المتكاملة

لتطوير الأراضي والإستثمار م.ع.م

2020

التقرير السنوي

Annual Report

جلالة الملك عبدالله الثاني

(حفظه الله ورعاه)

سمو الأمير الحسين بن عبد اللّه الثاني

(حفظه اللّه ورعاه)

البيـــــــــــان	رقم الصفحه
كلمة رئيس مجلس الإدارة	6
تقرير مجلس الإدارة	7
تقرير مجلس الإدارة	7
تقرير الحوكمة	24
تقرير مدقق الحسابات	33
قائمة المركز المالي 2020/12/31	36
قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية 2020/12/31	37
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحده للسنة المنتهية 2020/12/31	38
قائمة تدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية 2020/12/31	39
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2020/12/31	40

أعضـاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

شركة نقولا أبو خضروأولاده

يمثلها السيد نقولا جورج نقولا أبوخضر

نائب رئيس مجلس الإدارة

الشركة الأردنيّة للاستثمارات والاستشارات العامة

يمثلها السيد ميشيل الفرد حلاق

أعضاء مجلس الإدارة

شركة تجارة المركبات

يمثلها السيد مروان لطفك وهبه تماري

السيد محمد علي محمد ابراهيم (عضو مستقل)

السيد رامي الياس جورج الناعوري (عضو مستقل)

مدققو الحسابات

السادة/ المحاسبون العصريون

المستشار القانوني

السادة / إتقان للمحاماة

السادةُ أعضاءُ الهيئة العامَّة المحترمون
السلامُ عليكم ورحمةُ الله وبركاته ؛ وبعد

يسـرُّني بالأصالـة عـن نفسـي، وبالنيابـة عـن زملائي أعضـاء مجلـس الإدارة أن أرحبَ بكم أجملَ ترحيب، شاكرًا لكم تلبيةَ دعوتنا لحضور هذا الاجتماع.وإنهُ لمن دواعي سروري أن أضعَ بين أيديكم الكريمة التقريرَ السنويَّ، والحسابات الختامية للشركة عن الفترة من 2020/01/01إلـى 2020/12/31، وأن نبحثَ معًا بعض الأمور الأخرى التي تمّ َإدراجها على جدول الأعمال .

لا يخفى على أحدكم ما آلت إليه الأوضاع السياسية والاقتصادية من تردٍّ في المنطقة عمومًا و اضف عليها تداعيات فايروس كورونا و اثرها على الاقتصاد العالمي و المحلي بشكل خاص.وقد تأثر قطاع العقار في الأردن بهذه الأوضاع تأثُّرًا كبيرًا، ولا سيّما ما يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حاليًّا،أو المنوي إقامتها من قبل الشركات العقارية المختلفة،إضافة إلى تأثُّر تجارة الأراضي والعقارات (بيعًا وشراءً) بهذه الظروف؛ما انعكس سلبيًّا وبشكل مباشر على سيولة الشركات العقارية، ولا سيّما الشركات التي تمتلك أراضٍ في مناطق مختلفة،والتي تهدف من امتلاكها إلى استثمارها في المشاريع العقاريةالحضرية،أو بغرض البيع و المتاجرة، وتحقيق مزيدٍ من الأرباح،ما من شأنه أن يزيد من حقوق المساهمين في الشركة ويُنمّي أرباحهم.

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار بوصفها إحدى الشركات المساهمة العامة المتخصصة في المجال العقاري، قد تاثر فعليًّا من هذه الأوضاع الاقتصادية،لكنَّ ذلك لم يقفْ حائلًا أمام الاستثمار، والمضيّ قدما في إقامة المشاريع التي ستحقق الربحية، إضافة الى الاستثمار في المحافظ الاستثمارية والتصرف بها لتحقيق أثر إيجابي في سيولة الشركه وحقوق المساهمين .

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

لقد أنشأت الشركة خلال الأعوام المنصرمةعددًا من المشاريع، منها مشروع سكنيٌّ بيعَ منه عدد من الشقق، وقد توجهتْ الشركة لعملية تأجير الشقق السكنية المتبقية؛ بهدف تأمين تدفقات نقدية ثابتة.
وأقامت الشركة مشروعًا في قلب العاصمة عمان،باعت معظم مكاتبه، وأجَّرَتْ بعض المعارض وحصَّلت إيرادات تأجيرها عام 2020 ؛مما أمَّن السيولة الكافية للشركة المارسة أعمالها خلال تلك الفترة، ويتوقع تأجير باقي المعارض خلال العام الحالي 2021.
أما في ما يخصُّ الأراضي، فقد قامت الشركة خلال الأعوام المنصرمة ببيع جزء من الأراضي التي تم فَرزُها مؤخرًا.
و في ما يخصُّ الاستثمار في السوق المالي، فقد قامت الشركة بالاستثمار في بعض الأسهم الإستراتيجية؛ بهدف تحقيق أرباح من خلال التوزيعات، أو بيع الأسهم بقصد المتاجرة.

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

رئيس مجلس الإدارة
نقولا أبو خضر

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2020

1 - **التكوين :**

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار، هي شركة مساهمة عامة محدودة، و(الشركة) مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 3 تشرين الثاني 1990 تحت رقم (210)، لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعه والتجارة. ويتكوَّن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع بالكامل من 12.000.000 سهمٍ اسميٍّ متساوي القيمة؛ إذ تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم دينارًا أردنيّا واحدًا. وقد قررت الهيئه العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 27 نيسان 2016 الموافقة بالاجماع على إعادة هيكلة رأس مال الشركة على النحو التالي:

- تخفيض رأس مال الشركة من مبلغ 12,000,000 دينارٍأردنيّ إلى مبلغ 7,216,700 دينارٍأردنيّ من خلال إطفاء مبلغ 4,783,300 دينارٍ أردنيّ من الخسائر المتراكمةإلى نهاية عام 2015.
- إعادة رفع رأس مال الشركة ليصبح 10,000,000 دينارٍ أردنيّ، وذلك من خلال

اكتتاب المساهمين التالية أسماؤهم بمبلغ 2,783,300 دينارٍ أردنيٍّ كما يلي:-

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

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

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

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

- **أنشطة الشركة الرئيسية:**

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

- أن تشتري الشركة جميعَ أو قسمًا من ممتلكات أي شركة والتزاماتها وتجارتها، أو تشتري من شخص ما، يملك أو يقوم بعمل ترى الشركة أنه مناسب ومفيد لأعمالها.
- أن تأخذ الشركة أو تحصل على أسهم في شركة أخرى، تتفق غاياتها جميعها أو بعضها مع غايات الشركة،أو من يقوم بأي عمل يمكن أن يفيد الشركة إفادة مباشرةأو غير مباشرة.
- أن تشتري الشركة الأراضي والعقارات وتطورها وتفرزها وتستصلحها،أو تُعدّها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية، وتؤجّرها وترهنها، وكذلك تستورد المواد الإنشائية المتعلقة بمشاريعها وتصدرها وتبيعها.
- غير ذلك من الغايات التي وردت في عقد التأسيس الخاص بالشركة.

- **الموقع الجغرافي للشركة : -**

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

لا يوجد للشركة المتكاملة أيُّ فروع داخل المملكة الأردنيّة الهاشمية أو خارجها.

- **حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة: -**

- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار ما نسبته 49,115 %من إجمالي الموجودات كما في 2020/12/31 مقارنة بـ 45.790 %كما في 2019/12/31 .
- تحتوي الشركة على ثلاثة (3) موظفين.

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

- **صفة الشركة وتاريخ تسجيلها:**
- سُجلت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات مسؤولية محدودة، وتحت رقم 21916 بتاريخ 2010/06/01.
- يبلغ رأس مال الشركة 1,000 دينار أردنيّ

- **نشاط الشركة وغاياتها :**

1- ما عدا مكتب عقاري.

2- تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة لتنفيذ غايات الشركة.

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

4- شراء الأراضي وتملكها لغايات الشركة،ما عدا مكتب عقاري.

5- إدارة العقارات وتطويرها، ما عدا مكتب وساطة.

نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:

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

عنوان الشركة:

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

عدد الموظفين:

- لا يوجد في الشركة موظفون كما في 2020/12/31 .

الفروع:

- لا يوجد فروع للشركة كما في 2020/12/31.

المشاريع المملوكة من قبل شركة عين رباط العقارية:

- تملك الشركة المتكاملة مشروعًا إسكانيًّا في منطقة الشميساني مكونًا من اثنتي عشرة(12) شقة سكنية متعددة المساحات، وقد تم بيع ثماني(8) شقق، وتبقَّى أربع (4) شقق تم تأجير بعضها كما في 2020/12/31.

3 - **أعضاء مجلس الإدارة، ونبذة تعريفية عنهم :**

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

1- رئيس مجلس الإدارة.

2- تاريخ الميلاد: 7 كانون الثاني 1970.

3- الشهادات العلمية: بكلوريوس إدارة أعمال - جامعة بوسطن – 1991.

4- الخبرات العملية : 29 سنة في إدارة الأعمال، والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات أبو خضر، وعضو إدارة غرفة التجارة الأمريكية في الأردن.

- **عضويات مجالس الإدارات:**
  - نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.
  - نائب رئيس مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.

- **ميشيل الفرد حلاق - ممثل الشركة الأردنيّة للاستثمارات والاستشارات العامة.**

1- نائب رئيس مجلس الإدارة.

2- تاريخ الميلاد : 19 كانون الثاني 1959

3- الشهادات العلمية : بكالوريوس محاسبة - جامعة اليرموك

الخبرات العملية:

- عضو جمعية مدققي الحسابات القانونية.

- **عضويات مجالس الإدارات:**
  - عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.

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

1- عضو مجلس الإدارة .

2- تاريخ الميلاد : 2 كانون الأول 1968

3- الشهادات العلمية : بكالوريوس إدارة اعمال من جامعة جورج واشنطون عام 1991 .

- **الخبرات العملية:**
  - 29 سنة في مجال التجارة المواد الغذائية / شركة خاصة.
  - عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

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

1- عضو مجلس الإدارة.

2- تاريخ الميلاد: 30 أيار 1975

3- الشهادات العلمية : ماجستير إدارة أعمال (الجامعة الأردنيّة)بكالوريوس هندسة ميكانيك (الجامعة الأردنيّة).

الخبرات العملية:

- عضو مجلس إدارة شركة تزويد للحاصلات الزراعية - جمهورية مصر العربية.

- **محمد علي محمد ابرهيم - عضو مستقل.**

1- عضو مجلس الإدارة .

2- تاريخ الميلاد: 26شباط 1969.

3- الشهادات العلمية :بكالوريوس ادارة اعمال من جامعة الزيتونه، دبلوم محاسبة من كلية المجتمع العربي ، دبلوم تخصصي في ادارة البنوك من السويد .

الخبرات العملية:

- خبرة مصرفية امتدت على مدار 30 عام عمل في اربع بنوك محلية و اجنبية و اقليمية
- عضو مجلس ادارة و عضو مؤسس و أمين الصندوق/ المنتدى الاقتصادي الاردني
- عضو مجلس ادارة الشركه المتكامله للتاجير التمويلي
- عضو مجلس امناء منتدى الهويه الموسسية
- مستشار استراتيجي واستثمار للعديد من المدخلات المحليه والاقليميه
- عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين
- عضو اتحاد رجال الاعمال العربي
- عضو جمعية الاعمال الاردنيه الاوروبيه

4 -أشخاص الإدارة العليا ونبذه تعريفية عنهم :

- **أمجد غريب عبدالرحيم البكري**

1- المدير العام

2- تاريخ الميلاد : 14 تموز 1966

3- الشهدات العلمية : بكالوريوس حقوق - جامعة بيروت العربية - 1991

- **الخبرات العملية:**
- عضو مجلس أمانة عمان في الفترة (1995-2007)
- مؤسس ومدير عام شركة الإحداثيات العقارية.
- مدير عام الشركة لتطوير الأراضي والاستثمار اعتبارا من 1 كانون الثاني 2011.

- **إسماعيل عبد الجواد اسماعيل الشافعي**

1- المدير المالي و مدير الامتثال.

2- تاريخ الميلاد: 13 تموز 1991

3- الشهدات العلمية: بكالوريوس محاسبة - جامعة البلقاء التطبيقية

- **الخبرات العملية:**
- محاسب رئيسي في شركة بسطامي وصاحب التجارية - نيسان الأردن (2014 - 2018).
- مدير مالي و مدير الامتثالفي الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي اعتبارا من 18 اذار 2018.
- امين سر مجلس ادارة الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي

5 - كبار مالكي الأسهم والذين تزيد حصتهم عن 5%

الرقم	الاسم	كما في 2020/12/31		كما في 2019/12/31	
		عدد الأسهم	النسبة(٪)	عدد الأسهم	النسبة(٪)
1	نقولا جورج نقولا أبو خضر	4,369,150	43.692	4,274,863	42.749
2	جورج نقولا جورج أبو خضر	1,386,913	13.869	1,386,913	13,869
3	الشركة الأردنيّة للاستثمارات والاستشارات العامة	1,238,049	12.380	1,224,245	12.242
4	شركة تجارة المركبات	863,558	8.636	828,485	8.285

6 - الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

يشهد القطاع العقاري حاليًّا منافسة كبيرة؛ نظرا لتعدد المشاريع والاستثمارات العقارية، ولكن فيما يتعلق بالوضع التنافسي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار، فإنها لا تحتل أيّ وضع تنافسي بين الشركات في القطاع العقاري.

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

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليًّا وخارجيًّا، يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات أو المبيعات.

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

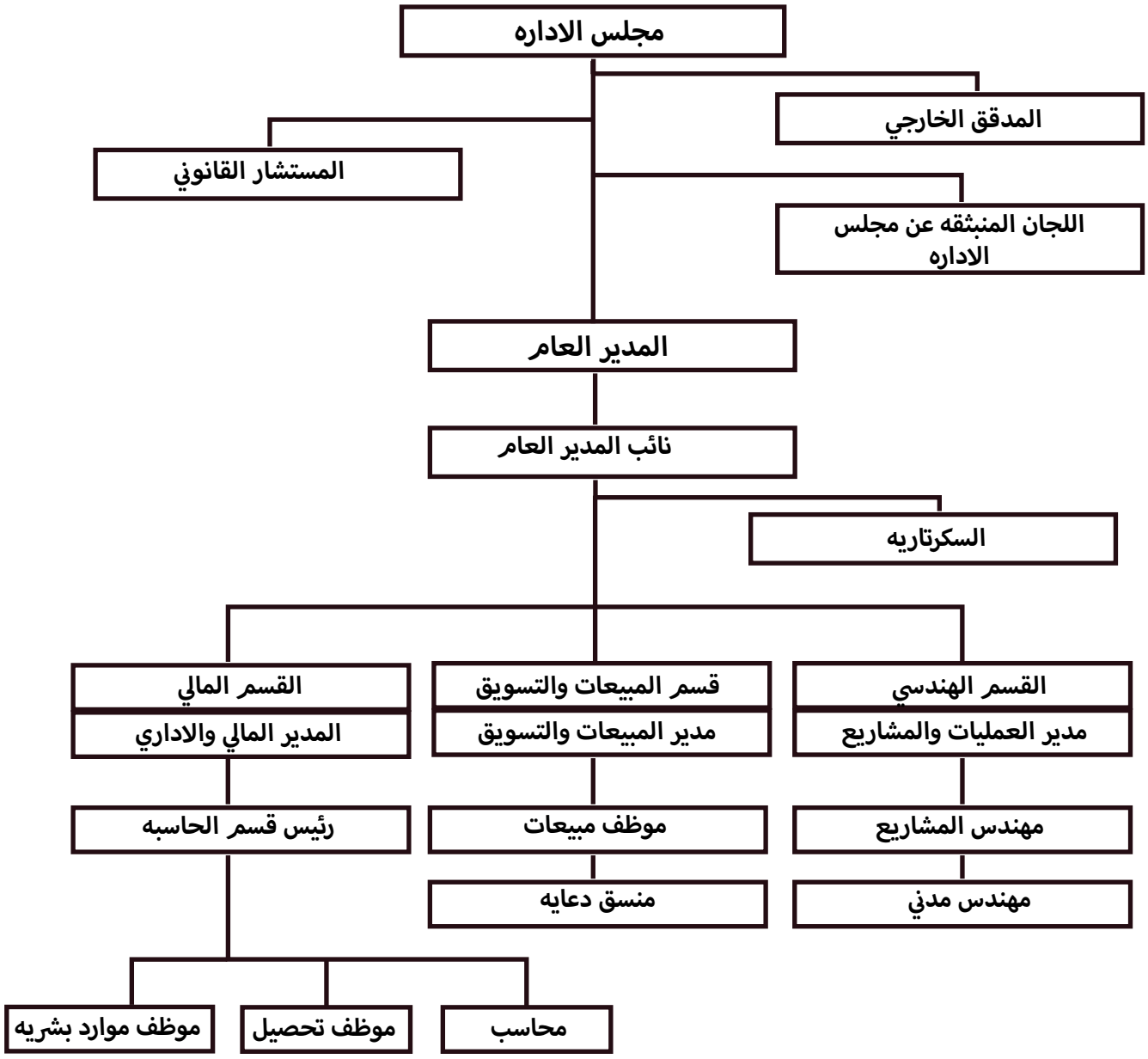
لا يوجد أيّ حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة،أو أيّ من منتجاتها بموجب القانون والأنظمة أو غيرها.

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

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

- تأثر الشركة و بشكل مباشر بالقرارات الصادرة من قبل الحكومة الاردنية (اوامر الدفاع) و من المنظمات الدولية لمكافحة جائحة كورونا.
- لا تنطبق معايير الجوده الدولية على الشركة.

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



11- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم :

تحتوي الشركة على ثلاثة (3) موظفين، موضحةٌ مؤهلاتهم العلمية على النحو الآتي:

المؤهل العلمي	الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار	شركة عين رباط العقارية
بكالوريوس	2	0
ثانوية عامة	1	0
الإجمالي	3	0

١٢ - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

لم تقم الشركة بإجراء أيّ برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

١٣- المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

استمرار تاثيرات جائحة كورونا خلال العام ٢٠٢١ يعد من اكبر المخاطر التي من الممكن ان تواجهها الشركة على جميع الاصعدة.

14 - الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية :

- تحصيل إيرادات بدل إيجارات عن تأجير المعارض التابعة للشركة والشقق التابعة لشركة (عين رباط العقارية)؛ مما أدى إلى تغيير في قيمة إيرادات بدل إيجارات حسب الجدول المبين أدناه:

السنة	2019	2020
القيمة	101,811	125,716

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

- تم خلال الفترة تحقيق ايراد من عملية انهاء التعاقد مع احد المستأجرين حيث طلب الاخلاء خلال عام ٢٠٢٠ .
- خسرت الشركة القضية المرفوعه من قبل شركة ماجد الدراويش و شريكة مما كبد الشركة مبلغ مالي و تم تسديده بالكامل في عام ٢٠٢٠.

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

البيان	2020	2019	2018	2017	2016
الأرباح أو الخسائر المحققة	(268,988)	159,126	(2,200,548)	226,772	(416,732)
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0
صافي حقوق المساهمين	9,183,482	9,551,029	9,534,363	9,693,344	9,382,416
أسعار الأوراق المالية	0.550	0.650	0.610	0.890	0.750

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

- **تحليل المركز المالي :**

الرقم	النسبة المالية	2020	2019
1	رأس المال العامل	4,464,426	5,000,487
2	عائد السهم الواحد	(دينار/سهم 0.027)	دينار/سهم 0.015
3	القيمة الدفترية للسهم الواحد	دينار/سهم 0.918	دينار/سهم 0.955
4	نسبة الملكية	%95.580	%96.108
5	نسبة المديونية	%4.420	%3.892
6	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	0.593 مره	0.681 مره
7	معدل دوران الموجودات	0	%4.760
8	نسبة السيولة المتداولة	1:11.512	1 : 13.930

- **نتائج الأعمال:**

البيان	2020	2019	الفرق	النسبة (%)
الدخل الشامل الموحد				
الربح / الخسارة	(268,988)	159,126	(338,538)	% (212.748)
ربحية السهم	(0,027)	0.015	(0.033)	% (220)
المركز المالي الموحد				
موجودات الشركة	9,608,191	9,937,758	(239,991)	%(2.415)
مطلوبات الشركة	424,709	386,729	37,980	%(9.821)
حقوق المساهمين	9,183,482	9,551,029	(277,971)	%(2.910)

18 - التطورات المستقبلية المهمَّة والخطة المستقبلية للشركة:

- تتوجه إدارة الشركة إلى تأجير المتبقي من المعارض و الشقق السكنية المملوكة للشركة وذلك لتأمين الشركة بدخل ثابت.
- دراسة وبحث جميع الفرص المتاحه للاستثمار في السوق المحلي، ودراسة الفرص الاستثمارية الخارجية سعيا لاغتنام الفرص وتحقيق أرباح خلال الأعوام المقبلة.
- السعي لبيع قطعٍ من أراضي رأس الجندي المملوكة للشركة ودراسة إيجاد شريك (مستثمر) من أجل القيام بعمل مشاريع عليها.
- السعي للاستثمار في عملية بناء على اراضي رأس الجندي في حال استطاعت الادارة الحصول على التراخيص الازمة لذلك .
- متابعة مشروع ممشى العقبة و اجراء الدراسات الازمة .

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

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

20 - الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة:

الجدول التالي يوضح التغيرات التى حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما في 2020/12/31

الرقم	اسم العضو/الشخص الاعتباري وممثله	الجنسية	رصيد	
			2020	2019
1	شركة نقولا أبو خضر وأولادة	أردنيّ	55,087	55,087
	نقولا أبو خضر	أردنيّ	4,369,150	4,274,863
2	الشركة الأردنيّة للاستثمارات والاستشارات العامة	أردنيّ	1,238,048	1,224,245
	ميشيل الفرد حلاق	أردنيّ	1,725	6,800
3	شركة تجارة المركبات	أردنيّ	863,558	828,485
	مروان لطفي وهبة تماري	أردنيّ	0	0
4	محمد علي محمد ابراهيم	أردنيّ	1,500	0
5	رامي الياس جورج الناعوري	أردنيّ	81,688	81,688

21 - عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2020/12/31	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا
1	أمجد غريب عبد الرحيم البكري	المدير العام	أردنيّ	16	16	لا يوجد
2	إسماعيل عبد الجواد إسماعيل الشافعي	مدير مالي	فلسطيني	0	0	لا يوجد

22 - الأوراق المالية المملوكة لأقارب اعضاء مجلس الإدارة، و أقارب أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم	
				2020	2019
1	ساميه حليم جريس السلفيتي	والدة رئيس مجلس الإدارة	أردنيّ	362,132	288,493
2	ديالا فوتي عيسى خميس	زوجة رئيس مجلس الإدارة	أردنيّ	128,533	128,533
3	جورج نقولا جورج أبو خضر	والد رئيس مجلس الإدارة	أردنيّ	1,386,913	1,386,913

- لايوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا للشركة
- لايوجد أسهم مملوكة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا للشركة

23 - الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

الرقم	الاسم	الجنسية	2020	2019
	نقولا جورج نقولا ابو خضر	**اردني**	رويال للاستثمارات التجارية: ويشغل منصب نائب هيئة المديرين و يملك ٩٦,٥٥٩ سهم	رويال للاستثمارات التجارية: ويشغل منصب نائب هيئة المديرين و يملك ٩٦,٥٥٩ سهم
			الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة : ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين و يملك ٤٩٪ من اسهم الشركة	الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة : ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين و يملك ٤٩٪ من اسهم الشركة
			الدولية للبطاريات السائلة: مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة	الدولية للبطاريات السائلة: مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة
			شركة الخليج لتجارة السيارات : مملوكة بنسبة ٦٠٪ للشركة الاردنية للاستثمارات	شركة الخليج لتجارة السيارات : مملوكة بنسبة ٦٠٪ للشركة الاردنية للاستثمارات

- لايوجد أي أسهم مسجلة باسم شركات مسيطر عليها من قبل الإدارة العليا للشركة

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

- **بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة عن عام٢٠٢٠ :**

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات مجلس الادارة 2020
1	نقولا جورج ابوخضر	رئيس مجلس الادارة	2,500.00
2	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	نائب رئيس مجلس الادارة	2,500.00
3	رامي الياس جورج الناعوري	عضو مجلس	2,500.00
4	مروان حنا سليمان الخيطان	عضو مجلس	1,966.00
5	محمد علي محمد ابراهيم	عضو مجلس	534.00
6	مروان لطفك وهبة تماري	عضو مجلس	2,500.00

12,500.00
المجموع

25 - المزايا والمكآفات التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	إجمالي الرواتب 2020	مكافآت	أمانة سر مجلس الإدارة	إجمالي الرواتب والمكآفات
1	أمجد غريب البكري	المدير العام	34,200.00	0	0	34,200.00
2	إسماعيل الشافعي	مدير مالي	9,671.00	50.00	800.00	10,521.00

26 - التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2020:

- لايوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

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

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

28 - مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي

لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

29 - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

30 - اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2020:

عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة التي عقدت في عام 2020 هي سبعة (7) اجتماعات.

31 - الوضع القانوني للشركة خلال عام 2020:

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة والشركات التابعة :

  لايوجد قضايا مرفوعة من الشركة و الشركات التابعة.

- ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركات التابعه:

  لايوجد قضايا مرفوعه على الشركة او الشركات التابعه.

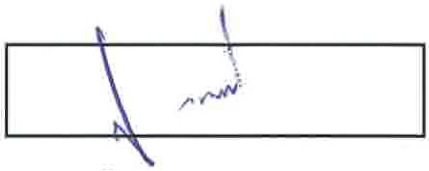
32 - إقرارات مجلس الإدارة :

- يقرُّ مجلس إدارة الشركة بعدم وجود إيّ أمور جوهرية، قد تؤثر في استمرارية الشركة في السنة المالية التالية.
- يقرُّ مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية، وتوفير نظام رقابة فعّال في الشركة.
- يقرُّ مجلس الإدارة بصحة المعلومات الواردة في الكتيب السنوي ودقتها واكتمالها.

رئيس مجلس الادارة

شركة نقولا ابوخضر و اولاده

يمثلها السيد نقولا جورج نقولا ابوخضر



عضو مجلس الادارة

شركة تجارة المركبات

يمثلها السيد مروان لطفك وهبه تماري

عضو مجلس الادارة

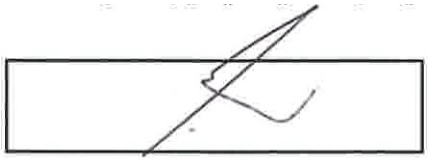
السيد رامي الياس جورج الناعوري

نائب رئيس مجلس الادارة

الشركة الاردنية للاستثمارات و

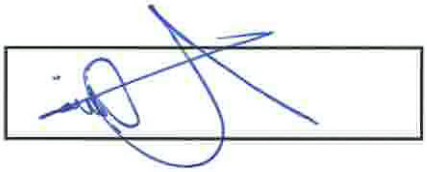
الاستشارات العامة

يمثلها السيد ميشيل الفرد حلاق



عضو مجلس الادارة

السيد محمد علي محمد ابراهيم



المـــدير العام

السيد امجد غريب البكري

المـــدير المالي

السيد اسماعيل عبد الجواد الشافعي

تقرير الحوكمة لعام 2020

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

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

- **اعضاء مجلس الادارة من تاريخ 2020/01/01 الى تاريخ 2020/10/13**

التسلسل	اسم العضو	المنصب	الصفة	اسم الممثل الاعتيادي	الصفة
1	شركة نقولا أبو خضر وأولاده	رئيس المجلس	عضو غير مستقل	نقولا جورج أبو خضر	غيــر تنفيذي غير مستقل
2	الشركة الأردنيّة للاستثمارات والاستشارات العامة	نائب رئيس المجلس	عضو غير مستقل	ميشيل الفرد حلاق	غيــر تنفيذي غير مستقل
3	شركة تجارة المركبات	عضو	عضو غير مستقل	السيد مروان لطفك تماري	غيــر تنفيذي غير مستقل
4	مروان حنا الخيطان	عضو	عضو مستقل	استقال بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٣	غيــر تنفيذي مستقل
5	رامي الياس جورج الناعوري	عضو	عضو مستقل		غيــر تنفيذي مستقل

- **اعضاء مجلس الادارة من تاريخ 2020/11/08 الى تاريخ 2020/10/13**

التسلسل	اسم العضو	المنصب	الصفة	اسم الممثل الاعتيادي	الصفة
1	شركة نقولا أبو خضر وأولاده	رئيس المجلس	عضو غير مستقل	نقولا جورج أبو خضر	غيــر تنفيذي غير مستقل
2	الشركة الأردنيّة للاستثمارات والاستشارات العامة	نائب رئيس المجلس	عضو غير مستقل	ميشيل الفرد حلاق	غيــر تنفيذي غير مستقل
3	شركة تجارة المركبات	عضو	عضو غير مستقل	السيد مروان لطفك تماري	غيــر تنفيذي غير مستقل
4	محمد علي محمد ابراهيم	عضو	عضو مستقل	تم تعيينه بتاريخ 2020/11/08	غيــر تنفيذي مستقل
5	رامي الياس جورج الناعوري	عضو	عضو مستقل		غيــر تنفيذي مستقل

- العضويات التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في مجالس إدارة أخرى:-
  - لا يوجد عضويات لأيٍّ من أعضاء مجلس الإدارة باستثناء:
- **نقولا جورج أبو خضر:-**

نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

عضو مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.

- **مروان لطفك وهبه تماري :-**

عضــو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

- **ميشيل الفرد ميخائيل حلاق :-**

عضــو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.

- **محمد علي محمد ابراهيم :-**

خبرة مصرفية امتدت على مدار 30 عام عمل في اربع بنوك محلية و اجنبية و اقليمية
عضو مجلس ادارة و عضو مؤسس و أمين الصندوق/ المنتدى الاقتصادي الاردني
عضو مجلس ادارة الشركه المتكامله للتاجير التمويلي
عضو مجلس امناء منتدى الهويه الموسسية
مستشار استراتيجي واستثمار للعديد من المدخلات المحليه والاقليميه
عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين
عضو اتحاد رجال الاعمال العربي
عضو جمعية الاعمال الاردنيه الاوروبيه

ب- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٠ مع بيان عدد الأعضاء الحاضرين:

الرقم	اسم العضو	عدد الاجتماعات خلال سنة 2020						
		اجتماع 1 2020/02/19	اجتماع 2 2020/05/27	اجتماع 3 2020/06/09	اجتماع 4 2020/08/06	اجتماع 5 2020/11/08	اجتماع 6 2020/11/22	اجتماع 7 2020/12/02
1	نقولا جورج ابو خضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	ميشيل الفرد حلاق	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	مروان لطفك تماري	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	متغيب بعذر	حاضر
4	مروان حنا سليمان الخيطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	-	-	-
5	محمد علي محمد ابراهيم	-	-	-	-	-	حاضر	حاضر
6	رامي الياس جورج الناعوري	متغيب بعذر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

ج – اللجان المنبثقة عن لجان الإدارة : لجنة التدقيق، وتتألف من السادة :

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2020 = 4 اجتماعات			
			اجتماع 1 2020/02/19	اجتماع 2 2020/05/27	اجتماع 3 2020/06/09	اجتماع 4 2020/08/06
1	رامي الياس جورج الناعوري	ماجستير ادارة اعمال	متغيب بعذر	حاضر	حاضر	حاضر
2	ميشيل الفرد حلاق	بكالوريوس محاسبة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	مروان حنا سليمان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر	متغيب بعذر	حاضر

- اجتمعت لجنة التدقيق مع المدقق الخارجي لمرة واحده دون حضور اي من اشخاص الادارة العليا او من يمثلها مع السيد مدقق الحسابات الخارجي .

د- لجنة الترشيحات والمكافآت، وتتألف من السادة :

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2020 = 2 اجتماع	
			اجتماع 1 2020/11/23	اجتماع 2 2020/12/13
1	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر
2	نقولا جورج ابو خضر	بكالوريوس ادارة اعمال	متغيب بعذر	متغيب بعذر
3	ميشيل الفرد حلاق	بكالوريوس محاسبة	حاضر	حاضر

هـ- لجنة الحوكمة، وتتألف من السادة:

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2020 = 2 اجتماع	
			اجتماع 1 2020/11/13	اجتماع 2 2020/12/13
1	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر
2	رامي الياس جورج الناعوري	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر
3	ميشيل الفرد حلاق	بكالوريوس محاسبة	حاضر	حاضر

و- لجنةإدارة المخاطر، وتتألف من السادة :-

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2020 = 4 اجتماعات			
			اجتماع 1 2020/02/19	اجتماع 2 2020/03/04	اجتماع 3 2020/06/09	اجتماع 4 2020/07/08
1	مروان حنا سليمان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	ميشيل الفرد حلاق	بكالوريوس محاسبة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	مروان لطفك تماري	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

ز- أعضاء مجلس الإدارة، ونبذة تعريفية عنهم :

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

رئيس مجلس الإدارة.

تاريخ الميلاد : 7 كانون الثاني 1970

الشهادات العلمية : بكلوريوس إدارة أعمال - جامعة بوسطن - 1991

الخبرات العملية : 29 سنة في إدارة الأعمال، والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات أبو خضر، وعضو إدارة غرفة التجارة الأمريكية في الأردن.

- **عضويات مجالس الإدارات:**

نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

نائب رئيس مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.

- **ميشيل الفرد حلاق - ممثل الشركة الأردنيّة للاستثمارات والاستشارات العامة.**

نائب رئيس مجلس الإدارة.

تاريخ الميلاد: 19 كانون الثاني 1959

الشهادات العلمية : بكالوريوس محاسبة - جامعة اليرموك

الخبرات العملية:

عضو جمعية مدققي الحسابات القانونيين.

عضويات مجالس الإدارات

نائب عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد.

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

عضو مجلس الإدارة.

تاريخ الميلاد : 2 كانون الأول 1968

الشهادات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة جورج واشنطون عام 1991.

الخبرات العملية:

29 سنة في مجال تجارة المواد الغذائية / شركة خاصة.

عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

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

عضو مجلس الإدارة .

تاريخ الميلاد: 30 أيار 1975

الشهادات العلمية: ماجستير إدارة أعمال (الجامعة الأردنيّة)،بكالوريوس هندسة ميكانيك (الجامعة الأردنيّة).

الخبرات العملية:

عضو مجلس إدارة شركة تزويد للحاصلات الزراعية جمهورية مصر العربية.

محمد علي محمد ابرهيم - عضو مستقل.

- عضو مجلس الإدارة .

تاريخ الميلاد: 26شباط 1969.

الشهادات العلمية :بكالوريوس ادارة اعمال من جامعة الزيتونه، دبلوم محاسبة من كلية المجتمع العربي ، دبلوم تخصصي في ادارة البنوك من السويد .

الخبرات العملية:

خبرة مصرفية امتدت على مدار 30 عام عمل في اربع بنوك محلية و اجنبية و اقليمية

عضو مجلس ادارة و عضو مؤسس و أمين الصندوق/ المنتدى الاقتصادي الاردني

عضو مجلس ادارة الشركه المتكامله للتاجير التمويلي

عضو مجلس امناء منتدى الهويه الموسسية

مستشار استراتيجي واستثمار للعديد من المدخلات المحليه والاقليميه

عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين

عضو اتحاد رجال الاعمال العربي

عضو جمعية الاعمال الاردنيه الاوروبيه

ي- أسماء الأشخاص الذين يشغلون مناصب تنفيذية بالشركة :-

الرقم	الاسم	المنصب	ملاحظات
1	امجد غريب البكري	المدير العام	------
2	اسماعيل عبدالجواد اسماعيل الشافعي	المدير المالي و مدير الامتثال	أمين سر مجلس الادارة

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

يقرُّ رئيـــس مجلس الإدارة بصحة المعلومات والبيانات الواردة في تقرير الحوكمة و اكتمالها.

رئيس مجلس الإداره نقـــولا أبو خضـــر

أمين سر مجلس الإدارة إسماعيل الشافعي

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

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

Nexia
Modern Accountants

المحاسبون العصريون
جبل عمان . الدوار السادس
16 شارع جيبوتي
ص.ب 940668
عمان 11194 . الاردن
هاتف :5561293 (6) 962-
فاكس : 5561204 (6) 962-
بريد الكتروني : info@modern-accountants.com

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 ٢٠٢٠، 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 ٢٠٢٠، 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 فقرة 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.

نعتقد ان بينات التدقيق الثبوتية التى حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقا 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 رأيا منفصلا عن الاخر .

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
استثمارات عقارية واراضي وشقق معدة للبيع وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فقد اختارت إدارة الشركة قيد الاستثمارات العقارية والاراضي والشقق المعدة للبيع بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية والاراضي والشقق المعدة للبيع في المركز المالي، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات ، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت ، ونظرا لاهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.	**استثمارات عقارية واراضي 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 الاستثمارات العقارية والاراضي والشقق المعدة للبيع، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

Nexia
Modern Accountants

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. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهرية في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والاشخاص 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 لتمكنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواءً 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 الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد القوائم المالية.

مسؤولية المحاسب القانوني

ان هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً 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 ، فاننا 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 ، سواءً 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 والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

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

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

Nexia
Modern Accountants

• 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
٦ اذار ٢٠٢١

Modern Accountants
A member of
Nexia
International
المحاسبون العصريون

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

	ايضاح	٢٠٢٠	٢٠١٩
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	٤	١٠١,٧٧٢	١٠٦,٣٤٥
استثمارات عقاريه	٧	٩٥٢,٦٧٧	٩٥١,١٩٧
مباني مؤجرة بالصافي	٦	٢,٧٠٣,٣٧٢	٢,٥٩٤,٧٩٩
موجودات ضريبية مؤجلة	١٥	٥٤١,٠٩٩	٤٨٥,٠٦٥
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	٨	٤٢٠,١٣٦	٤١٣,١٣٦
مجموع الموجودات غير المتداولة		٤,٧١٩,٠٥٦	٤,٥٥٠,٥٤٢
موجودات متداولة			
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	٩	١٠,١١١	١٦,٧١٥
استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع	٥	٤,٣٤١,٣٣٢	٤,٥٦٤,٨٤٤
مدينون وشيكات برسم التحصيل	١٠	٤٩,٢٥٤	٤٠,٠٧٧
نقد وما في حكمه	١١	٤٨٨,٤٣٨	٧٦٥,٥٨٠
مجموع الموجودات المتداولة		٤,٨٨٩,١٣٥	٥,٣٨٧,٢١٦
مجموع الموجودات		٩,٦٠٨,١٩١	٩,٩٣٧,٧٥٨
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	١	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
علاوة إصدار	١٢	١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩
إحتياطي إجباري	١٢	٤٥٩,٠٣٤	٤٥٩,٠٣٤
إحتياطي إختياري	١٢	٢٥٩,٦٤٢	٢٥٩,٦٤٢
احتياطي القيمة العادلة		(٤٥٢,٧٢٧)	(٣٥٤,١٦٨)
خسائر متراكمة		(٢,٥٩٤,٨٥٦)	(٢,٣٢٥,٨٦٨)
مجموع حقوق الملكية		٩,١٨٣,٤٨٢	٩,٥٥١,٠٢٩
مطلوبات متداولة			
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	١٣	٣٢١,٠٨٠	٣١٨,١٨٤
دائنون		١٢,٦١٢	٣,١٩٥
مطلوب الى جهات ذات علاقه	١٤	–	١٩,٤١١
أيرادات مؤجله		٩١,٠١٧	٤٥,٩٣٩
مجموع المطلوبات المتداولة		٤٢٤,٧٠٩	٣٨٦,٧٢٩
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		٩,٦٠٨,١٩١	٩,٩٣٧,٧٥٨

رئيس مجلس الادارة | المدير العام | المدير المالي

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

	إيضاح	٢٠٢٠	٢٠١٩
الإيرادات التشغيلية			
مبيعات اراضي ومكاتب		-	٤٧٢,٩٩٥
ايراد ايجارات		١٢٥,٧١٦	١٠١,٨١١
كلفة بيع اراضي ومكاتب		-	(٣٣٩,٦٦٩)
كلفة ايراد ايجارات	١٧	(١٩,٧٠٧)	(١٨,٤٨٨)
مجمل الربح		١٠٦,٠٠٩	٢١٦,٦٤٩
مصاريف إدارية وعمومية	١٨	(١٣٣,٦٩١)	(١٤٧,٢٦٠)
مصاريف قضايا		(٢١٧,١٧٩)	-
ايراد بيع استثمارات اجنبية		-	١٥,٥٢١
خسائر تدني في اراضي		(١٠٠,٧٥٨)	-
إيرادات ومصاريف أخرى		٢٠,٥٩٧	٤٤,٧٢٥
(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة		(٣٢٥,٠٢٢)	١٢٩,٦٣٥
موجودات ضريبية مؤجلة	١٥	٥٦,٠٣٤	٥٥,٤١٩
ضريبة دخل	١٦	-	(٢٥,٩٢٨)
(خسارة) / ربح السنة		(٢٦٨,٩٨٨)	١٥٩,١٢٦
الدخل الشامل الاخر		-	-
مجموع الدخل الشامل الاخر المحول الى الخسائر المتراكمة		(٢٦٨,٩٨٨)	١٥٩,١٢٦
التغير في احتياطي القيمة العادلة		(٩٨,٥٥٩)	(١٤٢,٤٦٠)
اجمالي الدخل الشامل		(٣٦٧,٥٤٧)	١٦,٦٦٦
(خسارة) / ربح السهم:			
(خسارة) / ربح السهم-دينار/ سهم		(٠,٠٢٧)	٠,٠١٦
المتوسط المرجح لعدد الأسهم-سهم		١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

	رأس المال	علاوة الاصدار	إحتياطي إجباري	احتياطي إختياري	احتياطي القيمة العادلة	خسائر متراكمة	المجموع
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٥١٢,٣٨٩	٤٤٣,١٢١	٢٥٩,٦٤٢	(٢١١,٧٠٨)	(٢,٤٦٩,٠٨١)	٩,٥٣٤,٣٦٣
الدخل الشامل للسنة	–	–		–	(١٤٢,٤٦٠)	١٥٩,١٢٦	١٦,٦٦٦
المحول الى احتياطي اجباري	–	–	١٥,٩١٣	–	–	(١٥,٩١٣)	–
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٥١٢,٣٨٩	٤٥٩,٠٣٤	٢٥٩,٦٤٢	(٣٥٤,١٦٨)	(٢,٣٢٥,٨٦٨)	٩,٥٥١,٠٢٩
الدخل الشامل للسنة	–	–	–	–	(٩٨,٥٥٩)	(٢٦٨,٩٨٨)	(٣٦٧,٥٤٧)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٥١٢,٣٨٩	٤٥٩,٠٣٤	٢٥٩,٦٤٢	(٤٥٢,٧٢٧)	(٢,٥٩٤,٨٥٦)	٩,١٨٣,٤٨٢

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

المتكاملة
لتطوير الأراضي والاستثمار م.ع.م

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(بالدينار الأردني)

	٢٠٢٠	٢٠١٩
الأنشطة التشغيلية		
(خسارة) / ربح السنة	(٢٦٨,٩٨٨)	١٥٩,١٢٦
تعديلات على (خسارة) / ربح السنة :		
استهلاكات	٥,١٦٧	٥,١١٨
ارباح بيع استثمار	–	(١٥,٥٢١)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
المدينون و شيكات برسم التحصيل	(٩,١٧٧)	٣٠,١٩٤
المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى	٦,٦٠٤	(٥,٢١٧)
شقق معدة للبيع	(١٠٨,٥٧٣)	(٢,٥٩٤,٧٩٩)
دائنون	٩,٤١٧	(٦٩,٧٤٨)
موجودات ضريبية مؤجلة	(٥٦,٠٣٤)	(٢٩,٤٩١)
ايرادات مؤجلة	٤٥,٠٧٨	(٢٤,٠٦١)
المصاريف المستحقة وحسابات دائنة أخرى	٢,٨٩٦	(٢٩٥,٠١٤)
مطلوب الى جهات ذات علاقة	(١٩,٤١١)	١٩,٤١١
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣٩٣,٠٢١)	(٢,٨٢٠,٠٠٢)
الأنشطة الإستثمارية		
استثمار في شركة أجنبية	–	٢٣٣,٩٦٣
استثمارات عقارية	(١,٤٨٠)	–
تغير في ممتلكات ومعدات	(٥٩٤)	–
صافي التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	(١٠٥,٥٥٩)	(٦١,٨١٦)
استثمارات في اراضي معدة للبيع	٢٢٣,٥١٢	٢,٩٤٩,٠١٢
صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية	١١٥,٨٧٩	٣,١٢١,١٥٩
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٢٧٧,١٤٢)	٣٠١,١٥٧
النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني	٧٦٥,٥٨٠	٤٦٤,٤٢٣
النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول	٤٨٨,٤٣٨	٧٦٥,٥٨٠
بنود غير نقدية		
تحويلات مشاريع تحت التنفيذ الى استثمارات عقارية	١٢٢,٧٥٤	٢,٦١٣,١٧٢

إن 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
للسنة المنتهية في٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

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

ان مركز عمل الشركة والشركة التابعة الرئيسي في مدينة عمان.

٢- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

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

هنالك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات والتي اصبحت سارية المفعول اعتبارا من ١ كانون الثاني ٢٠٢٠ :

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) "اندماج الاعمال"

التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (١) "عرض البيانات المالية"

التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (٨) "التغيرات في التقديرات والاخطاء المحاسبية"

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) "الادوات المالية : الافصاحات"

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) :الادوات المالية"

التعديلات على الاطار المفاهيمي

٢-٢- 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.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) امتيازات ايجار متعلقة بوباء (كوفيد – ١٩)	١ كانون الثاني ٢٠٢١
التعديلات على المعايير الدولية رقم (٤) و (٧) و (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الاصلاحات المعيارية لسعر الفائدة – المرحلة الثانية	١ كانون الثاني ٢٠٢١
التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) "عرض القوائم المالية" تصنيف المطلوبات	١ كانون الثاني ٢٠٢٢
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) إندماج الاعمال	١ كانون الثاني ٢٠٢٢
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) ممتلكات والات ومعدات	١ كانون الثاني ٢٠٢٢
التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٧) المخصصات ، المطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة	١ كانون الثاني ٢٠٢٢
تحسينات سنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨ – ٢٠٢٠	١ كانون الثاني ٢٠٢٢
التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٧) "عقود التأمين"	١ كانون الثاني ٢٠٢٣

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

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لاعداد 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.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

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 تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار أليها أعلاه.

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

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

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

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.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

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 تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار أليها أعلاه.

عندما تقل 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 الآخرى
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

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.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

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.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

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

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 بالاضافة الى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقا 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 المستبقاه. 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 المطفأة 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 حديثا تشكل جزءا 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.

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 تغيرات 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 ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ 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

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 ١٢ شهراً، اي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة ١) ، 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 ٢ والمرحلة ٣).

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 ١٢ شهر.

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

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على انها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية 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.

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 لاحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ 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.

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 ٣. 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 تأثر 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 بالاقتراض 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 المدينة 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.

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 وتقد 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 الايرادات من عقود ايجارات للاستثمارات العقارية.

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.

المصاريف

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 تسييلها 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

الإستثمارات العقارية

تظهر الإستثمارات العقارية بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها 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 استثماراتها في الأراضي .

الممتلكات والمعدات

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

	معدل الاستهلاك السنوي
مكتب الشركة	%٢
الاجهزة المتنوعة	%٢٠
الاثاث والمفروشات	%١٥
البرامج والانظمة	%٢٥
سيارات	%٢٥

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 اعمال 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 واظهار 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، ويتم الاستدراك لها وفقا لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبية للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

الضرائب المؤجلة

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في البيانات المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب باستخدام طريقة الإلتزام بالبيانات المالية وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقا 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 الإلتزام 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 الاعتراف بالايجارات باعتبارها موجودات حق الاستخدام والالتزامات المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المؤجرة متاحة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الايجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل كلفة التمويل على الربح او الخسارة على مدى فترة عقد الايجار وذلك للحصول على معدل دوري ثابت للفائدة المستحقة على الرصيد المتبقي من المطلوبات لكل فترة. يحتسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الانتاجي للاصل او مدة عقد الايجار، ايهما اقصر، بطريقة القسط الثابت.

تقاس التزامات عقود الايجار التشغيلية بالقيمة الحالية لمدفوعات الايجار المتبقية، حيث تخصم دفعات الايجار بإستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الايجار. واذا تعذر تحديد هذا المعدل، يستخدم معدل الاقتراض الاضافي للمستأجر، وهو المعدل على المستأجر دفعه لاقتراض الاموال اللازمة للحصول على اصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل والموجودات ذات القيمة المنخفضةعلى قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي و ذلك بإستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الايجار التشغيلي قصيرة الاجل هى عقود ايجار لمدة ١٢ شهرا او اقل.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

٤ – الممتلكات والمعدات

٢٠٢٠	مكتب الشركة	اجهزة متنوعة	اثاث ومفروشات	برامج وانظمة	سيارات	المجموع
التكلفة :						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٩٦,٠٠٠	٥٢,٤٥٦	٧٧,٤٣٤	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	٢٤٥,٩٤١
اضافات	–	٥٩٤	–	–	–	٥٩٤
استبعادات	–	–	–	–	–	–
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٩٦,٠٠٠	٥٣,٠٥٠	٧٧,٤٣٤	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	٢٤٦,٥٣٥
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٣,٦٨٣	٥١,٤٤٠	٦٤,٩٠٤	١٧,٠٦٩	٢,٥٠٠	١٣٩,٥٩٦
استهلاكات	١,٩٢٠	٣٧٦	٢,٦٥٩	٢١٢	–	٥,١٦٧
استبعادات	–	–	–	–	–	–
الرصيد في ٣١ كانون الأول	٥,٦٠٣	٥١,٨١٦	٦٧,٥٦٣	١٧,٢٨١	٢,٥٠٠	١٤٤,٧٦٣
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٩٠,٣٩٧	١,٢٣٤	٩,٨٧١	٢٧٠	–	١٠١,٧٧٢

٢٠١٩	مكتب الشركة	اجهزة متنوعة	اثاث ومفروشات	برامج وانظمة	سيارات	المجموع
التكلفة :						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٩٦,٠٠٠	٥٢,٤٥٦	٧٧,٤٣٤	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	٢٤٥,٩٤١
اضافات	–	–	–	–	–	–
استبعادات	–	–	–	–	–	–
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٩٦,٠٠٠	٥٢,٤٥٦	٧٧,٤٣٤	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	٢٤٥,٩٤١
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	١,٧٦٣	٥١,١١٣	٦٢,٢٤٥	١٦,٨٥٧	٢,٥٠٠	١٣٤,٤٧٨
استهلاكات	١,٩٢٠	٣٢٧	٢,٦٥٩	٢١٢	–	٥,١١٨
استبعادات	–	–	–	–	–	–
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٣,٦٨٣	٥١,٤٤٠	٦٤,٩٠٤	١٧,٠٦٩	٢,٥٠٠	١٣٩,٥٩٦
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٩٢,٣١٧	١,٠١٦	١٢,٥٣٠	٤٨٢	–	١٠٦,٣٤٥

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

٥- الإستثمارات في الأراضي والعقارات المعدة للبيع

	٢٠٢٠	٢٠١٩
استثمارات في اراضي	٤,٤٦٧,٤١٥	٤,٨٠٣,٢٥٧
مخصص تدني اراضي *	(١٢٦,٠٨٣)	(٢٥,٣٢٥)
صافي قيمة الاراضي	٤,٣٤١,٣٣٢	٤,٧٧٧,٩٣٢
استثمارات في شقق سكنية	-	٢٥١,٣١٤
استثمارات في معارض	١٢٢,٧٥٤	٢,٤٨٤,٦١٠
الرصيد	٤,٤٦٤,٠٨٦	٧,٥١٣,٨٥٦
استبعادات	-	(٣٣٥,٨٤٠)
تحويلات الى المباني المؤجرة	(١٢٢,٧٥٤)	(٢,٦١٣,١٧٢)
	٤,٣٤١,٣٣٢	٤,٥٦٤,٨٤٤

- تم تقييم الاراضي والعقارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ ، كما هو مبين ادناه :

إسم المنطقة	إسم ورقم الحوض	رقم القطعة	ملكية الارض	اجمالي مساحة الارض	اجمالي كلفة الارض	متوسط القيمة السوقية حسب مخمنين قانونيين	فائض / (تدني)
العاصمة – وادي السير	١٦ / دير غبار	٩٤١	-	٧٤٠ م٢	٥٠٨,٥٤٨	٤٤٤,٠٠٠	(٦٤,٥٤٨)
البلقاء – الفحيص	٢٢ / رأس الجندي	٢٧٨، ٢٧٩، ٢٨٠، ٢٨١، ٢٨٢، ٢٨٣، ٢٨٤، ٢٨٥	-	١٥,٣٧٧ م٢	٣,٧٦٦,٧٦١	٣,٧٦٦,٧٦١	-
العاصمة – النقيرة	٧ / زميلات القراقير	٢٨٩	-	١٠,٠٤٤ م٢	١٩٢,١٠٧	١٣٠,٥٧٢	(٦١,٥٣٥)

* إن حركة مخصص تدني في اراضي ، هي كما يلي :

	٢٠٢٠	٢٠١٩
الرصيد في ١ كانون الثاني	٢٥,٣٢٥	٢٥,٣٢٥
اضافات	١٠٠,٧٥٨	-
استبعادات	-	-
الرصيد في ٣١ كانون الأول	١٢٦,٠٨٣	٢٥,٣٢٥

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

٦- المباني المؤجرة بالصافي

	٢٠٢٠	٢٠١٩
التكلفة :		
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٢,٦١٣,١٧٢	–
اضافات خلال السنة	–	–
تحويلات خلال السنة	١٢٢,٧٥٤	٢,٦١٣,١٧٢
استبعادات خلال السنة	–	–
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٢,٧٣٥,٩٢٦	٢,٦١٣,١٧٢
الاستهلاك :		
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	١٨,٣٧٣	–
استهلاكات	١٤,١٨١	١٨,٣٧٣
تحويلات	–	–
استبعادات	–	–
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٣٢,٥٥٤	١٨,٣٧٣
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٢,٧٠٣,٣٧٢	٢,٥٩٤,٧٩٩

– تم تقييم الاراضي والعقارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ ، كما هو مبين ادناه :

إسم المنطقة	إسم ورقم الحوض	رقم القطعة / العقار	ملكية العقار	اجمالي مساحة العقار	اجمالي كلفة العقار	متوسط القيمة السوقية حسب مخمنين قانونيين	فائض / (تدني)
العاصمة – تلاع العلي	٧ / ام ضباع	١٣٩٨ / معرض ١٠١، ١٠٣، ١٠٤، مكتب ١١٥	مرهون لدى بنك الاتحاد	٤٥١ م٢	٢,٣٤٩,٠٨٠	٢,٣٦١,٨٥٨	١٢,٧٧٨
العاصمة – اللويبدة الغربي	١٦ / الشميساني	٢٤٤ / شقة ١١٣ ، ١٢٣، ١٣٣	–	٣٦٦ م٢	٢٥١,٣١٤	٢٥٣,٧٦٥	٢,٤٥١

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

٧- الإستثمارات العقارية

	٢٠٢٠	٢٠١٩
الرصيد في ١ كانون الثاني	٩٥١,١٩٧	٩٥١,١٩٧
اضافات	١,٤٨٠	–
استبعادات	–	–
الرصيد في ٣١ كانون الاول	٩٥٢,٦٧٧	٩٥١,١٩٧

– تم تقييم الاراضي والعقارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ ، كما هو مبين ادناه :

إسم المنطقة	إسم ورقم الحوض	رقم القطعة / العقار	ملكية العقار	اجمالي مساحة العقار	اجمالي كلفة العقار	متوسط القيمة السوقية حسب مخمنين قانونيين	فائض / (تدني)
		١٣٩٨ / معرض	مرهون لدى بنك				
العاصمة – تلاع العلي	٧ / ام ضباع	١٠٢	الاتحاد	١٦٦ م٢	٨٦٩,٣٣١	٨٦٩,٣٣١	–
العاصمة – اللويبدة الغربي	١٦ / الشميساني	٢٤٤ / شقة ١٠٣	–	١٢٢ م٢	٨٣,٣٤٦	٨٥,٠٠٠	١,٦٥٤

٨– الموجودات المالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر

	عدد الأسهم		القيمة	
	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩
الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (م.ع.م)*	١٣٠,١٤١	١٣٠,١٤١	–	–
البنك العربي المحدود (م.ع.م)	٤٣,٨٤٨	٢٠,٧١٨	١٨٠,٦٥٥	١١٩,١٣٠
الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)	٢٥١,٨٧٥	٢٥١,٨٧٥	١٤٣,٥٧٠	١٩٨,٩٨٤
كابيتال بنك	٦٥,٠٠٠	٦٥,٠٠٠	٦٣,٧٠٢	٦٥,٠٠٠
بنك الاتحاد	٢٠,٦٤٦	١٨,٦٤٦	٣٢,٢٠٩	٣٠,٠٢٢
			٤٢٠,١٣٦	٤١٣,١٣٦

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

	٢٠٢٠	٢٠١٩
مصاريف مدفوعة مقدماً	٣,٠٥٥	٣,٠٤٨
ذمم موظفين	١,٥٢١	١,٥٣٠
امانات ضريبة دخل	٥,٥٣٥	٣,٠١٢
أمانات أخرى	-	٩,١٢٥
	١٠,١١١	١٦,٧١٥

١٠- المدينون والشيكات برسم التحصيل

	٢٠٢٠	٢٠١٩
شيكات برسم التحصيل	٢٩,١٤٠	٢١,٣٣٤
ذمم مدينة تجارية	٧٣,٧٦٦	٧٢,٣٩٥
مخصص تدني مدينون	(٥٣,٦٥٢)	(٥٣,٦٥٢)
	٤٩,٢٥٤	٤٠,٠٧٧

١١- النقد وما في حكمه

	٢٠٢٠	٢٠١٩
الصندوق	١٦٣	١,٦٣٠
نقد لدى البنوك *	٤٨٨,٢٧٥	٧٦٣,٩٥٠
	٤٨٨,٤٣٨	٧٦٥,٥٨٠

* من ضمن النقد لدى البنوك ودائع بقيمة ٤٠٠,٠٠٠ دينار و ٧٢٢,٠٠٠ دينار للعام ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ على التوالي .

١٢- علاوة الاصدار والاحتياطيات

علاوة الإصدار:

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

الاحتياطي الاجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاذ الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجتمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

الاحتياطي الاختياري:

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

١٣- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

	٢٠٢٠	٢٠١٩
مصاريف مستحقة	١٣,٧٨٩	٧,٣٥٨
توزيعات الارباح	٢٠٤,٦١٩	–
امانات الضمان الاجتماعي	٢٢٩	٢٠٠
مخصص ضريبة الدخل	٩,٠١٨	١٢,٢٩٢
مخصص نهاية الخدمة	٣٦,٧٣٣	٣٦,٧٣٣
ارصدة دائنة اخرى	٥٦,٦٩٢	٢٦١,٦٠١
	٣٢١,٠٨٠	٣١٨,١٨٤

١٤- مطلوب الى جهات ذات علاقة

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

	٢٠٢٠	٢٠١٩
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة	–	٩,٥٠٠
المدير العام*	–	٩,٩١١
	–	١٩,٤١١

* بلغت رواتب ومكافآت المدير العام ٣٤,٢٠٠ و ٤٣,٠٢٨ وذلك عن عام ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ على التوالي .

١٥- الموجودات الضريبية المؤجلة

تم انهاء الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٩ حيث بلغت الموجودات الضريبيه ٤٨٥,٠٦٥ دينار حتى ذلك العام.

ان تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

	٢٠٢٠	٢٠١٩
الرصيد في ١ كانون الثاني	٤٨٥,٠٦٥	٤٥٥,٥٧٤
المكون خلال السنة	–	–
ينزل : ضريبة دخل السنة	–	٢٥,٩٢٨
يضاف : موجودات ضريبية مؤجلة	٥٦,٠٣٤	٥٥,٤١٩
الرصيد في ٣١ كانون الأول	٥٤١,٠٩٩	٤٨٥,٠٦٥

١٦- ضريبة الدخل

انهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٩ .

انهت شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٩ .

١٧- كلفة ايراد الايجارات

	٢٠٢٠	٢٠١٩
استهلاكات	١٤,١٨١	١٨,٣٧٢
مستفات	٥,٥٢٦	١١٦
	١٩,٧٠٧	١٨,٤٨٨

١٨- المصاريف الادارية والعمومية

	٢٠٢٠	٢٠١٩
رواتب واجور وملحقاتها	٥٨,٤٨٥	٧٩,٠٤٧
تنقلات اعضاء مجلس الادارة	١٢,٥٠٠	١٠,٠٠٠
استهلاكات	٥,١٦٧	٥,١١٨
بريد وبرق وهاتف وانترنت	١,٧٠١	١,٣٩٨
رسوم ورخص حكومية	١٧,٤٤٠	١٩,٧٥٤
أتعاب مهنية واستشارات	١٢,٩٩١	١٣,٨٠٣
صيانة	١١,٢٨٦	٤,٦٧٦
مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات	١,٣٧٠	١,٧٦٨
عمولات البيع	٢٠٠	٦٢٥
مسقفات	٢,٢٣٥	٥,١٥١
متفرقة	١٠,٣١٦	٥,٩٢٠
	١٣٣,٦٩١	١٤٧,٢٦٠

١٩- الوضع القانوني للشركة

ملخص القضايا المرفوعة من الشركة والشركة التابعة:

لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الشركة والشركة التابعة على الغير كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركة التابعة:

لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة والشركة التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ .

٢٠- 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	٤٢٠,١٣٦	–	–	٤٢٠,١٣٦
	٤٢٠,١٣٦	–	–	٤٢٠,١٣٦

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

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 ٢٠١٩.

إن هيكلة 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 لا يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

	٢٠٢٠	٢٠١٩
المديونية	-	-
حقوق الملكية	٩,١٨٣,٤٨٢	٩,٥٥١,٠٢٩
معدل المديونية / حقوق الملكية	-%	-%

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 بناءاً 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 ٣١ كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة :

العملة	الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على خسارة السنة	
	(نقطة مئوية)	٢٠٢٠	٢٠١٩
دينار أردني	٢٥	- -	- -

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 ٥% لأصبحت احتياطيات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع ٢١,٠٠٧ دينار (٢٠١٩: أعلى/أقل بواقع ٢٠,٦٥٧ 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 الإئتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (١٤). وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة . وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر 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.

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 بناءاً على التدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفوائد.

	معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
٢٠٢٠ :				
أدوات لا تحمل فائدة	--	٤٢٤,٧٠٩	--	٤٢٤,٧٠٩
أدوات تحمل فائدة		--	--	--
المجموع		٤٢٤,٧٠٩	--	٤٢٤,٧٠٩
٢٠١٩ :				
أدوات لا تحمل فائدة	--	٣٨٦,٧٢٩	--	٣٨٦,٧٢٩
أدوات تحمل فائدة		--	--	--
المجموع		٣٨٦,٧٢٩	--	٣٨٦,٧٢٩

٢١ - 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	
	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩
قطاع الاستثمارات في العقارات	١٢٥,٧١٦	٥٧٤,٨٠٦	(٢٨٠,١٧٠)	١٥٩,١٢٦
قطاع الاستثمارات المالية	-	-	-	-
قطاع عمولات الوساطة العقارية	-	-	-	-
المجموع	١٢٥,٧١٦	٥٧٤,٨٠٦	(٢٨٠,١٧٠)	١٥٩,١٢٦

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

	موجودات القطاع		مطلوبات القطاع	
	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩
قطاع الاستثمارات في العقارات	٩,١٨٨,٠٥٥	٩,٥٢٤,٦٢٢	٤٢٤,٧٠٩	٣٨٦,٧٢٩
قطاع الاستثمارات المالية	٤٢٠,١٣٦	٤١٣,١٣٦	-	-
قطاع عمولات الوساطة العقارية	-	-	-	-
المجموع	٩,٦٠٨,١٩١	٩,٩٣٧,٧٥٨	٤٢٤,٧٠٩	٣٨٦,٧٢٩

٢٢- أثر انتشار فايروس كورونا (كوفيد – ١٩) على الشركة

ان حدث انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد – ١٩) في مطلع عام ٢٠٢٠ وتفشيه في عدة مناطق جغرافية حول العالم مسببا اضطرابات للانشطة الاقتصادية والاعمال، كان له الاثر على التغيرات الجوهرية في المركز المالي للشركة، حيث تشمل تلك التغيرات ما يلي :

- بناءا على قرار البنك المركزي فانه لم يتم توزيع ارباحا لاسهم الشركة في كل من البنك العربي وبنك المال الاردني وبنك الاتحاد وذلك بسبب جائحة كورونا، علما بان نسبة توزيع الارباح في العام الماضي كانت ٤٥% و ١٠% و ١٤% على التوالي، حيث تم الاقرار خلا عام ٢٠٢٠ من قبل الهيئات العامة المنعقدة على ان تكون نسب توزيع الارباح ١٢% و ١٢% و ١٠% على التوالي، مما جعل الشركة تفقد ارباحا تقارب ١١,٠٠٠ دينار اردني تقريبا.
- انه وبسبب هذه الجائحة فقد انخفضت اسعار الفوائد على الودائع في البنوك، مما تسبب في تخفيض هذه الايرادات بما يقارب ١٠,٠٠٠ دينار اردني تقريبا.
- لقد اضطرت الشركة في بداية الجائحة لمنح خصومات من ايجارات بعض المعارض لديها، حيث بلغت هذه الخصومات ١٠,٦٦٦ دينار اردني.
- وعلى الجانب الاخر، وتماشيا مع اوامر الدفاع، فقد تم تخفيض بعض رواتب الموظفين ونسبة المساهمة بالضمان الاجتماعي مما ادى لتخفيض هذه المصاريف الى ما يقارب ٤,٤٠٠ دينار اردني.

ان الادارة والمسئولين عن الحوكمة سيستمرون في مراقبة الوضع وتزويد اصحاب المصالح بالتطورات وفقا لما تتطلب الانظمة واللوائح. وفي حال حدوث اي تغييرات جوهرية اخرى في الظروف الحالية، سيتم تقديم افصاحات اضافية او اقرار التعديلات في القوائم المالية للشركة للفترات اللاحقة.

٢٣- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٦ اذار ٢٠٢١ وتمت الموافقة على اصدارها.

٢٤- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٩ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

شكراً لكم

Thank You