



التقرير السنوي

Annual Report

2024



جلالة الملك عبدالله الثاني ابن الحسين
المعظم
(حفظه الله ورعاه)



**سمو ولي العهد الامير الحسين بن
عبدالله الثاني
(حفظه الله ورعاه)**

الفهرس

رقم الصفحة	البيان
5	أعضاء مجلس الإدارة
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
7	تقرير مجلس الإدارة
29	تقرير الحوكمة
39	تقرير مدقق الحسابات
42	قائمة المركز المالي 2024/12/31
43	قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية 2024/12/31
44	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحد للسنة المنتهية 2024/12/31
45	قائمة تدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية 2024/12/31
46	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2024/12/31

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 أن أعبر لكم باسمي ونيابة عن زملائي في مجلس الإدارة عن خالص التقدير والشكر لتبليتكم دعوتنا وحضوركم هذا الاجتماع. إنه لمن دواعي الفخر أن نستعرض معاً التقرير السنوي والحسابات الختامية للشركة عن الفترة الممتدة من 2024/01/01 إلى 2024/12/31، إلى جانب مناقشة الموضوعات المدرجة على جدول الأعمال.

كما هو معلوم، تمرّ منطقتنا بأوضاع سياسية واقتصادية صعبة، انعكست تأثيراتها على الاقتصاديين العالمي والمحلي، بما في ذلك القطاع العقاري في الأردن. هذه التحديات ألقت بثقلها على الشركات العقارية، سواء من حيث تنفيذ المشاريع الحالية أو التخطيط لمشاريع جديدة، فضلاً عن تأثيرها على عمليات بيع وشراء الأراضي والعقارات، مما أثر على السيولة المتاحة للشركات العقارية، وخصوصاً تلك التي تمتلك أراضي لأغراض الاستثمار أو البيع بهدف تحقيق عوائد تُعزّز حقوق المساهمين وأرباحهم.

ورغم الظروف المعقدة، أثبتت الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار قدرتها على التكيف والمضي قدماً في تحقيق أهدافها. فقد ركزت الشركة على دراسة وإقامة مشاريع ذات جدوى ربحية، واستثمرت في الأصول والمحافظ المالية لتعزيز السيولة وتحقيق أقصى الفوائد الممكنة للمساهمين.

ويتطلع مجلس الإدارة وكافة العاملين بالشركة إلى تحقيق نتائج إيجابية في المستقبل، من خلال التوسع في الاستثمارات، وتنفيذ مشاريع نوعية تواكب تطلعات الشركة وأهدافها الاستراتيجية، مما يعزز ثقة المساهمين بمسيرة الشركة.

وقد تمكنت الشركة خلال السنوات الماضية من إنجاز عدة مشاريع بارزة، منها مشروع سكني تم بيع عدد كبير من شققه، في حين تم تأجير المتبقي منها لتحقيق تدفقات نقدية ثابتة.

كما قامت الشركة بتطوير مشروع متميز وسط العاصمة عمان، حيث تم بيع معظم المكاتب وتأجير كامل المعارض، مما عزز من سيولة الشركة خلال العام الماضي.

بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركة ببيع قطع أراض تم تقسيمها مؤخراً، مما دعم أرباحها، واستثمرت في أسهم استراتيجية في السوق المالي لضمان تحقيق عوائد مجزية سواء من خلال توزيعات الأرباح أو المتاجرة.

وفي الختام، يُعرب مجلس الإدارة عن عميق الامتنان لثقتكم ودعمكم، مؤكداً التزامه بالعمل الجاد لتحقيق تطلعاتكم وتعزيز مكانة الشركة كأحدى أبرز الشركات العقارية في وطننا العزيز.

رئيس مجلس الإدارة
نقولا أبو خضر

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2024

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
المجموع	2,783,300

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

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

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

• أنشطة الشركة الرئيسية :

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

• أن تشتري الشركة جميع، أو قسمًا من ممتلكات أي شركة والتزاماتها 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، وتؤجّرها وترهنها، وكذلك تستورد المواد الإنشائية المتعلقة بمشاريعها وتصديرها 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 62.167 % من إجمالي الموجودات كما في 2024/12/31 مقارنة بـ 53.141% كما في 2023/12/31 .

• تحتوي الشركة على ثلاثة (3) 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 2010/06/01.
- يبلغ رأس مال الشركة 1,000 دينار أردني

• نشاط الشركة وغاياتها :

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

• نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:

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

• عنوان الشركة:

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

• عدد الموظفين:

- لا يوجد في الشركة موظفون كما في 2024/12/31 .

• الفروع:

- لا يوجد فروع للشركة كما في 2024 /12/31 .

• 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 ثمانية (8) شقق، وتبقى أربع (4) شقق تم تأجيرها بالكامل كما في 2024/12/31.

3- شركة راس الحكمة العقارية.

• صفة الشركة وتاريخ تسجيلها:

- سُجِلَت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات مسؤولية محدودة، وتحت رقم 68043 بتاريخ 2023/07/30.
- يبلغ رأس مال الشركة 30,000 دينار أردني

• نشاط الشركة وغاياتها:

- شراء وبيع العقارات الخاصة.
- إدارة العقارات (على أساس عقد).
- خدمات الاستشارات الإدارية.
- تملك وإقامة المشاريع السكنية (دون التشييد)

• نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:

- تبلغ نسبة ملكية الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (الشركة الأم) ما نسبته 100% من رأس مال شركة راس الحكمة 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 2024/12/31.

• الفروع:

- لا يوجد فروع للشركة كما في 2024/12/31.

• المشاريع المملوكة من قبل شركة راس الحكمة العقارية:

- لا تمتلك الشركة أي مشاريع لغاية تاريخ اعداد التقرير السنوي

(NEWAVE DEVELOPMENTS LTD)

• صفة الشركة وتاريخ تسجيلها:

- تم الاستحواذ على الشركة خلال عام 2024 و هي شركة مسجلة لدى السلطات القانونية في جمهورية قبرص .
- يبلغ رأس مال الشركة 1,000 يورو .

• نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:

- تبلغ نسبة ملكية الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (الشركة الأم) ما نسبته 100% من رأس مال شركة .NEWAVE DEVELOPMENTS LTD

• عنوان الشركة:

- Stasinou,23-5th floor/ Egkomi, 2404 ,Nicosia , Cyprus

• عدد الموظفين:

- لا يوجد في الشركة موظفون كما في 2024/12/31.

• الفروع:

- لا يوجد فروع للشركة كما في 2024/12/31.

• المشاريع المملوكة من قبل شركة (NEWAVE DEVELOPMENTS LTD) :

- لا تمتلك الشركة أي مشاريع لغاية تاريخ اعداد التقرير السنوي

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 : اكثر من 31 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 (1984-1990) الكويت .
- مدير بنك الانماء الصناعي (1990 - 1991) الاردن .
- مدير دائرة الائتمان - بنك ظفار العماني الفرنسي (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:**

- أكثر من 30 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 سابقا.
- مدير عام مؤسسة النقل العام سابقا.
- مدير عام الشركة المتكاملة للنقل المتعدد سابقا.
- عضو مجلس ادارة جامعة الشرق الاوسط.

● **محمد علي محمد ابراهيم "القيوتي" -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:

- خبرة مصرفية امتدت على مدار 29 عام عمل في اربع بنوك محلية و اجنبية و اقليمية
- عضو مؤسس وعضو مجلس إدارة وأمين الصندوق | المنتدى الاقتصادي الاردني JEF
- شريك / عضو مجلس إدارة / رئيس الاستثمار | WeCare Tech Limited – Health-Tech
- نائب الرئيس | جمعية الاعمال الاردنية الأوروبية JEBA
- عضو مجلس ادارة ورئيس لجنة التدقيق | الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي مساهمة عامة CLC
- عضو مجلس ادارة ورئيس لجنة التدقيق | الشركة الاردنية لصناعة الانابيب مساهمة عامة JoPipes
- عضو مجلس أمناء / منتدى تطوير الهوية المؤسسية / مؤسسة دولية IBF
- شريك / نائب الرئيس | شركة نتاج للاستثمارات التجارية محدودة المسؤولية NITAJ
- الرئيس الفخري / جمعية نور الفجر الخيرية
- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين JBA
- عضو اتحاد رجال الأعمال العرب FAB
- كاتب في الاقتصاد والاعمال والاستثمار

4- أشخاص الإدارة العليا ونبذه تعريفية عنهم:

● أمجد غريب عبدالرحيم البكري (آخر يوم عمل 2024/12/31)

• 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 المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار اعتبارا من 1 كانون الثاني 2011.

● إسماعيل عبد الجواد اسماعيل الشافعي

• المدير المالي والإداري .

• 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 اعتبارا من 18 اذار 2018.

• امين سر مجلس ادارة الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي .



● **علاء زياد صبحي مرداوي (آخر يوم عمل 2024/06/30)**

• نائب المدير العام للشؤون الفنية و الهندسيه .

• تاريخ الميلاد: 28 اذار 1978

• الشهادات العلمية: بكالوريوس الكترونيات جامعة الأميرة سمية للتكنولوجيا 1999-2000

● **الخبرات العملية:**

• شركات مجموعة الصايغ : مسؤول عن تطوير ERP Solutions (2002-2024/3)

• شركة اتحاد المقاولين C.C.C العالمية : نيجيريا مدير السلامة العامة للمشاريع النفطية 2004/5 - 2005/7

• شركة متشغن للتصميم الداخلي والديكور: مدير عام الشركة (2005/8 - 2014/3)

• شركة السرعة للدعاية والاعلان : مدير عام الشركة (2009- 2012).

• شركة اتحاد المقاولين C.C.C العالمية : ليبيا مدير دائرة حساب الكميات لمشروع المطار طرابلس

ومشروع مطار سبها 2009- 2011 .

• شركة الاسمنت الاردنية لافارج : مدير تنفيذ مشاريع اعادة التأهيل الصغرى والمتوسطة للإدارة العامة

ومصنع الفحيص ومصنع الرشادية (الطفيلة) MAIN CONTRACT من عام 2011-2015

• الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار م.ع.م : نائب المدير العام للشؤون الادارية والهندسية

(2014 - 2018/12/31) .

● **كرستي إبراهيم دبور (آخر يوم عمل 2024/07/25)**

• مدير عمليات .

• تاريخ الميلاد: 28 كانون الاول 1974

• الشهادات العلمية:

• ماجستير ادارة اعمال - جامعة ويلز المملكة المتحدة.

• بكالوريوس هندسة صناعي في الجامعة الاردنيه

● **الخبرات العملية:**

• كانون الاول 2020 - حزيران 2023 - مجموعة اتحاد المستشارين عمان، الأردن الوظيفة: المدير

التنفيذي للإشراف وإدارة المشاريع

• 2016 إلى 2020 - لوس أنجلوس- كاليفورنيا - الولايات المتحدة الأمريكية الوظيفة: مدير مشاريع

• 2015 إلى 2016 مجموعة اتحاد المستشارين - عمان، الأردن الوظيفة: مهندس أول لإدارة المشاريع (PMO)

• يناير 2011 إلى 2015 شركة اتحاد المقاولين (CCC) أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة الوظيفة:

مهندس قسم (مدير الإنشاءات والمواد والعقود)

• يناير 2009 إلى أبريل 2011 شركة اتحاد المقاولين (CCC) طرابلس - ليبيا الوظيفة: مهندس العقود

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

الرقم	الاسم	كما في 2024/12/31		كما في 2023/12/31	
		عدد الأسهم	النسبة (%)	عدد الأسهم	النسبة (%)
1	نقولا جورج نقولا أبو خضر	3,341,418	33.414	3,334,891	33.349
2	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	3,675,384	36.754	3,564,090	35.641
3	شركة تجارة المركبات	1,681,581	16.816	1,405,116	14.051

6- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

يشهد القطاع العقاري حاليًا منافسة كبيرة؛ نظرا لتعدد المشاريع والاستثمارات العقارية، ولكن في ما يتعلق بالوضع التنافسي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار، فإنها لا تحتل 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 محليًا وخارجيًا، يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

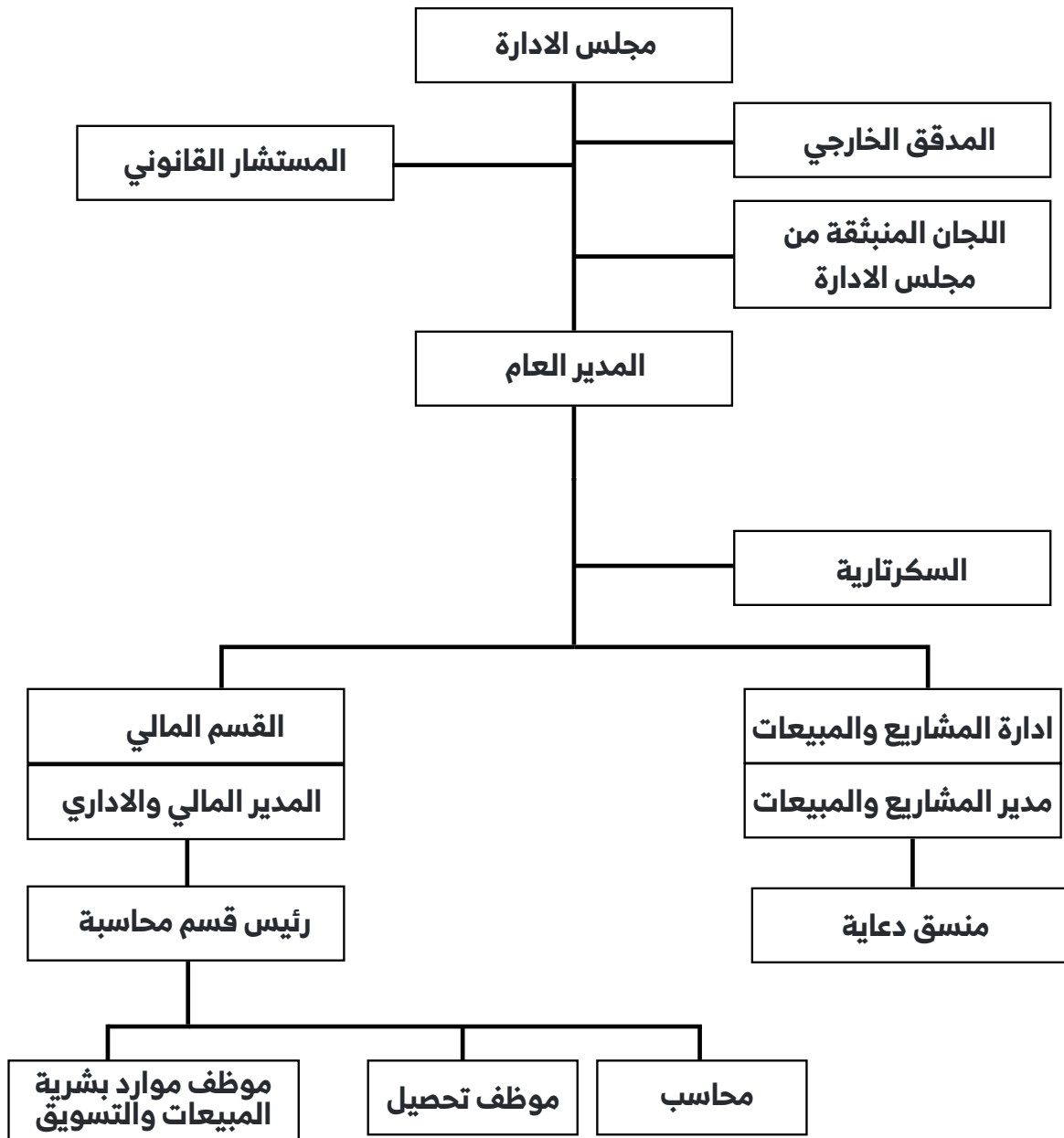
8- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركات أو أي من منتجاتها بموجب القانون والأنظمة، أو غيرها :

- 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 ثلاثة (3) موظفين، موضحة مؤهلاتهم العلمية على النحو الآتي:

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

11- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

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

12- المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

لا يوجد أي مخاطر تهدد الشركة خلال السنة المالية .

13- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية :

- تم بيع قطعة أرض رقم 281 حوض رقم 22 رأس الجندي من أراضي الفحيص، والبالغ مساحتها 1369 مترًا مربعًا، بسعر بيع بلغ 299.489 دينارًا (فقط مائتان وتسعة وتسعون ديناراً أردنياً وخمسمائة فلس لا غير) للمتر المربع، وبإجمالي بلغ 410,000 دينارًا (فقط أربعمائة وعشرة آلاف دينار أردني لا غير).

• تم بيع قطعة أرض رقم 772 حوض حبرا رقم 20 قرية وادي السير، والبالغ مساحتها 7,000 متراً مربعاً، بسعر بيع بلغ 591.429 ديناراً (فقط خمسمائة وواحد وتسعون ديناراً أردنياً وأربعمائة وتسعة وعشرون فلساً لا غير) للمتر المربع، وبإجمالي بلغ 4,140,000 ديناراً (فقط أربعة ملايين ومائة وأربعون ألف دينار أردني لا غير).

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

السنة	2024	2023
القيمة	194,330	188,931

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

• تم خلال الفترة بيع أسهم كما هو موضح في الجدول أدناه:

أرباح/ خسارة عملية البيع	عدد الاسهم المباعة	الشركة
3,930.736	4,000	شركة مناجم الفوسفات

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

البيان	2024	2023	2022	2021	2020
الأرباح أو الخسائر المحققة	229,803	18,908	308,289	105,132	268,988
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0
صافي حقوق المساهمين	9,887,233	9,690,898	9,600,891	9,297,351	9,183,482
أسعار الأوراق المالية	1.00	0.85	0.65	1.89	0.65

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

● تحليل المركز المالي :

الرقم	النسبة المالية	2024	2023
1	رأس المال العامل	3,322,051	4,131,092
2	عائد الأسهم الواحد	دينار/سهم 0.023	دينار/سهم 0.002
3	القيمة الدفترية للسهم الواحد	دينار/سهم 0.989	دينار/سهم 0.969
4	نسبة الملكية	93.62%	88.49%
5	نسبة المديونية	6.38%	11.51%
6	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	1.011	مره 0.877
7	معدل دوران الموجودات	42.30%	0.00%
8	نسبة السيولة المتداولة	1:5.934	01:5.1

● نتائج الأعمال:

البيان	2024	2023	الفرق	النسبة (%)
الدخل الشامل الموحد	-	-	-	-
الربح / الخسارة	229,803	(18,908)	248,711	-
ربحية السهم	0.023	(0.002)	0.025	-
المركز المالي الموحد	-	-	-	-
موجودات الشركة	10,560,574	10,951,543	(390,969)	(3.57)
مطلوبات الشركة	673,341	1,260,645	(587,304)	(46.59)
حقوق المساهمين	9887233	9,690,898	196,335	2.03

17- التطورات المستقبلية المهمة 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.
- التوجه إلى الاستثمار في جزيرة قبرص والبحث عن فرص استثمارية من الممكن أن تحقق لشركة أرباح مستقبلية.
- إعادة دراسة استراتيجيات عمل الشركة و اجراء لازم لتبني الاستراتيجيات الافضل و الاكثر ربحية لشركة.

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).
- الشركة المتكاملة 7000 دينار.
- شركة عين رباط العقارية 1000 دينار.

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

- الجدول التالي يوضح التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما في 2024/12/31

الرقم	اسم العضو/الشخص الاعتباري وممثله	الجنسية	رصيد	
			2024	2023
1	شركة نقولا أبو خضر وأولاده	أردني	15,087	15,087
	نقولا أبو خضر	أردني	3,341,418	3,334,891
2	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	أردني	3,675,384	3,564,090
	أكرم عبد الله سعيد شحرور	أردني	0	0
3	شركة تجارة المركبات	أردني	1,681,581	1,405,116
	مروان لطفي وهبة تماري	أردني	0	0
4	محمد علي محمد ابراهيم	أردني	1,500	1,500
5	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 2024/12/31	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا
1	أمجد غريب عبد الرحيم البكري	المدير العام	أردني	22	22	لا يوجد
2	إسماعيل عبد الجواد إسماعيل الشافعي	مدير مالي	فلسطيني	0	0	لا يوجد
3	كريستي إبراهيم خليل دبور	مدير عمليات	أردني	0	0	لا يوجد
4	علاء زياد صبحي مرداوي	نائب المدير العام للشؤون الفنية والهندسية	أردني	.	.	لا يوجد

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

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم	
				2024	2023
1	ديالا فوتي عيسى خميس	زوجة رئيس مجلس الإدارة	أردني	128,533	128,533

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

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

22- الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

الرقم	الاسم	الجنسية	2024	2023
1	نقولا جورج نقولا ابو خضر	اردني	رويال للاستثمارات التجارية: ويشغل منصب نائب هيئة المديرين	رويال للاستثمارات التجارية: ويشغل منصب نائب هيئة المديرين
			الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة: ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين ويملك 49% من أسهم الشركة	الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة: ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين ويملك 49% من أسهم الشركة
			الدولية للطائرات السائلة: مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات والاستشارات 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 2024 :

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات مجلس الادارة 2024
1	نقولا جورج ابوخضر	رئيس مجلس الادارة	2,500
3	اكرم عبدالله سعيد شحرور	نائب رئيس مجلس الادارة	2,500
5	مروان حنا سليمان الخيطان	عضو مجلس	2,500
6	محمد علي محمد ابراهيم	عضو مجلس	2,500
7	مروان لطفك وهبة تماري	عضو مجلس	2,500
المجموع			12,500.00

24- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	إجمالي الرواتب 2024	مكافآت	مكافئة نهاية الخدمة	أمانة سر مجلس الإدارة	إجمالي الرواتب والمكافآت
1	أمجد غريب البكري	المدير العام آخر يوم عمل 31/12/2024	48,000.00	14,340.32	56,000.00	0	118,340.32
2	إسماعيل الشافعي	مدير مالي	13,065.00	1,000.00	0	1,000.000	15,065.00
3	كرستي دبور	العمليات آخر يوم عمل 25/07/2024	14,931.44	0	0	0.000	14,931.44
4	علاء زياد المرادوي	نائب المدير العام للشؤون الفنية و الهندسيه آخر يوم عمل 30/06/2024	11,216.98	0	0	0.000	11,216.98

25- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2024:

• 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 2024:

• عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة التي عقدت في عام 2025 هي سبعة (7) اجتماعات.

30 - الوضع القانوني للشركة خلال عام 2024:

- ملخص القضايا المرفوعة من/على الشركة و الشركات التابعة:
- لا يوجد قضايا مرفوعة من الشركة و الشركات التابعة.

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.

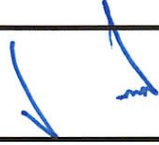
نائب رئيس مجلس الادارة

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

عبدالرحمن عمران عبدالرحمن ماضي




عضو مجلس الادارة

معالي مروان حنا سليمان خيطان



المدير المالي

السيد اسماعيل عبد الجواد الشافعي



تقرير الحوكمة لعام 2024

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، وتحديد هم (عضو تنفيذي أو غير تنفيذي عضو مستقل أو غير مستقل).

● أعضاء مجلس الادارة من تاريخ 2024/01/01 الى تاريخ 2024/12/31

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	أكرم 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 غير مستقل	-	عضو مستقل	عضو	محمد علي محمد ابراهيم	4
غير تنفيذي غير مستقل	-	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 الشركة الاردنية لصناعة الانابيب
- عضو مجلس إدارة المنتدى الاقتصادي الاردني .
- نائب رئيس مجلس جمعية الاعمال الاردنية الاوروبية.
- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2023 مع بيان عدد الأعضاء الحاضرين:

الرقم	اسم العضو	عدد الاجتماعات خلال سنة 2024						
		اجتماع 1 2024/03/03	اجتماع 2 2024/03/20	اجتماع 3 2024/03/21	اجتماع 4 2024/06/02	اجتماع 5 2023/09/11	اجتماع 6 2024/11/10	اجتماع 7 2024/12/22
1	نقولا جورج ابو خضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	اكرم عبدالله سعيد شحرور	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	مروان لطفك تماري	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	مروان حنا سليمان الخيطان	متغيب بعذر	متغيب بعذر	متغيب بعذر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
5	محمد علي محمد ابراهيم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

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

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2024			
			اجتماع 1 2024/02/20	اجتماع 2 2024/04/28	اجتماع 3 2024/07/28	اجتماع 4 2024/10/28
1	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	أكرم عبدالله شحرور	ماجستير ادارة اعمال	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	مروان حنا سليمان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	متغيب بعذر	حاضر	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 2024	
			اجتماع 1 2024/12/08	اجتماع 2 2024/12/09
1	معالي مروان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر
2	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر
3	نقولا جورج ابو خضر	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر

● لجنة الحوكمة، وتتألف من السادة:

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2024	
			اجتماع 1 2024/03/04	اجتماع 2 2024/12/10
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 2024	
			اجتماع 1 2024/09/09	اجتماع 2 2024/09/11
1	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر
2	اكرم عبدالله شحرور	ماجستير ادارة اعمال	متغيب بعذر	متغيب بعذر
3	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 :** 30 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 (1984-1990) **الكويت** .

● مدير بنك الانماء الصناعي (1990 - 1991) الاردن .**الكويت** .

● مدير دائرة الائتمان - بنك ظفار العماني الفرنسي (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 "القيوتي" - عضو مستقل.

- عضو مجلس الإدارة .
- تاريخ الميلاد: 26 شباط 1969.
- **الشهادات العلمية:** بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة الزيتونة، دبلوم محاسبة من كلية المجتمع العربي ، دبلوم تخصصي في إدارة البنوك من السويد .

• الخبرات العملية:

- خبرة مصرفية امتدت على مدار 29 عام عمل في اربع بنوك محلية و اجنبية و اقليمية
- عضو مؤسس وعضو مجلس إدارة وأمين الصندوق | المنتدى الاقتصادي الاردني JEF
- شريك / عضو مجلس إدارة / رئيس الاستثمار | WeCare Tech Limited – Health-Tech
- نائب الرئيس | جمعية الاعمال الاردنية الأوروبية JEBA
- عضو مجلس ادارة ورئيس لجنة التدقيق | الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي مساهمة عامة CLC
- عضو مجلس ادارة ورئيس لجنة التدقيق | الشركة الاردنية لصناعة الانابيب مساهمة عامة JoPipes
- عضو مجلس أمناء / منتدى تطوير الهوية المؤسسية / مؤسسة دولية IBF
- شريك / نائب الرئيس | شركة نتاج للاستثمارات التجارية محدودة المسؤولية NITAJ
- الرئيس الفخري / جمعية نور الفجر الخيرية
- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين JBA
- عضو اتحاد رجال الأعمال العرب FAB
- كاتب في الاقتصاد والاعمال والاستثمار

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

- عضو مجلس الإدارة .
- تاريخ الميلاد : 02 حزيران 1952
- **الشهادات العلمية:**ماجستير هندسة نقل من جامعة موسكو
- **الخبرات العملية:**
- وزيراً للنقل سابقا .
- 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	أمجد غريب البكري	المدير العام	آخر يوم عمل 2024/12/31
2	علاء زياد المرداوي	نائب المدير العام للشؤون الفنية والهندسية	آخر يوم عمل 2024/06/30
3	كرستي إبراهيم خليل دبور	مدير عمليات	آخر يوم عمل 2024/07/25
4	اسماعيل عبد الجواد اسماعيل الشافعي	المدير المالي واداري	أمين سر مجلس الادارة

• يقوم السيد إسماعيل عبد الجواد الشافعي بمهام ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة كما في تاريخ 2024/12/31

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

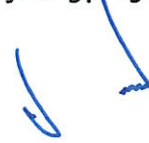
أمين سر مجلس الإدارة

اسماعيل الشافعي



رئيس مجلس الإدارة

نقولا ابو خضر



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024

صفحة	فهرس
3 – 1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
4	قائمة المركز المالي الموحدة
5	قائمة الدخل الشامل الموحدة
6	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
7	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
29 – 8	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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 ٢٠٢٤، وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق المساهمين 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 ٢٠٢٤، 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 تكريمها 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 الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأوفينا بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق.

امور التدقيق الاساسية

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

<p>وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر استثمارات عقارية وارضى وشقق معدة للبيع</p> <p>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 افصاحات الشركة حولها.</p>	<p>امور التدقيق اساسية استثمارات عقارية وارضى وشقق معدة للبيع</p> <p>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 المالي، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني قبا لسياسة تدني قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، وفظلا لاهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>
<p>- موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر</p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال، وتم التأكد من من تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال التحقق من سعر الاغلاق من بورصة عمان وتم التأكيد ايضا من عدد الاسهم من خلال تأييد مركز ايداع الاوراق المالية، كما تم التأكد من الاستثمارات غير المدرجة في سوق عمان المالي عن طريق تأييدات بعدد الاسهم المستثمر بها والتحقق من سعر الاغلاق من خلال اسواق البورصة الخارجية.</p>	<p>- موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر</p> <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن على الشركة تصنيف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كموجودات مالية - متاحة للبيع ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. وفي حال امتلاك الشركة استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كموجودات مالية متاحة للبيع ومسجلة بالقيمة العادلة، وذلك لاستعداد الإدارة بإمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة.</p>

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 للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا 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 جوهريه. وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريه 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 الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، 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، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

ان الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد القوائم المالية الموحدة.

مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً 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 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 جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى، 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 المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المحاسبون العصريون
عبد الكريم قنيس
إجازة مزاوله رقم (٤٩٦)

Modern Accountants



المحاسبون العصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٧ آذار ٢٠٢٥

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

2023	2024	إيضاح	
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
90,614	84,942	4	ممتلكات ومعدات
3,553,667	3,399,652	6	مباني مؤجرة بالصافي
456,987	403,676	16	موجودات ضريبية مؤجلة
1,113,514	995,703	7	استثمار في شركة زميلة
-	79,256	8	شهرة
605,024	1,468,515	9	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
5,819,806	6,431,744		مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
2,984,721	3,080,502	5	استثمارات في أراضي وعقارات معدة للبيع
23,207	20,116	10	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
265,148	29,969	11	مدينون وشيكات برسم التحصيل
1,858,661	930,661	12	نقد وما في حكمه
5,131,737	4,061,248		مجموع الموجودات المتداولة
10,951,543	10,492,992		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين			
حقوق المساهمين			
10,000,000	10,000,000	1	رأس المال
1,512,389	1,512,389	13	علاوة إصدار
509,380	537,637	13	إحتياطي إجباري
259,642	259,642	13	إحتياطي إختياري
-	(73,063)	8	إعادة التقييم
(71,127)	(108,525)		إحتياطي القيمة العادلة
(2,519,386)	(2,314,456)		خسائر متراكمة
9,690,898	9,813,624		مجموع حقوق المساهمين
مطلوبات غير متداولة			
260,000	-		قرض طويل الاجل
260,000	-		مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
327,848	305,281	14	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
40,000	5,529		دائنون
581,556	306,514		قروض قصيرة الاجل
51,241	62,044		إيرادات مؤجلة
1,000,645	679,368		مجموع المطلوبات المتداولة
10,951,543	10,492,992		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

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 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

2023	2024	إيضاح	
-	4,550,000		مبيعات اراضي
188,931	194,330		ايرادات ايجارات
188,931	4,744,330		اجمالي الايرادات
-	(4,109,788)		كلفة مبيعات اراضي
(52,339)	(53,048)	18	كلفة ايجارات
(52,339)	(4,162,836)		اجمالي الكلفة
136,592	581,494		مجمول الربح
(227,205)	(196,161)	19	مصاريف إدارية وعمومية
(5,730)	(5,922)		استهلاكات
-	(117,811)		حصة الشركة من خسارة شركات زميلة
118,865	144,217		إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي
(38,523)	(123,249)		مصاريف مالية
(16,001)	282,568		ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
(2,198)	(53,311)	17	ضريبة دخل ومساهمة وطنية
(709)	-	16	اطفاء موجودات ضريبية مؤجلة
(18,908)	229,257		ربح / (خسارة) السنة
108,915	(37,398)		يضاف بنود الدخل الشامل الاخر :
-	(73,063)		التغير في احتياطي القيمة العادلة
90,007	118,796		خسائر ناتجة عن استثمار في شركات تابعة
			اجمالي الدخل الشامل الاخر
(0,002)	0,023		ربح / (خسارة) السهم:
10,000,000	10,000,000		ربح / (خسارة) السهم - دينار / سهم
			المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

إيضاح	رأس المال	علاوة الإصدار	احتياطي إيجاري	احتياطي إيجاري	إعادة التقييم	احتياطي القيمة العادلة	خسائر مزاكمة	المجموع
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2023	10,000,0	1,512,389	509,380	259,642	-	(448,739)	(2,231,781)	9,600,891
خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل للشامل الآخر الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	268,697	(268,697)	-
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2023	10,000,0	1,512,389	509,380	259,642	-	(71,127)	(2,519,386)	9,690,898
الحول الى الإحتياطي الأيجاري	-	-	28,257	-	-	-	(28,257)	-
خسائر ناتجة عن استثمار في شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	-	(73,063)
أرباح متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل للشامل الآخر الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	(3,930)	3,930	-
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2024	10,000,0	1,512,389	537,637	259,642	(73,063)	(108,525)	(2,314,456)	9,813,624

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة
6

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

2023	2024	
		الأنشطة التشغيلية
(16,001)	282,568	ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة:
42,615	42,195	استهلاكات
38,523	123,249	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(237,257)	235,179	مدينون و شيكات برسم التحصيل
(11,742)	3,091	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
38,600	(34,471)	دائنون
8,202	10,803	إيرادات مؤجلة
33,741	(22,567)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(103,319)	640,047	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(2,681)	(250)	شراء في ممتلكات ومعدات
286,198	(896,959)	صافي التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
-	(482,189)	استثمار في شركة زميلة
(100,000)	600,000	دفعات على حساب زيادة رأسمال شركة زميلة مستثمر بها
-	(168,844)	استثمارات في أراضي وعقارات معدة للبيع
-	(79,256)	شهرة
-	117,742	مباني مؤجرة بالصافي
183,517	(909,756)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(38,523)	(123,249)	مصاريف مالية مدفوعة
(78,444)	(535,042)	قروض
(116,967)	(658,291)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(36,769)	(928,000)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
1,895,430	1,858,661	النقد وما في حكمه 1 كانون الثاني
1,858,661	930,661	النقد وما في حكمه 31 كانون الأول

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 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

1- التكوين والنشاط

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

ان مركز عمل الشركة والشركة التابعة الرئيسي في مدينة عمان.

2- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد	المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق
1 كانون الثاني 2025	التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (21) عدم قابلية صرف العملة
1 كانون الثاني 2027	المعيار الدولي لاعداد للتقارير المالية رقم (18) العرض والاقتراح في القوائم المالية
تم أرجاء السريان لأجل غير مسمى	تعديل على المعيار الدولي المالية رقم (10) ومعيير المحاسبة الدولي رقم (28) فيما يتعلق باحتساب بيع الموجودات او المساهمة بها من المستثمر

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.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية الموحدة

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:

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 تغييرات 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.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

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 المستحوذ أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

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

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

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

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2024 على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
شركة عين رباط العقارية (م.ذ.)	المملكة الأردنية الهاشمية	2010	100 %	شراء وتملك اراضي واقامة شقق سكنية عليها وبيعها
شركة رأس الحكمة العقارية (م.ذ.)	المملكة الأردنية الهاشمية	2023	100 %	شراء وتملك واقامة مشاريع سكنية وبيع عقارات وخدمات استشارات ادارية
شركة نيو ويف Newave Company	قبرص / اليونانية	2024	100%	استثمارات في عقارات وازراضي

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح 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 الأرباح او الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات الى الأرباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها الى الأرباح المستقبلية. 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 بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، 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 للأصل ونموذج اعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024

(بالدينار الأردني)

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

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

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

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

إعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الأعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتباراً من اليوم الأول من الفترة المالية الأولى التي تعقب التغيير في نموذج الأعمال والذي ينتج عنه إعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظراً لعدم وجود تغييرات في نموذج الأعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم إجراء إعادة تصنيف.

انخفاض القيمة

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

- نقد وارصدة لدى البنوك ، و
- ذمم تجارية مدنية وأخرى ، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

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

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

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهر.

قامت الشركة باختيار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية والذمم المدينة التجارية والأخرى 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 أنها 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 إجمالي القيمة الدفترية للاصل. بالنسبة لاوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الآخر، بدلاً 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 أو تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناءً 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 أنها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالإضافة إلى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة الى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية أو المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج إحصائية لاحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، وقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم 9 فإن أهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر أي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي. ويشار إليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة 3. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت أدوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، أو عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية إلى منشأة أخرى. إذا لم تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقوم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات إضافة إلى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. إذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر 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 أو التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة المدينة في الأرباح والخسائر.

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(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 الموحدة 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 قائمة الدخل الشامل الاخر الموحدة.

الاعتراف بالإيرادات

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

تتحقق الإيرادات من عقود ايجارات 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 بإتباع 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 والإستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

الدائون 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 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

الإستثمارات العقارية

تظهر الإستثمارات العقارية بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم 40) 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 بالتكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة و مصروف التدني ان وجد. 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

2%	مكتب الشركة
20%	الاجهزة المتنوعة
15%	الاثاث والمفروشات
25%	البرامج والانظمة
25%	سيارات

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

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

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

النقص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس النقص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024

(بالدينار الأردني)

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته واللاحقة والتعليمات 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 (12) 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 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 الموحدة ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً أو بتسديد الالتزام الضريبي أو انتهاء الحاجة له.

تحويل العملات الأجنبية

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

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل 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. يحتسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الانتاجي للأصل او 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 دفعة لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل والموجودات ذات القيمة المنخفضة على قائمة الدخل الشامل الموحدة خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل هي عقود إيجار لمدة 12 شهرا أو اقل.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

4- الممتلكات والمعدات

2024

التكلفة :

مكتب الشركة	أجهزة متنوعة	أثاث ومفروشات	برامج وأنظمة	سيارات	المجموع
96,000	55,417	79,312	18,426	2,500	251,655
-	250	-	-	-	250
-	-	-	-	-	-
96,000	55,667	79,312	18,426	2,500	251,905

الرصيد كما في 1 كانون الثاني

إضافات

استيعادات

الرصيد كما في 31 كانون الأول

الاستهلاك المتراكم :

11,363	53,261	75,667	18,250	2,500	161,041
1,920	890	2,976	136	-	5,922
-	-	-	-	-	-
13,283	54,151	78,643	18,386	2,500	166,963
82,717	1,516	669	40	-	84,942

الرصيد كما في 1 كانون الثاني

استهلاكات

استيعادات

الرصيد في 31 كانون الأول

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول

2023

التكلفة :

مكتب الشركة	أجهزة متنوعة	أثاث ومفروشات	برامج وأنظمة	سيارات	المجموع
96,000	54,614	77,434	18,426	2,500	248,974
-	803	1,878	-	-	2,681
-	-	-	-	-	-
96,000	55,417	79,312	18,426	2,500	251,655

الرصيد كما في 1 كانون الثاني

إضافات

استيعادات

الرصيد كما في 31 كانون الأول

الاستهلاك المتراكم :

9,443	52,371	72,883	18,114	2,500	155,311
1,920	890	2,784	136	-	5,730
-	-	-	-	-	-
11,363	53,261	75,667	18,250	2,500	161,041
84,637	2,156	3,645	176	-	90,614

الرصيد كما في 1 كانون الثاني

استهلاكات

استيعادات

الرصيد كما في 31 كانون الأول

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

5- الإستثمارات في الأراضي والعقارات المعدة للبيع

2023	2024	
3,094,367	2,876,759	استثمارات في اراضي
-	431,131	اضافات
-	(117,742)	استبعادات
3,094,367	3,190,148	اجمالي الاراضي
(109,646)	(109,646)	مخصص تدني اراضي *
2,984,721	3,080,502	صافي قيمة الاراضي
2,984,721	3,080,502	الرصيد
-	-	تحويلات الى المباني المؤجرة
2,984,721	3,080,502	

- تقييم الاراضي والعقارات خلال عام 2024، كما هو مبين ادناه :

إسم المنطقة	إسم ورقم الحوض	رقم القطعة	اجمالي مساحة الأرض	اجمالي كلفة الأرض	متوسط القيمة السوقية حسب مخمين قانونيين	فائض / (تدني)
العاصمة - وادي السير	دير غبار / 16	941	2م 740	508,548	455,415	(53,133)
البلقاء - الفحيص	رأس الجندي / 22	284، 283، 281، 285	2م 9,709	2,393,713	2,432,647	38,934
العاصمة - النقرة	زميلات الترافير / 7	289	2م 10,044	192,107	135,594	(56,513)

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

2023	2024	
109,646	109,646	الرصيد في 1 كانون الثاني
-	-	اضافات
-	-	استبعادات
109,646	109,646	الرصيد في 31 كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

6- المباني المؤجرة بالصفافي		
2023	2024	
		التكلفة :
3,675,826	3,553,667	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
-	-	إضافات خلال السنة
-	-	تحويلات خلال السنة
-	-	استيعادات خلال السنة
3,675,826	3,553,667	الرصيد كما في 31 كانون الأول
		الإستهلاك :
85,274	122,159	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
36,885	31,856	إستهلاكات
-	-	تحويلات
-	-	استيعادات
122,159	154,015	الرصيد كما في 31 كانون الأول
3,553,667	3,399,652	صافي القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول

- لم يتم تقييم الأراضي والعقارات كما في 31 كانون الأول 2023 وتم تقييم الأراضي والعقارات خلال عام 2024، كما هو مبين أدناه :

إسم المنطقة	إسم ورقم الحوض	رقم القطعة / العقار	إجمالي مساحة العقار	إجمالي كلفة العقار	متوسط القيمة السوقية حسب مخمين قانونيين	فانض / (تدني)
العاصمة - تلاع العلي	7 / ام ضبايع	معرض 101 ، 104 ، 103 مكتب 115	2م 451	2,349,080	2,361,858	12,778
العاصمة - اللوييدة الغربي	16 / الشميساني	244 / شقة 113 ، 133 ، 123	2م 244	167,201	169,900	2,699
العاصمة - تلاع العلي	7 / ام ضبايع	1398 / معرض 102	2م 166	869,331	869,331	-
العاصمة - اللوييدة الغربي	16 / الشميساني	244 / شقة 103 و 113	2م 244	167,460	172,750	5,290

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

7- الاستثمار في شركة زميلة

إن حصة الشركة من نتائج أعمال شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية كما 31 كانون الأول 2024 وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية وتتمثل بما يلي:

2023	2024	
513,514	1,113,514	الاستثمار في شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية *
600,000	-	دفعات على حساب استثمار
-	(117,811)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية
1,113,514	995,703	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول

* نسبة الاستثمار في شركة الحجر الجيري 22,22% من رأس المال للشركة كما في 31 كانون الثاني لسنة 2024.

8- الشهرة

يمثل هذا البند قيمة الشهرة الناتجة والبالغة 79,256 دينار أردني عن زيادة تكلفة شراء الإستثمار في شركة نيو ويف (Newave) والتي مقرها في قبرص اليونانية، حيث بلغت كلفة الإستثمار في الدفاتر 212,648 دينار أردني وبلغت فائض اعاده تقييم ارض لدى الشركة عند التملك 73,063 دينار اردني.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

12- النقد وما في حكمه

2023	2024	
801	260	الصندوق
963,192	624,049	نقد لدى البنوك *
963,993	624,309	
894,668	306,352	تأمينات نقدية مقابل قروض
1,858,661	930,661	

* من ضمن النقد لدى البنوك ودائع بقيمة اجمالية بلغت 676,354 دينار اردني بحيث ان ما قيمته 306,352 دينار اردني مقابل قروض 2024 و 2023 على التوالي.

13- علاوة الاصدار 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.

الاحتياطي الاجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة 10 بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرصبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

الاحتياطي الاختياري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على 20 بالمئة من الربح الصافي. أن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأرصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

14- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

2023	2024	
12,425	38,603	مصاريف مستحقة
202,662	203,161	امانات توزيعات الأرباح
2,198	-	مخصص ضريبة الدخل
1,871	6,825	امانات ضريبة الدخل
56,692	56,692	ارصدة دائنة أخرى
52,000	-	مخصص نهاية الخدمة
327,848	305,281	

15- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

2023	2024	
12,500	12,500	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
48,000	71,786	المدير العام

16- الموجودات الضريبية المؤجلة

ان تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

2023	2024	
457,696	456,987	الرصيد في 1 كانون الثاني
-	-	المكون خلال السنة
709	53,311	ينزل: ضريبة دخل السنة
-	-	يضاف: موجودات ضريبية مؤجلة
456,987	403,676	الرصيد في 31 كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

17- ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

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

2023	2024	
2,486	2,475	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
(2,209)	(2,475)	المسدد خلال السنة
2,198	53,311	المخصص للسنة
2,475	53,311	الرصيد كما في 31 كانون الأول

انتهت الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار م.ع.م (الشركة الأم) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام 2023، أما بالنسبة لعام 2022 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 2023.

18- كلفة الإيجارات

2023	2024	
36,885	36,273	استهلاكات
1,326	244	مسققات
14,128	16,531	صيانة
52,339	53,048	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

19- المصاريف الادارية والعمومية		
2023	2024	
69,850	46,230	رواتب واجور وملحقاتها
52,000	4,000	تعويض نهاية الخدمة
12,500	12,500	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
48,000	71,786	مكافأة المدير العام
2,103	3,188	بريد وبرق وهاتف وانترنت
12,747	13,189	رسوم ورخص حكومية
2,200	3,050	مصاريف تقييم
13,300	21,560	أتعاب مهنية واستشارات
961	835	صيانة
967	932	مصاريف مياه وكهرباء ومحروقات
1,192	1,335	مسققات
11,385	17,556	متفرقة
227,205	196,161	

20- الوضع القانوني للشركة

ملخص القضايا المرفوعة من الشركة والشركة التابعة:

لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الشركة والشركة التابعة على الغير كما في 31 كانون الأول 2024.

ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركة التابعة:

لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة والشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2024.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

21- الالتزامات المحتملة

على الشركة التزامات محتملة كما في 31 كانون الأول

2023	2024
495,300	-

22- الأدوات المالية

القيمة العادلة

ان 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: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب 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	كما في 31 كانون الأول 2024
1,468,515	-	-	1,468,515	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
1,468,515	-	-	1,468,515	
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	كما في 31 كانون الأول 2023
605,024	-	-	605,024	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
605,024	-	-	605,024	

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة 2023.

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

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

2023	2024	
841,556	306,514	المديونية
9,690,898	9,813,624	حقوق الملكية
%9	%3	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 استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الإستثمارات.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(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 المخصومة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الاستحقاق 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
2024 :			
أدوات لا تحمل فائدة	372,854	–	372,854
أدوات تحمل فائدة	306,514	–	306,514
المجموع	679,368	–	679,368
2023 :			
أدوات لا تحمل فائدة	419,089	–	419,089
أدوات تحمل فائدة	581,556	260,000	841,556
المجموع	1,000,645	260,000	1,260,645

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024
(بالدينار الأردني)

23- التحليل القطاعي لنشاط الشركة

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

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

إيرادات القطاع		(خسائر) / أرباح القطاع		
2024	2023	2024	2023	
4,744,330	188,931	581,494	(18,908)	قطاع الاستثمارات في العقارات
1,468,515	(268,697)	3,930	108,915	قطاع الاستثمارات المالية
6,212,845	(79,766)	585,424	90,007	المجموع

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

موجودات القطاع		مطلوبات القطاع		
2024	2023	2024	2023	
9,097,540	10,346,519	679,368	1,260,645	قطاع الاستثمارات في العقارات
1,468,515	605,024	-	-	قطاع الاستثمارات المالية
10,566,055	10,951,543	679,368	1,260,645	المجموع

24- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

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

25- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2023 لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024.