

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

---

صفحة	فهرس
١ - ٣	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٥	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨ - ٢٩	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 ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية الموحدة. نحن مستقّلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "لدليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

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

### امور التدقيق الاساسية

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

<p><b>امور التدقيق اساسية</b> 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 تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لاهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p><b>وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر</b> 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><b>- موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر</b></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><b>- موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر</b></p> <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فان 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 لاعتقاد 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 الاراضي والاستثمار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، 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 جوهريه. واذا 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 والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي 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 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 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 انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
٩٠,٦١٤	٨٤,٩٤٢	٤	ممتلكات ومعدات
٣,٥٥٣,٦٦٧	٣,٣٩٩,٦٥٢	٦	مباني مؤجرة بالصافي
٤٥٦,٩٨٧	٤٠٣,٦٧٦	١٦	موجودات ضريبية مؤجلة
١,١١٣,٥١٤	٩٩٥,٧٠٣	٧	استثمار في شركة زميلة
-	٧٩,٢٥٦	٨	شهرة
٦٠٥,٠٢٤	١,٤٦٨,٥١٥	٩	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٥,٨١٩,٨٠٦	٦,٤٣١,٧٤٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٢,٩٨٤,٧٢١	٣,٠٨٠,٥٠٢	٥	استثمارات في أراضي وعقارات معدة للبيع
٢٣,٢٠٧	٢٠,١١٦	١٠	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢٦٥,١٤٨	٢٩,٩٦٩	١١	مدينون وشيكات برسم التحصيل
١,٨٥٨,٦٦١	٩٣٠,٦٦١	١٢	نقد وما في حكمه
٥,١٣١,٧٣٧	٤,٠٦١,٢٤٨		مجموع الموجودات المتداولة
١٠,٩٥١,٥٤٣	١٠,٤٩٢,٩٩٢		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			حقوق المساهمين
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٣	علاوة إصدار
٥٠٩,٣٨٠	٥٣٧,٦٣٧	١٣	إحتياطي إجباري
٢٥٩,٦٤٢	٢٥٩,٦٤٢	١٣	إحتياطي إختياري
-	(٧٣,٠٦٣)	٨	إعادة التقييم
(٧١,١٢٧)	(١٠٨,٥٢٥)		إحتياطي القيمة العادلة
(٢,٥١٩,٣٨٦)	(٢,٣١٤,٤٥٦)		خسائر متراكمة
٩,٦٩٠,٨٩٨	٩,٨١٣,٦٢٤		مجموع حقوق المساهمين
			مطلوبات غير متداولة
٢٦٠,٠٠٠	-		قرض طويل الاجل
٢٦٠,٠٠٠	-		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٣٢٧,٨٤٨	٣٠٥,٢٨١	١٤	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٤٠,٠٠٠	٥,٥٢٩		دائنون
٥٨١,٥٥٦	٣٠٦,٥١٤		قروض قصيرة الاجل
٥١,٢٤١	٦٢,٠٤٤		ايرادات مؤجلة
١,٠٠٠,٦٤٥	٦٧٩,٣٦٨		مجموع المطلوبات المتداولة
١٠,٩٥١,٥٤٣	١٠,٤٩٢,٩٩٢		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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
-	٤,٥٥٠,٠٠٠		مبيعات اراضي
١٨٨,٩٣١	١٩٤,٣٣٠		ايرادات ايجارات
١٨٨,٩٣١	٤,٧٤٤,٣٣٠		اجمالي الايرادات
-	(٤,١٠٩,٧٨٨)		كلفة مبيعات اراضي
(٥٢,٣٣٩)	(٥٣,٠٤٨)	١٨	كلفة ايجارات
(٥٢,٣٣٩)	(٤,١٦٢,٨٣٦)		اجمالي الكلفة
١٣٦,٥٩٢	٥٨١,٤٩٤		مجمّل الربح
(٢٢٧,٢٠٥)	(١٩٦,١٦١)	١٩	مصاريف إدارية وعمومية
(٣٨,٥٢٣)	(١٢٣,٢٤٩)		مصاريف مالية
(٥,٧٣٠)	(٥,٩٢٢)		استهلاكات
-	(١١٧,٨١١)		حصة الشركة من خسارة شركات زميلة
١١٨,٨٦٥	١٤٤,٢١٧		إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي
(١٦,٠٠١)	٢٨٢,٥٦٨		ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
(٢,١٩٨)	(٥٣,٣١١)	١٧	ضريبة دخل ومساهمة وطنية
(٧٠٩)	-	١٦	اطفاء موجودات ضريبية مؤجلة
(١٨,٩٠٨)	٢٢٩,٢٥٧		ربح / (خسارة) السنة
١٠٨,٩١٥	(٣٣,٤٦٨)		يضاف بنود الدخل الشامل الاخر :
-	(٧٣,٠٦٣)		التغير في احتياطي القيمة العادلة
٩٠,٠٠٧	١٢٢,٧٢٦		خسائر ناتجة عن استثمار في شركات تابعة
			اجمالي الدخل الشامل الاخر
			ربح / (خسارة) السهم:
(٠,٠٠٢)	٠,٠٢٣		ربح / (خسارة) السهم - دينار/ سهم
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠		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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	القيمة العادلة	إحتياطي القيمة	إعادة التقييم	إحتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	إحتياطي إصدار	علاوة الاصدار	رأس المال	إيضاح
٩,٦٠٠,٨٩١	(٢,٣٣١,٧٨١)	(٤٤٨,٧٣٩)	-	٢٥٩,٦٤٢	٥٠٩,٣٨٠	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠			الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٣
-	(٢٦٨,٦٩٧)	٢٦٨,٦٩٧	-	-	-	-	-	-	-	خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة
٩٠,٠٠٧	(١٨,٩٠٨)	١٠٨,٩١٥	-	-	-	-	-	-	-	بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٩,٦٩٠,٨٩٨	(٢,٥١٩,٣٨٦)	(٧١,١٢٧)	-	٢٥٩,٦٤٢	٥٠٩,٣٨٠	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠			الدخل الشامل للسنة
-	(٢٨,٢٥٧)	-	-	-	٢٨,٢٥٧	-	-	-	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(٧٣,٠٦٣)	-	-	(٧٣,٠٦٣)	-	-	-	-	-	-	المحول الى الإحتياطي الإجباري
-	٣,٩٣٠	(٣,٩٣٠)	-	-	-	-	-	-	-	خسائر ناتجة عن استثمار في شركات تابعة
١٩٥,٧٨٩	٢٢٩,٢٥٧	(٣٣,٤٦٨)	-	-	-	-	-	-	-	أرباح متحققة من بيع موجودات مالية محددة
٩,٨١٣,٦٢٤	(٢,٣١٤,٤٥٦)	(١٠٨,٥٢٥)	(٧٣,٠٦٣)	٢٥٩,٦٤٢	٥٣٧,٦٣٧	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠			بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
										الدخل الشامل للسنة
										الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

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



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
		الأنشطة التشغيلية
		ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
(١٦,٠٠١)	٢٨٢,٥٦٨	تعديلات على ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة:
		استهلاكات
٤٢,٦١٥	٤٢,١٩٥	مصاريف مالية
٣٨,٥٢٣	١٢٣,٢٤٩	ارباح / (خسارة) بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٢٦٨,٦٩٧	(٣,٩٣٠)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
		مدنيون و شيكات برسم التحصيل
(٢٣٧,٢٥٧)	٢٣٥,١٧٩	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(١١,٧٤٢)	٣,٠٩١	دائنون
٣٨,٦٠٠	(٣٤,٤٧١)	ايرادات مؤجلة
٨,٢٠٢	١٠,٨٠٣	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٣٣,٧٤١	(٢٢,٥٦٧)	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
١٦٥,٣٧٨	٦٣٦,١١٧	
		الأنشطة الإستثمارية
		شراء في ممتلكات ومعدات
(٢,٦٨١)	(٢٥٠)	صافي التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١٧,٥٠١	(٨٩٣,٠٢٩)	استثمار في شركة زميلة
(١٠٠,٠٠٠)	١١٧,٨١١	استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع
-	(١٦٨,٨٤٤)	شهرة
-	(٧٩,٢٥٦)	مباني مؤجرة بالصافي
-	١١٧,٧٤٢	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
(٨٥,١٨٠)	(٩٠٥,٨٢٦)	
		الأنشطة التمويلية
		مصاريف مالية مدفوعة
(٣٨,٥٢٣)	(١٢٣,٢٤٩)	قروض
(٧٨,٤٤٤)	(٥٣٥,٠٤٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١١٦,٩٦٧)	(٦٥٨,٢٩١)	
		صافي التغير في النقد وما في حكمه
(٣٦,٧٦٩)	(٩٢٨,٠٠٠)	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
١,٨٩٥,٤٣٠	١,٨٥٨,٦٦١	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول
١,٨٥٨,٦٦١	٩٣٠,٦٦١	

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 ٢٠٢٤  
(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 واستئجارها ورهنها.

ان مركز عمل الشركة والشركة التابعة الرئيسي في مدينة عمان.

٢ - المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق  
يسري تطبيقها للفترات السنوية  
التي تبدأ من او بعد

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢١) عدم قابلية صرف العملة  
١ كانون الثاني ٢٠٢٥

المعيار الدولي لاعداد للتقارير المالية رقم (١٨) العرض والافصاح في القوائم المالية  
١ كانون الثاني ٢٠٢٧

تعديل على المعيار الدولي المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) فيما يتعلق  
باحتمساب بيع الموجودات او المساهمة بها من المستثمر  
تم ارجاء السريان لاجل غير مسمى

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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية الموحدة

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

أسس 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 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.

## الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(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 المستحوذة 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
شركة عين رباط العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١٠	١٠٠ %	شراء وتملك اراضي واقامة شقق السكنية عليها وبيعها
شركة رأس الحكمة العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٢٣	١٠٠ %	شراء وتملك واقامة مشاريع سكنية وبيع عقارات وخدمات استشارات ادارية
شركة نيو ويف Newave Company	قبرص / اليونانية	٢٠٢٤	١٠٠ %	استثمارات في عقارات وارضيات

### 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 والمعرّف بها في بنود الدخل الشامل الاخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الارباح او الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات الى الارباح او الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها الى الارباح المستقبلية. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحفوظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر.

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

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

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما اذا كانت الموجودات المعترف بها حديثا تشكل جزءا من نموذج اعمال قائم او انها تعبر عن بداية نموذج اعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج اعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما اذا كانت نماذج الاعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة اي تغيير في نماذج اعمالها.

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

تتعرض ادوات الدين التي يتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر للانخفاض في القيمة.

#### اعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الاعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم اعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتبارا من اليوم الاول من الفترة المالية الاولى التي تعقب التغيير في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه اعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظرا لعدم وجود تغيرات في نموذج الاعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم اجراء اعادة تصنيف.

#### انخفاض القيمة

ان المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الادوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

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

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة 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) ، أو
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، اي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار اليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

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

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على انها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعلية للاصل.

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

عند تحديد ما اذا كانت مخاطر الائتمان للاصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود او تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفر، بما في ذلك اية معلومات حول توقعات مستقبلية.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على انها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي 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 الاراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(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 بالاقتراض المضمون للعوائد المستلمة.

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

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



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ( يتبع )  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(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 بالايرادات

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 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 والإستثمارات 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 ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

### الإستثمارات العقارية

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

### الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة و مصروف التدني ان وجد. ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدره للممتلكات والمعدات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

#### معدل الإستهلاك السنوي

٢%

٢٠%

١٥%

٢٥%

٢٥%

مكتب الشركة

الاجهزة المتنوعة

الاثاث والمفروشات

البرامج والانظمة

سيارات

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

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

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

### التقاص

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 التقاص 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

### ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة 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 (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبية للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

### الضرائب المؤجلة

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب 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 للقائدة المستحقة على الرصيد المتبقي من المطلوبات لكل فترة. يحتسب 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 دفعة 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 الموحدة 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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

٢٠٢٤	مكتب الشركة	أجهزة متنوعة	أثاث ومفروشات	برامج وأنظمة	سيارات	المجموع
<b>التكلفة :</b>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٩٦,٠٠٠	٥٥,٤١٧	٧٩,٣١٢	١٨,٤٢٦	٢,٥٠٠	٢٥١,٦٥٥
إضافات	-	٢٥٠	-	-	-	٢٥٠
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٩٦,٠٠٠	٥٥,٦٦٧	٧٩,٣١٢	١٨,٤٢٦	٢,٥٠٠	٢٥١,٩٠٥
<b>الاستهلاك المتراكم :</b>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	١١,٣٦٣	٥٣,٢٦١	٧٥,٦٦٧	١٨,٢٥٠	٢,٥٠٠	١٦١,٠٤١
استهلاكات	١,٩٢٠	٨٩٠	٢,٩٧٦	١٣٦	-	٥,٩٢٢
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ كانون الأول	١٣,٢٨٣	٥٤,١٥١	٧٨,٦٤٣	١٨,٣٨٦	٢,٥٠٠	١٦٦,٩٦٣
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٨٢,٧١٧	١,٥١٦	٦٦٩	٤٠	-	٨٤,٩٤٢
<b>٢٠٢٣</b>						
<b>التكلفة :</b>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٩٦,٠٠٠	٥٤,٦١٤	٧٧,٤٣٤	١٨,٤٢٦	٢,٥٠٠	٢٤٨,٩٧٤
إضافات	-	٨٠٣	١,٨٧٨	-	-	٢,٦٨١
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٩٦,٠٠٠	٥٥,٤١٧	٧٩,٣١٢	١٨,٤٢٦	٢,٥٠٠	٢٥١,٦٥٥
<b>الاستهلاك المتراكم :</b>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٩,٤٤٣	٥٢,٣٧١	٧٢,٨٨٣	١٨,١١٤	٢,٥٠٠	١٥٥,٣١١
استهلاكات	١,٩٢٠	٨٩٠	٢,٧٨٤	١٣٦	-	٥,٧٣٠
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	١١,٣٦٣	٥٣,٢٦١	٧٥,٦٦٧	١٨,٢٥٠	٢,٥٠٠	١٦١,٠٤١
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٨٤,٦٣٧	٢,١٥٦	٣,٦٤٥	١٧٦	-	٩٠,٦١٤

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٥- الإستثمارات في الأراضي والعقارات المعدة للبيع

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣,٠٩٤,٣٦٧	٢,٨٧٦,٧٥٩	استثمارات في اراضي
-	٤٣١,١٣١	اضافات
-	(١١٧,٧٤٢)	استبعادات
٣,٠٩٤,٣٦٧	٣,١٩٠,١٤٨	اجمالي الاراضي
(١٠٩,٦٤٦)	(١٠٩,٦٤٦)	مخصص تدني اراضي *
٢,٩٨٤,٧٢١	٣,٠٨٠,٥٠٢	صافي قيمة الاراضي
٢,٩٨٤,٧٢١	٣,٠٨٠,٥٠٢	الرصيد
-	-	تحويلات الى المباني المؤجرة
٢,٩٨٤,٧٢١	٣,٠٨٠,٥٠٢	

- تقييم الاراضي والعقارات خلال عام ٢٠٢٤، كما هو مبين ادناه :

إسم المنطقة	إسم ورقم الحوض	رقم القطعة	اجمالي مساحة الارض	اجمالي كلفة الارض	متوسط القيمة السوقية حسب مخمين قانونيين	فاتئض / (تدني)
العاصمة - وداي السير	دير غبار / ١٦	٩٤١	٧٤٠ م٢	٥٠٨,٥٤٨	٤٥٥,٤١٥	(٥٣,١٣٣)
البلقاء - الفحيص	رأس الجندي / ٢٢	٢٨١, ٢٨٣, ٢٨٤, ٢٨٥	٩,٧٠٩ م٢	٢,٣٩٣,٧١٣	٢,٤٣٢,٦٤٧	٣٨,٩٣٤
العاصمة - النقيرة	زميلات القراقير / ٧	٢٨٩	١٠,٠٤٤ م٢	١٩٢,١٠٧	١٣٥,٥٩٤	(٥٦,٥١٣)

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠٩,٦٤٦	١٠٩,٦٤٦	الرصيد في ١ كانون الثاني
-	-	اضافات
-	-	استبعادات
١٠٩,٦٤٦	١٠٩,٦٤٦	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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٦- المباني المؤجرة بالصافي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
		<b>التكلفة :</b>
٣,٦٧٥,٨٢٦	٣,٥٥٣,٦٦٧	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
-	-	إضافات خلال السنة
-	-	تحويلات خلال السنة
-	-	استبعادات خلال السنة
٣,٦٧٥,٨٢٦	٣,٥٥٣,٦٦٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
		<b>الاستهلاك :</b>
٨٥,٢٧٤	١٢٢,١٥٩	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٣٦,٨٨٥	٣١,٨٥٦	استهلاكات
-	-	تحويلات
-	-	استبعادات
١٢٢,١٥٩	١٥٤,٠١٥	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٣,٥٥٣,٦٦٧	٣,٣٩٩,٦٥٢	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول

- لم يتم تقييم الأراضي والعقارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وتم تقييم الأراضي والعقارات خلال عام ٢٠٢٤، كما هو مبين أدناه :

إسم المنطقة	إسم ورقم الحوض	رقم القطعة / العقار	إجمالي مساحة العقار	إجمالي كلفة العقار	متوسط القيمة السوقية حسب مخمين قانونيين	فائض / (تدني)
العاصمة - تلاع العلي	٧ / أم ضبايع	معرض ١٠١، ١٠٣، ١٠٤، مكتب ١١٥	٢م ٤٥١	٢,٣٤٩,٠٨٠	٢,٣٦١,٨٥٨	١٢,٧٧٨
العاصمة - اللويبة الغربي	١٦ / الشميساني	٢٤٤ / شقة ١١٣، ١٣٣، ١٢٣	٢م ٢٤٤	١٦٧,٢٠١	١٦٩,٩٠٠	٢,٦٩٩
العاصمة - تلاع العلي	٧ / أم ضبايع	١٣٩٨ / معرض ١٠٢	٢م ١٦٦	٨٦٩,٣٣١	٨٦٩,٣٣١	-
العاصمة - اللويبة الغربي	١٦ / الشميساني	٢٤٤ / شقة ١٠٣ و ١١٣	٢م ٢٤٤	١٦٧,٤٦٠	١٧٢,٧٥٠	٥,٢٩٠

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٧- الاستثمار في شركة زميلة

ان حصة الشركة من نتائج اعمال شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية كما ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ وفقا لطريقة صافي حقوق الملكية وتتمثل بما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥١٣,٥١٤	١,١١٣,٥١٤	الاستثمار في شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية *
٦٠٠,٠٠٠	-	دفعات على حساب استثمار
-	(١١٧,٨١١)	حصة الشركة من نتائج اعمال شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية
١,١١٣,٥١٤	٩٩٥,٧٠٣	القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول

\* نسبة الاستثمار في شركة الحجر الجيري ٢٢,٢٢٪ من رأس المال للشركة كما في ٣١ كانون الثاني لسنة ٢٠٢٤.

٨- الشهرة

يمثل هذا البند قيمة الشهرة الناتجة والبالغة ٧٩,٢٥٦ دينار أردني عن زيادة تكلفة شراء الإستثمار في شركة نيو ويف (Newave) والتي مقرها في قبرص اليونانية، حيث بلغت كلفة الإستثمار في الدفاتر ٢١٢,٦٤٨ دينار أردني وبلغ فائض إعادة تقييم الارض لدى الشركة عند التملك ٧٣,٠٦٣ دينار اردني.



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

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

عدد الأسهم		القيمة السوقية	
٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣
الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة			
١٣٠,١٤١	١٣٠,١٤١	-	-
* (م.ع.م)			
٥١,٠٦٦	٥١,٠٦٦	٢٣٢,٨٦١	٢٢٩,٧٩٧
البنك العربي المحدود (م.ع.م)			
٩١,٤١٢	٨٦,٤١٢	١٧٦,٢٨١	١٧٨,٢٥٣
بنك المال			
٥٦٢,٧٣٠	٤٧,٩٢٣	٨٧,٦٩٩	٩٧٣,٥٢١
بنك الاتحاد (م.ع.م)			
٢,٨٠٤	٦,٥٠٤	٦٩,٥٢٨	٤٠,٤٦٢
شركة مناجم الفوسفات الاردنية (م.ع.م)			
٤,٩٣٩	٤,٩٣٩	٩,٤٨٥	١٠,٩١٧
شركة الكهرباء الاردنية (م.ع.م)			
١٢,٣٤٩	١١,٣٤٩	٢٩,١٧٠	٣٥,٥٦٥
البنك الاردني الكويتي (م.ع.م)			
١,٤٦٨,٥١٥	٦٠٥,٠٢٤		

\* 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 .

١٠- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٣
٢,٨٨٦	٣,٤٤٩
مصاريف مدفوعة مقدماً	
٥٧	٣٥٠
ذمم موظفين	
١٧,٠٣٤	١٣,٣٣٢
امانات ضريبة دخل	
١٣٩	٦,٠٧٦
أمانات أخرى	
٢٠,١١٦	٢٣,٢٠٧

١١- المدينون والشيكات برسم التحصيل

٢٠٢٤	٢٠٢٣
١,٠٥٠	١,٠٥٩
شيكات برسم التحصيل	
٨٢,٥٧١	٣١٧,٧٤١
ذمم مدينة تجارية	
(٥٣,٦٥٢)	(٥٣,٦٥٢)
مخصص خسائر ائتمانية	
٢٩,٩٦٩	٢٦٥,١٤٨

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

١٢ - النقد وما في حكمه

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٠١	٢٦٠	الصندوق
٩٦٣,١٩٢	٦٢٤,٠٤٩	نقد لدى البنوك *
٩٦٣,٩٩٣	٦٢٤,٣٠٩	
٨٩٤,٦٦٨	٣٠٦,٣٥٢	تأمينات نقدية مقابل قروض
١,٨٥٨,٦٦١	٩٣٠,٦٦١	

\* من ضمن النقد لدى البنوك ودائع بقيمة اجمالية بلغت ٦٧٦,٣٥٤ دينار اردني بحيث ان ما قيمته ٣٠٦,٣٥٢ دينار اردني مقابل قروض ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ على التوالي.

١٣ - 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 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 كأئصبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استتفاذ الاحتياطات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة 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 كأئصبة 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

١٤ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٢,٤٢٥	٣٨,٦٠٣	مصاريف مستحقة
٢٠٢,٦٦٢	٢٠٣,١٦١	امانات توزيعات الأرباح
٢,١٩٨	-	مخصص ضريبة الدخل
١,٨٧١	٦,٨٢٥	امانات ضريبة الدخل
٥٦,٦٩٢	٥٦,٦٩٢	ارصدة دائنة أخرى
٥٢,٠٠٠	-	مخصص نهاية الخدمة
٣٢٧,٨٤٨	٣٠٥,٢٨١	

١٥ - المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٢,٥٠٠	١٢,٥٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٤٨,٠٠٠	٧١,٧٨٦	المدير العام

١٦ - الموجودات الضريبية المؤجلة

ان تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤٥٧,٦٩٦	٤٥٦,٩٨٧	الرصيد في ١ كانون الثاني
-	-	المكون خلال السنة
٧٠٩	٥٣,٣١١	ينزل: ضريبة دخل السنة
-	-	يضاف: موجودات ضريبية مؤجلة
٤٥٦,٩٨٧	٤٠٣,٦٧٦	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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

١٧- ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٤٨٦	٢,٤٧٥	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٢,٢٠٩)	(٢,٤٧٥)	المسدد خلال السنة
٢,١٩٨	٥٣,٣١١	المخصص للسنة
٢,٤٧٥	٥٣,٣١١	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

انتهت الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار م.ع.م (الشركة الام) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣، أما بالنسبة لعام ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢٣.

١٨- كلفة الايجارات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٦,٨٨٥	٣٦,٢٧٣	استهلاكات
١,٣٢٦	٢٤٤	مسققات
١٤,١٢٨	١٦,٥٣١	صيانة
٥٢,٣٣٩	٥٣,٠٤٨	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

١٩- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٩,٨٥٠	٤٦,٢٣٠	رواتب واجور وملحقاتها
٥٢,٠٠٠	٤,٠٠٠	تعويض نهاية الخدمة
١٢,٥٠٠	١٢,٥٠٠	تتقلات اعضاء مجلس الادارة
٤٨,٠٠٠	٧١,٧٨٦	مكافأة المدير العام
٢,١٠٣	٣,١٨٨	بريد وبرق وهاتف وانترنت
١٢,٧٤٧	١٣,١٨٩	رسوم ورخص حكومية
٢,٢٠٠	٣,٠٥٠	مصاريف تقييم
١٣,٣٠٠	٢١,٥٦٠	أتعاب مهنية واستشارات
٩٦١	٨٣٥	صيانة
٩٦٧	٩٣٢	مصاريف مياه وكهرباء ومحروقات
١,١٩٢	١,٣٣٥	مسققات
١١,٣٨٥	١٧,٥٥٦	متفرقة
٢٢٧,٢٠٥	١٩٦,١٦١	

٢٠- 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 ٢٠٢٤.

ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركة التابعة:

لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة والشركة التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢١- الالتزامات المحتملة

على الشركة التزامات محتملة كما في ٣١ كانون الأول

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٤٩٥,٣٠٠	-

٢٢- الأدوات المالية

القيمة العادلة

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

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

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

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

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤			
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
١,٤٦٨,٥١٥	-	-	١,٤٦٨,٥١٥
١,٤٦٨,٥١٥	-	-	١,٤٦٨,٥١٥
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر			
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣			
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٦٠٥,٠٢٤	-	-	٦٠٥,٠٢٤
٦٠٥,٠٢٤	-	-	٦٠٥,٠٢٤
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر			

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

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 ٢٠٢٣.

إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العائد للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال وعلاوة اصدار وإحتياطات 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 رأسمال الشركة لا يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٤١,٥٥٦	٣٠٦,٥١٤	المديونية
٩,٦٩٠,٨٩٨	٩,٨١٣,٦٢٤	حقوق الملكية
%٩	%٣	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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(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
: ٢٠٢٤			
أدوات لا تحمل فائدة	—	٣٧٢,٨٥٤	٣٧٢,٨٥٤
أدوات تحمل فائدة	—	٣٠٦,٥١٤	٣٠٦,٥١٤
المجموع	٦٧٩,٣٦٨	—	٦٧٩,٣٦٨
: ٢٠٢٣			
أدوات لا تحمل فائدة	—	٤١٩,٠٨٩	٤١٩,٠٨٩
أدوات تحمل فائدة	—	٥٨١,٥٥٦	٨٤١,٥٥٦
المجموع	١,٠٠٠,٦٤٥	٢٦٠,٠٠٠	١,٢٦٠,٦٤٥

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(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		(خسائر) / أرباح القطاع		
٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	
٤,٧٤٤,٣٣٠	١٨٨,٩٣١	٣٣٠,٩٨٩	(١٨,٩٠٨)	قطاع الاستثمارات في العقارات
(١١٤,٤٢١)	(٢٦٨,٦٩٧)	٣,٩٣٠	١٠٨,٩١٥	قطاع الاستثمارات المالية
٤,٦٢٩,٩٠٩	(٧٩,٧٦٦)	٣٣٤,٩١٩	٩٠,٠٠٧	المجموع

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

موجودات القطاع		مطلوبات القطاع		
٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	
٩,٠٩٧,٥٤٠	١٠,٣٤٦,٥١٩	٦٧٩,٣٦٨	١,٢٦٠,٦٤٥	قطاع الاستثمارات في العقارات
٢,٧٢٢,٤٧٤	٦٠٥,٠٢٤	-	-	قطاع الاستثمارات المالية
١١,٨٢٠,٠١٤	١٠,٩٥١,٥٤٣	٦٧٩,٣٦٨	١,٢٦٠,٦٤٥	المجموع

## ٢٤ - المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٧ آذار ٢٠٢٥ وتمت الموافقة على إصدارها.

## ٢٥ - أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٣ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.