

سورة ٢٩

السبت ١٣ سبتمبر ٢٠٢٠

٨٥
٤٣



المتكاملة
لتطوير الأراضي والاستثمار
٥٠٤٠٥

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية / الدسویان
٢٥٢٠ ت ٢٥
٤٣٦٤ رقم التسلسل
١١٤٠ الجهة المختصة

التاريخ : 2020/08/24
الشارقة رقم : صخ / 2020 / 62

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين

لأحق لكتابكم 20/01214/1/12

تحية طيبة وبعد ،

لأحقا لكتابكم رقم (20/01214/1/12) و المؤرخ في تاريخ 18/08/2020 و الخاص بسماع اقوال الشركة بما يخص مخالفة تعليمات الأفصاح نحيطكم علما ان السبب وراء ارسال التقرير دون توقيع الاقرارات من كل من السيد رئيس مجلس ادارة الشركة و المدير العام و المدير المالي اقرارا بصحة و دقة و اكتمال المعلومات و البيانات الواردة فيه يعود لصعوبة الوصول للسادة المذكورين كاملين خلال المدة المحددة حيث تم اخذ جميع الموافقات من حضورهم من خلال البريد الالكتروني بسبب جائحة كورونا و نحيطكم علما ان الشركة تمتلك حاليا الاقرارات كاملة و محفوظة حاليا في سجلاتها موقعه من السادة المذكورين و مرافق لحضرتكم نسخة موقعه من الكتب المذكورة راجيا منكم النظر بعين العطف لما كان يحيط بالشركة و المملكة جماء بمشكلة الجائحة المذكورة و لم يكن في نية الشركة ارسال اي بيانات غير مكتملة ولكن الشركة و انسجاما مع توجها لكم بما يخص شفافية تم ارسال الكتيب للأفصاح عنه مع اخذ جميع المafقات بطرق المتاحة وقتها .

شاكرين لكم جهودكم الميمونة في تنظيم اعمال الشركات المساهمة العامة و تعاونكم المستمر مع الشركات .

وتفضلا بقبول الاحترام والتقدير،،،،،

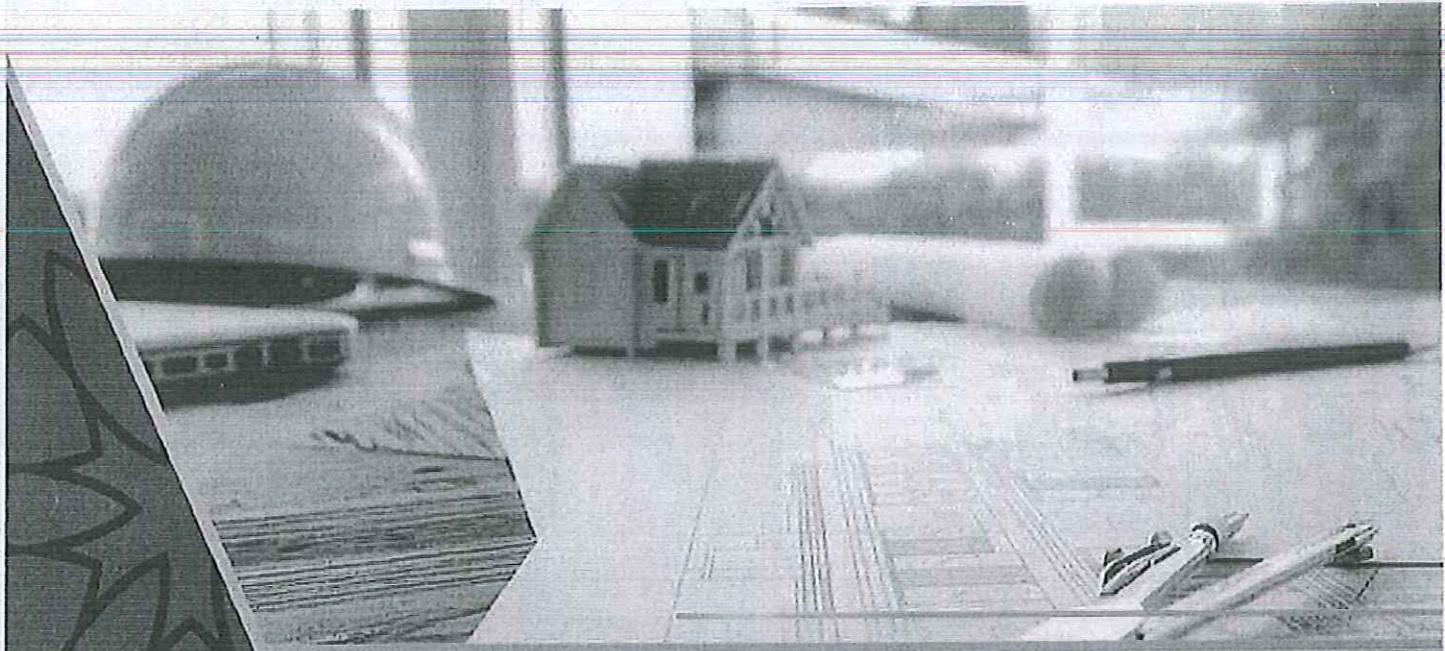
الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

المدير المالي / أمين السر

اسناعيل الشافعي

المتكاملة
لتطوير الأراضي والاستثمار
٥٠٤٠٥

٦



التقرير السنوي
Annual Reports

2019



المتكاملة
لتطوير الأراضي والإستثمار م.ع.م

المنتكم

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 الغرد ميخائيل حلاق

أعضاء مجلس الإدارة

شركة تجارة المركبات

يمثلها السيد مروان لطفي ولهبه تماري

السيد مروان هنا 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

يسُرّني بالأصالة عن نفسي، وبالنهاية عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرجّب لكم أجمل ترحيب، شاكراً لكم تلبية دعوتنا لحضور هذا الاجتماع. وإنّه لمن دواعي سروري أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي، والحسابات الختامية للشركة عن الفترة من 01/01/2019 إلى 31/12/2019، وأن نبحث معاً بعض الأمور الأخرى التي تم إدراجها على جدول الأعمال.

لا يخفى على أحدكم ما آلت إليه الأوضاع السياسية والاقتصادية من ترد في المنطقة عموماً. وقد تأثر قطاع العقار في الأردن بهذه الأوضاع تأثراً كبيراً، ولا سيما ما يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حالياً، أو المنشوي إقامتها من قبل الشركات العقارية المختلفة، إضافة إلى تأثر تجارة الأراضي والعقارات (بيعاً وشراء) بهذه الظروف؛ مما انعكس سلباً وبشكل مباشر على سيولة الشركات العقارية، ولا سيما الشركات التي تمتلك أراض في مناطق مختلفة، والتي تهدف من امتلاكها إلى استثمارها في المشاريع العقارية الحضرية، أو بخرض البيع والمتاجرة، لتحقيق مزيد من الأرباح، ما من شأنه أن يزيد من حقوق المساهمين في الشركة ويلقي أرباحهم.

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار بوصفها إحدى الشركات المساهمة العامة المتخصصة في المجال العقاري، قد تأثر فعلياً من هذه الأوضاع الاقتصادية، لكن ذلك لم يقف حائلاً أمام الاستثمار، والمضي قدماً 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 جميعاً؛ إذ ستأخذ الشركة خططاً ودراسات مستقبلية لزيادة الرقعة الاستثمارية، وذلك بزيادة الاستثمار في شراء الأراضي وبيعها، وكذلك السعي لإنشاء مشاريع رياضية، تحقق أهداف الشركة وتطوراتها.

لقد أنشأت الشركة خلال الأعوام المنصرمة عدداً من المشاريع، منها مشروع سكني يبلغ منه عدد من الشقق، وقد توجهت الشركة لعملية تأجير الشقق السكنية المتبقية؛ بهدف تأمين تدفقات نقدية ثابتة. وأقامت الشركة مشروعها في قلب العاصمة عمان، باعت معظم مكاتبها، وأجرت بعض المعارض وحصلت إيرادات تأجيرها عام 2019 بما أمن السيولة الكافية للشركة المارسة 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 فرّزها مؤخراً.

وفي 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.

وأخيراً؛ فإن مجلس الإدارة الكريم يشكركم شاكراً جزيلاً على ثقتكم الكريمة بالمجلس، ويعودكم أن يواصل عمله الدؤوب، وسعيه الحثيث؛ لتحقيق أهداف الشركة وتطوراتها 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. ويكون رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع بالكامل من 12,000,000 سهم اسمى متساوي القيمة؛ إذ تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم ديناراً أردنياً واحداً. وقد قررت الهيئة العامة غير العادي 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 أردني إلى مبلغ 7,216,700 دينار أردني من خلال إطفاء مبلغ 4,783,300 دينار أردني من الخسائر المتراكمة إلى نهاية عام 2015.

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

• اكتتاب المساهمين التاليه أسماؤهم بمبلغ 2,783,300 دينار أردني كما يلي:-

الاسم	دinar / سهم
نقولا جورج نقولا ابوخضر	600,000
جورج نقولا جورج	1,300,000
شركة تجارة المركبات	283,300
الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	600,000
المجموع	2,783,300

وقد استكملت 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 العادي للشركة، والمبين أعلاه.

وتم أيضاً استكمال إجراءات تخفيض أسهم رأس المال لدى مركز إيداع الأوراق المالية بتاريخ 26 تموز 2016، وقد استكملت إجراءات تسجيل أسهم زيادة رأس المال لدى مركز إيداع الأوراق المالية بتاريخ 1 آب 2016.

أنشطة الشركة الرئيسية :

- أن تشتري الشركة وتسأجر وتقاومي وتؤجر أي أراضٍ أو ممتلكات أو أبنية، أو حقول أو مقالع مفتوحة أو مغلقة، أو آلات أو ماكينات أو لوازم، أو أي أموال منقوله أو غير منقوله ضرورية لأعمال الشركة، وأن تنشئ وتبني وتصون أي بناية أو مقالع، ترى الشركة أنها ضرورية لأعمالها.
- أن تشتري الشركة جميع، أو قسماً من ممتلكات أي شركة والالتزاماتها وتجارتها، أو تشتري من شخص ما، يملك أو يقوم بعمل ترى الشركة أنه مناسب ومفيد لأعمالها.
- أن تأخذ الشركة أو تحصل على أسهم في شركة أخرى، تتفق غایياتها جمیعها أو بعضها مع غایيات الشركة، أو من يقوم بأي عمل يمكن أن يفيد الشركة إفاده مباشرة أو غير مباشرة.
- أن تشتري الشركة الأراضي والعقارات وتطورها وتفرزها وتستصحها، أو تعدّها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية، وتؤجرها وترهنها، وكذلك تستورد المواد الإنشائية المتعلقة بمشاريعها وتصدرها وتبيعها.
- غير ذلك من الغایيات 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 45,790٪ من إجمالي الموجودات كما في 31/12/2019 مقارنة بـ 21,675٪ كما في 31/12/2018.

عدد الموظفين: -

- تحتوي الشركة على أربعة (4) موظفين.

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

صفة الشركة وتاريخ تسجيلاها:

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

• ما عدا مكتب عقاري.

• تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة لتنفيذ غaiات الشركة.

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

• شراء الأراضي وتملكها لغaiات 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 مشروعًا إسقانيًّا في منطقة الشميساني مكونًا من (12) أنتي عشرة شقة سكنية متعددة المساحات، وقد تم بيع ثمانية (8) شقق، وتبقى أربع (4) شقق تم تأجير بعضها كما في 2019/12/31.

3- أعضاء مجلس الإدارة، ونبذة تعرفيّة 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 للتغيير 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 البرموك

• الخبرات العملية:

• عضو جمعية مدققي الحسابات القانونية.

• عضويات مجالس الإدارات:

• عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.

- **مزوان 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 التجارة المواد الغذائية / شركة خاصة.

• عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

- **رامي إلبياس 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.

- **مزوان هنا 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 سابقاً.

• مدير عام الشركة المتكاملة للنقل المتعدد سابقاً.

• 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 (2007-2005)

◦ مؤسس ومدير عام شركة الإحداثيات العقارية.

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

-إسماعيل عبد الجود 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 المالكي الأسهوم والذين تزيد حصتهم عن 5%:

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

6- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

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

7- درجة الاعتماد على الموردين المحددين أو العملاء الرئيسيين (محلياً أو خارجياً) :

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً، يشكلون 10٪ فأكثر من إجمالي المشتريات وأو 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 معاير الجودة الدولية على الشركة.

10- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

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

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

11- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

الرقم	عدد الموظفين	اسم الدورة
1	1	ورشة عمل لتطبيق نظام الافصاح (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، ستتكمد الشركة بمبالغ 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 يبلغ 345 ديناراً (فقط ثلاثة وخمسة وأربعين ديناراً أردنياً لا غير) للمتر المربع، وبإجمالي بلغ 472,955 ديناراً (فقط أربعون وأربعين 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:

القيمة	السنة	2018	2019
0		101,811,340	2019

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
الجمعيات 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 :

الأرباح الموزعة	بيان	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

					البيان
2015	2016	2017	2018	2019	
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	التسبة 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 مرة	0,640 مرة
7	معدل دوران الموجودات	%4,760	0 مرة
8	نسبة السيولة	1: 13,930	1: 10,659

نتائج الأعمال:

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

البيان	حقوق المساهمين	2019	2018	الفرق	(%) النسبة
	9,551,029	9,534,363	16,666	16,666	٪0,175

١٧- التطورات المستقبلية المهمة والخطة المستقبلية للشركة:

- تتجه 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 قطعٍ من أراضي رأس الجندي المملوكة للشركة ودراسة إيجاد شريك (مستثمر) من أجل القيام بعمل مشاريع عليها.
- إجراء الدراسات اللازمة لتقدير الفرص الاستثمارية الخارجية.

١٨- 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 شاملة 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 التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس
الإدارة كما في 2018/12/31**

الرقم	اسم العضو/ الشخص الاعتباري ومتلاه	الجنسية	رصيد 2018	رصيد 2019
1	شركة نقولا أبو خضر وأولاده	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 ميخائيل حلاق	أردني	4,550	6,800
3	شركة تجارة المركبات	أردني	718,168	828,485
	مروان لطفي وهبة تماري	أردني	0	0
4	مروان حلبي 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	الممنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	عدد الأسهم كما في 2018/12/31	عدد المسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا	الشركات
1	أمجد غريب عبد الرحيم البكري	المدير العام	أردني	16	16	لا يوجد	
2	إسماعيل عبد الجود إسماعيل الشافعى	مدير مالي	فلسطيني	0	0	لا يوجد	

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

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسماء
				2018 2019
1	ديلا فوتى عيسى خميس	زوجة رئيس مجلس الإدارة	أردني	128,533 128,533

• لا يوجد د 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
1	نقولا جورج أبو خضر	أردني	رويل للاستثمار التجارية: ويشغل منصب نائب هيئة المديرين ويملاك 96,559 سهم	رويل للاستثمار التجارية: ويشغل منصب نائب هيئة المديرين ويملاك 96,559 سهم
	نقولا جورج أبو خضر	أردني	الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة : ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين ويملاك 7.49٪ من اسهم الشركة	الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة : ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين ويملاك 7.49٪ من اسهم الشركة
	نقولا جورج أبو خضر	أردني	الدولية للبطاريات السائلة : مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	الدولية للبطاريات السائلة : مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة
	نقولا جورج أبو خضر	أردني	شركة الخليج لتجارة السيارات : مملوكة بنسبة 60٪ للشركة الاردنية للاستثمارات	شركة الخليج لتجارة السيارات : مملوكة بنسبة 60٪ للشركة الاردنية 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 وأعضائه:

• بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2019

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات مجلس الادارة 2019	بدل تنقلات مجلس الادارة 2019	ملاحظات
1	نقولا جورج نقولا ابوخضر	رئيس مجلس الادارة	1,200,00	2,000,00	تاريخ التعيين 2018/12/20
2	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	نائب رئيس مجلس الادارة	39,45	2,000,00	تاريخ الاستقالة 2018/12/19
3	رامي الياس جورج الناعوري	عضو مجلس	1,160,55	2,000,00	تاريخ التعيين 2018/04/23
4	مروان حنا سليمان الخيطان	عضو مجلس	831,78	2,000,00	تاريخ التعيين 2018/04/23
5	مروان لطفك وهبة تماري	عضو مجلس	831,78	2,000,00	تاريخ الاستقالة 2018/04/22

6,000

المجموع

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

الرقم	اسم العضو	المنصب	بدل تنقلات مجلس الادارة 2019	ملاحظات
1	شركة نقولا ابوخضر و اولاده	رئيس مجلس الادارة	1,200,00	تاريخ التعيين 2018/12/20
2	الشركة الأردنية للاستثمارات العامة	نائب رئيس مجلس الادارة	39,45	تاريخ الاستقالة 2018/12/19
3	الشركة الأردنية للاستثمارات العامة	نائب رئيس مجلس الادارة	1,160,55	تاريخ التعيين 2018/04/23
4	عضو مستقل	عضو مجلس	831,78	تاريخ التعيين 2018/04/23
5	عضو مستقل	عضو مجلس	831,78	تاريخ الاستقالة 2018/04/22
6	شركة الخليج لتجارة السيارات	عضو مجلس	368,22	تاريخ الاستقالة 2018/04/22
7	شركة الدولية للبطاريات السائلة	عضو مجلس	368,22	تاريخ التعيين 2018/04/22
8	شركة تجارة المركبات	عضو مجلس	1,200,00	تاريخ تعيين تماري

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 والكافآت
1	أمجد غريب البكري	المدير العام	36,000,00	13,615,00	-	49,615,00
2	إسماعيل الشافعى	مدير مالى	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 الخليفة، 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 الخليفة، 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 :

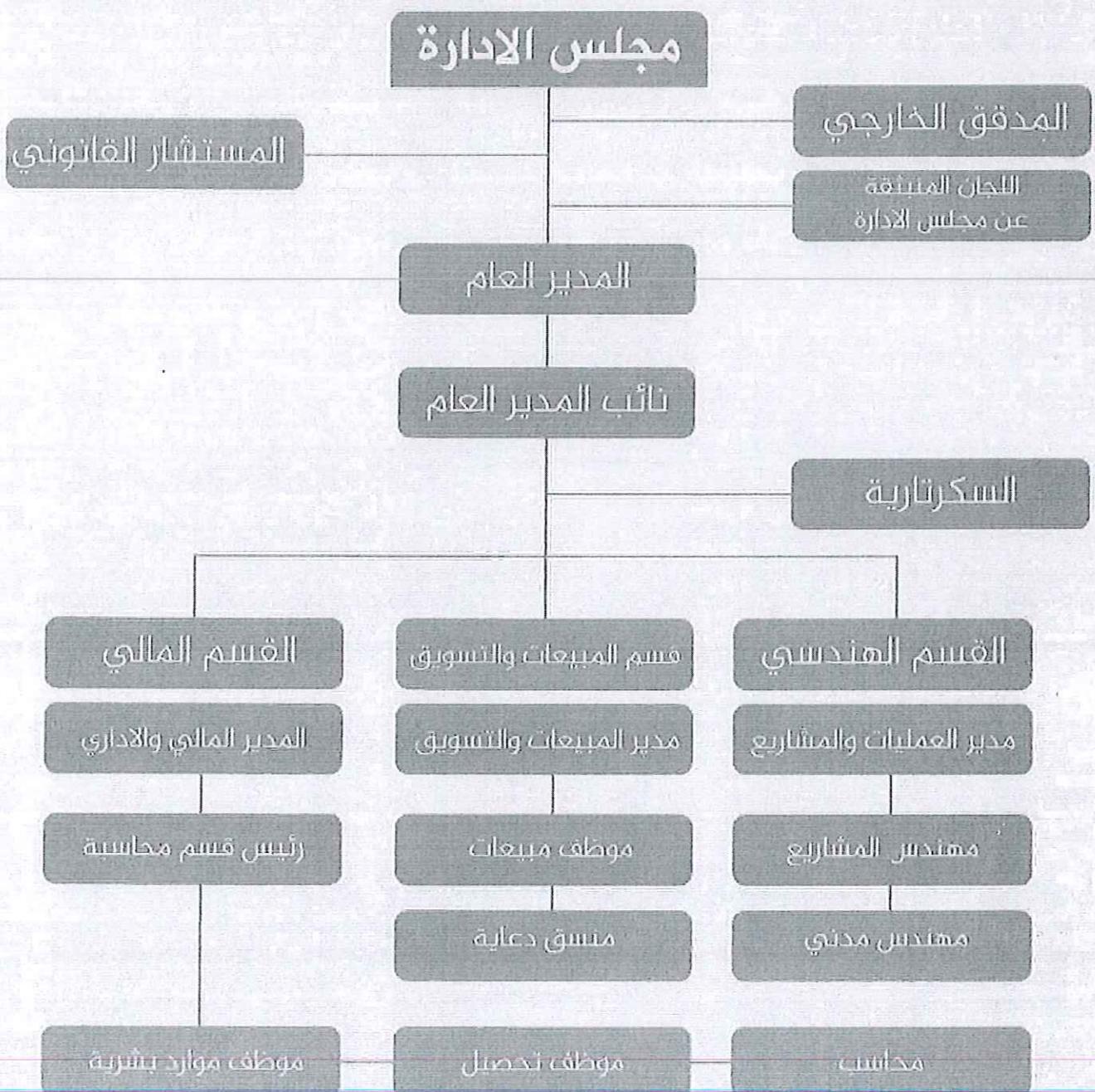
يوجد قضايا مرفعه من الشركة على الغير قيمتها 153,204 (دينار أردني).

- ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركات التابعة:

يوجد قضية مرفعه على الشركة من قبل شركة ماجد الدراويش وشريكه بقيمة 196,522 ديناراً أردنياً.

32- الهيكل التنظيمي للشركة:

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



- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية، قد تؤثر في استمرارية الشركة في السنة التالية.
- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية، وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.
- يقر مجلس الإدارة بصحة المعلومات الواردة في الكتيب السنوي ودقتها واتصالها.

رئيس مجلس الإدارة

شركة نقولا ابوخضر و اولاده

يمثلها السيد نقولا جورج نقولا ابوخضر

نائب رئيس مجلس الإدارة

الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة

يمثلها السيد ميشيل الفرد ميخائيل حلاق

عضو مجلس الإدارة

شركة تجارة المركبات

يمثلها تاسيد مروان لطفي 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 الجود الشافعى

تقرير الحوكمة لعام 2019

يؤمن مجلس الإدارة بأهمية المؤسسة في تطوير أداءنتائج أعمال الشركة وتحسيتها، كما تبني أفضل القواعد والمعايير في تطبيق معايير الحوكمة المؤسسية. ويلتزم مجلس الإدارة أيضاً بتطبيق بلود 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.

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

الرقم	اسم العضو	المنصب	الصفة	الصفة	اسم الممثل الاعتمادي	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 الغرد ميخائيل حلاق	غير تنفيذي غير مستقل	
3	شركة لجارة 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 لأيٍ من أعضاء مجلس الإدارة باستثناء:

• **نقولا جورج نقولا أبو خضر:-**

• **نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتغيير 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.

بـ- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2019 مع بيان عدد الأعضاء الحاضرين:

عدد الاجتماعات خلال سنة 2019							اسم العضو	الرقم
اجتماع 6	اجتماع 5	اجتماع 4	اجتماع 3	اجتماع 2	اجتماع 1			
2019/12/30	2019/12/15	2019/12/03	2019/07/25	2019/05/13	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 حلا سليمان الزيطان	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 أعضاء المجلس	اسم العضو	الرقم
اجتماع 4	اجتماع 3	اجتماع 2	اجتماع 1				
2019/12/29	2019/11/13	2019/07/23	2019/02/13		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 حلا سليمان الزيطان	3

• مروان لطفك وهبة تماري :-

• عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

• ميشيل الفرد ميخائيل حلاق :-

• عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.

بـ- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2019 مع بيان عدد الأعضاء الحاضرين:

عدد الاجتماعات خلال سنة 2019							الاسم 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 كضر	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 أعضاء المجلس	الاسم 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	حاضر	ماجستير ادارة اعمال	رامي الياس جورج الناعوري	1
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	بكالوريوس محاسبة	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	2
حاضر	حاضر	متغيب بعذر	حاضر	حاضر	ماجستير تلدسة نقل	مروان حنا سليمان الخيطان	3

د- لجنة الترشيحات والمكافآت، وتألف من السادة :

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

هـ- لجنة الحوكمة، وتألف من السادة:

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

وـ- لجنة إدارة المخاطر، وتألف من السادة :-

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات بحدى عشرة سنة 2019 = 2 اجتماع	اجتماع 2	اجتماع 1	2019/12/29	حضر
1	مروان هنا سليمان الخيطان	ماجستير هندسة نقل			2019/11/13	حضر	متحفظ
2	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	بكالوريوس محاسبة				حضر	متغيب
3	مروان لطافك وهبه تماري	بكالوريوس ادارة اعمال					حضر

زـ- 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	الملحقات
١	امجد غريب البكري	المدير العام	---
٢	اسماعيل عبدالجود الشافعى	المدير المالي	أمين سر مجلس الإدارة

• يقوم السيد إسماعيل عبدالجود الشافعى بمهام ضابط ارتباط الحكومة في الشركة 2019/12/13 .

يقر رئيس مجلس الإدارة بصحمة المعلومات والبيانات الواردة في تقرير الحكومة واقتمالها.

أمين سر مجلس الإدارة
إسماعيل الشافعى

رئيس مجلس الإدارة
نقـولا أبو خضر

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقدير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

فهرس

صلحة

٣ = ١

٤

٥

٦

٧

٨ = ٨

تقدير المحاسب القانوني المستقل

قائمة المركز المالي الموحدة

قائمة الدخل الشامل الموحدة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى العادة المساهمين المحترمين
 الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة
الرأي

لقد ثمننا بتدقيق البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار (هي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من ثلاثة المراكز المالیة الموحدة كما في ٢١ 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، الخص للبيانات المحاسبية الآتية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المدققة تظهر بصورة عادلة، من حيث التراخيص الجورجية،وضع المالى للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار كما في ٢١ كانون الأول ٢٠١٩، وأداتها المالی وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ولكل التغيرات الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد ثمننا بالشكوى ولقد تعاينت المعايني الدولي، إن مسؤوليتها ولقد تعاينت المعايني قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في الجزء المسؤولية المحاسبة التراخيصي حول تدقيق البيانات المالية الموحدة، تجن مستثنين عن البردية ولقد تعاينت مجلس معايني المراكز الأخلاقية الدولية للمحاسبين كأعلى أراء الشرك الإثباتي للمحاسبين المهنية ذات الصفة بتفصيلها لهذه، البيانات المالية الموحدة، وأولئك بمسؤولياتهم الأخلاقية الأخرى ولقد تعاينت ذلك المتطلبات.

نعتقد أن هذه التدقيقية التي حصلنا عليها كافية و المناسبة لتقدير أساساً لرأينا حول التدقيق.

أمور التدقيق الأساسية

أن أمور التدقيق الأساسية ولقد تحكمت المعيدي هي تلك الأمور التي كان لها الاممية الفخرى في أعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، لقد ثمنت معالجة أمور التدقيق الأساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل وفي تكرون رأينا عليها ولقد لا نقدم ولها ملخصاً عن الآخر.

أمور التدقيق الأساسية	أمور التدقيق الأساسية
مشروع تحت التأسيس واستثمارات عقارية وإراضي وشاليحة للبيع إن إجراءات التدقيق قيحت وراس الخزانات الرأسية المستخدمة في عملية التحليل من الوارد والأشخاص، وتم التأكد من عدم وجود ثغرات بالقيمة الإجمالية، ولقد من خلال التفتيش الآثار مع الأطراف بالاستهلال، العلامات التجارية المشتركة حول مخالطات لدى المشترين تحت التفتيش واستثمارات عقارية والإراضي وشاليحة العدة للبيع، وذلك وكجزءاً من دروي كافية المساعدة، المذكرة حرليها.	مشروع تحت التأسيس واستثمارات عقارية وإراضي وشاليحة للبيع ولقد تعاينت الدولية لإعداد التقارير المالية، ذلك اخبارت إدارة الشركة في التدقيق تحت التأسيس واستثمارات عقارية وإراضي وشاليحة للبيع بالشكل، فإن على الشركة اجزاء اصحابها لكنني الجهة التي تناولت هنا المشاريع تحت التأسيس واستثمارات عقارية وإراضي، وذلك مدة السبع في المراكز شهري، وهي حالة ظهور أي مذكرات ذاتي للبيبة يتم اعتماد المشاريع التي فيها لسياسة غير قيمة الموجودات، حيث تدور الإدارة بالتأثير التي من خلال الخبراء المستخدمين التأثير في وجودات، وإنما لا يقتصر تغير أحد مدخلات التدقيق الآتية.



Nexia
Modern Accountants

دور التكاليف المالية
وذلك للوكالات مخالفة عقوباتها الأولى
نفقات التكاليف التي دفعها في هذا الموجب، دون غيره لغيرها
• تأثير مدي مالكتة المختار المالية المحاسبية.
• دراسة مدي مالكتة نوع الإنفاق والرسائل المالية السليمة.
• تأثير الأسلوب الذي ينتجه الإداري لإنفاقه، بموجة المختار الإنفاقية المترتبة.
• دراسة الأسلوب الذي ينتجه الإداري والتسويات السابقة لبيان الأداء ودلالة الإنفاق ودقائقها.
• تأثيره وإنفاقه.
• تأثير مدي مالكتة الأحكام والتغيرات الادارية التي وضعتها الادارة عند إصدار تغيرات
الإنفاق، وخصوصاً ذات الصفة والمقدمة عن العامل المستثنى.
• تأثير المختصين في إدارة المختار المالية للنظام ابي الأدوات / الأحكام
الإدارية المتعلقة بالتعديلات المستثناة وتعريف مختلف عن المسند، باستخدام طريقة
بيان معدلات الإنفاق.
• تأثير الكمال ونهاية البيانات المستخدمة في إعداد التغيرات الإنفاقية.
• تأثير كلية المصادرات المالية.

معلومات أخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، حيث تتضمن المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تؤدي إلى توازن التوازن المالي
الموجودة وتثير تفاصيل حولها.

لا يعطي زائراً حول التوازن المالي الموجدة هذه المعلومات الأخرى، ودون لا ينفي أي شكل من الشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بذكراها للتوازن المالي الموجدة ، يقع على عاتقها مسؤولية لراء هذه المعلومات الأخرى ، وعدد قراراتها بذلك تكون مأخذ بالإعتبار
لها إذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموجدة أو مع معلوماتها التي تم اكتسابها أثناء اجراءات التكاليف
أو يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تتحدى على اعطاء جوهري، وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي كنا به بأن هناك أخطاء، جوهري في هذه
المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة، وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحكومة عن التوازن المالي

ان الادارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموجدة وعرضها عادةً وللمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، وعن أسلمة الرؤاية
الداخلية التي تزكيها ضرورة اعتمادها من إحدى أقسام مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواء كانت فائضة عن إحتفال أو عن خطاً.

كما ويشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد التوازن المالي الموجدة تقديم إدارة الشركة على الاستقرارية ، والإفتتاح حيث متى في الحال عن
الرسائل المتعلقة بالاستقرارية الشركة واستخدام أسلوب الاستقرارية في المحاسبة ما لم تنتهي الإدارة تفصية الشركة أو وقت عملها، أو لا يوجد
لديها دليلاً ملطفياً عن ذلك.

ان الشخص المسؤول عن الحكومة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد التقارير المالية.

مسؤولية المحاسبين الماليين

ان هذان الحصول على تأكيد معمول فيما إذا كانت التوازن خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت فائضة عن إحتفال أو عن خطاً، وأسدار
تقرير التكاليف والتي تؤدي إلى حولها.

التأكيد للمدحول هو على مسؤولي عال من التأكيد ، ولكن إجراءات التكاليف التي كنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتكاليف لا تنسى دائماً اكتشاف
الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتفال أو عن طرقه ، ويغير جوهري إذا كانت بشكل قردي أو في
 مجرد لها قد تؤثر بشكل معاول على تقرير مستخدمين البيانات المالية الموجدة.

- كجزء من عملية التدقيق للأعمال التجارية ، فلتاتنا ناوم بمهنية الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشفافية في جميع إجراءات التدقيق ، بالإضافة إلى:
- تحديد وتذريغ مخاطر الأخطاء الجوية في الراهن المالية الموحدة ، مثلاً كانت دائنة عن إيجاب أو عن خطأ ، وكذلك تصريح وتلبيه إجراءات التدقيق التي تستحب ل تلك المخالف ، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لقرار أنسان إلينا ، إن خطر عدم إكتشاف أحد الأخطاء جوية ذاتية عن إيجاب أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ ، نظرًا لأن الإحتفال قد يشمل على التزام والالتزام ، أو الحفظ المتمدد والتغيريات ، أو تجاهل لأنظمة الرقابة الداخلية.
 - الحصول على قيم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لبيانات تصريح (إجراءات ، تدقيق ملائمة حسب التأثر) ، ولكن ليس التزام إلإه رأي حول قابلية لأنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
 - تقديم ملائمة البيانات المحاسبية المدققة و مدى مقولية للتغيرات المحاسبية والإضافات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
 - التوصل لاستنتاج عن مدى ملائمة استخدام الإدارة لأسس الاستمرارية في المحاسبة ، واستنادًا إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها ، فيما إذا كان بذلك وجود عدم تحقق جودي ذلك بخلاف أو طرف يمكن أن تؤدي ذكرها كغيرها حول فكرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة ، فإذا توصلنا بأن بذلك وجود عدم تتحقق جودي ، لاحظ مطابلون بذلك الإتجاه لي تزوير دعقتنا إلى الإضافات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة ، أو إذا كان الإتساع عن هذه المعلومات غير صالح ، فلتاتنا موقف ناوم بتدليل ولبا ، استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تزوير دعقتنا ، وبعد ذلك ، فإنه من الممكن أن تتشكل أحداث أو تزور مستقبلية في توقيت الشركة عن الاستمرار كمنشأة مستمرة.
 - تقديم العرض العام وبطبيعة ومحظى الراهن المالية الموحدة بما فيها الإضافات وإلإه إذا كانت الراهن المالية الموحدة تحت المعاملات والأحداث بشكل يحفل العرض العالى.

تواصلنا مع المسودتين في لجنة التدقيق بما يتعلق بالطريق وتوقيت التدقيق المختمله له وبيانات التدقيق الهمامة ، بما في ذلك أنه أرجوه كدوره هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدعيتنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بثروة وموارد محاسبية ملائمة بسورة أصولية ، وأن الراهن المالية الموحدة ملائمة معها وآوصي الهيئة العامة بالصادقة طرها.



المحاسرون العصوريون
رashed mohamed al-harbi
إجازة ممارسة رقم (٢٠٢)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٢٠٢١ ، ميدان ١٧

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(بالدينار الأردني)

الإسحاق ٢٠١٩			٢٠١٨		
الموجودات			الموجودات غير المتداولة		
موجودات غير متداولة			موجودات ومباني		
ممتلكات ومباني			استثمارات عقارية		
استثمارات عقارية			عوائض موجودة بالأساليب		
عوائض موجودة بالأساليب			موجودات منشآت ووجلة		
موجودات منشآت ووجلة			موجودات مالية محددة والقيمة العادلة من خالٍ دون تحالف قائم الأخر		
موجودات مالية محددة والقيمة العادلة من خالٍ دون تحالف قائم الأخر			استثمار في شركة اجنبية		
استثمار في شركة اجنبية			مجموع الموجودات غير المتداولة		
مجموع الموجودات غير المتداولة			موجودات متداولة		
موجودات متداولة			مساهمات ملحوظة بانياً وحسابات دائنة أخرى		
مساهمات وحسابات دائنة أخرى			استثمارات في أراضي وظارات مدة تأمين		
استثمارات في أراضي وظارات مدة تأمين			مدارون وشيكلن دريم التحويل		
مدارون وشيكلن دريم التحويل			لذ وها لى حكمه		
لذ وها لى حكمه			مجموع المطلوبات المتداولة		
مجموع المطلوبات المتداولة			مجموع الموجودات		
مجموع الموجودات			المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات وحقوق الملكية			حقوق الملكية		
حقوق الملكية			رأس المال		
رأس المال			ملاوة إسلام		
ملاوة إسلام			احتياطي إسلامي		
احتياطي إسلامي			احتياطي إسلامي		
احتياطي إسلامي			احتياطى قيمة العدالة		
احتياطى قيمة العدالة			خسائر متراكمة		
خسائر متراكمة			مجموع حقوق الملكية		
مجموع حقوق الملكية			مطلوبات متداولة		
مطلوبات متداولة			مساهمات متحركة وحسابات دائنة أخرى		
مساهمات متحركة وحسابات دائنة أخرى			الدائنون		
الدائنون			مطلوب إلى جهات ذات عائد		
مطلوب إلى جهات ذات عائد			أرباح ووجلة		
أرباح ووجلة			مجموع المطلوبات المتداولة		
مجموع المطلوبات المتداولة			مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية					

المدير المالي

النائب العام

رئيس مجلس إدارة

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

الشركة المتكاملة للتطوير الأرضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

فالة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

	٢٠١٨	٢٠١٩	إضافة
الإيرادات التشغيلية			
مبيعات ارضي ومباني	٤٧٢,٥٩٥		
أجزاء إيجارات	١,١,٦١١		
كلفة بيع ارضي ومباني	(٢٣٣,٣٣٣)		
كلفة أجزاء إيجارات	(١٨,٤٨٨)		
مجمل الربع	٢١٣,٣٤٤		
مصاريف إدارة وعمومية			
استهلاكات	(١١٢,١٤٤)	٤٧	
أجزاء بيع استهلاكات ادارية	(٥,٣٨٦)		
أجزاء ومساهمات أخرى	١٥,٥٢١		
ربح / (خسارة) الستة قبل الضريبة	٦٦,٧٢٥		
وغير ضريبي عن صوات مبالغة	(٣٣,٣٣٣)	١٣	
موجودات ضريبية موجلة	-	٥٥,٤١٩	
ربح / (خسارة) الستة	(٣٣,٣٣٣)	١٥٩,١٢٦	
بضالع بالود الدخل الشامل الآخر :			
خسائر تكلي موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من بذل جهود الدخل			
الشامل الآخر			
مجموع الدخل الشامل الآخر المحوول إلى الخسائر المترافقه			
التغير في احتياطي النية العادلة			
اجمالي الدخل الشامل	(٢,٧,٤,٤٣٥)	-	
ربح / (خسارة) السهم:	(٢,٧,٠,٥٤٨)	١٥٩,١٢٦	
ربح / (خسارة) السهم - درهار / مدهم	٢,٠,٩١,٣٩٨	(١١٢,٦٦٠)	
المتوسط المرجع لعدد الأسميين - سهم	(١,٩,٢٢٠)	١٣,٦٦٦	
	(٠,٢٢)	٢,٠١٥	
	١٠,٠٠٠,٦٠٠	١٠,٠٠٠,٦٠٠	

إن الإضافات المعرفة تدخل جزءاً لا يتجزأ من دارد المؤام المالية الموحدة

الشركة المساهمة المشغول الأرضي والمباني
 (شركة ساهاة شارع مصريدة)
 كلية الشريون في حى الحسينية الجديدة
 للسنة الدراسية في ٢٠١٩/٢٠٢٠
 (البيان الأرضى)

المحضر	بيان الثمن	علاوة الاصدار	الاحتياطي الجيدوى	احتياطي الخسائر	احتياطي التأمين	احتياطى التأمين العامة	احتياطى مخزون
٩٤٤٣,٦٥٧	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٥١٥,٥٤٤	٢١٢,٦٣٤	٣٢٤,٥٤٣	(٣٣٠,٣٣٣)	(٣٣٠,٣٣٣)	(٣٣٠,٣٣٣)
٨٩٦,٤٧٤	-	-	-	-	-	-	-
٣٨٧,٥٣٦	-	-	-	-	-	-	-
٣٠٢,٣٩٠	-	-	-	-	-	-	-
١٠,٥٣٣,٣٦١	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٣٦,٦٣٤	٢٠٥٣,٦٣٤	(٦٦٠,٦٦٠)	(٦٦٠,٦٦٠)	(٦٦٠,٦٦٠)	(٦٦٠,٦٦٠)
٣٣٢,٣٩١	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
٤,٥٦١,٢٤٩	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٣٦,٦٣٤	٢٠٥٣,٦٣٤	(٦٦٠,٦٦٠)	(٦٦٠,٦٦٠)	(٦٦٠,٦٦٠)	(٦٦٠,٦٦٠)

بيان الأرصاد المالية تمكن جهوزاً لإثبات من هذه القوائم المالية الجديدة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

فالة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٢١ كانون الأول ٢٠١٩

(بالدينار الأردني)

	٢٠١٨	٢٠١٩	
	(٣,٧٠٠,٥٤٨)	١٥٣,١٢٦	الأنشطة التنموية
ربح / (خسارة) السنة			
مديونات على ريع / (خسارة) السنة :			
المباني	٥,٣٨١	٥,١١٦	
مصاريف مالية	٢٢٠	-	
أرباح بيع استثمار	-	(١٥,٥٢١)	
مساهمي مالي موجودات مالية محددة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	١,١٤,٤١٣	-	
النثباتات في المروجات والمطاعم العامة :			
المباني وشوكات يوم الكحول	(١٤,٧١٨)	٢١,١٩١	
المصاريف المدفوعة، بما في ذلك مصاريف التدفئة الأخرى	(٢١٣)	(٥,٢١٧)	
فرق مدة للبيع	(٥,٧١٥)	(٢,٥٩٤,٧٩٩)	
والآخرين	٥١,٣٩١	(٣,٧٦٨)	
موجودات مستهلكة وحسابات دائنة أخرى	-	(١٩,٤٤١)	
مطلوب إلى جهات ذات علاقة	-	(٣٤,٠٦١)	
النقد المستخدم في الأنشطة التنموية	٢٣,٨٨١	(٢٩٥,٠٣٤)	
مصاريف مالية مدفوعة	-	١٩,٤١١	
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التنموية	(٨٥,٤٤١)	(٢,٨٢١,٠٠٢)	
الأنشطة الاستثمارية	(٢١٠)	-	
النقد المستخدم في شركات أجنبية	(٨٧,٣٠١)	(٢,٨٢١,٠٠٢)	
شراء ممتلكات ومواد			
صافي التغير في المروجات المالية المحددة بالقيمة الدالة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	(١١٨,٤٤٢)	٢٢٣,٩٩٣	
مشاريع تحت تأثير راس المالات خارجية	(٦,٣٣٤)	-	
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١٥٧,٤٨٢)	(١١,٨١٢)	
الإيرادات والالتزامات	١٣٦,٢٤٣	٣,٣٤٩,٠١٢	
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التنموية	(٢٤٧,٨٤٨)	٢,١٢١,١٥٩	
الإيرادات والالتزامات			
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التنموية	(٣,٤٥٢)	-	
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٦,٤٥٢)	-	
النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني	(٣٣٢,٤٠١)	٢٠١,١٥٧	
النقد وما في حكمه ٢١ كانون الأول	٧٦٦,٨٢٤	٦٦٦,٤٢٣	
بيان غير نفاذية	٤٣٦,٤٢٣	٧٦٥,٥٨١	
تحويلات مشاريع تحت التنفيذ إلى استثمارات خارجية	٤٦,٠٠٠	٢,٦١٣,١٧٢	

إن الإيجارات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه الواقيع المالية الموحدة

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

١- التكوين والنشاط

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار هي شركة مساهمة عامة محدودة (الشركة) مسجلة في سجل الشركات المسماة العامة المسماة المحدودة بتاريخ ٣ تشرين الثاني ١٩٩٠ تحت الرقم (٢١٠)، لدى وزارة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة، وتكون رأس مال الشركة المصدر والمكتتب به والمذكور بالكامل يبلغ ١٠٠٠،٠٠٠ دينار مسمى بـ ١٠٠،٠٠٠ سهم قيمته كل سهم دينار أردني واحد.

يتمثل النشاط الرئيسي الحالي للشركة في شراء الأراضي والعقارات، وتطويرها وترزقها واستغلالها وأعدادها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية وإيجارها واستئجارها وردها.

إن مركز عمل الشركة والشركة المأمولة الرئيسية في مدينة عمان.

٢- التغيرات في البيانات المحاسبية الأنصابات

١- المعايير والتسلسليات 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 بفترة المركز المالي، حيث تم إزالة التمييز بين عقود الإيجار التشغيلي والتوكيل. بموجب هذا المعيار، تم الاعتراف بالأسفل (الحق في استخدام البند المسؤول) والالتزام المالي مقابل نفقات الإيجارات باستثناء عقود الإيجار كمديرة الإيجار ومتخصصة التزام، فيما يتعلق بمحاسبة الموجرين فيه لا يوجد تغيير ملحوظ عليها.

لم يؤثر المعيار بشكل رئيسي على محاسبة عقود الإيجار التشغيلي الشركة تكون الشركة ليس لديها أي عقود إيجار تشغيلي.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إضاحيات حول القوائم المالية الموحدة (يتها)
للسنة المنتهية في ٢١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٢-٢- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول
ذلك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها على
أعداد هذه البيانات ولا تدخل الشركة تحت هذه المعايير بصورة مبكرة،
يسري تطبيقها للبيانات السنوية التي
تبدأ من أو بعد
المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة النازلة لم تصبح بعد واجبة التطبيق

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) "الدمج الاستدلل"
التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (١) "عرض البيانات المالية"
التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (٨) "التأثيرات في التقديرات والاحتياط المحاسبي"
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٦) "الأدوات المالية : الامثليات"
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية"
المعيار الدولي رقم (١٧) "عند التأمين"

التعديلات على المعيار الدولي رقم (١٠) "البيانات المالية الموحدة"
موجل إلى أجل غير مسمى
التعديلات على المعيار الدولي رقم (٢٨) "الاستثمار في الشركات الرأسية والمشاريع المشتركة"

تتوقع الإدارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون الجلة الدليلية،
وأن لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة لي تغير التطبيق
المبدئي.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
أيصالات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٢١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

١- ملخص لأهم البيانات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

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

أسس (إعداد البيانات المالية الموحدة

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

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ المثلثة التاريخية، فيما جد الأدوات المالية والاستثمارات في العقارات، والتي تم صياغتها حسب قيمتها العادلة، فيما يلي ملخصاً لأهم البيانات المحاسبية المتقدمة.

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار، من، الشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسماة عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة).

تحتفظ السيطرة عندما يكون الشركة

• القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.

• شراء حق الشركة في العائد المتقرر ل نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها.

• القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغير ضمان الدافع على عوائد المستثمر.

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

عندما تقل حقوق التصويت الخاصية بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أعلى حقوق التصويت بها، يكون الشركةسيطرة على تلك المنشآت المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة صلبة لتجهيز الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل ينفرد.

نأخذ الشركة بين الاختيار كافة الحفاظ والظروف، ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشآة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحفاظ والظروف، ما يلي:

• حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم وعدي ملكية معايني حقوق التصويت الآخرين

• حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والظروف الأخرى

• الحقوق الناشئة من القرارات التعادلية الأخرى.

إذا مثائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ القرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين المالية.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

بيانات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المقلوبة في ٢١ كانون الأول ٢٠١٩

(بالدينار الأردني)

تقديرية تزجذب الشركة المتابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تترك تلك الشركة عندما تند الشركة السيطرة على الشركة المتابعة ، وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومساريف الشركة المتابعة المستحوذة أو المستعبدة خلال السنة في قائمة الدخل الموحد وقائمة الدخل الشامل الموحدة من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تتقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة المتابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل حصص من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة على مالكي الشركة ومالكي الحصص غير السيطرة ، لجمالي الدخل الشامل للشركة المتابعة موزع على مالكي الشركة والأدارات غير المسيدرة حتى لو أدى ذلك إلى حدوث عجز في أرصدة الأدارات غير السيطرة.

حيثما لزم الأمر، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات المتابعة لكي تتوافق سياقاتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة الأم.

لتم استبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصاريف، والتغيرات الناتجة الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات المتابعة عدد التزجذب.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٢١ كانون الأول ٢٠١٩ على القوائم المالية للشركات المتابعة التالية :

اسم الشركة المتابعة	مكان التسجيل	نوعية الملكية	نسبة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
شركة عين درايدل المأكولات (أ.م.م)	الملكة الأردنية	ملكية عين درايدل	٢٠٠%	١٠٠%	شراء وتملك أراضي وأملاك شفقي الدركية عليها ويعيها

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة ومن خلال بيان الدخل الشامل الآخر يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية والنقدية العادلة من خلال بزود الدخل الشامل بشكل يمكّن بالقيمة العادلة بالإشارة إلى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعتبر بها في بزود الدخل الشامل الآخر. والمتراكمه في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة، لا يتم إعادة تدوير الأرباح أو الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات إلى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تدويرها إلى الأرباح المستثناة، فما تمت الشركة بتزجذب جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتجهزة بموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر.

وام الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، ما لم تتعطل أرباح التوزيعات بوضوح استعداد جزء من تلكلا الاستثمار، يتم الاعتراف بباقي بيان الدخل الآخر في الدخل الآخر ولا يتم إعادة تدويرها ضمن الربح أو الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم صافي وقيمة الموجودات المالية بناء على خصائص الندفقات الناتجة الناتجة للأصل وتصوّج أصل الشركة المعني بأدلة الموجودات.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصرفها وكيسها بالشكل العادي أو بالقيمة العادلة من خلال بزود الدخل الشامل الآخر، فإن ملحوظتها النهائية بحسب أن تؤدي إلى الندفقات الناتجة التي تكون المطابقة للبلع الأصلي والناتجة على المبلغ الإجمالي الناتج.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
أوضحت حول القانون المالية الموحدة (يتبع)
لسنة المنتهية في ٢١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

تقوم الشركة بعد الاعتراف البديهي بماي من الموجودات بتحديد ما إذا كانت الموجودات المعترف بها جزءاً من نموذج أعمال قائم أو أنها تغير من بذاته نموذج أعمال جديد، وتحدد الشركة تقييم نماذج أعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما إذا كانت نماذج الأعمال قد تغيرت منذ النزرة المالية السابقة، ولم تحدد الشركة في النزرة المالية السابقة أي تغير في نماذج أعمالها.

عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداء الدين العائدة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تقييم الربح أو الخسارة المترافق معها بماي في الدخل الآخر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة، وفي المقابل، بالنسبة للإسهامات المالية الموحدة المقابلة بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تقييم الربح أو الخسارة المترافق معها بماي في بيان الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

تعرض أدوات الدين التي يتم كيلها لاحقاً بالتكلفة المتلائمة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الآخر للأشخاص في الأقىمة.

(إعادة التقييم)

في حال تغير نموذج الأعمال الذي تختلف بهوجهة الشركة بال موجودات المالية، يتم إعادة تقييم الموجودات المالية المتأخرة، ويسري متطلبات التكاليف والقياس المتلائمة بالنسبة الجديدة بأثر مستقبلي اع佃ان من اليوم الأول من النزرة المالية الأولى التي تطلب التأثير في نموذج الأعمال والتي يتلاعج هذه إعادة تقييم الموجودات المالية المتأخرة، وتطرأ على عدم وجود تغيرات في نموذج الأعمال التي تختلف به الشركة بال موجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والنزرة المالية السابقة، فلم يتم إجراء إعادة تقييم.

النطاق القيمة

إن المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتقدمة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٩ مع نموذج "الخسارة الاقتصادية المتقدمة"، تقوم الشركة بالإعتراف بخصصات خسائر الانقسام المتوقعة على الأدوات المالية النازلة التي لم يتم كيلها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- تند ولرصة لدى السوق ، و
- ذمم تجارية بمدينة وأخرى ، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

ويستثنى الموجودات المالية الممتدة أو المازحة المتقدمة في قيمتها الاقتصادية (والتي سيتم تأثيرها بشكل منفصل فيما يلي)، بخلاف كراس الخسائر الاقتصادية المتوقعة من خلال مذمومات خسارة بقيمة تعايش:

- خسارة ائتمانية متقدمة لمدة ١٢ شهراً، أي العبر الرئيسي للخسائر الاقتصادية المتقدمة التي تتجسد من حدوث التغير في السداد على الأدوات المالية التي يمكن وفرتها خلال ١٢ شهر بعد نهاية النزرة المالية (وشار إليها بالمرحلة ١) ، أو

- الخسارة الاقتصادية المتقدمة خلال عمر الأداة المالية، أي العبر الرئيسي للخسارة الاقتصادية المتقدمة التي تتجسد من جميع حالات التغير في السداد المتقدمة على مدار عمر الأداة المالية (وشار إليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

اضمانت حول القوائم المالية الموحدة (بيان)

للسنة المنتهية في ٢١ كانون الأول ٢٠١٩

(بالدينار الأردني)

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر مخاطر الائتمان عن تلك الأداء المالية بشكل جوهري ملألاً الأعارات البديهي، بالنسبة لمجموع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة ببلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

فإنما الشركة بالختام قياس مخصصات المخاطر الذكورية والإر皿دة الذكورية والذمم الذئبية التجارية والآخر والمطابقات من جهات ذات علاقة يبلغ يعادل قيمة المخاطر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر هذه الموجودات، ونجد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تغير مرجح للقيمة السالبة المتسلسلة للائتمانية، حيث يتم قياسها على أنها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية الدناديد المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح مدة مباريرها المقدادية مستقبلية، مخصومة بمعدل بلادة العلبة للأصل.

يتم حسم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المكتسبة بالتكلفة المدحأة من إجمالي القيمة الدلائية للأصول، بالنسبة لأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال يذود الدخل الشامل الآخر، مخصص الخسارة يتم الإعارات به ضمن يذود الدخل الشامل الآخر، بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل جوهري ملألاً الأعارات البديهي ونجد تغير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات متعلقة وقابلة للدعم بحيث تكون متابعة ذات صلة دون الحاجة لمجهود أو تكاليف غير ضرورية، ويشمل ذلك كلًا من المعلومات والمخاطر الكلية والذئبية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفّر، بما في ذلك أي معلومات حول توقعات مستقبلية.

بالنسبة للثبات معينة من الموجودات المالية، يتم تقويم الموجودات التي تم تكييفها على أنها لا يمكن الخلاف فيما يشكل فرقاً بالإضافة إلى ذلك، تحديد الخفاض التدريجي على أساس جماعي، يمكن أن يشتمل الدليل الموضوعي على الخلفيات قيمة محلظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المطالبات وزيادة في عدد المطالبات المتأخرة في محلظة بالإضافة إلى للتغيرات الملحوظة في التأثر الائتمانية أو المحلية التي ترتبط بغير مدار الذمم.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المستحقة بالفائدة والإر皿دة لدى البنك، الذمم التجارية المدينة وأخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل متصل في بيان الدخل وبيان الدخل الشامل الآخر.

تعتبر الشركة أن اداء الدين لها مخاطر الائتمان ملخصة عندما يكون تقييم مخاطر الائتمان معدلاً لتغريف المعيهم العالمي لللة الانشار.

الشركة المتكاملة لتطوير، الأرضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
أيضاً جات حول القوائم المالية الموحدة (وضع)
السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

بيان الخمارنة الإنمائية المتوقفة

تستعرض الشركة بدملاج احصائية لاحتساب الخمارنة الإنمائية المتوقفة، ولبيان الخمارنة الإنمائية المتوقفة بوجوب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن أهم المدخلات سيكون وفق الذكر المحدد للمتغيرات التالية:

• احتمالية المفترض

• الخمارنة عند النهاية

• التعرفى عن النهاية

سوف تستعد هذه المعلومات من الصالحة الاحصائية المطلوبة داخلها والبيانات التاريخية الأخرى، كما سيتم تعميلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

الموجودات المالية مختلفة القيمة الإنمائية

يعتبر اي من الموجودات المالية "مختلفة القيمة الإنمائية" عند وقوع حدث او اكتير له تأثير ضار على التغيرات المتقدمة المستقبلية المتقدرة للحصول المالي، ويشار اليها الموجودات المالية، مختلفة القيمة الإنمائية كموجودات المرجلة، ٢، في تاريخ كل يوم مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت أدوات الدين التي تتضمن الموجودات المالية الدفعة بالكلفة المطلقة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي متباينة القيمة الإنمائية، ينبعطن الأصل المالي لاختلاض في القيمة حد وقع حدث او اكتير له تأثر في التغيرات المتقدمة المستقبلية.

الناء الإعتراف بال الموجودات المالية

تقوم الشركة بالبقاء الإعتراف بال الموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقائق المالية للتدفقات المتقدمة من تلك الموجودات المالية، او عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمطالع لملكية الموجودات المالية الى منشأ آخر، الا لم يتم الشركة بتحويل او الاحتياط بكافة المخاطر والمطالع المتعلقة بملكية الموجودات المالية ويسكترت بالسيطرة على الموجودات المحولة، ثم الشركة بالاعتراف بالعمرمة المختلفة لها من الموجودات اضافة الى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتغير حلها متسارعاً، اذا احتللت الشركة بكافة المخاطر والمطالع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تقتصر الشركة في الاعتراف بال الموجودات المالية، كما تقترب بالاقرارات المذهبون العرواله المستقلة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالكلفة المطلقة او التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين النسبة الدفترية للموجودات ومجموع الدخل الشامل المستلمة وغير المستلمة المدربة في الارباح والخسائر.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المحصلة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، فإن الارباح او الخسائر المسجلة سارينا في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، لا يتم اعادة تصديقها ضمن الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصديقها ضمن الارباح المستقلة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
أوضاعات حول المؤشر المالي الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٢١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

وتم عرض مخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتقدمة في المعلومات المالية على الحو التالى :

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المدنة (القروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنك) : كخس من اجمالي النسبة المئوية للموجودات.
- بالنسبة لأوراق الدين بالنسبة المادلة من خلال ينود الدخل الشامل الآخر؛ لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قاعدة المركز المالي حيث ان النسبة المئوية هي النسبة المادلة، ومع ذلك فإن مخصص الخسارة يتضمن كجزء من مبلغ إعادة التقييم في مخصص إعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

الاعتراف بالإيرادات

تحتوى الإيرادات من بيع الأراضي والشقق والمشاريع ضد توقيع إتفاقية البيع مع المشتري وتتحقق عند الودم بالبيع.

تحتوى الإيرادات من عمولة أجوار الاستثمارات العقارية.

الإيرادات المحاسبية الهامة والتغيرات غير المؤكدة

أن اعداد البيانات المالية يتطلب من الادارة بأن تقوم بتدبرات، التزامات وتقديرات قد يكون لها تأثير ضد تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطارات، الإيرادات والمحاريف. إن نتائج الأعمال الجلية من الممكن أن تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عدد اعداد البيانات المالية ثابتت الادارة باتباع نفس الافتراضات الجوية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعول بها ضد اعداد البيانات المالية.

المصاريف

لتكون مصاريف البيع والتسيوي بشكل رئيسي من التكاليف المنفذة للسوق وبيع أراضي الشركة وتم تصفيت المصاريف الأخرى مصاريف إدارية وضريبية.

لتتضمن المصاريف الإدارية والمومية المصاريف، الماشية وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بـكاليف مبيعات الأرضي ولها المعايير المحاسبية المتعارف عليها، و يتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك بين المصاريف المومية وكلفة مبيعات الأرضي على أساس ثابت.

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب والإستثمارات ذات المسؤولية العالمية التي يمكن تسويتها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

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

الدالنون والمستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة المسداد في المستقبل الخدمات المبتملة سواء تم أو لم يتم المطالبة بها من قبل المورد.

الاستثمارات العقارية

تنظير الاستثمارات العقارية بالكلفة (حسب مiliar الدولي رقم ٤٤) حيث لا يغير العمار الشركة تقييد استثماراتها العقارية أبداً بالكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثق، وقد اختارت إدارة الشركة الكلفة لتقييد استثماراتها في الأراضي.

المشاريع تحت التنفيذ

تنظير المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة، ويتم رسمة تكاليف الأكتراض على السحبويات من التزود لتمويل هذه المشاريع.

الممتلكات والمعدات

تنظير الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات العقارية ومضبوط النادي أن وجد، تغير مسارات الإصلاح والصيانة مصاريف إيزادبة، ويجري احتساب الاستهلاكات على أساس الحياة العملية المقيدة للممتلكات والمعدات وذلك باستعمال طريقة الكسر الثابت، إن معدلات الاستهلاك للتزود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الاستهلاك السنوي

٦٢%	أجهزة المساحة
٦٢%	الأجهزة الكهربائية والمكائن
٦١%	الآلات والمفروشات والديكورات
٦٢%	أجهزة الكمبيوتر والاتصالات
٦٢%	البرامج وموائع الانترنت
٦١%	الأبراج
٦٢%	نظام إدارة خدمات العملاء
٦٢%	بيانات

يتم مراجعة عمر الإنتاجي وماربة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن ماربة وفرة الإستهلاك تناسب مع المبالغ الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم لجأة اختيار لنادي القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي المرجدة عند المبور أي أحداث أو تغيرات في المأمور، تغير أن هذه القيمة غير قابلة للبسخنة. في حال ظهور أي تغير لنادي القيمة، يتم إحتساب مصاريف نادي تجاه لرواية تقييم الموجودات.

عند أي إنتهاء لآخر للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكتب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين مسالبي عوائد الاستثمار والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي، ويحمل الربيع والخسار.

الشركة المتكاملة للتطوير الأرضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
أيضاً ذات حمل القوائم المالية الموحدة (يشتمل)
للمنطقة الممتدة في ٢١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

معلومات القطاعات

للملاع الأعمال يتألف مجموعة من الموجودات والمعاليات التي تشتهر بـ مما في تقديم منتجات أو خدمات خاصة لمحامير وعراقة تختلف عن تلك الممتدة بقطاعات أخرى والتي يتم قياسها ولها التقارير التي تم استعمالها من قبل المدبر التقليدي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

الملاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة التكمالية محددة خاصة لمحامير وعراقة بقطاعات عمل في إنتاج الصناعية،

النفاذ

لهم إجراء نفاذ بين الموجودات المالية والسلطويات وأطهار النبلة الصالحة في قائمة المركز المالي المرجدة فقط عندما تقرر الحقوق القانونية المازلة وكذلك خدمها وتم تسويتها على أساس النفاذ أو يكون تحفظ الموجودات وتسويتها بالسلطويات في نفس الوقت.

ضريبة الدخل

تحصل الشركة لتصنيع قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعديلات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها ولها لمبدأ الاحتفاق، رقم احتساب مخصص ضريبة على أساس صافي الربح المعدل، وتعديلها للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب الشركة موجودات ضريبة «وجلة» ناتجة عن الترققات المؤكدة بين النبذة المحاسبية و الضريبة للموجودات والسلطويات والممتدة بالمحاسبات، هذا ولم يتم أظهار تلك الموجودات ضمن الأوقان المالية المرسلة حيث أنها غير جوهرية.

الضرائب المؤجلة

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو ابتداؤها نتيجة الترققات الزمرة المؤكدة بين قيمة الموجودات أو المعاليات في البيانات المالية والنسبة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها، يتم احتساب الضرائب باستخدام ماريقة الإلتزام بالبيانات المالية وتحتسب الضرائب المؤجلة ولذا للنسب الضريبوية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الإلتزام الضريبي أو تحالف الموجودات الضريبية المؤجلة.

وتم مراجعة وجود الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ البيانات المالية ويتم تحفيظها لحالات تقع عدم إمكانية الاستئداء من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كاملاً أو بحسب الإلتزام الضريبي أو انتهاء الحاجة له.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والسلطويات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ قائمة المركز المالي المرجدة إلى الدينار الأردني بال kursar السائدة في ذلك التاريخ، إن الأرباح والخسائر الناتجة عن التحويل أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل المرجدة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
أيضاً بحث حول القوائم المالية الموحدة (قيمة)
للسنة المنتهية في ١٣١ كالون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

عند الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كغيره لإيجار رأس المال إذا ترتب على هذه الإيجار تحويل جوهري لنتائج ومقدار الملكية المترتبة بالأصل من نوع العقد إلى المستأجر، ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي،

بضم الالتزامات بالإيجارات باختيارها موجودات حتى الاستخدام والالتزامات مقابلة في التاريخ الذي تكون فيه موجودات الشركة متاحة لاستخدام الشركة، يتم توزيع كل دفعه من دفعات الإيجار بين الالتزام ونكلة التسليم، يتم تحويل كامل المدخرات على الربيع أو الخسارة على مدى فترة عقد الإيجار وذلك للحصول على معدل دروي ثابت للنسبة المسكتة على الرصيد المتغير من المصطلبات لكن فرقاً يتحقق الانهيار على موجودات حتى الاستخدام على مدى العمر الافتراضي للأصل أو مدة عقد الإيجار، ابها الفسر ، بطريقة القسط الثابت.

تقاس الالتزامات عقود الإيجار التشغيلي بالنسبة الحالية للمدخرات الإيجار النسبية، حيث تخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار، وإذا تغير تجديد هذا المعدل، يستخدم معدل الالتزامات الافتراضي للستأجر، وهو المعدل على المستأجر دفعه لاقراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في ورقة التسديدة مماثلة بشروط وأحكام مماثلة.

يتم تسجيل الإيجارات المسكتة بمحض عقود الإيجار التشغيلي كصيغة الأجل والموجودات ذات النسبة المترتبة على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت، عقود الإيجار التشغيلي كصيغة الأجل هي عقود إيجار لمدة ١٢ شهراً أو أقل.

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

٤- الممتلكات والمعدات

الكلفة:	١ كانون الثاني	٢١ كانون الأول	الاستثمارات	الإشارات	١ كانون الثاني
مالي	٩٦,٠٠٠	"	"	"	٩٦,٠٠٠
أجهزة مساحة	٧,٦٧٢	"	"	"	٧,٦٧٢
أجهزة كهربائية ومحركات	١٨,٥٦٢	"	"	"	١٨,٥٦٢
الات و ملروشات وديكورات	٧٦,٤٧٧	"	"	"	٧٦,٤٧٧
أجهزة حاسوب واتصالات	٢٦,٧٢١	"	"	"	٢٦,٧٢١
برامج وموقع انترنت	٨,٢٤١	"	"	"	٨,٢٤١
أرباح	٩٥٧	"	"	"	٩٥٧
نظام إدارة خدمة العملاء	٩,٣٩٠	"	"	"	٩,٣٩٠
مبارك	٢,٥٠٠	"	"	"	٢,٥٠٠
مجموع الكلفة	٢٤٥,٩٤١	"	"	"	٢٤٥,٩٤١
الاستهلاكات:					
مالي	٧,٦٨٢	"	١,٤٢٠	"	٦,٧٦٣
أجهزة مساحة	٧,٦٧٢	"	"	"	٧,٦٧٢
أجهزة كهربائية ومحركات	١٧,٥٦٧	"	٢٧	"	١٧,٥٤٠
الات و ملروشات وديكورات	٦٣,٤٧٧	"	٢,١٥٩	"	٦١,٢٨٨
أجهزة حاسوب واتصالات	٢٥,٨١١	"	٣٠٦	"	٢٥,٥١١
برامج وموقع انترنت	٧,٧٦١	"	٢١٢	"	٧,٥٤٩
أرباح	٩٥٧	"	"	"	٩٥٧
نظام إدارة خدمة العملاء	٩,٣٩٠	"	"	"	٩,٣٩٠
مبارك	٢,٥٠٠	"	"	"	٢,٥٠٠
مجموع الاستهلاكات	١٣٦,٥٣٦	"	٥,١١٨	"	١٣٤,٤٧٨
القيمة الدفترية الصالحة ١ كانون الثاني					١٣١,٤٣٣
القيمة الدفترية الصالحة ٣١ كانون الأول	١٠٦,٣٤٥				

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
 (شركة مساهمة خامة محدودة)
 اوضاعات حول القوائم المالية الموحدة (ربع)
 للسنة المنتهية في ٢٠١٤ كالون الأول
 (بالدينار الأردني)

٥- الاستثمارات في اراضي و العقارات

٢٠١٨	٢٠١٩
٤,٨٠٣,٢٥٧	٤,٨٠٣,٧٩٧
(٢٥,٣٢٥)	(٢٥,٣٢٥)
٤,٧٧٧,٩٣٢	٤,٧٧٧,٩٣٢
٢٥١,٣١٦	٢٥١,٣١٦
٢,٤٨٤,٦١٠	٢,٤٨٤,٦١٠
٧,٥١٢,٨٥٦	٧,٥١٢,٨٥٦
-	(٢٢٥,٨٤٠)
-	(٢,٦١٢,١٧٢)
٧,٥١٢,٨٥٦	٤,٥٦٤,٨٤٤

استثمارات في اراضي
 مخصص تكفي اراضي
 صافي قيمة الاراضي
 استثمارات في مباني مسكنية
 استثمارات في بنايات
 استبعادات
 تحويلات الى المباني المؤجرة

٦- المباني المؤجرة بالصافي

٢٠١٨	٢٠١٩
-	-
-	-
-	٣,٦١٣,١٧٢
-	-
-	٢,٦١٣,١٧٢
-	(٣٨,٣٧٣)
-	٢,٥٧٤,٧٩٩

تكلفة المباني المؤجرة في بداية السنة
 اضافات خلال السنة
 تحويلات خلال السنة
 استبعادات خلال السنة
 مجموع تكلفة المباني المؤجرة
 الاستهلاك المتراكم
 صافي قيمة المباني المؤجرة في نهاية السنة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
 (شركة مساهمة عامة محدودة)
 اوضاعات حول القوائم المالية الموحدة (ربع)
 للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
 (بالدولار الأمريكي)

٧- الاستثمار في الشركة الأجنبية

خلال عام ٢٠١٨ قامت الشركة بالاستثمار في رأس المال شركة أجنبية (شركة كوليجرا لست المحدودة) بنسبة ١٢,٥ % وهي شركة قبرصية الجنسية وخلال عام ٢٠١٩ تم بيع حصة الشركة لها بقيمة ٢٢٣,٦٦٣ دولار أمريكي ،

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

القيمة	عدد الأسهم			
	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩
الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخالية (م.ع.م) *	-	-	١٢٠,١٤١	١٣٠,٤٤١
البنك العربي المحدود (م.ع.م)	٨٤,١٧٧	١١٨,١٢٠	١٣,٥٥٤	٢٠,٧١٨
الشركة المتكاملة للذال المتعدد (م.ع.م)	٢٤٢,٥٥٠	١٩٨,٤٨٤	٢٥١,٨٧٥	٢٥١,٨٧٥
الشركة المتكاملة للمشاريع المتعددة (م.ع.م)	٧,٣٥٩	-	١,٥٨٦	-
كابيتال بنك	٥٢,١٢٣	٧٥,٠٠٠	٥٦,٥٤٧	٩٥,٠٠٠
بنك الاتحاد	١١,٦٧٨	٢٠,٠٢٢	٧,٢٩٩	١٨,٦٤١
	٤٩٢,٧٨٠	٤١٣,١٢٣		

* إن الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخالية (شركة مساهمة عامة محدودة) تحت التصفية، وقد تم الاعتراف بخسائر تدريجية بقيمة ١١١,٧١٩ دولار أمريكي خلال عام ٢٠١٨ ،

** خلال عام ٢٠١٦ تم تخفيض رأس المال الشركة المتكاملة للذال المتعدد (م.ع.م) بنسبة ٣٣,٣% تقريباً، وقد تم الاعتراف بخسائر تدريجية بقيمة ١,٩٤٢,٦٦٦ دولار أمريكي خلال عام ٢٠١٨ ،

٩- المصروفات المدفوعة مقدماً والحسابات المديمة الأخرى

	٢٠١٨	٢٠١٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
	٢,٥٨٥	٣,٠٤٨	ضم مورثات
	٧٨٠	١,٥٣٠	أعباء الضمان الاجتماعي أصناف العمل
	٣,٤٤٨	-	أعباء ضريبة دخل
	٣,٣٨٥	٣,٠١٢	أعباء أخرى
	-	٤,١٢٥	
	١١,٤٣٨	١٢,٧١٥	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
أيضاً مات حول القوائم المالية الموحدة (بعض)
للسنة المنتهية في ٢١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

١٠ - المدائع والشيكات برسيم التحصيل

٢٠١٨	٢٠١٩	
٧٠,٠٠٠	٢١,٣٢٦	شيكات برسيم التحصيل
٥٣,٩٢٣	٧٢,٣٩٥	ذمم مدينة تجارية
(٥٣,٦٥٢)	(٥٣,٦٥٢)	مسايسن تدلي ذمم مدورة
٧٠,٢٧١	٤٠,٠٧٧	

١١ - النقد وما في حكمه

٢٠١٨	٢٠١٩	
١,٠٠٦	-	شيكات في الصندوق
٦٧	١,٦٣٠	الصندوق
٦٣٣,٣٥٦	٧٦٣,٤٥٠	نقد لدى البنوك *
٦٤,٤٢٣	٧٦٥,٥٨١	

* من ضمن النقد لدى البنك ودائع يبلغ بقيمة ٧٢٢,٠٠٠ دينار أردني و ٦٦,٣٥٤ دينار أردني للعام ٢٠١٩ و ٢٠١٨ على التوالي .

١٢ - علاوة الاصدار والاحتياطيات

علاوة الاصدار:

تتمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المترتبة واللاحقة عن الفرق بين سعر الإصدار والنسبة الإسمية للسهم الناجمة زباد رأس المال للشركة.

الاحتياطي الاجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظم الأساسي للشركة ، تكون الشركة يتكون احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمائة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأس المال الشركة ويجوز الاستهلاك في اقطاع هذه النسبة بموجبة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس المال الشركة البالغ به ، إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصلية لزيادة على الساهمين ، هذا وتحقق للهيئة العامة وبعد استئثار الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اعطاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على أن يعاد دماده وإنما لأحكام القانون المشار إليه.

الاحتياطي الاختياري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظم الأساسي للشركة ، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكتون احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمائة من الربح الصافي ، إن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأصلية لزيادة على المساهرين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
 (شركة مساهمة عامة محدودة)
 اوضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
 (بالدولار الأمريكي)

١٢ - المصروفات المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

	٢٠١٨	٢٠١٩	
٦,٣٣٠	٧,٣٥٨	مصاريف مستحقة	
٢٠٤,٩٩٣	٢٠٤,٩٩٣	أموال مساهمن	
١٠٤	٢٠٠	أموال التضامن الاجتماعي	
٨,١٦٢	١٢,٢٩٢	مخصص ضرورة الدخل	
٣٦,٧٢٢	٣٦,٧٢٢	مخصص نهاية الخدمة	
٣٠,٥٨٦	-	دفقات متوقعة متقدما	
٣٨,٤١٠	٣٨,٤١٠	رسوم الجامعات الأردنية	
١,٦٤٢	١,٦٤٢	صندوق دعم البحث العلمي	
١٦,١٤٠	١٦,١٤٠	صندوق التثقيف والتدريب والتعليم المهني والتكنولوجي	
٦١٣,١٩٨	٦١٨,١٨٦		

١٤ - بطلوب الى جهات ذات علاقة

قامت الشركة خلال السنة بقيد المكالمة والبدلات والمزايا الناتجة لصالح أعضاء مجلس الإدارة والمديرون العام:

	٢٠١٨	٢٠١٩	
-	٩,٥٠٠	بدل تكافلات أعضاء مجلس الإدارة	
-	٩,٣١١	المدير العام *	
-	٩,٣١١		

* بلغت رواتب وبدلات المدير العام للعام ٦٢,٢٢٩ دينار اردني و٤٣,٠٢٨ دينار وذلك من عام ٢٠١٨ و٢٠١٩ على التوالي.

١٥ - الموجودات الضريبية الموجلة

تم إنهاء الرسميين للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٨ حيث بلغت الموجودات الضريبية ٥١,٩٩٣ دينار حتى ذلك العام وبلغت صورة الرسم السنوي لعام ٢٠١٩ والتي بلغت ١٢٩,٦٣٥ دينار اردني خفضت الموجودات الضريبية الموجلة بنسبة ٦٥,٦٢٨ دينار وعليه يصبح رصيد الموجودات الضريبية الموجلة حتى عام ٢٠١٩ بمبلغ ٤٨٥,٦٥ دينار.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
 (شركة مساهمة عامة محدودة)
 اينشات دول القائم المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المالية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
 (بالدينار الأردني)

إن تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

٢٠١٨	٢٠١٩	
٤٥٥,٥٧٦	٤٨٥,٠٦٥	الرصيد في ١ كانون الثاني
-	-	المكون خلال السنة
-	٢٥,٩٢٨	يلزمه ضريبة دخل السنة (إنساح - ١٨)
-	٥٥,٦١٩	ينتافت : موجودات متزيدة من مجلة
٤٥٥,٥٧٦	٤٨٥,٠٦٥	الرصيد في ٣١ كانون الأول

١٦- ضريبة الدخل

انهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٨ ،

انهت شركة عزن 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)
بيانات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

١٧ - المصادرات الإدارية والعدوية

٢٠١٨	٢٠١٩	
٨٣,٤٧٦	٧٤,٠٤٧	رواتب و أجور و ملحوظاتها
-	١٠,٠٠٠	نفقات اعتماد مجلس الادارة
١,٥٧٢	١,٣٩٨	بريد ورق وفاكس وانترنت
١٧,٤٤٦	١٩,٧٥١	رسوم ورخص حكومية
١٤,٢٩٨	١٢,٨٠٣	أتعاب مهنية و استشارات
١,٣٠٨	١,٦٧٣	ضمانة
١,٢٥٤	١,٧١٨	مصاريف بيواء و كهرباء ومحروقات
١٩,٩٥٤	-	تمويل ضابط نهاية الخدمة
٢,٨٢٢	٦٢٥	دولارات الربع
-	٥,١٥١	سدقات
١٣,٩٦٦	٥,٩٢٠	متفرقة
١٥٦,٤٨٠	١٤٢,١٤٢	

١٨ - الوضع القانوني للشركة

ملخص القضايا المرفوعة من الشركة والشركة التابعة:
 يوجد قضيًّا مرفوعة من الشركة على غيرها بقيمة ١٥٣,٢٠٤ دينار أردني 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 متداولة لتحديد وقياس الموجودات والمطارات المالية وبعض العروض لشراء أو بيع بارد غير مالية. وحل هذا المعيار محل المعيار المحاسباني الدولي رقم (٣٩) الأدوات المالية، الإدارات والتقييم.

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) ابتداءً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨، اذ كانت الشركة عدم تعديل ارقام المقارنة وتم ادراج التعديلات في تاريخ التطبيق على القيم الدائمة للموجودات والمطارات المالية ضمن الارصدة الافتتاحية للارتفاع المذكور.

إن صافي الأثر الناجم عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ هو انخفاض في الارباح المدردة بـ ٤٩,٧٦١ دينار أردني.

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

المطلوب من جهات ذات العلاقة والمديونون التي تم تضليلها سابقاً وفهم بدلة ومطالبات من جهات ذات علاقة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) تم تضليلها الان بالشكلة المعلنة، تم تحويل مخصصات قديم اضافية بلنت لقيمة ٤٩,٧٦١ دينار اردني وتم الاعتراف بها ضمن الرصيد الائتماني للأرباح الصدرة في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ على تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (٩).

٤- الأدوات المالية

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمدخلات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشركات برصم الشخصول والنفسم المدورة والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والقيمة الإئتمانية والتزودس والإرصدة الدائنة الأخرى.

المستوى الأول: الأسعار السوقية العuelle في الأوراق الشاملة لتنمية الأدوات المالية.

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

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

المجموع	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
٤٩٣,١٣٦	-	-	٤٩٣,١٣٦
٤٩٣,١٣٦	-	-	٤٩٣,١٣٦
المجموع	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
٤٩٣,٧٨٠	-	-	٤٩٣,٧٨٠
٤٩٣,٧٨٠	-	-	٤٩٣,٧٨٠

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من
 خلال بيان الدخل الشامل الآخر

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من
 خلال بيان الدخل الشامل الآخر

تعكس القيمة العادلة في المستوى الثالث كلية شراء هذه الموجودات وليس تقييمها العادلة بسبب عدم وجود سوق لنشط لها، هذا وترتى ادارة الشركة ان كلية الشراء هي اقرب مطرقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تدفق في كيمنتها.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ابحاث حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
لسنة المنتهية في ٢١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر رأس المال
 تقوم الشركة بإدارة رأس المالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستقرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأدنى للأرصدة الدين وحقوق الملكية، لم تغير استراتيجية الشركة الإجمالية من سنة ٢٠١٨.
 إن هكلة رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العادل للمساهمين في الشركة والتي تكون من رأس المال وأختيارات والتغير المتراكم في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

معدل المديولية
 يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلة رأس المال بشكل دوري، ويجزء من هذه الدراسة، يقوم مجلس الإدارة بالأحد بالإختبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من ثبات رأس المال والدين، إن هيكل رأس المال الشركة لا يضم ديون من خلال الأراضي، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديولية.

إن معدل المديولية في نهاية السنة هو كما يلي:-

	٢٠١٨	٢٠١٩	
	-	-	المديولية
٩,٥٣٤,٣٦٣	٩,٤٤٦,٣٧٠	%	حقوق الملكية
%	%		معدل المديولية / حقوق الملكية

إدارة المخاطر المالية
 إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسى لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلى:-

إدارة مخاطر العملات الأجنبية
 لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة بمقابلة بتغير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

إدارة مخاطر سعر الفائدة
 تنتهي المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إقراضات الأموال بمعدلات الفائدة متغيرة (غالباً) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات الفائدة ثابتة.

تتمثل حساسية قائمة الدخل الشامل الموحدة بأثر التغيرات المترتبة على تغير الشركة لسنة واحدة، ويتم إحساسها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر الفائدة وتغير كما في نهاية السنة.

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

ويوضح الجدول التالي حساسية المائمة الدخل الشامل الموحدة للتغيرات الممكنة المعأولة على أسعار الأالدة كما في ٣١ كانون الأول، مع بناء جميع المتغيرات الأخرى المذكورة ثانية :

النسبة (%)	النسبة (%)	النسبة (%)	النسبة (%)
الإثر على خسارة السنة			
٢٠١٨	٢٠١٩	(نقطة مئوية)	(نقطة مئوية)
--	--	٢٥	٢٥
٢٠١٨	٢٠١٩	(نقطة مئوية)	(نقطة مئوية)
--	--	١٥	١٥

مخاطر أسعار أخرى

تعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن استثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى ، مختلف الشريحة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتأخر بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الاستثمارات.

تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية أن تحليل السياسة أدناه يبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما يتلخص في البيانات المالية الموحدة.

في حال كانت أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى /أدنى بـ ٥٪؎، فإن نسبة ٥٪؎ لأصبحت استثمارات حقوق الملكية للشركة أعلى /أدنى بواقع ٢٠,١٥٧ دينار (٢٠١٨) /أدنى /أعلى بواقع ٢٤,١٨١ دينار نتيجة لمحنة الشركة.

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

إدارة مخاطر الإنفاق

تشمل مخاطر الإنفاق في عدم الالتزام أحد الأملاك لعقود الأدوات المالية بالوقاء بالالتزامات التكميلية بما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، وتفاوت عدم وجود أي تحالفات مع أي إطار آخر فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الإنفاق بمختلف أشكالها، إن التزام الإنفاق العام والتنمية لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خطط منتظمة تم الإصلاح إليها في ابتداع رقم (١٤). وتصاعد الشركة الجهات التي لديها خصائص مشابهة إلى كانت ذات علاقة ، ولهم عدا المبالغ المتعلقة بالأموال التكميلية ، إن مخاطر الإنفاق الناتجة عن الأصول التكميلية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي تلك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة تتمثل تغيرات الشركة الأعلى لمخاطر الإنفاق للأذم العديدة التجارية والأخرى والتنمية وما في حكمه.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
 (شركة مساهمة عامة محدودة)
 ابصارات حول العالم المالية الموحدة (بيج)
 للسنة المنتهية في ٢١ كانون الأول ٢٠١٩
 (الديار الأردن)

ادارة مخاطر السرولة
 ان مسؤولية ادارة مخاطر السرولة تقع على مجلس الادارة وذلك لإدارة مخاطر، الشركة للتنمية والسرولة قصيرة الأجل ومتسللة الأجل وطويلة الأجل، وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السرولة من خلال مراقبة التغيرات التكنولوجية المستقبلية والمتغيرة بسرعة دائمة وتقابل تزويج استحقاق الموجرات والمطلوبات التكنولوجية.

يرىن الجدول الآتي الاستدلالات المتعلقة بأذكار الشركة المالية غير المتداولة، تم إعداد الجداول أدناه على التغيرات التكنولوجية غير المخصوصة بالمخارات المالية وذلك بهموجب تاريخ الاستئصال المبكرة الذي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتجديد أو التبرع، يضم الجدول التغيرات التكنولوجية للمبالغ الرئيسية والفرانك.

المجموع	أذكار من متدة	متدة وأقل	معدل المتدة	: ٢٠١٩
٣٨٦,٧٢٣	-	٣٨٦,٧٢٣	-	أذكار لا تحمل فائدة
-	-	-	-	أذكار تحمل فائدة
٣٨٦,٧٢٣	-	٣٨٦,٧٢٣		المجموع
٧٥٦,١٤١	-	٧٥٦,١٤١	-	: ٢٠١٨
-	-	-	-	أذكار لا تحمل فائدة
٧٥٦,١٤١	-	٧٥٦,١٤١		المجموع

٢١- التحليل القطاعي للنشاط الشركة
 تجعل الشركة في قطاعات الأعمال التكنولوجية الذاتية ضمن منطقة جغرافية واحدة وهي المملكة الأردنية الهاشمية.

ان تفاصيل إيرادات وأرباح القطاعات التكنولوجية الشركة هي على النحو التالي :

القطاع / أرباح القطاع	إيرادات القطاع	النسبة (%)	القطاع	النسبة (%)
٢,١٨	٢,١٩	٢,١٨	٢,١٩	٢,١٩
(١٠٢,٧٢١)	١٩٥,١٢٦	١٩٣,٠٣٥	٥٩,٣٢٧	٥٩,٣٢٧
(٣,٠٣٧,٨١٧)	-	(٣,٠٣٧,٨١٧)	-	-
-	-	-	-	-
(١,٢٠٠,٥٤٨)	١٩٥,٣٢٦	(١,٩٣٤,٧٨٧)	٥٩,٣٢٧	المجموع

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
 (شركة مساهمة عامة محدودة)
 اوضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
 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	٣٨٣,٧٢٩	٩,٧٩٦,٧٧٤	٩,٥٢٤,٦٢٢	قطاع الاستثمار في العقارات
-	-	٤٣٣,٧٨٠	٤١٣,١٣٦	قطاع الاستثمارات المالية
-	-	-	-	قطاع عمولات الرسائلة العقارية
٧٥٦,١٤١	٣٨٣,٧٢٩	١٠,٢٩٣,٥٠٤	٩,٩٣٧,٧٥٨	المجموع

٢٢ - المصادقة على القوائم المالية الموحدة
 قبض المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٧ شباط ٢٠٢٠، وتمت الموافقة على
 اصدارها.

٢٣ - أرقام المقارنة
 تم إعادة تدوير وتصنيف، بعدد أرقام سنة ٢٠١٨ لتتناسب مع المرضي للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.