



# المتكاملة

لتطوير الأراضي والإستثمار م.ع.م

## التقرير السنوي Annual Report 2021





جلالة الملك عبدالله الثاني  
(حفظه الله ورعاه)







سمو الأمير الحسين بن عبد الله الثاني  
(حفظه الله ورعاه)

## الفهرس

رقم الصفحة	البيان
5	أعضاء مجلس الإدارة
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
7	تقرير مجلس الإدارة
26	تقرير الحوكمة
38	تقرير مدقق الحسابات
41	قائمة المركز المالي 31/12/2021
42	قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية 31/12/2021
43	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحد للسنة المنتهية 31/12/2021
44	قائمة تدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية 31/12/2021
45	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31/12/2021

### أعضاء مجلس الإدارة

#### رئيس مجلس الإدارة

شركة نقولا أبو خضر وأولاده  
يمثلها السيد نقولا جورج نقولا أبو خضر

#### نائب رئيس مجلس الإدارة

الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة  
يمثلها السيد اكرم عبدالله سعيد شحرور

#### أعضاء مجلس الإدارة

شركة -تجارة المركبات  
يمثلها السيد مروان لطفك وهبه تماري  
السيد محمد علي محمد ابراهيم (عضو مستقل)  
معالي السيد مروان حنا سليمان الخيطان (عضو مستقل)

#### مدققو الحسابات

السادة / المحاسبون العصريون

#### المستشار القانوني

السادة / إتيقان للمحاماة

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

يسرني بالأصالة عن نفسي، وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم أجمل ترحيب، شاكرًا لكم تلبية دعوتنا لحضور هذا الاجتماع. وإنه لمن دواعي سروري أن أضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي، والحسابات الختامية للشركة عن الفترة من 01/01/2021 إلى 31/12/2021، وأن نبحت معًا بعض الأمور الأخرى التي تم إدراجها على جدول الأعمال .

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

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار بوصفها إحدى الشركات المساهمة العامة المتخصصة في المجال العقاري، قد تآثر فعليًا من هذه الأوضاع الاقتصادية، لكنّ ذلك لم يقف حائلًا أمامها، والمضيّ قدما في دراسة إقامة المشاريع التي ستحقق الربحية و بيع الاراضي التي تعود ملكيتها للشركة، 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 والمصادقية لدى المساهمين جميعًا؛ إذ ستنفذ الشركة خططًا ودراسات مستقبلية لزيادة الرقعة الاستثمارية، وذلك بزيادة الاستثمار في شراء الأراضي وبيعها، وكذلك السعي لإنشاء مشاريع ريادية، تحقق أهداف الشركة وتطلعاتها.

لقد أنشأت الشركة خلال الأعوام المنصرمة عددًا من المشاريع، منها مشروع سكني بيع منه عدد من الشقق، وقد توجهت الشركة لعملية تأجير الشقق السكنية المتبقية؛ بهدف تأمين تدفقات نقدية ثابتة و قد حققت هدفها خلال العام المنصرم.

وأقامت الشركة مشروعًا في قلب العاصمة عمان، باعت معظم مكاتبه، وأجرت كامل المعارض وحصلت إيرادات تأجيرها عام 2021؛ مما أمّن السيولة الكافية للشركة المارسة أعمالها خلال تلك الفترة. أما في ما يخص الأراضي، فقد قامت الشركة خلال الأعوام المنصرمة ببيع جزء من الأراضي التي تم فرزها مؤخرًا و قامت الشركة خلال العام 2021 ببيع قطعت ارض مما اثر ايجابا على ارباح الشركة ، و في ما يخص الاستثمار في السوق المالي، فقد قامت الشركة بالاستثمار في بعض الأسهم الإستراتيجية؛ بهدف تحقيق أرباح من خلال التوزيعات، أو بيع الأسهم بقصد المتاجرة.

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

رئيس مجلس الإدارة  
نقولا أبو خضر

## تقرير مجلس الإدارة عن عام 2021

### 1 - التكوين :

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

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

### اكتتاب المساهمين التالية أسماؤهم بمبلغ 2,783,300 دينار أردني كما يلي:-

الاسم	دينار / سهم
نقولا جورج ابوخر	600,000
جورج ابوخر	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 استُكملت الإجراءات أعلاه لدى مراقب الشركات بتاريخ 10 تموز 2016.

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

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



## • أنشطة الشركة الرئيسية :

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

• أن تشتري الشركة جميع، أو قسمًا من ممتلكات أي شركة والتزاماتها 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 مباشرة أو غير مباشرة.

• أن تشتري الشركة الأراضي والعقارات وتطورها وتفرزها وتستصلحها، أو تُعدّها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية، وتؤجّرُها 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 أي فروع داخل المملكة الأردنية الهاشمية أو خارجها.

## • حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:-

• بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار ما نسبته 47.738% من إجمالي الموجودات كما في 31/12/2021 مقارنة بـ 49.115% كما في 31/12/2020 .

• تحتوي الشركة على أربعة (4) موظفين.



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

### • صفة الشركة وتاريخ تسجيلها:

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

### • نشاط الشركة وغاياتها :

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

### • نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:

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

### • عنوان الشركة:

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

### • عدد الموظفين:

- لا يوجد في الشركة موظفون كما في 31/12/2021 .

### • الفروع:

- لا يوجد فروع للشركة كما في 31/12/2021.

### • المشاريع المملوكة من قبل شركة عين رباط العقارية:

- تملك الشركة المتكاملة مشروعًا إسكانيًا في منطقة الشميساني مكونًا من اثنتي عشرة (12) شقة سكنية متعددة المساحات، وقد تم بيع ثمان (8) شقق، وتبقى أربع (4) شقق تم تأجيرها بالكامل كما في 31/12/2021.

### 3- 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: بكوريوس 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.
- **• اكرم عبدالله سعيد شحور-ممثل الشركة الأردنية للإستثمارات و الإستشارات العامة نائب رئيس مجلس الإدارة.**
- نائب رئيس مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد :26 نيسان 1957
- الشهادات العلمية : ماجستير ادارة اعمال - نورث تكساس ستي يونفير ستي .
- الخبرات العملية :
- مدير ائتمان بنك الكويتي الوطني ( 1990-1984) الكويت .
- مدير بنك الانماء الصناعي ( 1990 - 1991 ) الاردن .

- مدير دائرة الائتمان - بنك ظفار العوماني الغرنسي ( 1991 - 1993 ) عمان .
- مدير تنفيذي - مجموعة شركات ابو خضر ( 1993 - 2017 ) الاردن

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

- عضو مجلس الإدارة .
- تاريخ الميلاد : 2 كانون الأول 1968
- الشهادات العلمية : بكالوريوس إدارة اعمال من جامعة جورج واشنطن عام 1991 .

● **الخبرات العملية:**

- 27 سنة في مجال التجارة المواد الغذائية / شركة خاصة.
- عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي

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

- عضو مجلس الادارة .
- تاريخ الميلاد : 02 حزيران 1952
- الشهادات العلمية :ماجستير هندسة نقل من جامعة موسكو

● **الخبرات العملية :**

- وزيراً للنقل .
- مدير عام مؤسسة النقل العام سابقا.
- مدير عام الشركة المتكاملة للنقل المتعدد سابقا.
- عضو مجلس ادارة جامعة الشرق الاوسط.

● **محمد علي ابراهيم "القريوتي" -عضو مستقل.**

- عضو مجلس الإدارة .
- تاريخ الميلاد: 26 شباط 1969.
- الشهادات العلمية :بكالوريوس ادارة اعمال من جامعة الزيتونه، دبلوم محاسبة من كلية المجتمع العربي ، دبلوم تخصصي في ادارة البنوك من السويد .

#### • الخبرات العملية:

- 31 عاماً خبرة في قطاع البنوك والاعمال المصرفية
- نائب رئيس/شريك في شركة نتاج للاستثمارات التجارية،
- مؤسس / عضو مجلس ادارة شركة WeCare للرعاية الصحية
- مستشار لعدة شركات محلية واجنبية في مجال تطوير الاعمال،
- عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي
- مؤسس وعضو مجلس إدارة المنتدى الاقتصادي الأردني،
- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين، وعضو اتحاد رجال الأعمال العرب وجمعية الاعمال الاردنية الاوروبية .
- عضو مجلس امناء منتدى تطوير الهوية المؤسسية .

#### 4- أشخاص الإدارة العليا ونبذه تعريفية عنهم:

##### • أمجد غريب عبدالرحيم البكري

- المدير العام
- تاريخ الميلاد : 14 تموز 1966
- الشهادات العلمية : بكالوريوس حقوق - جامعة بيروت العربية - 1991

##### • الخبرات العملية:

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

##### • إسماعيل عبد الجواد اسماعيل الشافعي

- المدير المالي و اداري .
- تاريخ الميلاد: 13 تموز 1991
- الشهادات العلمية: بكالوريوس محاسبة - جامعة البلقاء التطبيقية

##### • الخبرات العملية:

- محاسب رئيسي في شركة بسطامي وصاحب التجارية - نيسان الأردن (2014 - 2018).
- مدير مالي و اداري في الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي اعتباراً 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 31/12/2021		كما في 31/12/2020	
		عدد الأسهم	(%) النسبة	عدد الأسهم	(%) النسبة
1	نقولا جورج نقولا أبو خضر	3,421,650	34.217	4,369,150	43.692
2	جورج نقولا جورج أبو خضر	1,386,913	13.869	1,386,913	13.869
3	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	1,659,512	16.595	1,238,049	12.380
4	شركة تجارة المركبات	872,618	8.726	863,558	8.636

## 6- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

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

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

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

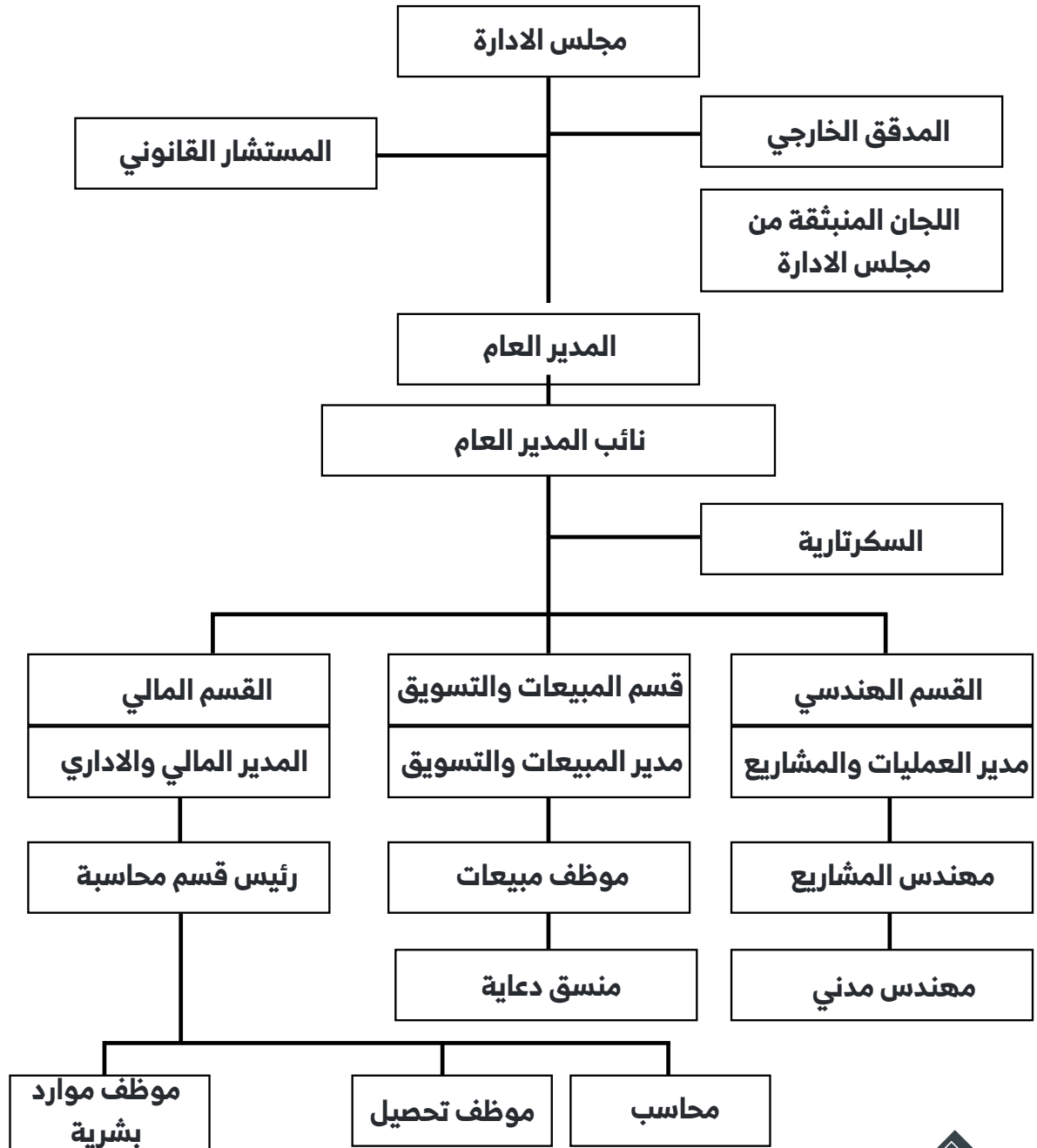
## 8- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركات أو أي من منتجاتها بموجب القانون والأنظمة، أو غيرها :

- 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 :

- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الجهات الحكومية والمنظمات الدولية أو غيرها، ولها أثر مادي في عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لا تنطبق معايير 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 أربعة (4) موظفين، موضحة مؤهلاتهم العلمية على النحو الآتي:

المؤهل العلمي	الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار	شركة عين رباط العقارية
بكالوريوس	2	0
ثانوية عامة	1	0
بدون درجة علمية	1	0
الإجمالي	4	0

#### 11- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

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

#### 12- المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

تم رفع قضية عماليه على الشركة من قبل علاء زياد المرداوي، وهي حالياً في يد القضاء، وفي حالة خسارة القضية، ستتكد الشركة بمبالغ مالية حسب قرار المحكمة المختصه لصالح المدعي وقد اخذت الشركة المخصصات اللازمة لذلك.

#### 13- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية :

• تم بيع قطعة أرض رقم 280 حوض رقم 22 رأس الجندي من أراضي الفحيص، والبالغ مساحتها 1378 متراً مربعاً، بسعر بيع بلغ 325 ديناراً (فقط ثلاثمائة وخمسة وعشرون ديناراً أردنياً لا غير) للمتر المربع، وبإجمالي بلغ 447,850 ديناراً (فقط أربعمائة وسبعة وأربعون ألفاً وثمانمائة وخمسون ديناراً أردنياً لا غير).

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

السنة	2020	2021
القيمة	125,716	152,265

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

- تم خلال الفترة تحقيق أرباح من بيع أسهم كما هو موضح في الجدول أدناه :

الشركة	قيمة البيع	أرباح عملية البيع
بنك المال	93,064.000	18,316.000
بنك الاتحاد	18,397.000	561.000
شركة مناجم الفوسفات	25,839.000	2,817.000

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

البيان	2021	2020	2019	2018	2017
الأرباح أو الخسائر المحققة	105,132	(268,988)	159,126	(2,200,548)	226,772
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0
صافي حقوق المساهمين	9,297,351	9,183,482	9,551,029	9,534,363	9,693,344
أسعار الأوراق المالية	1.890	0.650	0.610	0.890	0.750



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

● تحليل المركز المالي :

الرقم	النسبة المالية	2021	2020
1	رأس المال العامل	4,666,656	4,464,426
2	عائد الأسهم الواحد	0.011 دينار/سهم	0.027 دينار/سهم
3	القيمة الدفترية للسهم الواحد	0.930 دينار/سهم	0.918 دينار/سهم
4	نسبة الملكية	%95.847	%95.580
5	نسبة المديونية	%4.153	%4.420
6	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	2.032 مره	0.593 مره
7	معدل دوران الموجودات	%4.617	0
8	نسبة السيولة المتداولة	1 : 12.583	1 : 11.512

● نتائج الأعمال:

البيان	2021	2020	الفرق	(%) النسبة
الدخل الشامل الموحد				
الربح / الخسارة	105,132	(268,988)	374,120	139.084%
ربحية السهم	0.011	(0,027)	0.038	140.741%
المركز المالي الموحد				
موجودات الشركة	9,700,236	9,608,191	92,045	0.958%
مطلوبات الشركة	402,885	424,709	(21,824)	(5.139)%
حقوق المساهمين	9,297,351	9,183,482	113,869	1.240%

## 17- التطورات المستقبلية المهمّة والخطة المستقبلية للشركة:

- دراسة وبحث جميع الفرص المتاحة للاستثمار في السوق المحلي، ودراسة الفرص الاستثمارية الخارجية سعياً لاغتنام الفرص وتحقيق أرباح خلال الأعوام المقبلة.
- السعي لبيع قطع من أراضي رأس الجندي المملوكة للشركة.

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

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

## 19- الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة:

• الجدول التالي يوضح التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما في 31/12/2021

الرقم	اسم العضو/الشخص الاعتباري وممثله	الجنسية	رصيد	
			2021	2020
1	شركة نقولا أبو خضر وأولادة	أردني	15,087	55,087
	نقولا أبو خضر	أردني	3,421,650	4,369,150
2	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	أردني	1,659,512	1,238,049
	اكرم عبدالله سعيد شحرور	أردني	0	0
3	شركة تجارة المركبات	أردني	872,618	863,558
	مروان لطفي وهبة تماري	أردني	0	0
4	محمد علي محمد ابراهيم	أردني	1,500	1,500
5	معالي مروان حنا سليمان الخيطان	أردني	500	500

## 20- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 31/12/2021	عدد الأسهم كما في 31/12/2020	الشركات المسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا
1	أمجد غريب عبد الرحيم البكري	المدير العام	أردني	22	16	لا يوجد
2	إسماعيل عبد الجواد إسماعيل الشافعي	مدير مالي	فلسطيني	0	0	لا يوجد

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

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم	
				2021	2020
1	ساميه حليم جريس السلفيتي	والدة رئيس مجلس الإدارة	أردني	367,632	362,132
2	ديالا فوتي عيسى خميس	زوجة رئيس مجلس الإدارة	أردني	128,533	128,533
3	جورج نقولا جورج أبو خضر	والد رئيس مجلس الإدارة	أردني	1,386,913	1,386,913

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

## 22- الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

الرقم	الاسم	الجنسية	2021	2020
1	نقولا جورج نقولا ابو خضر	اردني	رويال للاستثمارات التجارية : ويشغل منصب نائب هيئة المديرين و يملك 96,559 سهم	رويال للاستثمارات التجارية : ويشغل منصب نائب هيئة المديرين و يملك 96,559 سهم
			الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة : ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين و يملك 49% من اسهم الشركة	الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة : ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين و يملك 49% من اسهم الشركة
			الدولية للطائرات السائلة : مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة	الدولية للطائرات السائلة : مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة
			شركة الخليج لتجارة السيارات : مملوكة بنسبة 60% للشركة الاردنية للاستثمارات	شركة الخليج لتجارة السيارات : مملوكة بنسبة 60% للشركة الاردنية للاستثمارات

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

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

• بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2021 :

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات مجلس الادارة 2020
1	نقولا جورج ابوخضر	رئيس مجلس الادارة	2,500.000
2	ميشيل الفرد ميخائيل حلاق	نائب رئيس مجلس الادارة	1,123.290
3	اكرم عبدالله سعيد شحرور	نائب رئيس مجلس الادارة	1,376.700
4	رامي الياس جورج الناعوري	عضو مجلس	753,430
5	معالي مروان حنا سليمان الخيطن	عضو مجلس	1,746.580
6	محمد علي محمد ابراهيم	عضو مجلس	2,500.000
7	مروان لطفك وهبة تماري	عضو مجلس	2,500.000
المجموع			12,500.00



## 24- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	إجمالي الرواتب 2021	مكافآت	أمانة سر مجلس الإدارة	إجمالي الرواتب والمكافآت
1	أمجد غريب البكري	المدير العام	42,000	5,419.150	0	47,419.150
2	إسماعيل الشافعي	مدير مالي	10,500	00.00	800.00	11,300.00

## 25- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2021:

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

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

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

## 27- مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي

- لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

## 28- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

- لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

## 29- اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2021:

- عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة التي عقدت في عام 2021 هي ستة (6) اجتماعات.

### 30 - الوضع القانوني للشركة خلال عام 2021:

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة والشركات التابعة :
  - لا يوجد قضايا مرفوعة من الشركة و الشركات التابعة.
- ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركات التابعة:
  - يوجد قضية عمالية مرفوعة من قبل علاء زياد مرداوي

### 31 - قرارات مجلس الإدارة :

- يقرُّ مجلس إدارة الشركة بعدم وجود إيِّ 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.

**نائب رئيس مجلس الادارة**

الشركة الاردنية للاستثمارات و  
الاستشارات العامة  
يمثلها السيد اكرم عبدالله شحرور



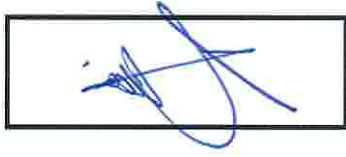
**رئيس مجلس الادارة**

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



**عضو مجلس الادارة**

السيد محمد علي محمد ابراهيم



**عضو مجلس الادارة**

شركة تجارة المركبات  
يمثلها السيد مروان لطفك وهبه  
تماري



**المدير العام**

السيد امجد غريب البكري



**عضو مجلس الادارة**

معالي مروان حنا سليمان خيطان



**المدير المالي**

السيد اسماعيل عبد الجواد الشافعي



## تقرير الحوكمة لعام 2021

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

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

● أعضاء مجلس الادارة من تاريخ 01/01/2021 الى تاريخ 19/04/2021

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



● **اعضاء مجلس الادارة من تاريخ 20/04/2021 الى تاريخ 13/06/2021**

الصفة	اسم الممثل الاعتيادي	الصفة	المنصب	اسم العضو	التسلسل
غير تنفيذي غير مستقل	نقولا جورج أبو خضر	عضو غير مستقل	رئيس المجلس	شركة نقولا أبو خضر وأولاده	1
غير تنفيذي غير مستقل	ميشيل الفرد حلاق	عضو غير مستقل	نائب رئيس المجلس	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	2
غير تنفيذي غير مستقل	السيد مروان لطفك تماري	عضو غير مستقل	عضو	شركة تجارة المركبات	3
غير تنفيذي مستقل	-	عضو مستقل	عضو	محمد علي محمد ابراهيم	4
غير تنفيذي مستقل	تم التعيين بتاريخ 20/04/2021	عضو مستقل	عضو	معالي مروان حنا سليمان الخيطان	5

● **اعضاء مجلس الادارة من تاريخ 14/06/2021 الى تاريخ 31/12/2021**

الصفة	اسم الممثل الاعتيادي	الصفة	المنصب	اسم العضو	التسلسل
غير تنفيذي غير مستقل	نقولا جورج أبو خضر	عضو غير مستقل	رئيس المجلس	شركة نقولا أبو خضر وأولاده	1
غير تنفيذي غير مستقل	اكرم عبدالله شحرور	عضو غير مستقل	نائب رئيس المجلس	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	2
غير تنفيذي غير مستقل	السيد مروان لطفك تماري	عضو غير مستقل	عضو	شركة تجارة المركبات	3
غير تنفيذي مستقل	-	عضو مستقل	عضو	محمد علي محمد ابراهيم	4
غير تنفيذي مستقل	تم التعيين بتاريخ 20/04/2021	عضو مستقل	عضو	معالي مروان حنا سليمان الخيطان	5

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

● **نقولا جورج أبو خضر:-**

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

● **مروان لطفك وهبه تماري :-**

- عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

● **محمد علي محمد ابراهيم :-**

- عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي .
- عضو مجلس إدارة المنتدى الاقتصادي الاردني .
- عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين .
- عضو اتحاد رجال الاعمال العرب .
- عضو جمعية الاعمال الاردنية الاوروبية .

● عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2021 مع بيان عدد الأعضاء الحاضرين:

الرقم	اسم العضو	عدد الاجتماعات خلال سنة 2021					
		اجتماع 1 20/01/2021	اجتماع 2 21/03/2021	اجتماع 3 29/04/2021	اجتماع 4 02/05/2021	اجتماع 5 23/06/2021	اجتماع 6 02/11/2021
1	نقولا جورج ابو خضر	حاضر	حاضر	متغيب بعذر	متغيب بعذر	حاضر	حاضر
2	ميشيل الفرد حلاق	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	-	-
3	مروان لطفك تماري	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	معالي مروان حنا سليمان الخيطان	-	-	حاضر	حاضر	حاضر	متغيب بعذر
5	محمد علي محمد ابراهيم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
6	اكرم عبدالله سعيد شحرور	-	-	-	-	حاضر	حاضر
7	رامي الياس جورج الناعوري	متغيب بعذر	حاضر	-	-	-	-

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

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2021 = 4 اجتماعات			
			اجتماع 1 11/02/2021	اجتماع 2 07/03/2021	اجتماع 3 26/07/2021	اجتماع 4 13/10/2021
1	محمد علي محمد ابراهيم	بكلوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	رامي الياس جورج الناعوري	ماجستير ادارة اعمال	حاضر	حاضر	-	-
3	ميشيل الفرد حلاق	بكالوريوس محاسبة	حاضر	حاضر	-	-
4	اكرم عبدالله شحرور	ماجستير ادارة اعمال	-	-	حاضر	حاضر
5	معالي مروان حنا سليمان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	-	-	متغيب بعذر	حاضر

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

- لجنة الترشيحات والمكافآت، وتتألف من السادة :

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2021 = 2 اجتماع	
			اجتماع 1 29/11/2021	اجتماع 2 13/12/2020
1	معالي مروان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	حاضر	متغيب بعذر
2	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر
3	نقولا جورج ابو خضر	بكالوريوس ادارة اعمال	متغيب بعذر	حاضر

- لجنة الحوكمة، وتتألف من السادة:

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2021 = 2 اجتماع	
			اجتماع 1 28/11/2021	اجتماع 2 05/12/2021
1	معالي مروان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر
2	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر
3	مروان لطفك تماري	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر

● لجنة إدارة المخاطر، وتتألف من السادة :-

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2020 = 4 اجتماعات	
			اجتماع 1 29/04/2021	اجتماع 2 03/11/2021
1	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر
2	ميشيل الفرد حلاق	بكالوريوس محاسبة	حاضر	-
3	اكرم عبدالله شحرور	ماجستير ادارة اعمال	-	حاضر
4	مروان لطفك تماري	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر

● 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 : بكالوريوس إدارة أعمال - جامعة بوسطن - 1991

● **الخبرات العملية :** 28 سنة في إدارة الأعمال، والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات أبو خضر، وعضو إدارة غرفة التجارة الأمريكية في الأردن.

● عضويات مجالس الإدارات:

● نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

● نائب رئيس مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.

● **اكرم عبدالله سعيد شحرور-ممثل الشركة الأردنية للإستثمارات و الإستشارات العامة نائب رئيس مجلس الإدارة.**

- نائب رئيس مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد: 26 نيسان 1957
- الشهادات العلمية : ماجستير ادارة اعمال - نورث تكساس ستي يونفير ستي .

● **الخبرات العملية :**

- مدير ائتمان بنك الكويتي الوطني ( 1990-1984) **الكويت** .
- مدير بنك الانماء الصناعي ( 1990 - 1991 ) الاردن .الكويت .
- مدير دائرة الائتمان - بنك ظفار العوماني الغرنسي ( 1991 - 1993 ) عمان .
- مدير تنفيذي - مجموعة شركات ابو خضر ( 1993 - 2017 ) الاردن

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

- عضو مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد : 2 كانون الأول 1968
- **الشهادات العلمية :** بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة جورج واشنطن عام 1991.

● **الخبرات العملية:**

- 26 سنة في مجال تجارة المواد الغذائية / شركة خاصة.
- عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.



• **محمد علي ابراهيم "القريوتي" -عضو مستقل.**

• عضو مجلس الإدارة .

• تاريخ الميلاد: 26 شباط 1969.

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

• **الخبرات العملية:**

• 31 عاماً خبرة في قطاع البنوك والاعمال المصرفية

• نائب رئيس/شريك في شركة نتاج للاستثمارات التجارية،

• مؤسس / عضو مجلس ادارة شركة WeCare للرعاية الصحية

• مستشار لعدة شركات محلية واجنبية في مجال تطوير الاعمال،

• عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي

• مؤسس وعضو مجلس إدارة المنتدى الاقتصادي الأردني،

• عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين، وعضو اتحاد رجال الأعمال العرب وجمعية الأعمال الاردنية الاوروبية .

• عضو مجلس امناء منتدى تطوير الهوية المؤسسية .

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

• عضو مجلس الادارة .

• تاريخ الميلاد : 02 حزيران 1952

• **الشهادات العلمية:** ماجستير هندسة نقل من جامعة موسكو

• **الخبرات العملية:**

• وزيراً للنقل .

• مدير عام مؤسسة النقل العام سابقا.

• مدير عام الشركة المتكاملة للنقل المتعدد سابقا.

• عضو مجلس ادارة جامعة الشرق الاوسط.

● 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 اداري	أمين سر مجلس الادارة

● يقوم السيد إسماعيل عبدالجواد الشافعي بمهام ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة كما في تاريخ 31/12/2021 .

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

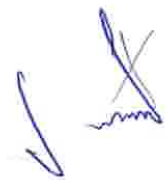
أمين سر مجلس الإدارة

إسماعيل الشافعي



رئيس مجلس الإدارة

نقولا أبو خضر



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

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

**تقرير المحاسب القانوني المستقل**

الى السادة المساهمين المحترمين  
الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

**الرأي**

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، 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، وأرقينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتمد أن 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 الآخر .

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

#### 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 نبيدي 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 جوهريّة. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة 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 الموحدة

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 بالإستمرارية 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، 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 جوهريّة 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 ، 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 جوهريّة ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لان الإحتيال قد يشمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المعتمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

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

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية 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 الإقصاح 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 مزولة رقم (٧٠٣)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

١٣ شباط ٢٠٢٢

**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 ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
١٠١,٧٧٢	٩٦,٦٤٦	٤	ممتلكات ومعدات
٩٥٢,٦٧٧	-	٧	استثمارات عقارية
٢,٧٠٣,٣٧٢	٣,٦٢٧,٤٣٨	٦	مباني مؤجرة بالصافي
٥٤١,٠٩٩	٥٢٠,٤٩٤	١٥	موجودات ضريبية مؤجلة
٤٢٠,١٣٦	٣٨٦,١١٧	٨	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٤,٧١٩,٠٥٦	٤,٦٣٠,٦٩٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٤,٣٤١,٣٣٢	٤,٠٠٣,٧٧٦	٥	استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع
١١,١١١	٦,٩٠٦	٩	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٤٨,٢٥٤	٦٨,٨٤٦	١٠	مدينون وشيكات برسم التحصيل
٤٨٨,٤٣٨	٩٩٠,٠١٣	١١	نقد وما في حكمه
٤,٨٨٩,١٣٥	٥,٠٦٩,٥٤١		مجموع الموجودات المتداولة
٩,٦٠٨,١٩١	٩,٧٠٠,٢٣٦		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢	علاوة إصدار
٤٥٩,٠٣٤	٤٧٢,٠٢٣	١٢	إحتياطي إجباري
٢٥٩,٦٤٢	٢٥٩,٦٤٢	١٢	إحتياطي إختياري
(٤٥٢,٧٢٧)	(٤٤٣,٩٩٠)		احتياطي القيمة العادلة
(٢,٥٩٤,٨٥٦)	(٢,٥٠٢,٧١٣)		خسائر متراكمة
٩,١٨٣,٤٨٢	٩,٢٩٧,٣٥١		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
٣٢١,٠٨٠	٣٢٦,٧٥٣	١٣	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٢,٦١٢	١,٨٤٧		دائنون
٩١,٠١٧	٧٤,٢٨٥		أيرادات مؤجلة
٤٢٤,٧٠٩	٤٠٢,٨٨٥		مجموع المطلوبات المتداولة
٩,٦٠٨,١٩١	٩,٧٠٠,٢٣٦		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
قائمة الدخل الشامل الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

إيضاح	٢٠٢١	٢٠٢٠
الإيرادات	٦٠٠,١١٥	١٢٥,٧١٦
تكلفة إيرادات	(٣٧٤,٨٤٤)	(١٩,٧٠٧)
مجموع الربح	٢٢٥,٢٧١	١٠٦,٠٠٩
مصاريف إدارية وعمومية	(١٣١,٨٧٣)	(١٢٨,٥٢٤)
استهلاكات	(٥,١٩٠)	(٥,١٦٧)
مصاريف قضايا	-	(٢١٧,١٧٩)
مخصص قضايا محتملة	(١٣,٢٦٨)	-
خسائر تدني في أراضي	-	(١٠٠,٧٥٨)
إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي	٣٥,٢٨٢	٢٠,٥٩٧
ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة	١١٠,٢٢٢	(٣٢٥,٠٢٢)
مصروف ضريبة دخل ومساهمة وطنية	(٢,٠٢٣)	-
(إطفاء) / وفر موجودات ضريبية مؤجلة	(٢٠,٦٠٥)	٥٦,٠٣٤
ضريبة دخل سنوات سابقة	(٤,١٥٦)	-
ربح / (خسارة) السنة	٨٣,٤٣٨	(٢٦٨,٩٨٨)
الدخل الشامل الآخر		
إرباح متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان	٢١,٦٩٤	-
الدخل الشامل الآخر	١٠٥,١٣٢	(٢٦٨,٩٨٨)
مجموع الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر المحول الى الخسائر المتراكمة		
التغير في احتياطي القيمة العادلة	٨,٧٣٧	(٩٨,٥٥٩)
إجمالي الدخل الشامل	١١٣,٨٦٩	(٣٦٧,٥٤٧)
ربح / (خسارة) السهم:		
ربح / (خسارة) السهم - دينار/ سهم	١,٠١١	(١,٠٢٧)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠

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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي إحتياطي	احتياطي إحتياطي	احتياطي إحتياطي	علاوة الإصدار	رأس المال
٩,٥٥١,٠٢٩	(٢,٣٢٥,٨٦٨)	(٣٥٤,١٦٨)	٢٥٩,٦٤٢	٤٥٩,٠٣٤	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٠
(٣١٧,٥٤٧)	(٢٦٨,٩٨٨)	(٩٨,٥٥٩)	-	-	-	-	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٠
٩,١٨٣,٤٨٢	(٢,٥٩٤,٨٥٦)	(٤٥٢,٧٢٧)	٢٥٩,٦٤٢	٤٥٩,٠٣٤	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	الاحتل الشامل للسنة
١١٣,٨٦٩	١٠٥,١٣٢	٨,٧٣٧	-	-	-	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
-	(١٢,٩٨٩)	-	-	١٢,٩٨٩	-	-	الاحتل الشامل للسنة
٩,٢٩٧,٣٥١	(٢,٥٠٢,٧١٣)	(٤٤٣,٩٩٠)	٢٥٩,٦٤٢	٤٧٢,٠٢٣	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	المحول الى الاحتياطي الاجباري
							الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

إن الإيصاحات 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٠	٢٠٢١	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(٢٦٨,٩٨٨)	١١٠,٢٢٢	ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة:
٥,١٦٧	٣٣,٨٠١	استهلاكات
-	(١١٠,٢٩٤)	ارباح بيع اراضي
-	٢١,٦٩٤	ارباح بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
-	(٤,١٥٦)	مصروف ضريبة دخل سنوات سابقة
-	١٣,٢٦٨	مخصص قضايا محتملة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(٩,١٧٧)	(٢٠,٥٩٢)	المدينون و شيكات برسم التحصيل
٦,٦٠٤	٤,٢٠٥	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(١٠٨,٥٧٣)	-	شفق معدة للبيع
٩,٤١٧	(١٠,٧٦٥)	دائنون
(٥٦,٠٣٤)	-	موجودات ضريبية مؤجلة
٤٥,٠٧٨	(١٦,٧٣٢)	ايرادات مؤجلة
٢,٨٩٦	(٩,٦١٨)	المصاريف المستحقة وحسابات دائنة أخرى
(١٩,٤١١)	-	مطلوب الى جهات ذات علاقة
(٣٩٣,٠٢١)	١١,٠٣٣	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		<b>الأنشطة الإستثمارية</b>
(١,٤٨٠)	-	استثمارات عقارية
(٥٩٤)	(٦٤)	تغير في ممتلكات ومعدات
(١٠٥,٥٥٩)	٤٢,٧٥٦	صافي التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٢٢٣,٥١٢	-	استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع
-	٤٤٧,٨٥٠	متحصلات من بيع استثمارات معدة للبيع
١١٥,٨٧٩	٤٩٠,٥٤٢	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
(٢٧٧,١٤٢)	٥٠١,٥٧٥	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧٦٥,٥٨٠	٤٨٨,٤٣٨	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٤٨٨,٤٣٨	٩٩٠,٠١٣	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول
		<b>بنود غير نقدية</b>
١٢٢,٧٥٤	٩٥٢,٦٧٧	المحول من الاستثمارات العقارية / اراضي وعقارات معدة للبيع الى مباني مؤجرة

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

**الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**  
**للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١**  
(بالدينار الأردني)

**١- التكوين والنشاط**

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

يتمثل النشاط الرئيسي الحالي للشركة في شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وفرزها واستصلاحها وإعدادها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية وإيجارها واستجارها ورهنها.

ان مركز عمل الشركة والشركة التابعة الرئيسي في مدينة عمان.

**٢- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة**

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

**يسري تطبيقها للفترات السنوية التي**

**تبدأ من او بعد**

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترات

السنوية التي تبدأ في او بعد ١ كانون الثاني

٢٠٢٣، ما لم يكن ذلك غير عملي، وفي

هذه الحالة يتم تطبيق نهج الاثر الرجعي

المعدل او نهج القيمة العادلة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) "عقود التأمين" (بما في ذلك تعديلات حزيران ٢٠٢٠ على

المعيار الدولي للتقارير المالية (١٧)

لم يحدد تاريخ السريان بعد يسمح بالتطبيق

المبكر

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): بيع او

مشاركة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة او مشروعه المشترك

تطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات

السنوية التي تبدأ في او بعد ١ كانون الثاني

٢٠٢٣، مع السماح بالتطبيق المبكر

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) تصنيف الالتزامات كمتداولة او غير متداولة

تسري التعديلات التي اجريت على عمليات

اندماج الاعمال التي يكون لها تاريخ

استحواذ في او بعد بداية الفترة السنوية

الاولى التي تبدأ في او بعد ١ كانون الثاني

٢٠٢٢ يسمح بالتطبيق المبكر اذا طبقت

المنشأة كافة المراجع الاخرى المحدثة،

**الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١**  
**(بالدينار الأردني)**

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٦) الممتلكات والالات والمعدات -	١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٧) العقود المثقلة - تكلفة الوفاء بالعقد	١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
تحسينات سنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨ - ٢٠٢٠	١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) - تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة	١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الادوات المالية	١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الايجار	لا يوجد تاريخ سريان محدد
معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الزراعة	١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) عرض القوائم المالية وبيان الممارسة للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية (٢) اصدار الاحكام التسببية، الافصاح عن السياسات المحاسبية	١ كانون الثاني ٢٠٢٣ ، مع السماح بالتطبيق المبكر ويتم تطبيقه بأثر رجعي. لا تحتوي تعديلات بيان الممارسة (٢) على المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية على تاريخ سريان او متطلبات انتقالية.
التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٨) - السياسات المحاسبية، والتغييرات في التقديرات المحاسبية والاختفاء - تعريف التقديرات المحاسبية	١ كانون الثاني ٢٠٢٣ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) الضرائب- الضرائب المؤجلة المتعلقة بالاصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	١ كانون الثاني ٢٠٢٣ ، مع السماح بالتطبيق المبكر

نتوقع 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 الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

**أساس توحيد البيانات المالية**

تتألف البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار م.ع.م والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركة 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 إليها 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 تنفذ الشركة السيطرة على الشركة التابعة . وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ 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 الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(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 ٢٠٢١ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
شركة عيين 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 بالإضافة 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 المستتفاه. 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 باريح 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 بإدارة 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.

## الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(بالدينار الأردني)

عندما يتم الغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيف الربح او الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقا في الدخل الآخر من حقوق الملكية الى الربح او الخسارة . وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الآخر، فلا يتم اعادة تصنيف الربح او الخسارة المتراكمة المعترف سابقا في بيان الدخل الشامل الآخر 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 الآخر لانخفاض 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 ٩ نموذج "الخسارة المتكيدة" 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).

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

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 للأصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من اجمالي القيمة الدفترية للأصول. 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 للأصل.

عند تحديد ما اذا كانت مخاطر الائتمان للأصل 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 بالإضافة 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 بالإضافة 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 .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

#### قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، وقياس 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 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 بالافتراض 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 المستبقة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(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 الودع بالبيع.  
تتحقق الإيرادات من عقود اجارات للاستثمارات العقارية.

#### الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرات، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف. ان نتائج الاعمال الفعلية من الممكن ان تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.  
عند اعداد البيانات المالية الموحدة قامت الادارة باتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية الموحدة.

#### 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 والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها 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 الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

#### الإستثمارات العقارية

تظهر الإستثمارات العقارية بالتكلفة ( حسب معيار الدولي رقم ٤٠ ) حيث خير المعيار الشركة بقيده إستثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الإستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيده إستثماراتها في الأراضي .

#### الممتلكات والمعدات

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

معدل الإستهلاك السنوي

٢%	مكتب الشركة
٢٠%	الأجهزة المتنوعة
١٥%	الأثاث والمفروشات
٢٥%	البرامج والانظمة
٢٥%	سيارات

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

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد، في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب 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.

**الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١**  
(بالدينار الأردني)

**ضريبة الدخل**

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته والالتزامات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً 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 والضريبة 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 المتوقعة 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 وتحسب 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 إلى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة إلى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

**عقود الإيجار**

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

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

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

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الأجل والموجودات ذات القيمة المنخفضة على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الأجل هي عقود إيجار لمدة ١٢ شهراً أو أقل.



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

٢٠٢١	مكتب الشركة	أجهزة متنوعة	اثاث ومفروشات	برامج وانظمة	سيارات	المجموع
<b>التكلفة :</b>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٩٦,٠٠٠	٥٣,١٥٠	٧٧,٤٣٤	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	٢٤٦,٥٣٥
إضافات	-	٦٤	-	-	-	٦٤
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٩٦,٠٠٠	٥٣,١١٤	٧٧,٤٣٤	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	٢٤٦,٥٩٩
<b>الاستهلاك المتراكم :</b>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٥,٦٠٣	٥١,٨١٦	٦٧,٥٦٣	١٧,٢٨١	٢,٥٠٠	١٤٤,٧٦٣
استهلاكات	١,٩٢٠	٣٤٠	٢,٦٦٠	٢٧٠	-	٥,١٩٠
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ كانون الأول	٧,٥٢٣	٥٢,١٥٦	٧٠,٢٢٣	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	١٤٩,٩٥٣
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٨٨,٤٧٧	٩٥٨	٧,٢١١	-	-	٩٦,٦٤٦
<b>٢٠٢٠</b>						
٢٠٢٠	مكتب الشركة	أجهزة متنوعة	اثاث ومفروشات	برامج وانظمة	سيارات	المجموع
<b>التكلفة :</b>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٩٦,٠٠٠	٥٢,٤٥٦	٧٧,٤٣٤	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	٢٤٥,٩٤١
إضافات	-	٥٩٤	-	-	-	٥٩٤
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٩٦,٠٠٠	٥٣,١٥٠	٧٧,٤٣٤	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	٢٤٦,٥٣٥
<b>الاستهلاك المتراكم :</b>						
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 كما 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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

#### ٥- الإستثمارات في الأراضي والعقارات المعدة للبيع

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٤,٤٦٧,٤١٥	٤,٤٦٧,٤١٥	استثمارات في اراضي
-	(٣٣٧,٥٥٦)	استيعادات
٤,٤٦٧,٤١٥	٤,١٢٩,٨٥٩	اجمالي الاراضي
(١٢٦,٠٨٣)	(١٢٦,٠٨٣)	مخصص تدني اراضي *
٤,٣٤١,٣٣٢	٤,٠٠٣,٧٧٦	صافي قيمة الاراضي
١٢٢,٧٥٤	-	استثمارات في معارض
٤,٤٦٤,٠٨٦	٤,٠٠٣,٧٧٦	الرصيد
(١٢٢,٧٥٤)	-	تحويلات الى المباني المؤجرة
٤,٣٤١,٣٣٢	٤,٠٠٣,٧٧٦	

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

إسم المنطقة	إسم ورقم الحوض	رقم القطعة	اجمالي مساحة الارض	اجمالي كلفة الارض	متوسط القيمة السوقية حسب مخمين قانونيين	فائض / (تدني)
العاصمة -- وادي السير	دير غيار / ١٦	٩٤١	٧٤٠ م٢	٥٠٨,٥٤٨	٤٤٤,٠٠٠	(٦٤,٥٤٨)
البلقاء - الفحيص	رأس الجندي / ٢٢	٢٨٠, ٢٧٩, ٢٧٨, ٢٨٣, ٢٨٢, ٢٨١, ٢٨٥, ٢٨٤	١٥,٣٧٧ م٢	٣,٤٢٩,٢٠٤	٣,٤٢٩,٢٠٤	-
العاصمة - النقرة	زميلات القرائير / ٧	٢٨٩	١٠,٠٤٤ م٢	١٩٢,١٠٧	١٣٠,٥٧٢	(٦١,٥٣٥)

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٥,٣٢٥	١٢٦,٠٨٣	الرصيد في ١ كانون الثاني
١٠٠,٧٥٨	-	إضافات
-	-	استيعادات
١٢٦,٠٨٣	١٢٦,٠٨٣	الرصيد في ٣١ كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

٦ - المباني المؤجرة بالصافي		
٢٠٢١	٢٠٢٠	
<b>التكلفة :</b>		
٢,٧٣٥,٩٢٦	٢,٦١٣,١٧٢	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
-	-	إضافات خلال السنة
٩٥٢,٦٧٧	١٢٢,٧٥٤	تحويلات خلال السنة
(١٢,٧٧٧)	-	استيعادات خلال السنة
٣,٦٧٥,٨٢٦	٢,٧٣٥,٩٢٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
<b>الإستهلاك :</b>		
٣٢,٥٥٤	١٨,٣٧٣	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٢٨,٦١١	١٤,١٨١	إستهلاكات
-	-	تحويلات
(١٢,٧٧٧)	-	استيعادات
٤٨,٣٨٨	٣٢,٥٥٤	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٣,٦٢٧,٤٣٨	٢,٧٠٣,٣٧٢	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول

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

اسم المنطقة	اسم ورقم الحوض	رقم القطعة / العقار	اجمالي مساحة العقار	اجمالي كلفة العقار	متوسط القيمة السوقية حسب مخفنين قانونيين	فائض / (تدني)
/ ١٣٩٨						
العاصمة - تلاع العلي	٧ / ام ضباغ	معرض ١٠١ ، ١٠٢ ، ١٠٣ ، ١٠٤	٢م ٦١٧	٣,٢١٨,٤١١	٣,٢٣١,١٨٩	١٢,٧٧٨
مكتب ١١٥						
العاصمة - اللويبة الغربي	١٦ / الشميساني	٢٤٤ / شقة ١١٣ ، ١٢٣ ، ١٢٤	٢م ٣٦٦	٢٥١,٣١٤	٢٥٣,٧٦٥	٢,٤٥١
/ ١٣٩٨						
العاصمة - تلاع العلي	٧ / ام ضباغ	معرض ١٠٢	٢م ١٦٦	٨٦٩,٣٣١	٨٦٩,٣٣١	-
/ ١٦						
العاصمة - اللويبة الغربي	الشميساني	٢٤٤ / شقة ١٠٣ و ١٣٣	٢م ٢٤٤	١٦٦,٦٩٢	١٦٩,٥٨٩	٢,٨٩٧

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

#### ٧- الإستثمارات العقارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٩٥١,١٩٧	٩٥٢,٦٧٧	الرصيد في ١ كانون الثاني
١,٤٨٠	-	إضافات
-	(٩٥٢,٦٧٧)	استيعادات
٩٥٢,٦٧٧	-	الرصيد في ٣١ كانون الأول

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

القيمة السوقية		عدد الأسهم		
٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	-	١٣٠,١٤١	١٣٠,١٤١	الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (م.ع.م)*
١٨٠,٦٥٥	٢١٤,٤١٨	٤٣,٨٤٨	٤٣,٨٤٨	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
١٤٣,٥٧٠	١١٠,٨٢٦	٢٥١,٨٧٥	٢٥١,٨٧٥	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)
٦٣,٧٠٢	٢٤,٨٢٣	٦٥,٠٠٠	١٢,٢٢٤	كابيتال بنك (م.ع.م)
٣٢,٢٠٩	١٨,١١٠	٢٠,٦٤٦	١٠,٣٤٦	بنك الاتحاد (م.ع.م)
-	١٧,٩٤٠	-	١,٠٠٠	شركة مناجم الفوسفات الاردنية (م.ع.م)
٤٢٠,١٣٦	٣٨٦,١١٧			

\* 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)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

#### ٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣,٠٥٥	٣,١٦٢	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢,٥٢١	٨٨٦	ذمم موظفين
٥,٥٣٥	٢,٦٥٩	أمانات ضريبة دخل
-	١٩٩	أمانات أخرى
١١,١١١	٦,٩٠٦	

#### ١٠- المدينون والشيكات برسم التحصيل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٩,١٤٠	١٣,٦٠٠	شيكات برسم التحصيل
٧٢,٧٦٦	١٠٨,٨٩٨	ذمم مدينة تجارية
(٥٣,٦٥٢)	(٥٣,٦٥٢)	مخصص خسائر ائتمانية
٤٨,٢٥٤	٦٨,٨٤٦	

#### ١١- النقد وما في حكمه

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٦٣	٧٤٨	الصندوق
٤٨٨,٢٧٥	٩٨٩,٢٦٥	نقد لدى البنوك *
٤٨٨,٤٣٨	٩٩٠,٠١٣	

\* من ضمن النقد لدى البنوك ودائع بقيمة ٩١٠,٠٠٠ دينار أردني و ٤٠٠,٠٠٠ دينار أردني للعام ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ على التوالي.

#### ١٢- علاوة الإصدار والاحتياطات

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 الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

#### 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 كأصبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استئذان 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 ٢٠ بالمئة من الربح الصافي. أن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

#### ١٣- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢١	٢٠٢٠	
٨,٥١٢	١٣,٧٨٩	مصاريف مستحقة
٢٠٤,٦١٣	٢٠٤,٦١٩	امانات توزيعات الارباح
٤٣٧	٢٢٩	امانات الضمان الاجتماعي
٣,٥٦١	٩,٠١٨	مخصص ضريبة الدخل ( ايضاح - ١٦ )
٥٠,٠٠٠	٣٦,٧٣٣	مخصص قضايا
٥٩,٦٣٠	٥٦,٦٩٢	ارصدة دائنة أخرى
٣٢٦,٧٥٣	٣٢١,٠٨٠	

#### ١٤- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

٢٠٢١	٢٠٢٠	
١٢,٥٠٠	-	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٥,٤١٩	-	المدير العام *

\* بلغت رواتب ومكافآت المدير العام ٤٧,٤١٩ دينار اردني و ٣٤,٢٠٠ دينار اردني وذلك عن عام ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ على التوالي .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

#### ١٥- الموجودات الضريبية المؤجلة

ان تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٤٨٥,٠٦٥	٥٤١,٠٩٩	الرصيد في ١ كانون الثاني
-	-	المكون خلال السنة
-	٢٠,٦٠٥	ينزل : ضريبة دخل السنة
٥٦,٠٣٤	-	يضاف : موجودات ضريبية مؤجلة
٥٤١,٠٩٩	٥٢٠,٤٩٤	الرصيد في ٣١ كانون الأول

#### ١٦- ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

إن حركة مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٢,٢٩٢	٩,٠١٨	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٣,٢٧٤	٧,٤٨٠	المسدد خلال السنة
-	٢,٠٢٣	المخصص للسنة
٩,٠١٨	٣,٥٦١	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي :

٢٠٢١	
١١٠,٢٢٢	الربح المحاسبي
١٥,٥٥٦	يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبيا
(٢٢,٧٥٠)	ينزل : إيرادات غير خاضعة للضريبة
١٠٣,٠٢٨	الدخل الخاضع
٢٠%	نسبة ضريبة الدخل القانونية
٢٢%	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

انتهت الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار م.ع.م (الشركة الأم) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٩، أما بالنسبة لعام ٢٠٢٠ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٩، أما بالنسبة لعام ٢٠٢٠ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

#### ١٧- الإيرادات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٢٥,٧١٦	١٥٢,٢٦٥	إيرادات إيجار
-	٤٤٧,٨٥٠	مبيعات أراضي
١٢٥,٧١٦	٦٠٠,١١٥	

#### ١٨- كلفة الإيرادات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(١٩,٧٠٧)	٣٧,٢٨٥	كلفة إيرادات الإيجار (إيضاح - ١٩)
-	٣٣٧,٥٥٩	كلفة مبيعات الأراضي
(١٩,٧٠٧)	٣٧٤,٨٤٤	

#### ١٩- كلفة إيرادات الإيجارات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٤,١٨١	٢٨,٦١١	استهلاكات
٥,٥٢٦	٦,٧٤٤	مستققات
-	١,٩٣٠	صيانة
١٩,٧٠٧	٣٧,٢٨٥	



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

#### ٢٠- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٥٨,٤٨٥	٦٧,٦١٥	رواتب واجور وملحقاتها
١٢,٥٠٠	١٢,٥٠٠	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
—	٥,٤١٩	مكافأة المدير العام
١,٧٠١	١,٩٩٦	بريد و برق وهاتف وانترنت
١٧,٤٤٠	١٥,٠٥٥	رسوم ورخص حكومية
١٢,٩٩١	١٤,٨٠٠	أتعاب مهنية واستشارات
١١,٢٨٦	٣,٢٢٩	صيانة
١,٣٧٠	٢,٠٦١	مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات
٢٠٠	٤٢٥	عمولات البيع وتأجير
٢,٢٣٥	٢,٢٦٠	مسققات
١٠,٣١٦	٦,٥١٣	متفرقة
١٢٨,٥٢٤	١٣١,٨٧٣	

#### ٢١- 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 ٢٠٢١.

ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركة التابعة:

بلغت اجمالي القضايا المرفوعة على الشركة بقيمة ١٧٩,٠٠٠ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

## ٢٢- الأدوات المالية

### القيمة العادلة

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

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

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

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

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٣٨٦,١١٧	—	—	٣٨٦,١١٧
٣٨٦,١١٧	—	—	٣٨٦,١١٧
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٤٢٠,١٣٦	—	—	٤٢٠,١٣٦
٤٢٠,١٣٦	—	—	٤٢٠,١٣٦

### كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من  
خلال بيان الدخل الشامل الآخر

### كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من  
خلال بيان الدخل الشامل الآخر

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه 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 ٢٠٢٠.

إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العائد للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال واحتياطيات والتغير المتراكم في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

**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 نَقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

	٢٠٢١	٢٠٢٠
المديونية	—	—
حقوق الملكية	٩,٢٩٧,٣٥١	٩,١٨٣,٤٨٢
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 بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

**مخاطر أسعار أخرى**

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

**تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية**

إن 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 أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة ٥% لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع ١٩,٣٠٦ دينار (٢٠٢٠: أعلى/أقل بواقع ٢١,٠٠٧ 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.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

#### إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة. وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم 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 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
: ٢٠٢١			
أدوات لا تحمل فائدة	—	٤٠٢,٨٨٥	٤٠٢,٨٨٥
أدوات تحمل فائدة	—	—	—
المجموع	٤٠٢,٨٨٥	—	٤٠٢,٨٨٥
: ٢٠٢٠			
أدوات لا تحمل فائدة	—	٤٢٤,٧٠٩	٤٢٤,٧٠٩
أدوات تحمل فائدة	—	—	—
المجموع	٤٢٤,٧٠٩	—	٤٢٤,٧٠٩

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

#### ٢٣- 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		أرباح / (خسائر) القطاع		
٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	
٦٠٠,١١٥	١٢٥,٧١٦	٤٣٧,٧٣٧	(٢٨٠,١٧٠)	قطاع الاستثمارات في العقارات
٥٦,٩٧٦	-	٥١,٧١٠	-	قطاع الاستثمارات المالية
٦٥٧,٠٩١	١٢٥,٧١٦	٤٨٩,٤٤٧	(٢٨٠,١٧٠)	المجموع

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

موجودات القطاع		مطلوبات القطاع		
٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	
٩,٣١٤,١١٩	٩,١٨٨,٠٥٥	٤٠٢,٨٨٥	٤٢٤,٧٠٩	قطاع الاستثمارات في العقارات
٣٨٦,١١٧	٤٢٠,١٣٦	-	-	قطاع الاستثمارات المالية
٩,٧٠٠,٢٣٦	٩,٦٠٨,١٩١	٤٠٢,٨٨٥	٤٢٤,٧٠٩	المجموع

#### ٢٤- أثر انتشار فايروس كورونا (كوفيد - ١٩) على الشركة

ان حدث انتشار فايروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) في مطلع عام ٢٠٢٠ وتفشيه في عدة مناطق جغرافية حول العالم مسببا اضطرابات للأنشطة الاقتصادية والأعمال. تعتقد الشركة ان هذا الحدث لا يؤثر على أي تغييرات جوهرية في المركز المالي للشركة، وعليه فإن الشركة لا تتوقع حدوث اثار جوهرية على عملياتها في المملكة والتي تمثل إجمالي عملياتها، وذلك في حال عودة الأمور الى طبيعتها ما بعد مرحلة (كوفيد - ١٩).

ان الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة سيستمرون في مراقبة الوضع وتزويد اصحاب المصالح بالتطورات وفقا لما تتطلبه الانظمة واللوائح. وفي حال حدوث أي تغييرات جوهرية في الظروف الحالية، سيتم تقديم افصاحات اضافية او اقرار التعديلات في القوائم المالية للشركة للفترة اللاحقة.

#### ٢٥- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٣ شباط ٢٠٢٢ وتمت الموافقة على اصدارها.

#### ٢٦- أرقام المقارنة

تم إعادة ترتيب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٠ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.