنيفها الآن بالتكلفة المطفأة. تم تكوين مخصصات تدني اضافية بلغت قيمتها ٤٩,٧٦١ دينار أردني وتم الإعتراف بها ضمن الرصيد الانتاحي للارباح المدورة في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (١).

٢٠- الأدوات المالية

التقييم العادلة

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

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

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

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

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٤١٣,١٣٦	-	-	٤١٣,١٣٦	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٤١٣,١٣٦	-	-	٤١٣,١٣٦	
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٤٩٣,٧٨٠	-	-	٤٩٣,٧٨٠	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٤٩٣,٧٨٠	-	-	٤٩٣,٧٨٠	

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها 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 ٢٠١٨. إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية المائدة 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 الموحدة.

معدل المديونية

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

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠١٨	٢٠١٩	
-	-	المديونية
٩,٥٣٤,٣٦٣	٩,٤٩٤,٢٢٠	حقوق الملكية
%-	%-	معدل المديونية / حقوق الملكية

إدارة المخاطر الصالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل للشامل الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة :

الأثر على خسارة السنة		الزيادة بسعر الفائدة	العملة
٢٠١٨	٢٠١٩	(نقطة مئوية)	دينار أردني
--	--	٢٥	
الأثر على خسارة السنة		النقص بسعر الفائدة	العملة
٢٠١٨	٢٠١٩	(نقطة مئوية)	دينار أردني
- +	- +	٢٥	

مخاطر أسعار أخرى

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

تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية

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

في حال كانت أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة ٥% لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع ٢٠,٦٥٧ دينار (٢٠١٨) : أعلى/أقل بواقع ٢٤,٦٨٩ دينار) نتيجة لمحفظة الشركة.

إن حساسية الشركة لأسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لم تتغير بشكل جوهري مقارنة مع السنة السابقة نتيجة لعدم استبعاد جزء من محفظة الإستثمارات خلال السنة .

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف ل عقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض الائتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (١٤). وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة . وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدبلة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للمنعة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

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 الماثلة غير المستفقة. تم إعداد الجداول بناءً على التفتقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الاستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض، يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والقوائد.

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
٢٠١٩ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٣٨٦,٧٢٩	-	٣٨٦,٧٢٩
أدوات تحمل فائدة	-	-	-
المجموع	٣٨٦,٧٢٩	-	٣٨٦,٧٢٩
٢٠١٨ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٧٥٦,١٤١	-	٧٥٦,١٤١
أدوات تحمل فائدة	-	-	-
المجموع	٧٥٦,١٤١	-	٧٥٦,١٤١

٢١- التحليل القطاعي لنشاط الشركة

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

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

إيرادات القطاع		(خسائر) / أرباح القطاع		
٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	
٥٩٠,٣٢٧	١٦٣,٠٣٠	١٩٥,١٢٦	(١٠٢,٧٣١)	قطاع الاستثمارات في العقارات
-	(٢,٠٩٧,٨١٧)	-	(٢,٠٩٧,٨١٧)	قطاع الاستثمارات المالية
-	-	-	-	قطاع عمولات الوساطة العقارية
٥٩٠,٣٢٧	(١,٩٣٤,٧٨٧)	١٩٥,١٢٦	(٢,٢٠٠,٥٤٨)	المجموع

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يُتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

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

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
٧٥٦,١٤١	٣٨٦,٧٢٩	٩,٧٩٦,٧٢٤	٩,٥٢٤,٦٢٢	قطاع الاستثمارات في العقارات
-	-	٤٩٣,٧٨٠	٤١٣,١٣٦	قطاع الاستثمارات المالية
-	-	-	-	قطاع عمولات الوساطة العقارية
٧٥٦,١٤١	٣٨٦,٧٢٩	١٠,٢٩٠,٥٠٤	٩,٩٣٧,٧٥٨	المجموع

٢٢- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٧ شباط ٢٠٢٠، وتمت الموافقة على إصدارها.

٢٣- أرقام المقارنة

تم إعادة تدوير وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٨ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.