

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

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 - ٣٠	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 ٢٠٢٥، 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 ٢٠٢٥، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية الموحدة. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد ان 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>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 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>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 المتوفرة حول مخاطر تدني الاستثمارات العقارية والارضى والشقق المعدة للبيع، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.</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، 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 لاعتماد 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 ٢٠٢٥، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريّة. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

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

ان الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد القوائم المالية 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 جوهرية ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرية، 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 ٢٠٢٥ متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المحاسبون العصريون
وليد محمد طه
إجازة مزاوله رقم (٧٠٣)

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣١ آذار ٢٠٢٦

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
٨٤,٩٤٢	١٢٨,٩٦٤	٤	ممتلكات ومعدات
٣,٣٩٩,٦٥٢	٢,٤٦٨,٦١٩	٦	مباني مؤجرة بالصافي
٤٠٣,٦٧٦	٣٠٦,٥٢١	١٦	موجودات ضريبية مؤجلة
٩٩٥,٧٠٣	١,١٦١,٧٤٢	٧	استثمار في شركة زميلة
٧٩,٢٥٦	٧٩,٢٥٦	٨	شهرة
١,٤٦٨,٥١٥	٢,٠٠١,٠٢٩	٩	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٦,٤٣١,٧٤٤	٦,١٤٦,١٣١		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٣,٠٨٠,٥٠٢	٢,٩٦٢,٧٥٩	٥	استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع
٢٠,١١٦	٧٣,٢٧٠	١٠	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢٩,٩٦٩	١٠٦,٤٦٨	١١	مدينون وشيكات برسم التحصيل
٩٣٠,٦٦١	١,٥٩٢,٠٦٣	١٢	نقد وما في حكمه
٤,٠٦١,٢٤٨	٤,٧٣٤,٥٦٠		مجموع الموجودات المتداولة
١٠,٤٩٢,٩٩٢	١٠,٨٨٠,٦٩١		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
٥٣٧,٦٣٧	٥٣٧,٦٣٧	١٣	إحتياطي إجباري
٢٥٩,٦٤٢	٢٥٩,٦٤٢	١٣	إحتياطي إختياري
(٧٣,٠٦٣)	(٧٣,٠٦٣)	٨	إعادة التقييم
(١٠٨,٥٢٥)	٧٣٤,٣٠٢		إحتياطي القيمة العادلة
(٢,٣١٤,٤٥٦)	(٢,٤٦٤,٧٠٢)		خسائر متراكمة
٩,٨١٣,٦٢٤	١٠,٥٠٦,٢٠٥		مجموع حقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
٣٠٥,٢٨١	٣٠١,٨٢٢	١٤	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٥,٥٢٩	٨,٨٣٦		دائنون
٣٠٦,٥١٤	-		قروض قصيرة الاجل
-	٩,٧٥٠		شيكات آجلة
٦٢,٠٤٤	٥٤,٠٧٨		ايرادات مؤجلة
٦٧٩,٣٦٨	٣٧٤,٤٨٦		مجموع المطلوبات المتداولة
١٠,٤٩٢,٩٩٢	١٠,٨٨٠,٦٩١		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 ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
٤,٧٤٤,٣٣٠	١,١١٢,٢٦٦	١٨	إيرادات تشغيلية
(٤,١٦٢,٨٣٦)	(١,٠٧٢,٣١٠)	١٨	مصاريف تشغيلية
٥٨١,٤٩٤	٣٩,٩٥٦		مجموع الربح
(١٩٦,١٦١)	(٢١٤,٤٦٧)	١٩	مصاريف إدارية وعمومية
(١٢٣,٢٤٩)	(١١,٢٤٠)		مصاريف مالية
(٥,٩٢٢)	(١٤,٩٣٦)		استهلاكات
(١١٧,٨١١)	(٥٦,١٨١)		حصة الشركة من خسارة شركات زميلة
١٤٤,٢١٧	١٣٢,٨١٧		إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي
٢٨٢,٥٦٨	(١٢٤,٠٥١)		(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
-	(٢,٨٤٦)	١٧	ضريبة دخل السنة
(٥٣,٣١١)	(٩٧,١٥٥)	١٦	إطفاء موجودات ضريبية مؤجلة
٢٢٩,٢٥٧	(٢٢٤,٠٥٢)		(خسارة) / ربح السنة
			يضاف بنود الدخل الشامل الآخر :
(٣٣,٤٦٨)	٨٦٦,٧٤٣		التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٧٣,٠٦٣)	-		خسائر ناتجة عن استثمار في شركة تابعة
-	٤٩,٨٩٠		أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
١٢٢,٧٢٦	٦٩٢,٥٨١		إجمالي الدخل الشامل الآخر
			(خسارة) / ربح السهم:
٠,٠٢٣	(٠,٠٢٢)		(خسارة) / ربح 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 ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي القيمة	إعادة التقييم	إحتياطي اختياري	إحتياطي إجباري	إصدار	علاوة الاصدار	رأس المال	إيضاح
٩,٦٩٠,٨٩٨	(٦,٥١٩,٣٨٦)	(٧١,١٢٧)	-	-	٢٥٩,٦٤٢	٥٠٩,٣٨٠	١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٤
١٩٥,٧٨٩	٢٢٩,٢٥٧	(٣٣,٤٦٨)	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	(٢٨,٢٥٧)	-	-	-	-	٢٨,٢٥٧	-	-	-	المحول الى الإحتياطي الأجنبي
(٧٣,٠٦٣)	-	-	(٧٣,٠٦٣)	-	-	-	-	-	-	خسائر ناتجة عن استثمار في شركات تابعة
-	٣,٩٣٠	(٣,٩٣٠)	-	-	-	-	-	-	-	خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٩,٨١٣,٦٢٤	(٢,٣١٤,٤٥٦)	(١٠٨,٥٢٥)	(٧٣,٠٦٣)	٢٥٩,٦٤٢	٥٣٧,٦٣٧	١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٦٤٢,٦٩١	(٢٢٤,٠٥٢)	٨٦٦,٧٤٣	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
٤٩,٨٩٠	٤٩,٨٩٠	-	-	-	-	-	-	-	-	ارباح متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
-	٢٣,٩١٦	(٢٣,٩١٦)	-	-	-	-	-	-	-	خسائر من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
١٠,٥٠٦,٢٠٥	(٢,٤٦٤,٧٠٢)	٧٣٤,٣٠٢	(٧٣,٠٦٣)	٢٥٩,٦٤٢	٥٣٧,٦٣٧	١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

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 ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
		الأنشطة التشغيلية
٢٨٢,٥٦٨	(١٢٤,٠٥١)	(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة:
٤٢,١٩٥	٤٨,٣٢١	استهلاكات
١٢٣,٢٤٩	١١,٢٤٠	مصاريف مالية
(٣,٩٣٠)	-	خسارة بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
٢٣٥,١٧٩	(٧٦,٤٩٩)	مدينون و شيكات برسم التحصيل
٣,٠٩١	(٥٣,١٥٤)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(٣٤,٤٧١)	٣,٣٠٧	دائنون
-	٩,٧٥٠	شيكات آجلة
١٠,٨٠٣	(٧,٩٦٦)	إيرادات مؤجلة
(٢٢,٥٦٧)	(٦,٣٠٥)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٦٣٦,١١٧	(١٩٥,٣٥٧)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٢٥٠)	(٥٨,٩٥٨)	شراء في ممتلكات ومعدات
(٨٩٣,٠٢٩)	٣٨٤,١١٨	صافي التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
١١٧,٨١١	(١٦٦,٠٣٩)	استثمار في شركة زميلة
(١٦٨,٨٤٤)	١,٠١٥,٣٩٢	استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع
(٧٩,٢٥٦)	-	شهرة
١١٧,٧٤٢	-	مباني مؤجرة بالصافي
(٩٠٥,٨٢٦)	١,١٧٤,٥١٣	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(١٢٣,٢٤٩)	(١١,٢٤٠)	مصاريف مالية مدفوعة
(٥٣٥,٠٤٢)	(٣٠٦,٥١٤)	قروض
(٦٥٨,٢٩١)	(٣١٧,٧٥٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٩٢٨,٠٠٠)	٦٦١,٤٠٢	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١,٨٥٨,٦٦١	٩٣٠,٦٦١	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٩٣٠,٦٦١	١,٥٩٢,٠٦٣	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول
		بنود غير نقدية
-	١١٧,٧٤٣	تحويلات بين المباني المؤجرة والاستثمارات المعدة للبيع

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 ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

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

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

ان مركز عمل الشركة والشركة التابعة الرئيسي في مدينة عمان.

٢ - المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

معايير وتفسيرات اصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

تاريخ السريان

تعديلات على المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (٧) و (٩)، تعديلات متعلقة بتصنيف وقياس الادوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية ، مجلد ١١

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

التعديلات على المعيار الدولي رقم (٩) والمعيار الدولي رقم (٧) ، اتفاقيات شراء الطاقة

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٨) ، العرض والاقتصاح في البيانات المالية

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

صدر المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٩) ، الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

المعيار الدولي المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) ، بيع الموجودات او المساهمة بين مستثمر وشركته الزميلة او مشروعه المشترك
مؤجل الى اجل غير مسمى
مؤجل للتطبيق الاختياري - تاريخ سريان

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 الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية الموحدة

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

اسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية والاستثمارات في العقارات والتي تم عرضها حسب قيمتها العادلة . فيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة:

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار م.ع.م والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (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 ٢٠٢٥

(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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ 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 سكنية 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 Newwave Company	قبرص / اليونانية	٢٠٢٤	١٠٠ %	استثمارات في عقارات وارضيات
شركة مرتفعات دابوق للتطوير العقاري	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٢٥	١٠٠ %	استثمارات في عقارات وارضيات
شركة مرتفعات عبدون للتطوير العقاري	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٢٥	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 والمعترف بها في بنود الدخل الشامل الاخر والمتركمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم اعادة تصنيف الارباح او الخسائر المتركمة عند استبعاد الاستثمارات الى الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها الى الارباح المستتفاء. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، ما لم تمثل أرباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الآخر في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال شركة المعني بإدارة الموجودات.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها وقياسها 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.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

انخفاض القيمة

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

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

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

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، اي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة ١) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، اي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار اليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

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

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

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

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

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على انها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالاضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشتمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالاضافة الى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية او المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

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

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

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتمال الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن اهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر اي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث او اكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاصل المالي. ويشار اليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما اذا كانت ادوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الاصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث او اكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

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 المدبنة في الارباح والخسائر.

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

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 بالاييرادات

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

تتحقق الإيرادات من عقود ايجارات للاستثمارات العقارية.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

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.

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 .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة 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

٢%

مكتب الشركة

٢٠%

الاجهزة المتنوعة

١٥%

الاثاث والمفروشات

٢٥%

البرامج والانظمة

٢٥%

سيارات

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

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم 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 واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(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 وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ البيانات المالية 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. إن الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عقود الإيجار

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

يتم الاعتراف بالإيجارات باعتبارها موجودات حق الاستخدام والالتزامات المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المؤجرة متاحة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الإيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل كلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة عقد الإيجار وذلك للحصول على معدل دوري ثابت 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 وإحكام 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 الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

٢٠٢٥	مكتب الشركة	اجهزة متنوعة	اثاث ومفروشات	برامج وانظمة	سيارات	المجموع
<u>التكلفة :</u>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٩٦,٠٠٠	٥٥,٦٦٧	٧٩,٣١٢	١٨,٤٢٦	٢,٥٠٠	٢٥١,٩٠٥
اضافات	-	٢,١٦٨	١,٨٩٠	٢,٩٠٠	٥٢,٠٠٠	٥٨,٩٥٨
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٩٦,٠٠٠	٥٧,٨٣٥	٨١,٢٠٢	٢١,٣٢٦	٥٤,٥٠٠	٣١٠,٨٦٣
<u>الاستهلاك المتراكم :</u>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	١٣,٢٨٣	٥٤,١٥١	٧٨,٦٤٣	١٨,٣٨٦	٢,٥٠٠	١٦٦,٩٦٣
استهلاكات	١,٥٨٣	١,٤٨٠	٩٥٧	٣٠٠	١٠,٦١٦	١٤,٩٣٦
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ كانون الأول	١٤,٨٦٦	٥٥,٦٣١	٧٩,٦٠٠	١٨,٦٨٦	١٣,١١٦	١٨١,٨٩٩
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٨١,١٣٤	٢,٢٠٤	١,٦٠٢	٢,٦٤٠	٤١,٣٨٤	١٢٨,٩٦٤
٢٠٢٤	مكتب الشركة	اجهزة متنوعة	اثاث ومفروشات	برامج وانظمة	سيارات	المجموع
<u>التكلفة :</u>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٩٦,٠٠٠	٥٥,٤١٧	٧٩,٣١٢	١٨,٤٢٦	٢,٥٠٠	٢٥١,٦٥٥
اضافات	-	٢٥٠	-	-	-	٢٥٠
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٩٦,٠٠٠	٥٥,٦٦٧	٧٩,٣١٢	١٨,٤٢٦	٢,٥٠٠	٢٥١,٩٠٥
<u>الاستهلاك المتراكم :</u>						
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 كما 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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٥- الإستثمارات في الأراضي والعقارات المعدة للبيع

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢,٨٧٦,٧٥٩	٣,١٩٠,١٤٨	استثمارات في اراضي
٤٣١,١٣١	-	إضافات
(١١٧,٧٤٢)	-	استبعادات
٣,١٩٠,١٤٨	٣,١٩٠,١٤٨	إجمالي الاراضي
(١٠٩,٦٤٦)	(١٠٩,٦٤٦)	مخصص تدني اراضي *
٣,٠٨٠,٥٠٢	٣,٠٨٠,٥٠٢	صافي قيمة الاراضي
٣,٠٨٠,٥٠٢	٣,٠٨٠,٥٠٢	الرصيد
-	(١١٧,٧٤٣)	تحويلات الى المباني المؤجرة
٣,٠٨٠,٥٠٢	٢,٩٦٢,٧٥٩	

- تقييم الاراضي والعقارات خلال عام ٢٠٢٥، كما هو مبين ادناه :

متوسط القيمة السوقية حسب مخمين قانونيين *	إجمالي مساحة الارض	رقم القطعة	إسم ورقم الحوض	إسم المنطقة
٤٥٥,٤١٥	٢م ٧٤٠	٩٤١	دير غبار / ١٦	العاصمة - وداي السير
٢,٤٣٢,٦٤٧	٢م ٩,٧٠٩	٢٨٥, ٢٨٤, ٢٨٣, ٢٨١	رأس الجندي / ٢٢	البلقاء - الفحيص
١٣٥,٥٩٤	٢م ١٠,٠٤٤	٢٨٩	زميلات القراقير / ٧	العاصمة - النقرة

* لم تختلف متوسط القيمة العادلة لعام ٢٠٢٥ عن عام ٢٠٢٤.

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٠٩,٦٤٦	١٠٩,٦٤٦	الرصيد في ١ كانون الثاني
-	-	إضافات
-	-	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 ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٦- المباني المؤجرة بالصافي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
		التكلفة :
٣,٥٥٣,٦٦٧	٣,٥٥٣,٦٦٧	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
-	-	إضافات خلال السنة
-	١١٧,٧٤١	تحويلات خلال السنة
-	(١,٠٨٤,٠٤٥)	استبعادات خلال السنة
٣,٥٥٣,٦٦٧	٢,٥٨٧,٣٦٣	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
		الاستهلاك :
١٢٢,١٥٩	١٥٤,٠١٥	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٣١,٨٥٦	٣٣,٣٨٥	استهلاكات
-	-	تحويلات
-	(٦٨,٦٥٦)	استبعادات
١٥٤,٠١٥	١١٨,٧٤٤	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٣,٣٩٩,٦٥٢	٢,٤٦٨,٦١٩	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول

- تم تقييم الاراضي والعقارات خلال عام ٢٠٢٥، كما هو مبين ادناه :

إسم المنطقة	إسم ورقم الحوض	رقم القطعة / العقار	إجمالي مساحة العقار	متوسط القيمة السوقية حسب مخمين قانونيين
العاصمة - تلاع العلي	٧ / ام ضبايع	معرض ١٠١، ١٠٣، ١٠٤ مكتب ١١٥	٢م ٤٥١	٢,٣٦١,٨٥٨
العاصمة - اللويبة الغربي	١٦ / الشميساني	٢٤٤ / شقة ١١٣، ١٢٣، ١٣٣	٢م ٢٤٤	١٦٩,٩٠٠
العاصمة - تلاع العلي	٧ / ام ضبايع	١٣٩٨ / معرض ١٠٢	٢م ١٦٦	٨٦٩,٣٣١
العاصمة - اللويبة الغربي	١٦ / الشميساني	٢٤٤ / شقة ١٠٣ و ١١٣	٢م ٢٤٤	١٧٢,٧٥٠

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٧- الاستثمار في شركة زميلة

ان حصة الشركة من نتائج أعمال شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية كما ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وفقا لطريقة صافي حقوق الملكية وتتمثل بما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,١١٣,٥١٤	٩٩٥,٧٠٣	الاستثمار في شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية *
-	٢٢٢,٢٢٠	دفعات على حساب استثمار **
(١١٧,٨١١)	(٥٦,١٨١)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية
٩٩٥,٧٠٣	١,١٦١,٧٤٢	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 ٢٠٢٥.
** تم زيادة رأس مال شركة الحجر الجيري بمقدار مساهمة كل مساهم لنسبته السابقة حيث لم ينتج عن ذلك اية زيادة على نسبة الاستثمار.

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 ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

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

القيمة السوقية		عدد الأسهم		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٢٩,٧٩٧	٥١,٩٠٩	٥١,٠٦٦	٧,٥٧٨	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
١٧٨,٢٥٣	٢٨٠,٧٥٤	٩١,٤١٢	٨٩,٤١٢	بنك المال
٩٧٣,٥٢١	١,٦٣٥,٠٢٤	٥٦٢,٧٣٠	٥٥٠,٥١٣	بنك الاتحاد (م.ع.م)
٤٠,٤٦٢	—	٢,٨٠٤	—	شركة مناجم الفوسفات الاردنية (م.ع.م)
١٠,٩١٧	١٩,١٢٨	٤,٩٣٩	٥,١٩٨	شركة الكهرباء الاردنية (م.ع.م)
٣٥,٥٦٥	١٤,٢١٤	١٢,٣٤٩	٤,١٢٠	البنك الاردني الكويتي (م.ع.م)
١,٤٦٨,٥١٥	٢,٠٠١,٠٢٩			

١٠- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
-	٥٠,٠٠٠	دفعات مقدمة لشراء عقارات
٢,٨٨٦	٣,٢١١	مصاريف مدفوعة مقدماً
٥٧	١٤٧	ذمم موظفين
١٧,٠٣٤	١٩,٨١٢	أمانات ضريبة دخل
١٣٩	١٠٠	أمانات أخرى
٢٠,١١٦	٧٣,٢٧٠	

١١- المدينون والشيكات برسم التحصيل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٠٥٠	٣٧,٧١٩	شيكات برسم التحصيل
٨٢,٥٧١	١٢٢,٤٠٢	ذمم مدينة تجارية
(٥٣,٦٥٢)	(٥٣,٦٥٣)	مخصص خسائر ائتمانية
٢٩,٩٦٩	١٠٦,٤٦٨	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

١٢ - النقد وما في حكمه

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٦٠	٣٥٢	الصندوق
٦٢٤,٠٤٩	١,٥٩١,٠٨٤	نقد لدى البنوك *
٦٢٤,٣٠٩	١,٥٩١,٤٣٦	
٣٠٦,٣٥٢	٦٢٧	تأمينات نقدية مقابل قروض
٩٣٠,٦٦١	١,٥٩٢,٠٦٣	

* من ضمن النقد لدى البنوك ودائع بقيمة اجمالية بلغت ١,٥٥٠,٠٠٠ دينار بنسبة متوسط فائدة ٥,١٢٥٪.

١٣ - علاوة الإصدار والاحتياطات

علاوة الإصدار:

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

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 كأرصبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد 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 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

١٤ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣٨,٦٠٣	٣٥,٧٤٠	مصاريف مستحقة
٢٠٣,١٦١	٢٠١,٥٥٨	امانات توزيعات الأرباح
٦,٨٢٥	٣,٩٥٩	امانات ضريبة الدخل
-	٢,٨٤٦	مخصص ضريبة الدخل
٥٦,٦٩٢	٥٧,٧١٩	ارصدة دائنة أخرى
٣٠٥,٢٨١	٣٠١,٨٢٢	

١٥ - المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٦,٢٨٦	١٦,٥٠٠	اتعاب ومنافع الإدارة العليا

١٦ - الموجودات الضريبية المؤجلة

ان تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٥٦,٩٨٧	٤٠٣,٦٧٦	الرصيد في ١ كانون الثاني
-	-	المكون خلال السنة
-	-	ينزل: ضريبة دخل السنة
(٥٣,٣١١)	(٩٧,١٥٥)	ينزل: اطفاء موجودات ضريبية مؤجلة
٤٠٣,٦٧٦	٣٠٦,٥٢١	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 ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

١٧- ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢,٤٧٥	٥٣,٣١١	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٢,٤٧٥)	(٥٣,٣١١)	المسدد خلال السنة
٥٣,٣١١	٢,٨٤٦	المخصص للسنة
٥٣,٣١١	٢,٨٤٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

انتهت الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار م.ع.م (الشركة الأم) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٠، أما بالنسبة للاعوام ٢٠٢٢، ٢٠٢١، و ٢٠٢٣ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة وقبوله عينات أما بالنسبة لعام ٢٠٢٤ ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

شركة عين رباط

انتهت شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠٢٠ أما بالنسبة للاعوام ٢٠٢٢، ٢٠٢١، و ٢٠٢٣ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة وقبوله عينات أما بالنسبة لعام ٢٠٢٤ ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية.

شركة راس الحكمة

لم يتم تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة حتى تاريخ القوائم المالية حيث تم تسجيل الشركة في تاريخ ٣٠ تموز ٢٠٢٣.

١٨- الإيرادات والكلفة التشغيلية

إيرادات	كلفة الإيرادات التشغيلية	مجمّل الربح	
١٩١,٩٦٥	(٥١,٩٥٢)	١٤٠,٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٩٠٠,٠٠٠	(١,٠١٥,٧٥٩)	(١١٥,٧٥٩)	إيرادات إيجارات
٢٠,٣٠١	(٤,٥٩٩)	١٥,٧٠٢	مبيعات عقارات
١,١١٢,٢٦٦	(١,٠٧٢,٣١٠)	٣٩,٩٥٦	إيرادات خدمات
١٩٤,٣٣٠	(٥٣,٠٤٨)	١٤١,٢٨٢	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٤,٥٥٠,٠٠٠	(٤,١٠٩,٧٨٨)	٤٤٠,٢١٢	إيرادات إيجارات
-	-	-	مبيعات عقارات
٤,٧٤٤,٣٣٠	(٤,١٦٢,٨٣٦)	٥٨١,٤٩٤	إيرادات خدمات

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

١٩ - المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٦,٢٣٠	٨٩,٨٨١	رواتب واجور وملحقاتها
٤,٠٠٠	٥,٠٠٠	تعويض نهاية الخدمة
١٢,٥٠٠	١٢,٥٠٠	تتقلات اعضاء مجلس الادارة
٧١,٧٨٦	١٢,٠٠٠	مكافأة المدير العام
٣,١٨٨	٢,٧٦٣	بريد وبرق وهاتف وانترنت
١٣,١٨٩	١٩,٨٩٣	رسوم ورخص حكومية
٣,٠٥٠	٧,٦٠٠	مصاريف تقييم
٢١,٥٦٠	٣٠,١٣٦	أتعاب مهنية واستشارات
٨٣٥	٢,٢٥٩	صيانة
٩٣٢	١,١٩١	مصاريف مياه وكهرباء ومحروقات
١,٣٣٥	٢,٢٧٦	مسقفات
١٧,٥٥٦	٢٨,٩٦٨	متفرقة
١٩٦,١٦١	٢١٤,٤٦٧	

٢٠ - الوضع القانوني للشركة

ملخص القضايا المرفوعة من الشركة والشركة التابعة:

يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الشركة والشركة التابعة على الغير بقيمة ٥,٢٨٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركة التابعة:

لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة والشركة التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢١- الأدوات المالية

القيمة العادلة

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

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

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

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

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٢,٠٠١,٠٢٩	-	-	٢,٠٠١,٠٢٩
٢,٠٠١,٠٢٩	-	-	٢,٠٠١,٠٢٩
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر			
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤			
المستوى الأول	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 الآخر			

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(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 ٢٠٢٤.

إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العائد للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال وعلاوة اصدار واحتياطات واحتياطي 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:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦٧٩,٣٦٨	٣٧٤,٤٨٦	المديونية
٩,٨١٣,٦٢٤	١٠,٥٠٦,٢٠٥	حقوق الملكية
%١٠	%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 ٢٠٢٥

(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
: ٢٠٢٥			
أدوات لا تحمل فائدة	٣٧٤,٤٨٦	-	٣٧٤,٤٨٦
أدوات تحمل فائدة	-	-	-
المجموع	٣٧٤,٤٨٦	-	٣٧٤,٤٨٦
: ٢٠٢٤			
أدوات لا تحمل فائدة	٣٧٢,٨٥٤	-	٣٧٢,٨٥٤
أدوات تحمل فائدة	٣٠٦,٥١٤	-	٣٠٦,٥١٤
المجموع	٦٧٩,٣٦٨	-	٦٧٩,٣٦٨

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٢- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وتمت الموافقة على إصدارها.

٢٣- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٤ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥.