



# الفهرس

رقم الصفحة	البيان
2	أعضاء مجلس الادارة
3	كلمة رئيس مجلس الادارة
4	تقرير مجلس الادارة
20	تقرير الحوكمة
23	تقرير مدقق الحسابات
26	قائمة المركز المالي 2018/12/31
27	قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية 2018/12/31
28	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحد للسنة المنتهية 2018/12/31
29	قائمة تدفقات النقدية الموحد للسنة المالية المنتهية 2018-12-31
30	ايضاحات حول القوائم المالية الموحد للسنة المنتهية في 2018-12-31

## أعضاء مجلس الإدارة

### رئيس مجلس الإدارة

شركة نقولا ابو خضر و اولاده  
يمثلها السيد نقولا جورج نقولا ابو خضر

### نائب رئيس مجلس الإدارة

الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة  
يمثلها السيد حليم الحدي (استقال في 2018/12/20)  
يمثلها السيد ميشيل الفرد حلاق (اعتبارا من 2018/12/20)

### اعضاء مجلس الإدارة

شركة تجارة المركبات  
يمثلها السيد مروان لطفك و هبه تماري  
شركة الخليج لتجارة السيارات  
يمثلها اكرم عبدالله شحرور (استقال في 2018/03/28)  
الشركة الدولية للبطاريات السائلة  
يمثلها ايلي ايفيا ابكر بنيان (استقال في 2018/03/28)  
عضو مستقل  
السيد مروان حنا سليمان الخيطان (اعتبارا من 2018/04/23)  
السيد رامي الياس جورج الناعوري (اعتبارا من 2018/04/23)

### مدققوا الحسابات

الساده / المحاسبون العصريون

### المستشار القانوني

السادة / اتقان للمحاماه

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة اعضاء الهيئة العامة المحترمين  
السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

بالأصالة عن نفسي و بالنيابة عن اعضاء مجلس الإدارة الكرام يسعدني ان ارحب بكم اجمل ترحيب شاكرا لكم تلبية دعوتنا بكم بحضور هذا الاجتماع ، فإنه من دواع سروري ان اصح بين ايديكم الكريمة التقرير السنوي و الحسابات الختامية للشركة عن الفتره من 2018/01/01 الى 2018/12/31 و بحث بعض الامور الاخرى و التي تم ادراجها على جدول الاعمال .

بالاطلاع على الاوضاع السياسيه و الاقتصادية التي تشهدها منطقة ، تأثر قطاع العقار في الاردن بشكل كبير في الاونه الاخيريه بهاذه الاوضاع و بالاخص فيما يتعلق بالمشاريع العقاريه القائمه حاليا او المنوي اقامتها من قبل الشركة العقاريه المختلفه وكذلك الامر فيما يتعلق بتجارة الاراضي و العقارات (بيع و شراء )، ان هذا الاوضاع اثرت بشكل مباشر على سيولة الشركات العقاريه و بالاخص الشركات التي تمتلك اراضي المتنوعه و التي تهدف من اقتنائها اما القيام بالاستثمارها بمشاريع عقاريه حضريه او التي تحتفظ بها بغرض البيع و المتاجره و تحقيق المزيد من الربح و الذي من شأنه ان يرفع من حقوق المساهمين الخاص بالشركه .

ان الشركه المتكامله لتطوير الاراضي و الاستثمار باعتبارها احدى الشركات المساهمه العامه المتخصصه بالمجال العقاري تاتره من هاذه الاوضاع الاقتصادية الا ان ذلك لم يقف عازلا عن الاستثمار قدما في اقامة المشاريع التي ستحقق الربحية ، بالإضافة الى الاستثمار في الاحتفاظ بمحافظها الاستثمارية (اراضي و اسهم ) و التصرف بها بما له اثر ايجابي على سيولة الشركه و حقوق المساهمين .

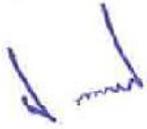
ان الشركه ممثله بمجلس ادارتها الكريم ستسعى و بكامل طاقاتها لتحقيق افضل النتائج المستقبلية و التي من خلالها سترفع من درجة الثقة و المصداقية لدى جميع المساهمين حيث تسعى الشركه بتنفيذ خطط و دراسات مستقبلية لزيادة الرقعه الاستثمارية من خلال ازدياد الاستثمار في شراء و بيع الاراضي و كذلك العمل على انشاء مشاريع ريادية لتحقيق اهدافها المرجوه من قبلكم .

هذا و قد انشأت الشركة خلال الاعوام المنصرمه مجموعه مشاريع ، منها مشروع سكني و قد تم بيع اكثر من نصفه و جرة عمليات صيانه عامة للشقق المتبقية خلال عام 2018 و ذلك لتجهيزها للتاجير ، بالإضافة لقيام الشركة باقامة مشروع في قلب عمان بالمشاركه و قد قامه الشركة ببيع معظم المكاتب بالإضافة الي توقيع عقود ايجار بعض المعارض و الذي تبادء عقودهم من العام القادم و بما يخص الاراضي فقد قامت الشركة بحملات تسويقيه عن طرق الانترنت و الجرائد الرسمية لغاية الاستمرار في بيع القطع التي تم فرزها مؤخرا .

و اخيرا و ليس اخرا ان مجلس الإدارة الكريم يشرككم جزيل الشكر على ثقكم الكريمة بالمجلس كما نعدكم على ان نعمل بكل طاقتنا لتحقيق اهداف الشركة و جعلها من الشركات العقاريه المتميزه في وطننا الحبيب .

رئيس مجلس الإدارة

نقولا ابو خضر



## تقرير مجلس الإدارة عن عام 2018

### 1 - التكوين :

ان الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي و الاستثمار هي شركة مساهمة عامة محدوده (الشركة) مسجلة في سجل الشركات المساهمه العامة المحدوده بتاريخ 3 تشرين الثاني 1990 تحت رقم (210) ، لدى مراقب الشركات في وزارة الصنائه و التجارة ، بتكون رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به و المدفوع بالكامل من 12.000.000 سهم اسمي متساوي القيمة تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم دينار اردني واحد . هذا و قد قررت الهيئه العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 27 نيسان 2016 الموافقة بالاجماع على اعاده هيكله راس مال الشركة على النحو التالي :

- تخفيض راس مال الشركة من مبلغ 12,000,000 دينار اردني الى مبلغ 7,216,700 دينار اردني من خلال تطفاء مبلغ 4,783,300 دينار اردني من الخسائر المتراكمه لنهاية عام 2015 .
- اعاده رفع راس مال الشركة ليصبح 10,000,000 دينار اردني وذلك من خلال اكتتاب المساهمين التالية اسمائهم بمبلغ 2,783,300 دينار اردني كما يلي :-

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

وقد استكملت الاجراءات اعلاه لدى مراقب الشركات بتاريخ 10 تموز 2016 .

هذا و قد وافق معالي وزير الصنائه و التجارة و التموين بتاريخ 21 حزيران 2016 على اعادة هيكله راسمال الشركة وفقا لقرار الهيئه العامه غير العادي للشركة و المبين اعلاه .

هذا و قد تم استكمال اجراءات تخفيض اسهم راس المال لدى مركز ايداع الاوراق المالية بتاريخ 26 تموز 2016 ، و قد استكملت اجراءات تسجيل اسهم زيادة راس المال لدى مركز الايداع الاوراق المالية بتاريخ 1 اب 2016 .

### أ - أنشطة الشركة الرئيسية :

ان تشتري و تستاجر و تقتني و تأجر اي اراضي او ممتلكات او ابنية او حقول او مقالع مفتوحه او مغلقة او الات او ماكينات او لوازم او اية اموال منقولة او غير منقولة ضرورية لاعمال الشركة و ان تنشئ و تبني و تصون اية تبنيه او مقالع ترى الشركة انها ضرورية لاعمالها .

- ان تشتري او تلتزم الشركة جميع او قسم من ممتلكات و التزامات و تجارة اي شركة او شخص يملك او يقوم بعمل ترى الشركة انه مناسب و مفيد لعمالها .
- ان تأخذ و تحصل على اسهم في شركة اخرى تتفق غاياتها جميعها او بعضها مع غايات الشركة او من تقوم بأي عمل يمكن ان يفيد الشركة مباشر او غير مباشر.
- شراء الاراضي و العقارات و تطويرها و افرازها و استصلاحها و اعدادها لاقامة المشاريع الاسكانية و التجارية و الصناعية و الزراعية و السياحية و ايجارها و استاجارها و رهنها وكذلك استيراد و تصدير و بيع المواد الانشائية المتعلقة بمشاريعها .
- و غيرها من الغايات التي وردت بعقد تاسيس الخاص بالشركة .

## ب - الموقع الجغرافي للشركة :-

- موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان - شارع مكة - مجمع برج المتكامله رقم 146 - الطابق الاول مكتب رقم 106 .
- كما ان للشركة شركات تابعه وهي عين رباط العقاريه و تقع ايضا في شارع مكة - برج المتكامله رقم 146 - الطابق الاول مكتب رقم 106 .
- لا يوجد لشركة المتكامله او شركة عين رباط (الشركة التابعه) اي فروع داخل المملكة الاردنية الهاشمية او خارجها .

## ج - حجم الاستثمار الراسمالي للشركة :-

- بلغ حجم الاستثمار الراسمالي للشركة المتكامله لتطوير الاراضي و الاستثمار ما نسبته 84,892% من اجمالي الموجودات كما في 2018/12/31 مقارنة بـ 82,020% كما في 2017/12/31 .

2 - الشركات التابعة :

## ❖ شركة عين رباط العقارية :-

### ➤ صفة الشركة و تاريخ تسجيلها :

- سجلت الشركة لدى وزارة الصناعة و التجارة كشركة ذات مسؤولية محدوده و تحت رقم 21916 بتاريخ 2010/06/01.
- نشاط الشركة و غاياتها :

1. ما عدا مكتب عقاري .
2. تملك الاموال المنقولة و الغير منقولة لتنفيذ غايات الشركة .
3. شراء اراضي و اقامة شقق سكنية عليها و بيعها بدون فوائد ربويه .
4. شراء و تملك الاراضي لغايات الشركة . ما عدا مكتب عقاري .
5. ادارة و تطوير العقارات عدا مكتب و ساطة.

### ➤ صفة الشركة و تاريخ تسجيلها :

- يبلغ راس مال الشركة 1,000 دينار اردني

### ➤ نسبة ملكية الشركة الام بالشركة التابعة:

- تبلغ نسبة ملكية الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي و الاستثمار ( الشركة الام ) ما نسبته 100% من راس مال شركة عين رباط العقارية .

### ➤ عنوان الشركة :

- موقع الشركة الرئيسي في مدينة عمان - شارع مكه - برج المتكامله رقم 146 - الطابق الاول - مكتب 106 .

### ➤ عدد الموظفين :

- لا يوجد بالشركة موظفين كما في 2018/12/31 .

### ➤ الفروع :

- لا يوجد فروع لشركة كما في 2018/12/31.

### ➤ مشاريع المملوكة من قبل شركة عين رباط العقارية :

- تملك الشركة المتكاملة مشروع اسكاني في منطقة الشميساني مكون من 12 شقة سكنية متعددة المساحات و قد تم بيع 8 شقق وتبقى منها 4 شقق كما في 2018/12/31.

### 3- اعضاء مجلس الادارة و نبذة تعريفية عنهم :

- ❖ نقولا جورج ابو خضر / ممثل عن شركة نقولا ابو خضر و اولاده .
  - رئيس مجلس الادارة .
  - تاريخ الميلاد : 7 كانون الثاني 1970
  - الشهادات العلمية : بكوريوس ادارة اعمال - جامعة بوسطن - 1991
  - الخبرات العملية : 26 سنة في الادارة الاعمال والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات ابو خضر و عضوا ادارة غرفة تجارة الامريكية في الاردن .
  - عضويات مجالس الادارات :
    - نائب رئيس مجلس ادارة الشركة المتكاملة للتاجير التمويلي .
    - عضو مجلس ادارة المجموعة العربية الاوروبية للتأمين .
- ❖ حليم خليل شحادة الحديثي - ممثل الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة ( اعتبارا من 2016/09/01 ) ولغاية ( 2018/12/20 ).
  - نائب رئيس مجلس الادارة .
  - تاريخ الميلاد : 22 كانون الاول 1962
  - الشهادات العلمية : بكوريوس ادارة اعمال - جامعة بغداد - 1988
  - الخبرات العملية :
    - مدير مكتب مجموعة الحنظل الدولية - فرع عمان ( حتى منتصف 2016 ).
    - مدير عام شركة نوريليا للاستشارات و التدريب .

- عضو جمعية الشركات المتوسطة و الصغيرة الاردنية .
- عضو جمعية الاعمال العراقية .

- ❖ ميشيل الفرد حلاق - ممثل الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة ( اعتبارا من 2018/12/20 ) .
  - نائب رئيس مجلس الادارة .
  - تاريخ الميلاد : 19 كانون الثاني 1959
  - الشهادات العلمية : بكالوريوس محاسبة - جامعة اليرموك
  - الخبرات العملية :
  - عضو جمعية مدققين الحسابات القانوني.
  - عضويات مجالس الادارات :
  - نائب عضوا مجلس ادارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.

- ❖ مروان لطفك وهبة تماري - ممثل شركة تجارة المركبات
  - عضو مجلس الادارة .
  - تاريخ الميلاد : 2 كانون الاول 1968
  - الشهادات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال من جامعة جورج واشنطن عام 1991 .
  - الخبرات العملية :
  - 26 سنة في مجال التجارة المواد الغذائية / شركة خاصة .
  - عضو مجلس ادارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي .

- ❖ ايلي ايفيا ايكار بنيان - ممثل الشركة الدولية للبطاريات السائلة و لغاية ( 2018/03/28 ) .
  - عضو مجلس الادارة .
  - تاريخ الميلاد : 1938
  - الشهادات العلمية : بكالوريوس هندسة مدنية - لبنان - 1961
  - الخبرات العملية :
  - مدير تعليمي لشركة بن لادن في الاردن(1996-2002) .
  - مدير عام شركة المشاريع الهندسية ( 2002-2014).

- ❖ اكرم عبدالله شحرور - ممثل شركة الخليج لتجارة السيارات و لغاية ( 2018/03/28 ) .
  - عضو مجلس الادارة .

- تاريخ الميلاد : 26 نيسان 1957
- الشهادات العلمية : ماجستير ادارة اعمال - نورث تكساس ستي يونفيرستي
- الخبرات العملية :
  - مدير ائتمان بنك الكويتي الوطني (1984-1990) الكويت .
  - مدير بنك الانماء الصناعي ( 1990-1991) الاردن.
  - مدير دائرة الائتمان - بنك ظافر العوماني الغرنسي ( 1991-1993) عمان
  - مدير تنفيذي - مجموعة شركات ابو خضر ( 1993-2017) الاردن .

#### ❖ رامي الياس جورج الناعوري -عضو مستقل.

- عضو مجلس الادارة .
- تاريخ الميلاد : 30 ايار 1975
- الشهادات العلمية : ماجستير ادارة اعمال ( الجامعة الاردنية) ،بكالوريوس هندسة ميكانيك ( الجامعة الاردنية)
- الخبرات العملية :
  - عضو مجلس ادارة شركة تزويد للحاصلات الزراعية جمهورية مصر العربية.

#### ❖ مروان حنا سليمان الخيطان -عضو مستقل.

- عضو مجلس الادارة .
- 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 ادارة جامعة الشرق الاوسط.

#### 4- اشخاص الادارة العليا و نبذه تعريفية عنهم :

#### ❖ امجد غريب عبدالرحيم البكري

- المدير العام
- تاريخ الميلاد : 14 تموز 1966
- الشهادات العلمية : بكالوريوس حقوق - جامعة بيروت العربية - لبنان - 1991
- الخبرات العملية :
  - عضو مجلس امانة عمان في الفترة ( 2005-2007)
  - مؤسس و مدير عمان لشركة الاحداثيات العقارية .
  - مدير عام الشركة لتطوير الاراضي و الاستثمار اعتبارا من 1 كانون الثاني 2011 .

❖ اسماعيل 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 و صاحب التجارية - نيسان الاردن (2014 - 2018)
- مدير مالي الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي .

❖ علاء زياد صبحي المرادوي ( لغاية تاريخ 2018/12/31 )

- نائب مدير عام
- تاريخ الميلاد : 28 اذار 1978
- الشهادات العلمية : بكالوريوس الكترونيات من جامعة الاميرة سمية
- الخبرات العملية :
- مدير عام لشركة متشغن للتصميم الداخلي و الديكورات (2003-2012)
- مدير عام شركة السرعة للدعاية و الاعلان 2012
- نائب مدير عام لشركة المتكاملة لتطوير الاراضي 2013-03-31

5- كبار مالكي الاسهم و الذين تزيد حصتهم عن 5% :

الرقم	الاسم	كما في 2018-12-31		كما في 2017-12-31	
		عدد الاسهم	النسبة(%)	عدد الاسهم	النسبة(%)
1	نقولا جورج نقولا ابو خضر	4,162,796.00	41.216	4,188,752.00	41.888
2	جورج نقولا جورج ابو خضر	1,386,913.00	13.732	1,243,212.00	12.432
3	الشركة الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	1,080,797.00	10.701	1,033,420.00	10.334
4	شركة تجارة المركبات	718,168.00	7.111	686,436.00	6.86

## 6- الوضع التنافسي للشركة ضمان قطاع نشاطها :

- يشهد القطاع العقاري حاليا منافسة كبيرة نظرا لتعدد المشاريع و الاستثمارات العقارية ولكن فيما يتعلق بالوضع التنافسي للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي و الاستثمار فانها لا تحتل اي وضع تنافسي بين الشركات في القطاع العقاري

## 7- درجة الاعتماد على الموردين المحددين او العملاء رئيسيين ( محليا او خارجيا ) :

- لا يوجد اعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محليا و خارجيا يشكلون 10% فاكثر من اجمالي المشتريات و/او المبيعات .

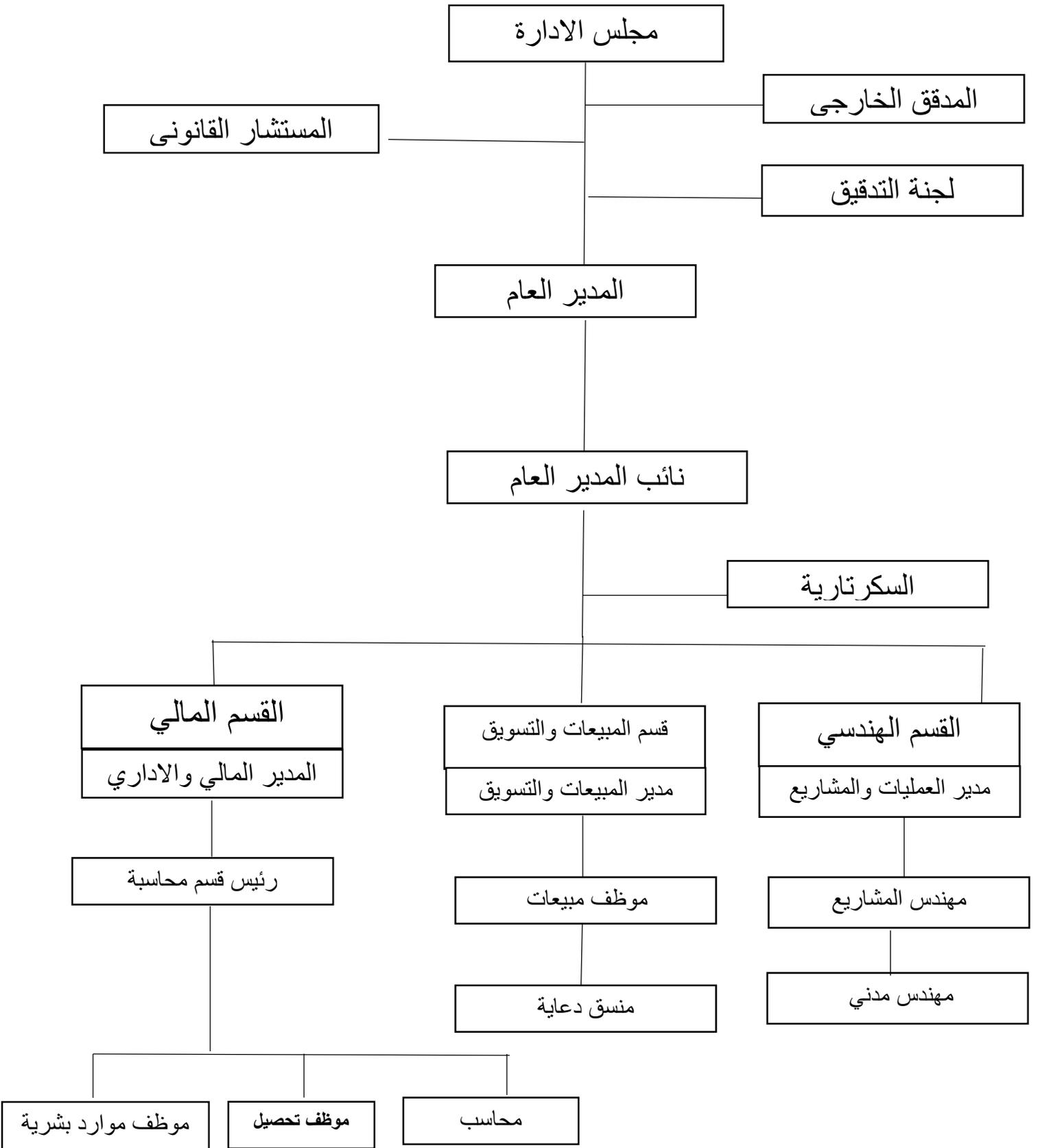
## 8- الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركات او اي من منتجاتها بموجب قانون و الانظمة او غيرها :

- لا يوجد اي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القانون و الانظمة او غيرها .
- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت عليها الشركة .

## 9- القرارات الصادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها لها أثار مادية على عمل الشركة او قدرتها التنافسية :

- لا يوجد اية قرارات صادرة عن جهات الحكومية و المنظمات الدولية او غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية .
- لا تنطبق معايير الجوده الدولية على الشركة .

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



## 11 - عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم :

المؤهل العلمي	الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار	شركة عين رباط العقارية
بكالوريوس	3	0
ثانوية عامة	1	0
الاجمالي	4	0

## 12- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

لم تقوم الشركة بإجراء اي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية

## 13- المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

تم رفع قضية على الشركة من قبل شركة ماجد الدراويش و شريكة و هي حاليا في يد لجنة التحكيم و في حالة خسارة القضية ستتكبد الشركة مبالغ مالية حسب قرار لجنة التحكيم لصالح المدعي بالاضافة الى مصاريف التحكيم .

## 14- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية :

- 1 - قامت الشركة بافراز ارض راس الجندي وتم بيع العديد من القطع .
- 2 - قامت الشركة بتوقيع عقود ايجار ايجار لبعض المعارض و تبدء في عام 2019 .

## 15- الاثر المالي لعمليات ذات الطبيعة غير المتكرره التي حدثت خلال السنة ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي :

1. قامت الشركة ببيع محتويات المستودع و قد تم طرحها عن طريق الجريدة الرسمية و تلقي عروض الاسعار و تم البيع لصاحب العرض الاعلى قيمة .
2. تم و تحت توصيات لجنة التدقيق و قرار مجلس الادارة الغاء ذمم بدل تنقلات اعضاء مجلس ادارة السابقة و عكسها على الايرادات .
3. تم اغلاق بعض الذمم المشكوك في تحصيلها و التي تخص موظفين سابقين .

16- السلسلة الزمنية للأرباح او الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية :

2014	2015	2016	2017	2018	
(199,518)	(574,127)	(416,732)	226,772	(2,200,548)	الأرباح او الخسائر المحققة
0	0	0	0	0	الأرباح الموزعة
7,708,738	7,012,656	9,382,416	9,693,344	9,534,363	صافي ارباح المساهمين
1.93	0.96	0.75	0.89	0.65	اسعار الاوراق المالية

17- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج اعمالها خلال السنة المالية :

• تحليل المركز المالي :

2017	2018	النسبة المالية	الرقم
1,181,896	798,560	راس المال العامل	1
0.022 دينار/سهم	( 0.270 ) دينار/سهم	عائد الاسهم الواحد	2
0.969 دينار/سهم	0.953 دينار/سهم	القيمة الدفترية للسهم الواحد	3
93.405 %	92.652 %	نسبة الملكية	4
6.594 %	7.348 %	نسبة المديونية	5
0.919 مرة	0.640 مرة	القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	6
0 مرة	0 مرة	معدل دوران الموجودات	7
1 : 2.73	1 : 2.056	نسبة السيولة	8

## نتائج الاعمال:

النسبة (%)	الفرق	2017	2018	
				الدخل الشامل الموحد
(870.379 %)	(1,973,776)	226,772	(2,200,548)	مجمل الربح / الخسارة
(1,127.272 %)	(0.248)	0.022	(0,27)	ربحية السهم
				المركز المالي الموحد
(0.840 %)	(87,161)	10,377,667	10,290,506	موجودات الشركة
10.495%	71,820	684,323	756,143	مطلوبات الشركة
(1.640 %)	(158,981)	9,693,344	9,534,363	حقوق المساهمين

### 18- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- تتوجه ادارة الشركة الى تأجير المتبقي من المعارض المقامة في مجمع برج المتكاملة وذلك لتأمين الشركة بدخل ثابت .
- اجراء دراسة كاملة الهدف منها تقييم الوضع الراهن لشركة و دراسة الية ضغط المصاريف .
- التوجة الى تكبير قيمة المحفظة الاستثمارية الخاصة بالاسهم .
- العمل على بيع قطع من ارض راس الجندي المملوكة للشركة او ايجاد شريك (مستثمر) من اجل القيام بعمل مشاريع عليها
- يتوقع مجلس الادارة تحقيق ارباح خلال العام القادم 2019

### 19- اتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار اتعاب خدمات اخرى تلقاها المدقق او / و مستحقة له:

يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار وشركة عين رباط العقارية السادة المحاسبون العصريون حيث تبلغ اتعابهم السنوية مبلغ 7500 دينار اردني للشركات جميعها شامل ضريبة المبيعات .

## 20- الاوراق المالية المملوكة من قبل اعضاء مجلس ادارة الشركة :

- الجدول التالي يوضح التغيرات التي حصلت على اسهم اعضاء مجلس الادارة كما في 2018/12/31

الرقم	اسم العضو/الشخص الاعتباري وممثلة	الجنسية	رصيد 2018/12/31	رصيد 2017/12/31
1	الشركة الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامه	اردني	1,080,797	1,033,420
	حليم خليل الحديثي	عراقي	601	601
	ميشيل الفرد حلاق	اردني	4,550	0
2	شركة الخليج لتجارة السيارات (استقال في 2018/03/28)	اردني	45,104	45,104
	اكرم عبدالله شحرور (استقال في 2018/03/28)	اردني	0	0
3	شركة نقولا ابوخضر واولاده	اردني	55,087	55,087
	نقولا ابوخضر	اردني	4,162,796	4,188,752
4	شركة تجارة المركبات	اردني	718,168	687,436
	مروان لطفي وهبة تماري	اردني	0	0
5	الشركة الدولية للبطاريات السائلة (استقال في 2018/03/28)	اردني	2,405	2,405
	ايلي ايفيا بنيان (2018/03/28)	اردني	0	0
6	مروان حنى سليمان الخيطان ( من تاريخ 2018/04/23 )	اردني	5,400	33,000
7	رامي الياس جورج الناعوري ( من تاريخ 2018/04/23 )	اردني	81,688	81,688

## 21- الاوراق المالية المملوكة من قبل اشخاص الادارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم كما في 2018/12/31	عدد الاسهم كما في 2017/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل اشخاص الادارة العليا
1	امجد غريب عبدالرحيم البكري	المدير العام	اردني	16	16	لا يوجد
2	علاء زياد صبحي مرداوي	نائب مدير عام	اردني	0	0	لا يوجد
3	اسماعيل عبد الجواد اسماعيل الشافعي	مدير مالي	فلسطيني	0	0	لا يوجد

## 22- الاوراق المالية المملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة و اقارب اشخاص الادارة العليا

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الاسهم في 2018/12/31	عدد الاسهم في 2017/12/31
1	ساميه حليم جريس السلفيتي	والدة رئيس مجلس الادارة	اردني	211,983	143,771
2	ديالا فوتي عيسى خميس	زوجة رئيس مجلس الادارة	اردني	128,533	128,533
3	جورج نقولا جورج ابو خضر	والد رئيس مجلس الادارة	اردني	1,386,913	1,243,212

- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اقارب اعضاء مجلس الادارة او الادارة العليا للشركة
- لا يوجد اسهم مملوكة من قبل اقارب اشخاص الادارة العليا للشركة .

## 23- الشركات المسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة

الرقم	الاسم	الجنسية	2018	2017
1	نقولا جورج ابوخضر	اردني	<ul style="list-style-type: none"> <li>● رويال للاستثمارات التجارية</li> <li>● نائب رئيس هيئة المديرين</li> <li>● 96,559 سهم</li> <li>● الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة</li> <li>● نائب رئيس هيئة المديرين</li> <li>● 49% من اسهم الشركة</li> <li>● الدولية للطائرات السائلة مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة</li> <li>● شركة الخليج لتجارة السيارات</li> <li>● 60% للشركة الاردنية للاستثمارات</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● رويال للاستثمارات التجارية</li> <li>● نائب رئيس هيئة المديرين</li> <li>● 96,559 سهم</li> <li>● الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة</li> <li>● نائب رئيس هيئة المديرين</li> <li>● 49% من اسهم الشركة</li> <li>● الدولية للطائرات السائلة مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة</li> <li>● شركة الخليج لتجارة السيارات</li> <li>● 60% للشركة الاردنية للاستثمارات</li> </ul>

لايوجد اي اسهم مسجلة باسم شركات مسيطر عليها من قبل الادارة العليا للشركة

## 24- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس واعضاء مجلس الادارة :

سيتم تحديد قيمة بدل تنقلات اعضاء مجلس الادارة في اجتماع الهيئة العامة .

## 25- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	اجمالي الرواتب 2018	مكافآت	امانة سر مجلس الادارة	اجمالي المزايا والمكافآت
1	امجد غريب البكري	المدير العام	40,200	2,828	0	43,028
2	علاء زياد المرادوي	نائب مدير عام	18,960	0	0	18,960
3	اسماعيل الشافعي	مدير مالي	7,606.67	50	0	7,656.667

## 26- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2018:

لايوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية

**27- العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس مجلس الادارة او اعضاء المجلس او المدير العام او اي موظف بالشركة او اقاربهم :**

لا يوجد العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس مجلس الادارة او اعضاء المجلس او المدير العام او اي موظف بالشركة او اقاربهم

**28- مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي**

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة

**29- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي :**

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي

**30- اجتماعات مجلس الادارة خلال عام 2018:**

عدد اجتماعات مجلس ادارة الشركة التي عقدت في عام 2018 هي ثمانية اجتماعات

**31- الوضع القانوني لشركة خلال عام 2018:**

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة و الشركات التابعة :
- يوجد قضايا مرفوعة من الشركة على الغير بقيمة 153,204 دينار اردني
- ملخص القضايا المرفوعة على الشركة و الشركات التابعة :
- يوجد قضية مرفوعة على الشركة من قبل شركة ماجد الدراويش و شريكه بقيمة 196,522 دينار اردني .

**32- اقرارات مجلس الادارة :**

- يقر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود اية امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة في السنة التالية
- يقر مجلس ادارة الشركة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .
- يقر مجلس الادارة بصحة ودقة و اكتمال المعلومات الواردة في الكتيب السنوي .

رئيس مجلس الادارة

شركة نقولا ابو خضر و اولاده  
يمثلها السيد نقولا جورج نقولا ابو خضر

نائب رئيس مجلس الادارة

الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة  
يمثلها السيد ميشيل الفرد حلاق

عضو مجلس الادارة

شركة تجارة المركبات  
يمثلها السيد مروان لطفك و هبه تماري

عضو مجلس الادارة

السيد مروان حنا سليمان الخيطان

عضو مجلس الادارة

السيد رامي الياس جورج الناعوري

المدير العام

السيد امجد غريب البكري

المدير المالي

السيد اسماعيل عبدالجواد الشافعي

## تقرير الحوكمة لعام 2018

صادرة بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2017/146) تاريخ 2017/5/22 ويؤمن مجلس الإدارة بأهمية المؤسسة في تطوير وتحسين أداء نتائج أعمال الشركة كما تتبنى أفضل القواعد والمعايير في تطبيق معايير الحوكمة المؤسسية ، كما يلتزم مجلس الإدارة بتطبيق بنود وتعليمات الحوكمة الإلزامية الصادرة عن هيئة الأوراق المالية لعام 2017 ، والى النظام الأساسي للشركة والقواعد والسياسات الداخلية في تطوير حوكمتها الداخلية وانجاز المهام الموكلة من وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط المستقبلية .

أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين خلال السنة وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل:-

أعضاء مجلس الإدارة من تاريخ 2018/1/1 – 2018/3/28

التسلسل	اسم العضو الطبيعي	المنصب	الصفة	اسم الممثل الاعتيادي	الصفة
1	شركة نقولا ابو خضر و اولاده	رئيس المجلس	عضو غير مستقل	نقولا جورج أبو خضر	غير تنفيذي غير مستقل
2	الشركة الأردنية للإستثمارات و الإستشارات العامة	نائب رئيس المجلس	عضو غير مستقل	حليم شحاذة الحديثي	غير تنفيذي غير مستقل
3	شركة تجارة المركبات	عضو	عضو غير مستقل	السيد مروان لطفك تماري	غير تنفيذي غير مستقل
4	الشركة الدولية للطائرات السائلة	عضو	عضو غير مستقل	ابلي ايفيا بنيان استقال بتاريخ 2018/3/28	غير تنفيذي غير مستقل
5	شركة الخليج لتجارة السيارات	عضو	عضو غير مستقل	أكرم عبد الله شحرور استقال بتاريخ 2018/3/28	غير تنفيذي غير مستقل

تعديل أعضاء مجلس الإدارة تماشياً مع تعليمات الحوكمة وتطبيقها من تاريخ 2018/4/23

التسلسل	اسم العضو الطبيعي	المنصب	الصفة	اسم الممثل الاعتيادي	الصفة
1	شركة نقولا ابو خضر و اولاده	رئيس المجلس	عضو غير مستقل	نقولا جورج أبو خضر	غير تنفيذي غير مستقل
2	الشركة الأردنية للاستثمارات و الإستشارات العامة	نائب رئيس المجلس	عضو غير مستقل	حليم شحادة الحديثي الى تاريخ (20-12-2018) ميشيل الفرد حلاق من تاريخ (20-12-2018)	غير تنفيذي غير مستقل
3	شركة تجارة المركبات	عضو	عضو غير مستقل	السيد مروان لطفك تماري	غير تنفيذي غير مستقل
4	السيد مروان حنا الخيطان	عضو	عضو مستقل	تم تعيينه بتاريخ 2018/4/23	غير تنفيذي مستقل
5	السيد رامي الياس الناعوري	عضو	عضو مستقل	تم تعيينه بتاريخ 2018/4/23	غير تنفيذي مستقل

- عضويات التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في مجالس إدارة أخرى :-

1- نقولا جورج أبو خضر:-

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

2- مروان لطفك وهبه تماري :-

- i. عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

3- ميشيل الفرد حلاق :-

- i. عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.

1. ا - عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2018 مع بيان عدد الاعضاء الحاضرين للاجتماعات :

عدد الاجتماعات خلال سنة 2018					اسم العضو	الرقم
اجتماع 2018/4/23	اجتماع 2018/3/04	اجتماع 2018/2/27	اجتماع 2018/2/15	اجتماع 2018/1/13		
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	نقولا جورج ابو خضر	1
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حليم شحادة الحديثي	2
استقال بتاريخ 2018/3/28	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	أيلي إيفيا بنيان	3
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	مروان لطفك تماري	4
استقال بتاريخ 2018/3/28	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	أكرم عبدالله شحرور	5

2. أ - عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2018 بعد تعديلات الأعضاء حسب تعليمات الحوكمة مع بيان عدد الاعضاء الحاضرين للاجتماعات :

عدد الاجتماعات خلال سنة 2018					اسم العضو	الرقم
X	X	اجتماع 2018/11/18	اجتماع 2018/7/22	اجتماع 2018/5/10		
X	X	حاضر	حاضر	حاضر	نقولا جورج ابو خضر	1
X	X	حاضر	حاضر	حاضر	حليم شحادة الحديثي	2
X	X	X	حاضر	حاضر	مروان لطفك تماري	3
X	X	حاضر	حاضر	حاضر	مروان حنا الخيطان تعيين 2018/4/23	4
X	X	حاضر	حاضر	حاضر	رامي الياس الناعوري تعيين 2018/4/23	5

ب - اللجان المنبثقة عن لجان الإدارة : لجنة التدقيق

عدد الاجتماعات خلال سنة 2018				مؤهلات وخبرات اعضاء اللجنة	اعضاء اللجنة	الرقم
2018/11/20	2018/11/18	2018/7/12	2018/6/20			
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	ماجستير ادارة أعمال	رامي الياس الناعوري رئيساً	1
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	بكالوريوس ادارة أعمال - جامعة بغداد - العراق - 1988	حليم شحادة الحديثي عضواً	2
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	ماجستير هندسة نقل	مروان حنا الخيطان عضواً	3

اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات ممثلة بالسيد وليد طه بتاريخ 2018/11/22.

ج. لجنة الترشيحات والمكافآت وتتألف من السادة :

عدد الاجتماعات خلال سنة 2018		مؤهلات وخبرات اعضاء اللجنة	اعضاء اللجنة	الرقم
اجتماع 2018/12/24	اجتماع 2018/11/20			
حاضر	حاضر	ماجستير هندسة نقل	مروان حنا الخيطان رئيساً	1
حاضر	حاضر	بكالوريوس ادارة اعمال من جامعة جورج واشنطن عام 1990	مروان لطفك تماري عضواً	2
حاضر	حاضر	بكالوريوس ادارة أعمال - جامعة بغداد - العراق 1988	حليم خليل الحديثي عضواً	3
حاضر	حاضر	ماجستير ادارة أعمال	رامي الياس الناعوري عضواً	4

د- لجنة الحوكمة وتتألف من السادة :

الرقم	اعضاء اللجنة	مؤهلات وخبرات اعضاء اللجنة	عدد الاجتماعات خلال سنة 2018		
			اجتماع 2018/7/11	اجتماع 2018/7/18	اجتماع 2018/11/18
1	مروان حنا الخيطان رئيساً	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر	حاضر
2	حليم خليل الحديثي عضواً	بكالوريوس ادارة أعمال - جامعة بغداد - العراق - 1988	حاضر	حاضر	حاضر
3	رامي الياس الناعوري عضواً	ماجستير ادارة أعمال	حاضر	حاضر	حاضر

ه- لجنة ادارة المخاطر وتتألف من السادة :-

الرقم	اعضاء اللجنة	مؤهلات وخبرات اعضاء اللجنة	عدد الاجتماعات خلال سنة 2018				
			اجتماع /09/30 2018	اجتماع /10/7 2018	اجتماع /10/8 2018	اجتماع /10/16 2018	اجتماع /11/7 2018
1	مروان حنا الخيطان رئيساً	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	حليم شحادة الحديثي عضواً	بكالوريوس ادارة أعمال - جامعة بغداد - العراق - 1988	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	رامي الياس الناعوري عضواً	ماجستير ادارة أعمال	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

و- أعضاء مجلس الإدارة و نبذه تعريفية عنهم :  
■ نقولا جورج نقولا أبو خضر / ممثل عن شركة نقولا أبو خضر و أولاده.  
■ رئيس مجلس الإدارة.

- تاريخ الميلاد : 7 كانون الثاني 1970.
- الشهادات العلمية : بكالوريوس ادارة أعمال - جامعة بوسطن - 1991 .
- الخبرات العملية : 26 سنة في ادارة الاعمال والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات ابو خضر و
- عضو إدارة غرفة التجارة الأمريكية في الأردن
- عضويات مجالس الإدارة :
- نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.
- عضو مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.
- عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.

■ حلیم خليل شحاذه الحديثي - ممثل الشركة الأردنية للإستثمارات و الإستشارات العامة  
(استقال بتاريخ 2018/12/20 ) .

- نائب رئيس مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد : 22 كانون الأول 1962.
- الشهادات العلمية : بكالوريوس ادارة أعمال - جامعة بغداد - العراق - 1988 .
- الخبرات العملية :
- مدير مكتب مجموعة الحنظل الدولية - فرع عمان (حتى منتصف 2016)
- مدير عام شركة نوريليا للإستشارات و التدريب.
- عضو جمعية الشركات المتوسطة و الصغيرة الأردنية.
- عضو جمعية الأعمال العراقية.

- مروان لطفك وهبه تماري - ممثل شركة تجارة المركبات
- عضو مجلس إدارة
- تاريخ الميلاد : 2 كانون الاول 1968
- الشهادات العلمية: بكالوريوس ادارة اعمال من جامعة جورج واشنطن عام 1990.
- الخبرات العملية :
- 25 سنة في مجال التجارة الحرة .
- ويشغل حالياً منصب مدير عام ومالك شركة باب الكريم للاستيراد والتصدير .
- عضو في مجلس ادارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

■ أكرم عبد الله شحرور -ممثل شركة الخليج لتجارة السيارات - استقال بتاريخ 2018/3/28

- مواليد: 1957/4/26
- ماجستير ادارة اعمال - نورث تكساس ستيت يونفيرستي
- مدير إنتمان - بنك الكويت الوطني 1984-1990 الكويت
- مدير بنك الانماء الصناعي -1990 - 1991 الاردن
- مدير دائرة الانتمان - بنك ظفار العماني الفرنسي 1991 - 1993 عُمان
- مدير تنفيذي -مجموعه شركات ابو خضر 1993-2017 الاردن

- ايلي ايقيا ايكار بنيان – ممثل الشركة الدولية للطائرات السانلة - استقال بتاريخ 2018/3/28
- عضو مجلس إدارة
- تاريخ الميلاد : 1938
- الشهادات العلمية: بكالوريوس هندسة مدنية - لبنان -1961.
- الخبرات العملية :
- مدير تعليمي لشركة بن لادن في الاردن (1996 -2002).
- مدير عام شركة المشاريع الهندسية (2002 -2014) .
  
- مروان حنا الخيطان - عضو مستقل – تم تعيينه بتاريخ 2018/4/23 .
- عضو مجلس إدارة .
- تاريخ الميلاد :. 1952/6/2
- الشهادات العلمية : ماجستير هندسة نقل .
- الخبرات العملية :
- مدير عام مؤسسة النقل العام .
- مدير عام الشركة المتكاملة للنقل المتعدد .
- مدير عام شركة الظلال لنقل الركاب .
  
- رامي الياس الناعوري -عضو مستقل – تم تعيينه بتاريخ 2018/4/23 .
- عضو مجلس إدارة .
- تاريخ الميلاد :. 1975/5/30
- الشهادات العلمية : ماجستير ادارة اعمال .
- الخبرات العملية :
- مهندس انشاءات .
- مدير عام شركة نقولا أبو خضر (مصر).
- مدير عام شركة زاد لخدمات الإعاشة .
  
- ميشيل الفرد حلاق -
- ممثل الشركة الأردنية للإستثمارات والإستشارات العامة تم تعيينه (إعتباراً من 2018/12/20).
- نائب رئيس مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد :. 19 كانون الثاني 1959
- الشهادات العلمية : بكالوريوس محاسبة – جامعة اليرموك
- الخبرات العملية :
- عضو جمعية مدققين الحسابات القانوني.
- عضو في مجلس ادارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.

ك- اسماء الاشخاص الذين يشغلون مناصب تنفيذية بالشركة :-

التسلسل	الاسم	المنصب	ملاحظات
1	أمجد غريب البكري	المدير العام	----
2	علاء زياد مرداوي	نائب المدير العام	أمين سر مجلس الادارة
3	اسماعيل عبد الجواد الشافعي	المدير المالي	----

• يقوم السيد علاء زياد مرداوي بمهام ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة .

يقر رئيس مجلس الادارة وأمين سر المجلس بصحة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في تقرير الحوكمة علماً بأن مجلس الادارة قام بتصويب الأوضاع المتعلقة بتشكيلة أعضاء مجلس ادارة الشركة من الاعضاء المستقلين استناداً لتعليمات حوكمة الشركات لعام 2017 ضمن المهلة المحددة من قبل هيئة الاوراق المالية والتي تنتهي بتاريخ 2019/4/30 كما قامت الشركة بعمل موقع الكتروني على شبكة الانترنت للشفافية وتوفير المعلومات اللازمة للسادة المساهمين.

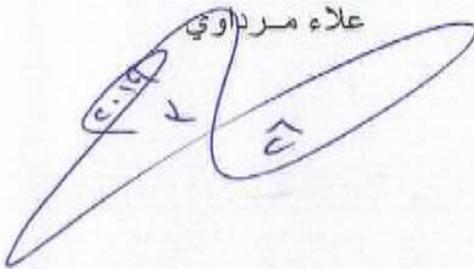
رئيس مجلس الادارة

نقولا ابو خضر



أمين سر مجلس الادارة

علاء مرداوي



## تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة )، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، 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 والإستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وأدائها المالي وتدفقاتها 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 فترة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية الموحدة. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

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

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية 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 واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الاخر .

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية وارضى وشقق معدة للبيع وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فقد اختارت إدارة الشركة قيد المشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية وارضى وشقق معدة للبيع بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها المشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية وارضى وشقق معدة للبيع في المركز المالي ، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات ، حيث تقوم الإدارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت ، ونظراً لاهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.	مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية وارضى وشقق معدة للبيع ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال، وتم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة الاصول وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني المشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية وارضى وشقق المعدة للبيع، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

Audit . Tax . Advisory

© 2015 Nexia International Limited. All rights reserved.

Nexia International is a leading worldwide network of independent accounting and consulting firms, providing a comprehensive portfolio of audit, accountancy, tax and advisory services. Nexia International is the trading name of Nexia International Limited, a company registered in the Isle of Man. Company registration number: 53513C. Registered office: 1st floor, Sixty Circular Road, Douglas, Isle of Man, IM1 1SA. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited. Nexia International and its member firms are not part of a worldwide partnership. Member firms of Nexia International are independently owned and operated. Nexia International does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission to act by, or the liabilities of, any of its members.

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
<p>ركزنا على هذا الامر نظرا لأن :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الادوات المالية" الذي طبقته الشركة في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ :</li> <li>يتطلب معالجات محاسبية معقدة، بما في ذلك استخدام تقديرات واحكام هامة يستند عليها تحديد التعديلات التي يتم ادخالها عن الانتقال، و</li> <li>نتج عنه تغييرات جوهرية على عمليات وبيانات وضوابط كان يجب اختبارها للمرة الاولى.</li> <li>كان التعديل الذي اجري على الارباح المدورة للشركة عند الانتقال للمعيار الدولي رقم ٩ بمبلغ ٤٩,٧٦١ دينار اردني مدين.</li> </ul>	<p>تضمنت اجراءات التدقيق التي قمنا بها في هذا المجال، من بين امور اخرى :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>تقييم مدى ملائمة اختيار السياسات المحاسبية .</li> <li>دراسة مدى ملائمة نهج الانتقال والوسائل العملية المطبقة.</li> <li>تقييم الاسلوب الذي اتبعته الادارة لاختبار منهجية "الخسائر الائتمانية المتوقعة".</li> <li>دراسة الاسلوب الذي اتبعته الادارة والضوابط المطبقة لضمان اكتمال ودقة تعديلات الانتقال ودقتها.</li> <li>تحديد واختبار الضوابط ذات الصلة.</li> <li>تقييم مدى ملائمة الاحكام والتقديرات الاساسية التي وضعتها الادارة عند اعداد تعديلات الانتقال، وخصوصا ذات الصلة بالتعديل عن العامل المستقبلي.</li> <li>اشراك المتخصصين في ادارة المخاطر المالية للنظر في الافتراضات / الاحكام الرئيسية المتعلقة بالتعديلات المستقبلية وتعريف التخلف عن السداد باستخدام طريقة صافي معدلات التدفق.</li> <li>تقييم اكتمال ودقة وملائمة البيانات المستخدمة في اعداد التعديلات الانتقالية.</li> <li>تقييم كفاية افصاحات الشركة.</li> </ul>

#### معلومات اخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى ، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهرية. وإذا 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 لتمكينها 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 تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية ، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد التقارير المالية.

#### مسؤولية المحاسب القانوني

ان 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 تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظرا لان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، 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 انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

• تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة 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 هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة ، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية 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 وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

  
المحاسبون العصريون  
وليد محمد طه  
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

٣ آذار ٢٠١٩

Modern Accountants

 A member of  
**Nexia**  
International  
المحاسبون العصريون

2017	2018	ايضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
17,680	<b>111,463</b>	4	ممتلكات ومعدات
4,102,602	<b>4,102,602</b>	5	مشاريع تحت التنفيذ
3,586,188	<b>3,353,942</b>	5	استثمارات عقارية
455,574	<b>455,574</b>	17	موجودات ضريبية مؤجلة
349,404	<b>493,780</b>	7	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
-	<b>218,442</b>	6	استثمار في شركة اجنبية
8,511,448	<b>8,735,803</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>موجودات متداولة</b>
11,146	<b>11,359</b>	8	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
675,329	<b>675,329</b>	9	أراضي معده للبيع
327,465	<b>333,180</b>	10	شقق معده للبيع
55,455	<b>70,412</b>	11	مدينون وشيكات برسم التحصيل
796,824	<b>464,423</b>	12	نقد وما في حكمه
1,866,219	<b>1,554,703</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
10,377,667	<b>10,290,506</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
10,000,000	10,000,000	1	رأس المال
1,512,389	1,512,389	13	علاوة إصدار
443,121	443,121	13	إحتياطي إجباري
259,642	259,642	13	إحتياطي إختياري
(2,303,036)	(211,708)		إحتياطي القيمة العادلة
(218,772)	(2,469,081)		خسائر متراكمة
9,693,344	9,534,363		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات متداولة</b>
657,717	681,598	14	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
23,154	74,545	15	دائنون
3,452	-		قرض قصير الاجل
684,323	756,143		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
10,377,667	10,290,506		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

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 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

2017	2018	إيضاح	
			<b>الإيرادات التشغيلية</b>
2,814,655	163,030		مبيعات اراضي ومكاتب
(2,173,804)	(138,420)		كلفة بيع اراضي ومكاتب
640,851	24,610		مجمل الربح
(281,177)	(159,820)	19	مصاريف إدارية وعمومية
(76,316)	(660)		مصاريف مالية
(912)	(5,386)		استهلاكات
10,666	45,143		إيرادات ومصاريف أخرى
293,112	(96,113)		(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
(61,343)	-	18	ضريبة الدخل
231,769	(96,113)		(خسارة) / ربح السنة
			يضاف بنود الدخل الشامل الاخر :
	(2,104,435)		خسائر تدني موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
(4,997)	-		خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
226,772	(2,200,548)		مجموع الدخل الشامل الاخر المحول الى الخسائر المتراكمة
84,153	2,091,328		التغير في احتياطي القيمة العادلة
310,925	(109,220)		اجمالي الدخل الشامل
			(خسارة) / ربح السهم:
0,023	(0,22)		(خسارة) / ربح السهم -دينار/ سهم
11,166,667	10,000,000		المتوسط المرجح لعدد الأسهم-سهم

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  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	علاوة الاصدار	رأس المال	ايضاح
9,382,419	(416,732)	(2,387,189)	259,642	414,309	1,512,389	10,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2017
310,925	226,772	84,153	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	(28,812)	-	-	28,812	-	-	المحول الى الاحتياطي الاجباري
<b>9,693,344</b>	<b>(218,772)</b>	<b>(2,303,036)</b>	<b>259,642</b>	<b>443,121</b>	<b>1,512,389</b>	<b>10,000,000</b>	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017
<b>(49,761)</b>	<b>(49,761)</b>	-	-	-	-	-	21 اثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)
<b>9,643,583</b>	<b>(268,533)</b>	<b>(2,303,036)</b>	<b>259,642</b>	<b>443,121</b>	<b>1,512,389</b>	<b>10,000,000</b>	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2018
<b>(109,220)</b>	<b>(2,200,548)</b>	<b>2,091,328</b>	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
<b>9,534,363</b>	<b>(2,469,081)</b>	<b>(211,708)</b>	<b>259,642</b>	<b>443,121</b>	<b>1,512,389</b>	<b>10,000,000</b>	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2018

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018

2017	2018	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
288,115	(2,200,548)	(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة :
912	5,386	استهلاكات
76,316	660	مصاريف مالية
-	2,104,435	خسائر تندي استثمارات مالية محددة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
4,997	-	خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
5,492	(64,718)	المدينون
(9,516)	(213)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
12,891	(5,715)	شقق معدة للبيع
13,624	51,391	دائنون
271,887	23,881	المصاريف المستحقة وحسابات دائنة أخرى
664,718	(85,441)	النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(76,316)	(660)	مصاريف مالية مدفوعة
588,402	(86,101)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		<b>الأنشطة الإستثمارية</b>
-	(218,442)	دفعات مشاريع خارجية
(17,056)	(3,169)	شراء ممتلكات ومعدات
33,287	(157,483)	الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
1,942,168	136,246	مشاريع تحت تنفيذ واستثمارات عقارية
1,958,399	(242,848)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(1,980,147)	(3,452)	البنوك الدائنة والقروض
(1,980,147)	(3,452)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
566,654	(332,401)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
230,170	796,824	النقد وما في حكمه 1 كانون الثاني
796,824	464,423	النقد وما في حكمه 31 كانون الأول
		<b>بنود غير نقدية</b>
3,586,188	96,000	تحويلات مشاريع تحت التنفيذ الى استثمارات عقارية

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

**1- التكوين والنشاط**

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار هي شركة مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 3 تشرين الثاني 1990 تحت الرقم (210)، لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة، يتكون رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع بالكامل يبلغ 10,000,000 سهم مقسم الى 10,000,000 سهم قيمة كل سهم دينار اردني واحد.

يتمثل النشاط الرئيسي الحالي للشركة في شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وفرزها واستصلاحها وإعدادها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية وإيجارها واستئجارها ورهنها، إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان .

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2018 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	2010	100 %	شراء وتملك اراضي واقامة شقق السكنية عليها وبيعها

**2 - المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول**

هنالك 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.

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي  
تبدأ من او بعد

**المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق**

1 كانون الثاني 2019

المعايير الدولي للتقارير المالية رقم ( 16 ) " الايجارات "

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

### 3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

#### إعداد البيانات المالية

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

#### اسس 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 الاراضي والاستثمار م.ع.م والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة ( الشركات التابعة).

تتحقق 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 نقل 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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

---

- 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.
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.

تبدأ عملية 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 المستبعدة 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 إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات 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 الارباح او الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعترف بها في بنود الدخل الشامل الاخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم اعادة تصنيف الارباح او الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات الى الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها الى الارباح المستقباه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر.

يتم الاعتراف بارباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الارباح، ما لم تمثل ارباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الاخر في الدخل الشامل الاخر ولا يتم اعادة تصنيفها ضمن الربح او الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للاصل ونموذج اعمال لشركة المعني بادارة الموجودات.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها وقياسها بالتكلفة المطلقة او بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، فإن شروطها التعاقدية يجب ان تؤدي الى التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم.

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما اذا كانت الموجودات المعترف بها حديثاً تشكل جزءاً من نموذج اعمال قائم او انها تعبر عن بداية نموذج اعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج اعمالها 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 اعمالها.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

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

تتعرض ادوات الدين التي يتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة او 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، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتبار من اليوم الاول من الفترة المالية الاولى التي تعقب التغيير في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه اعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظرا لعدم وجود تغييرات في نموذج الاعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم اجراء اعادة تصنيف.

#### انخفاض القيمة

ان المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الادوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

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

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة 12 شهراً، اي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال 12 شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة 1) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، اي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار اليها بالمرحلة 2 والمرحلة 3).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 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 التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعلية للاصل.

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

عند تحديد ما اذا كانت مخاطر الائتمان للاصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. 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 فردي بالاضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشتمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالاضافة الى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية او المحلية التي ترتبط بتعثر 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.

#### قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتمال الخسارة الائتمانية المتوقعة، وقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 فإن اهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

**الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية**

يعتبر اي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث او اكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاصل المالي. ويشار اليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة 3. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما اذا كانت ادوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الاصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث او اكثر 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، او عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية الى منشأة اخرى. اذا لم تقم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات اضافة الى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. اذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالاقتران المضمون للعوائد المستلمة.

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

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخرى، فإن الارباح او الخسائر المسجلة سابقا في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاوراق المالية، لا يتم اعادة تصنيفها ضمن بين الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها ضمن الارباح المستبقاة.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(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 ونقد وارصدة لدى البنوك) : كخصم من اجمالي 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 بالايرادات

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

تتحقق الإيرادات من عمولات الوساطة العقارية عند اصدار الفاتورة وتقديم الخدمة للعملاء.

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء نظاما شاملا موحدا لاحتساب الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء ويحل محل معايير الاعتراف بالايراد الحالية التي تضمنتها العديد من المعايير والتفسيرات المختلفة ضمن اطار المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية. ويقدم المعيار منهجا جديدا للاعتراف بالايرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء يتكون من خمس خطوات :

الخطوة الاولى: تحديد العقد المبرم مع العميل

ويعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين او اكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ كما ويحدد معايير لكل من هذه الحقوق والتزامات.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

---

**الخطوة الثانية: تحديد التزامات الاداء في العقد**

يتمثل اداء الالتزام الوارد في العقد بالتعهد بنقل بضاعة او تقديم خدمة للعميل.

**الخطوة الثالثة: تحديد قيمة المعاملة**

تتمثل قيمة المعاملة في المقابل الذي تتوقع الشركة تحقيقه مقابل نقل البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها للعميل، وذلك باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن طرف ثالث.

**الخطوة الرابعة: توزيع قيمة المعاملة على التزامات الاداء في العقد**

بالنسبة للعقود التي تتضمن اكثر من التزام اداء، تقوم الشركة بتوزيع قيمة المعاملة على كل التزام اداء بما يعكس المقابل الذي تتوقع الشركة تحصيله واستحقاقه مقابل تنفيذ كل من التزامات الاداء.

**الخطوة الخامسة: الاعتراف بالايراد عند استيفاء المنشأة للالتزام الاداء**

تعترف الشركة بإيراداتها مع مرور الوقت عند استيفاء اي من الشروط التالية :

- استلام العميل واستفادته في الوقت نفسه من المنافع المقدمة بموجب تنفيذ الشركة للالتزاماتها، او
- عندما يقوم اداء الشركة للالتزامها بإنشاء او زيادة فعالية اصل التي يقع تحت نطاق سيطرة العميل خلال انشاء او زيادة فعالية ذلك الاصل ، او
- اذا لم يسفر اداء الشركة عن نشوء موجودات ينتج عنها استعمالات بديلة للشركة ويكون لدى المنشأة حق في استلام مقابل عن التزامات الاداء المنفذة حتى تاريخه.
- تقوم الشركة بتوزيع ثمن المعاملة على تنفيذ التزامات الاداء المنصوص عليها في العقد بناء على طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالايرادات وفقا للجهود التي تبذلها الشركة او المدخلات التي تحقق الالتزامات التعاقدية. تقوم الشركة بتقدير اجمالي التكاليف اللازمة لانتهاء المشاريع بغرض تحديد مبلغ الايرادات الواجب الاعتراف بها.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

---

- عندما تستوفي الشركة تنفيذ التزامات الاداء عن طريق تسليم البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها، تقوم الشركة بتكوين اصل تعاقدى يستند على قيمة المقابل المكتسب من جراء تنفيذ الالتزام. عند تخطي قيمة المقابل المستلم من العميل قيمة الايرادات المعترف بها، فإن هذا يؤدي الى نشوء التزام تعاقدى.
- يتم قياس الايرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم او مستحق الاستلام مع مراعاة شروط وبنود الدفع التعاقدية المتفق عليها. تقوم الشركة بإعادة تقييم ايراداتها التعاقدية وفقا لمعايير محددة بغرض تحديد ما اذا كانت تقوم الشركة بأعمالها بالاصالة او بالوكالة. وقد خلصت الشركة على انها تعمل بالاصالة في جميع معاملات الايرادات لديها.
- يتم اثبات الايرادات في البيانات المالية بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية الى الشركة وامكانية قياس الايرادات والتكاليف، عند الامكان، بشكل موثوق.

#### الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرات، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الايرادات والمصاريف. ان نتائج الاعمال 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 المدققة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 فيما عدا تطبيق المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 الذي نتج عنه تغير في الافتراضات المحاسبية للاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية كما هو موضح ادناه:

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

الاحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9

• تقييم نموذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الادلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس ادائها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما اذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرا لموجودات المرحلة 1، او خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة 2 او المرحلة 3. ينتقل الاصل الى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. وعند تقييم ما اذا كانت مخاطر الائتمان لأي من الموجودات قد ارتفعت بشكل كبير، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمعلومات المستقبلية الموثوقة.

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقترض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ يعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين 12 شهرا الى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، او

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

---

العكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

• **النماذج والافتراضات المستخدمة:**

تستخدم الشركة نماذج وافتراضات متنوعة لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وكذلك لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. وينطبق الحكم عند تحديد افضل النماذج الملائمة لكل نوع من الموجودات وكذلك لتحديد الافتراضات المستخدمة في تلك النماذج، والتي تتضمن افتراضات تتصل بالمحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان.

**المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9**

فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر اهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية :

- تحديد العدد والوزن النسبي للسياريوهات المستقبلية لكل نوع من انواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند الى افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

• **احتمالية التعثر :**

تشكل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديرا لاحتمالية التعثر عن السداد خلال افق زمني معين، ويشمل حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات المتعلقة بالظروف المستقبلية.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

---

• الخسارة عند التعرض :

تعتبر الخسارة عند التعرض تقديراً للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. ويستند الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها، مع الاخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الاضافية والتعديلات الائتمانية المتكاملة.

المصاريف

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

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية 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.

النقد وما في حكمه

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

الدائنون والمستحقات

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

#### الإستثمارات العقارية

تظهر الإستثمارات العقارية بالتكلفة ( حسب معيار الدولي رقم 40 ) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثمارات العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثمارات في الأراضي .

#### المشاريع تحت التنفيذ

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

#### الممتلكات والمعدات

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

#### معدل الاستهلاك السنوي

20%	اجهزة المساحة
20%	الاجهزة الكهربائية والمكيفات
15%	الاثاث والمفروشات والديكورات
20%	اجهزة الحاسوب والاتصالات
25%	البرامج ومواقع الانترنت
15%	الآرماط
25%	نظام إدارة خدمات العملاء
25%	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 إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعتراف 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 .

### 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 إستعمالها 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 اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية 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 الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبية للموجودات 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 الالتزام بالبيانات المالية وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام 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 الالتزام الضريبي أو انتهاء الحاجة له.

#### تحويل العملات الأجنبية

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

#### عقود الإيجار

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

4- الممتلكات والمعدات

31 كانون الأول	تحويلات	الإستبعادات	الاضافات	1 كانون الثاني	
					<b>الكلفة:</b>
96,000	96,000	-	-	-	مباني
7,673	-	-	-	7,673	أجهزة مساحة
18,062	-	-	135	17,927	أجهزة كهربائية ومكيفات
76,477	-	-	1,760	74,717	أثاث و مفروشات وديكورات
26,721	-	-	423	26,298	أجهزة حاسوب واتصالات
8,241	-	-	851	7,390	برامج ومواقع انترنت
957	-	-	-	957	آرمامت
9,310	-	-	-	9,310	نظام ادارة خدمة العملاء
2,500	-	-	-	2,500	سيارات
<b>245,941</b>	<b>96,000</b>	-	<b>3,169</b>	<b>146,772</b>	<b>مجموع الكلفة</b>
					<b>الاستهلاكات:</b>
1,763	-	-	1,763	-	مباني
7,672	-	-	-	7,672	أجهزة مساحة
17,940	-	-	14	17,926	أجهزة كهربائية ومكيفات
61,288	-	-	2,542	58,746	أثاث و مفروشات وديكورات
25,501	-	-	282	25,219	أجهزة حاسوب واتصالات
7,549	-	-	160	7,389	برامج ومواقع انترنت
957	-	-	-	957	آرمامت
9,308	-	-	-	9,308	نظام ادارة خدمة العملاء
2,500	-	-	625	1,875	سيارات
<b>134,478</b>	-	-	<b>5,386</b>	<b>129,092</b>	<b>مجموع الاستهلاكات</b>
				<b>17,680</b>	القيمة الدفترية الصافية 1 كانون الثاني
<b>111,463</b>					القيمة الدفترية الصافية 31 كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

5- المشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية

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

مشاريع تحت التنفيذ :

2017	2018	
9,630,958	<b>4,102,602</b>	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ
231,636	-	اضافات خلال عام 2017
(3,961,188)	-	تحويلات استثمارات عقارية
(1,798,804)	-	ينزل كلفة مشاريع مباعه
4,102,602	<b>4,102,602</b>	

الاستثمارات العقارية :

2017	2018	
3,961,188	<b>3,586,188</b>	اجمالي الاستثمارات العقارية
-	(96,000)	تحويلات
-	<b>2,174</b>	اضافات
(375,000)	(138,420)	كلفة الاستثمارات العقارية المباعه
3,586,188	<b>3,353,942</b>	

من ضمن مشاريع تحت التنفيذ أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة ، وبتاريخ 28 حزيران 2016 تم عمل اتفاقية شراكة واستثمار بين الشركة وشركة محمود السعودي واحمد السعودي وتم الاتفاق على ان تقوم شركة محمود السعودي واحمد السعودي بتصميم وانشاء وبناء المشروع والاشراف على تنفيذه الى حين الانتهاء منه وتشطيبه كاملا ، بحيث يصبح للطرفين 50% من اجمالي المشروع، وخلال عام 2017 تم الانتهاء من المشروع وتحويل حصة الشركة من المشروع الى استثمارات عقارية وبكلفة اجمالية 3,760,188 دينار اردني تتكون من اربع معارض وسبع مكاتب بمساحة اجمالية 1347 م<sup>2</sup> . وتم بيع اربعة مكاتب بمساحة اجمالية 375 م<sup>2</sup> وبتكلفة 375,000 دينار اردني لتصبح الاستثمارات العقارية بكلفة اجمالية 3,586,188 دينار اردني وبمساحة اجمالية 972 م<sup>2</sup> حتى نهاية عام 2017. وخلال عام 2018 تم بيع مكتب بمساحة اجمالية 137 م<sup>2</sup> وبتكلفة 138,420 دينار اردني وتم تحويل مكتب بمساحة 96 م<sup>2</sup> لاصول الشركة بكلفة 96,000 دينار اردني وازافات خلال العام 2,174 دينار اردني لتصبح اجمالي الاستثمارات العقارية 3,353,942 دينار اردني.

#### 6- الاستثمار في الشركة الاجنبية

يتمثل هذا البند في الاستثمار في شركة اجنبية Contegra Innestments Company LTD بنسبة 12,5% والواقعة في جمهورية قبرص.

#### 7- الموجودات المالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر

القيمة		عدد الأسهم		
2017	2018	2017	2018	
19,521	-	130,141	<b>130,141</b>	* الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (م.ع.م)
1,210	<b>84,170</b>	216	<b>13,554</b>	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
324,919	<b>342,550</b>	251,875	<b>251,875</b>	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)
3,754	<b>3,359</b>	6,586	<b>6,586</b>	الشركة المتكاملة للمشاريع المتعددة (م.ع.م)
-	<b>52,023</b>	-	<b>56,547</b>	كابيتال بنك
-	<b>11,678</b>	-	<b>7,299</b>	بنك الاتحاد
349,404	<b>493,780</b>			

\* ان الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (شركة مساهمة عامة محدودة) تحت التصفية، وقد تم الاعتراف بخسائر تدني بقيمة 161,769 دينار خلال عام 2018 .

\*\* خلال عام 2016 تم تخفيض رأسمال الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) بنسبة 78,33% تقريبا ، و قد تم الاعتراف بخسائر تدني بقيمة 1,942,666 دينار اردني خلال عام 2018 .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

8- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2017	2018	
2,006	2,446	مصاريف مدفوعة مقدماً
500	-	تأمينات كفالات
8,640	780	ذمم موظفين
-	6,448	امانات الضمان الاجتماعي اصابات العمل
-	1,685	امانات ضريبة دخل
11,146	11,359	

9- الاراضي المعدة للبيع

- تتضمن الاستثمارات في الاراضي المعدة للبيع أرض دير غبار تكلفتها 504,723 دينار اردني ، وبناءً على خبراء العقار المعتمدين في عام 2011 تبين أن القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع (دير غبار) أقل من القيمة الدفترية بمبلغ 25,323 دينار أردني مما أدى إلى أخذ مخصص تدني بهذا المبلغ لتصبح تكلفة الأرض 479,400 دينار أردني، وخلال عام 2016 تم عمل اضافات بمبلغ 3,823 دينار اردني.

- كما تتضمن الاستثمارات في الاراضي المعدة للبيع ارض زميلات القراقير وتكلفتها 192,106 دينار اردني.

10- الشقق المعدة للبيع

\* ان ارض مشروع الشميساني مسجلة بإسم شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة)، حيث قامت الشركة خلال 2012 شراء كامل حصص الشركاء في شركة عين رباط العقارية (ذ.م.م) بمبلغ 350,000 دينار اردني على اساس صافي حقوق الشركاء كما في 31 كانون الأول 2011 والبالغة 321,692 دينار اردني وقد تم اعتبار الفرق ما بين كلفة الشراء وصافي حقوق الشركاء والبالغة 28,308 دينار اردني زيادة في قيمة ارض مشروع الشميساني المملوك من تلك الشركة وخلال عام 2014 تم الانتهاء من المشروع وتم بيع خمس

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

شقق خلال عام 2014 و ثلاثة شقق خلال عام 2015 من اصل اثني عشر شقة وخلال عام 2017 تم اخذ تدني بباقي القيمة والبالغة 12,891 دينار اردني، وهي كما يلي :

2017	2018	
340,356	327,465	قيمة المشروع 1/1
-	5,715	اضافات خلال السنة
(12,891)	-	ينزل مصروف تدني
327,465	333,180	كلفة الشقق المعدة للبيع 12/31

#### 11- المدينون والشيكات برسم التحصيل

2017	2018	
-	70,000	شيكات برسم التحصيل
59,346	54,064	ذمم مدينة تجارية
(3,891)	(53,652)	مخصص تدني ذمم مدينة
55,455	70,412	

#### 12- النقد وما في حكمه

2017	2018	
-	1,000	شيكات في الصندوق
-	67	الصندوق
796,824	463,356	نقد لدى البنوك *
796,824	464,423	

\* من ضمن النقد لدى البنوك وديعة بقيمة 461,354 دينار اردني.

#### 13- علاوة الإصدار و الاحتياطات

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

الاحتياطي الاجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة 10 بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجمعة 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 20 بالمئة من الربح الصافي. أن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

14- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

2017	2018	
27,853	4,900	مصاريف مستحقة
204,996	204,996	امانات مساهمين
8,396	104	امانات الضمان الاجتماعي
7,992	7,992	مخصص ضريبة الدخل
16,788	36,733	مخصص نهاية الخدمة
335,000	370,181	دفعات مقبوضة مقدما
38,910	38,910	رسوم الجامعات الأردنية
1,642	1,642	صندوق دعم البحث العلمي
16,140	16,140	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
657,717	681,598	

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

15- الدائنون

2017	2018	
16,274	74,545	ذمم تجارية
6,880	-	مطلوب الى جهات ذات علاقة (ايضاح - 16)
23,154	74,545	

16- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

العلاقة	الإسم
رئيس مجلس الإدارة	نقولا ابو خضر
شقيقة	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
شقيقة	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
شقيقة	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م

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

2017	2018	
1,550	-	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
157	-	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
173	-	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
5,000	-	نقولا ابو خضر
6,880	-	

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

2017	2018	
10,000	-	صرف بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة
87,941	43,028	الرواتب والعمولات والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

## 17- الموجودات الضريبية المؤجلة

- تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة للاعوام 2008 ، 2009 ، 2010 ، 2011 ، 2012 ، 2014 وقد قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بتدوير الخسائر عن تلك الاعوام بمبلغ وقدره 2,074,644 دينار اردني وقد بلغت الموجودات الضريبية المؤجلة لتلك الاعوام مبلغ وقدره 394,919 دينار اردني، ويحق للشركة تدوير تلك الخسائر الى ما لا نهاية حسب قانون ضريبة لعام 2009.

- تم احتساب الضريبة المؤجلة بنسبة 20% من خسائر عام 2015 البالغة 609,990 دينار اردني حيث بلغت الموجودات الضريبية مبلغ وقدره 121,998 دينار اردني علما بأن خسائر عام 2015 يجوز تدويرها لمدة خمس سنوات ضريبية حسب تعديل المادة رقم (8) من قانون الضريبة بحيث تفقد الشركة حقها بتدوير الخسائر بعد مضي خمس سنوات من عام 2015.

هذا وقد تم تخفيض قيمة الموجودات الضريبية المؤجلة بقيمة 61,343 دينار اردني وذلك عن قيمة ضريبة الدخل الناتجة عن ارباح الشركة لعام 2017 كما في ايضاح رقم (18).

ان تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

2017	2018	
516,917	455,574	الرصيد في 1 كانون الثاني
-	-	المكون خلال السنة
(61,343)	-	ضريبة دخل السنة (ايضاح - 18)
455,574	455,574	الرصيد في 31 كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

**18- ضريبة الدخل**

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام 2017 .

انتهت شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2015 ، اما بالنسبة لعامي 2016 و 2017 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

\* يمثل هذا البند قيمة مصروف ضريبة الدخل للعام

2017	2018	
288,115	(2,200,548)	(خسارة) / ربح المحاسبي
18,600	-	يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبيا
-	-	ينزل : ايرادات غير خاضعة للضريبة
306,715	(2,200,548)	الدخل الخاضع للضريبة
61,343	-	ضريبة الدخل للسنة 20%
%20	%20	نسبة ضريبة الدخل القانونية
%20	%-	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

19- المصاريف الادارية والعمومية

2017	2018	
92,230	83,470	رواتب واجور وملحقاتها
10,000	-	تتقلات اعضاء مجلس الادارة
2,804	2,341	بريد وبرق وهاتف وانترنت
17,159	17,446	رسوم ورخص حكومية
19,480	14,298	أتعاب مهنية واستشارات
838	1,133	ضيافة
837	855	قرطاسية ومطبوعات
10,000	833	ايجارات
3,508	1,608	صيانة
2,103	1,350	مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات
1,749	1,361	دعاية و اعلان
12,995	19,945	تعويضات نهاية الخدمة
12,891	-	تدني استثمار في شركة تابعة
4,900	100	مصاريف تقييم
77,080	2,828	عمولات البيع
12,603	12,252	متفرقة
281,177	159,820	

## 20- الوضع القانوني للشركة

ملخص القضايا المرفوعة من الشركة والشركة التابعة:

يوجد قضايا مرفوعة من الشركة على الغير بقيمة 153,204 دينار اردني كما في 31 كانون الأول 2018.

ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركة التابعة:

يوجد قضية مرفوعة على الشركة من قبل شركة ماجد الدراويش و شريكه بقيمة 196,522 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2018 .

## 21- اثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) للأدوات المالية

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية (9) الأدوات المالية متطلبات لتحديد وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء او بيع بنود غير مالية. يحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) الادوات المالية: "الإعتراف والقياس" قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ابتداءاً من 1 كانون الثاني 2018. اختارت الشركة عدم تعديل ارقام المقارنة وتم ادراج التعديلات في تاريخ التطبيق على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية ضمن الارصدة الافتتاحية للارباح المدورة.

ان صافي الاثر الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) كما في 1 كانون الثاني 2018 هو انخفاض في الارباح المدورة بمبلغ 49,761 دينار أردني.

القيمة الحالية حسب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)	القيمة الدفترية حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (39)
5,894	55,455

مدينون

المطلوب من جهات ذات العلاقة والمدينون التي تم تصنيفها سابقاً ودمج مدينة ومطلوبات من جهات ذات علاقة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (39) تم تصنيفها الان بالتكلفة المطفأة. تم تكوين مخصصات تدني اضافية بلغت قيمتها 49,761 دينار

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

أردني وتم الاعتراف بها ضمن الرصيد الافتتاحي للارباح المدورة في 1 كانون الثاني 2018 عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (9).

## 22- الأدوات المالية

### القيمة العادلة

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

المستوى الاول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات 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.

### كما في 31 كانون الأول 2018

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الاول	
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان
493,780	-	-	493,780	الدخل الشامل الاخر
493,780	-	-	493,780	

### كما في 31 كانون الأول 2017

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الاول	
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان
349,404	-	-	349,404	الدخل الشامل الاخر
349,404	-	-	349,404	

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

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

#### إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة 2017.

إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العائد للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال وإحتياطيات والتغير المتراكم في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية 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 يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

2017	2018	
3,452	-	المديونية
9,693,344	9,534,363	حقوق الملكية
%0,035	%-	معدل المديونية / حقوق الملكية

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

إدارة المخاطر المالية

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 المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل الشامل الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في 31 كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة :

الأثر على خسارة السنة		الزيادة بسعر الفائدة	العملة
2017	2018	(نقطة مئوية)	دينار أردني
9 -	- -	25	

الأثر على خسارة السنة		النقص بسعر الفائدة	العملة
2017	2018	(نقطة مئوية)	دينار أردني
9 +	- +	25	

## مخاطر أسعار أخرى

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

## تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية

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

في حال كانت اسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة 5% لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع 24,689 دينار (2017: أعلى/أقل بواقع 17,470 دينار) نتيجة لمحفظة الشركة.

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

## إدارة مخاطر الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الإئتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض للإئتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (16). وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة . وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الإئتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(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 المالية غير المشتقة . تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفوائد.

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
<b>: 2018</b>			
أدوات لا تحمل فائدة	756,143	-	756,143
أدوات تحمل فائدة	-	-	-
9%	-	-	-
<b>المجموع</b>	<b>756,143</b>	<b>-</b>	<b>756,143</b>
<b>: 2017</b>			
أدوات لا تحمل فائدة	680,871	-	680,871
أدوات تحمل فائدة	3,452	-	3,452
9%	-	-	-
<b>المجموع</b>	<b>684,323</b>	<b>-</b>	<b>684,323</b>

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(بالدينار الأردني)

23- التحليل القطاعي لنشاط الشركة

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

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

إيرادات القطاع		(خسائر) / ارباح القطاع		
2018	2017	2018	2017	
163,030	2,814,655	(102,731)	226,772	قطاع الاستثمارات في العقارات
(2,097,817)	(4,997)	(2,097,817)	-	قطاع الاستثمارات المالية
-	-	-	-	قطاع عمولات الوساطة العقارية
<b>(1,934,787)</b>	<b>2,809,658</b>	<b>(2,200,548)</b>	<b>226,772</b>	<b>المجموع</b>

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

موجودات القطاع		مطلوبات القطاع		
2018	2017	2018	2017	
9,796,726	10,028,263	748,151	676,331	قطاع الاستثمارات في العقارات
493,780	349,404	-	-	قطاع الاستثمارات المالية
-	-	7,992	7,992	قطاع عمولات الوساطة العقارية
<b>10,290,506</b>	<b>10,377,667</b>	<b>756,143</b>	<b>684,323</b>	<b>المجموع</b>

24- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 3 اذار 2019 ، وتمت الموافقة على اصدارها.

25- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2017 لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018.