



Comprehensive Land Development & Investment PLC
الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

التقرير السنوي Annual Report 2025





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



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

الفهرس

رقم الصفحة	البيان
5	أعضاء مجلس الإدارة
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
7	تقرير مجلس الإدارة
29	تقرير الحوكمة
38	تقرير مدقق الحسابات
41	قائمة المركز المالي 2025/12/31
42	قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية 2025/12/31
43	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحد للسنة المنتهية 2025/12/31
44	قائمة تدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية 2025/12/31
45	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2025/12/31

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

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

نائب رئيس مجلس الإدارة

معالي السيد مروان حنا سليمان الخيطان

أعضاء مجلس الإدارة

شركة -تجارة المركبات
يمثلها السيد مروان لطفك وهبه تماري

الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة
يمثلها السيد اكرم عبدالله سعيد شحور

السيد محمد علي محمد ابراهيم (عضو مستقل)

مدققو الحسابات

السادة / المحاسبون العصريون

المستشار القانوني

السادة / إتيان للمحاماة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

يسرني بالأصالة عن نفسي، وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، أن أرحب بكم أجمل ترحيب في هذا الاجتماع، شاكرًا لكم تلبية دعوتنا. وإنه لمن دواعي سروري أن أضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي والحسابات الختامية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31، لنستعرض معاً ما تحقق من إنجازات وندقق التوجهات المستقبلية المدرجة على جدول الأعمال.

المساهمون الكرام،

لا يخفى عليكم المشهد العام للأوضاع السياسية والاقتصادية التي عصفت بالمنطقة والعالم، وما تبعها من تحديات ألقت بظلالها على الاقتصاد المحلي، ولا سيما القطاع العقاري في الأردن. لقد واجه هذا القطاع ضغوطاً ملموسة أثرت على وتيرة المشاريع القائمة وحركة التداول العقاري، مما انعكس بشكل مباشر على مستويات السيولة لدى الشركات العاملة في هذا المجال.

ورغم هذه التحديات، فقد أثبتت الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار مرونة عالية وقدرة على التكيف؛ فلم تقف هذه الظروف عائقاً أمام طموحاتنا، بل كانت دافعاً لنا للمضي قدماً في دراسة واقتناص الفرص الاستثمارية ذات الجدوى العالية، والعمل على تحسين جودة الأصول والمحافظة المالية لضمان تعزيز حقوقكم وتنمية أرباحكم.

التحول الاستراتيجي والرؤية المستقبلية:

لقد مثل مطلع عام 2025 محطة مفصلية في مسيرة الشركة، حيث تبنت الإدارة الجديدة استراتيجية مبتكرة تهدف إلى إعادة صياغة محفظة الشركة العقارية. تركزت هذه الرؤية على: تعزيز الاستثمارات النوعية: بالتركيز على العقارات القابلة للتأجير لضمان تدفقات نقدية مستدامة. الشراكات الاستراتيجية: الدخول في تحالفات تهدف لتملك مشاريع ريادية وتوسيع قاعدة أصول الشركة. الإدارة الاحترافية للأصول: إدارة الأراضي المعدة للبيع ومحفظة الأسهم بأعلى معايير الكفاءة لتحقيق أفضل العوائد الممكنة بما ينسجم مع مكانة الشركة في السوق.

ختاماً،

إن مجلس الإدارة، وهو يثمن عالياً ثقتكم الغالية، يجدد العهد أمامكم بمواصلة العمل الدؤوب والسعي الحثيث لتحقيق تطلعاتكم، والارتقاء بشركتنا لتظل نموذجاً للتميز والريادة في وطننا العزيز.

**رئيس مجلس الإدارة
نقولا أبو خضر**



تقرير مجلس الإدارة عن عام 2025

1 - التكوين :

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

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

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

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

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

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

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

• أنشطة الشركة الرئيسية :

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

• أن تشتري الشركة جميع، أو قسمًا من ممتلكات أي شركة والتزاماتها وتجارها، أو تشتري من شخص ما، يملك أو يقوم بعمل ترى الشركة أنه مناسب ومفيد لأعمالها.

• أن تأخذ الشركة أو تحصل على أسهم في شركة أخرى، تتفق غاياتها جميعها أو بعضها مع غايات الشركة، أو من يقوم بأي عمل يمكن أن يفيد الشركة إفادة مباشرة أو غير مباشرة.

• أن تشتري الشركة الأراضي والعقارات وتطورها وتفرزها وتستصلحها، أو تُعدّها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية، وتؤجرها وترهنها، وكذلك تستورد المواد الإنشائية المتعلقة بمشاريعها وتصديرها وتبيعها.

• غير ذلك من الغايات التي وردت في عقد التأسيس الخاص بالشركة.

• الموقع الجغرافي للشركة :-

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

• لا يوجد للشركة المتكاملة أي فروع داخل المملكة الأردنية الهاشمية أو خارجها.

• حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:-

• بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار ما نسبته 56.487 % من إجمالي الموجودات كما في 2025/12/31 مقارنة بـ 62.167 % كما في 2024/12/31 .

• تحتوي الشركة على ثلاثة (3) موظفين.

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

• صفة الشركة وتاريخ تسجيلها:

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

• نشاط الشركة وغاياتها :

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

• نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:

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

• عنوان الشركة:

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

• عدد الموظفين:

- لا يوجد في الشركة موظفون كما في 2025/12/31 .

• الفروع:

- لا يوجد فروع للشركة كما في 2025 / 12/31 .

• المشاريع المملوكة من قبل شركة عين رباط العقارية:

- تملك الشركة المتكاملة مشروعًا إسكانيًا في منطقة الشميساني مكونًا من اثنتي عشرة (12) شقة سكنية متعددة المساحات، وقد تم بيع ثمانية (8) شقق، وتبقى أربع (4) شقق تم تأجيرها بالكامل كما في 2025/12/31.

• شركة راس الحكمة العقارية.

• صفة الشركة وتاريخ تسجيلها:

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

• نشاط الشركة وغاياتها:

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

• نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:

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

• عنوان الشركة:

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

• عدد الموظفين:

- لا يوجد في الشركة موظفون كما في 2025/12/31.

• الفروع:

- لا يوجد فروع للشركة كما في 2025/12/31.

• المشاريع المملوكة من قبل شركة راس الحكمة العقارية:

- تتمحور الاستراتيجية التشغيلية للشركة في المرحلة الراهنة حول ركيزتين أساسيتين هما:

1. إدارة الأصول العقارية

2. تقديم الاستشارات المتخصصة،

حيث لا تهدف الخطة الحالية إلى التملك المباشر للمشاريع، بل التركيز على تعظيم العوائد من خلال خبراتنا الإدارية. وفي هذا الإطار، نجحت الشركة في إبرام وتفعيل عقود إدارة مع نخبة من العملاء، وتتولى حالياً الإشراف الكامل على محفظة استثمارية عقارية واسعة، مما يعزز من دورنا كشريك استراتيجي موثوق في السوق العقاري.

(NEWAVE DEVELOPMENTS LTD)

• صفة الشركة وتاريخ تسجيلها:

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

• نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:

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

.NEWAVE DEVELOPMENTS LTD

• عنوان الشركة:

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

• عدد الموظفين:

- لا يوجد في الشركة موظفون كما في 2025/12/31 .

• الفروع:

- لا يوجد فروع للشركة كما في 2025/12/31 .

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

تضم محفظة الشركة العقارية في قبرص قطعتي أرض في مواقع استراتيجية وحيوية، تم اختيارهما بعناية لضمان تعزيز القيمة الرأسمالية لأصول الشركة. وتمثل هذه الأراضي احتياطياً استراتيجياً متميزاً، حيث تعكف الإدارة حالياً على دراسة أفضل الفرص والبدايل الاستثمارية لتطويرهما مستقبلاً، بما يتماشى مع ديناميكيات السوق العقاري الأوروبي ويحقق أقصى العوائد للمساهمين.

• شركة مرتفعات عبدون للتطوير العقاري

• صفة الشركة وتاريخ تسجيلها:

- سُجلت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات مسؤولية محدودة، وتحت رقم 78924 بتاريخ 2025/12/31.
- يبلغ رأس مال الشركة 1,000 دينار أردني

• نشاط الشركة وغاياتها:

- شراء وبيع العقارات الخاصة.
- تأجير وإدارة المحلات و المجمعات لتجاريه المملوكة ملكية خاصة
- أنشطة تطوير الأراضي و المملوكة ملكية خاصة دون التشيد
- إدارة العقارات (على اساس عقد)
- تملك وإقامة المشاريع التجارية (دون تشيد)

• نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:

- تبلغ نسبة ملكية الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (الشركة الأم) ما نسبته 100% من رأس مال شركة مرتفعات عبدون للتطوير العقاري.

• عنوان الشركة:

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

• عدد الموظفين:

- لا يوجد في الشركة موظفون كما في 2025/12/31 .

• الفروع:

- لا يوجد فروع للشركة كما في 2025/12/31 .

• المشاريع المملوكة من قبل شركة مرتفعات عبدون للتطوير العقاري :

تأسست شركة مرتفعات عبدون برؤية استراتيجية واضحة تهدف إلى تملك أصول عقارية متميزة في أحد أكثر المواقع حيوية ورقياً في المملكة. وفي هذا السياق، نود إحاطة مساهمينا الكرام علماً بأن المفاوضات المتعلقة بالاستحواذ على العقار المستهدف قد وصلت إلى مراحلها النهائية؛ حيث تتوقع إدارة الشركة استكمال كافة الإجراءات القانونية ونقل الملكية رسمياً خلال الربع الأول من عام 2026، تمهيداً لبدء الخطط التطويرية التي ستشكل إضافة نوعية لمحفظة الشركة الاستثمارية

• شركة مرتفعات دابوق للتطوير العقاري

• صفة الشركة وتاريخ تسجيلها:

- سُجِلَت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة ذات مسؤولية محدودة، وتحت رقم 79031 بتاريخ 2025/12/31
- يبلغ رأس مال الشركة 1,000 دينار أردني

• نشاط الشركة وغاياتها:

- شراء وبيع العقارات الخاصة.
- تاجير وإدارة المحلات و المجمعات التجارية المملوكة ملكية خاصة
- أنشطة تطوير الأراضي و المملوكة ملكية خاصة دون التشيد
- إدارة العقارات (على اساس عقد)
- تملك وإقامة المشاريع التجارية (دون تشيد)

• نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة:

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

• عنوان الشركة:

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

• عدد الموظفين:

- لا يوجد في الشركة موظفون كما في 2025/12/31 .

• الفروع:

- لا يوجد فروع للشركة كما في 2025/12/31 .

• المشاريع المملوكة من قبل شركة مرتفعات دابوق للتطوير العقاري:

تأسست شركة مرتفعات دابوق برؤية استراتيجية تهدف إلى الاستحواذ على أصول تجارية استثنائية في أرقى المناطق الحيوية بالعاصمة. وفي هذا الإطار، يسعدنا إعلامكم بأن المفاوضات لتملك مجمع تجاري متكامل في موقع استراتيجي بمنطقة دابوق قد بلغت مراحلها النهائية؛ حيث يمثل هذا العقار إضافة نوعية ومحورية للمحفظة الاستثمارية للشركة لما يتمتع به من قيمة تشغيلية عالية. وتتوقع الإدارة استكمال كافة الإجراءات القانونية والحصول على الموافقات الحكومية النهائية لنقل الملكية خلال الربع الثاني من عام 2026، تمهيداً لبدء مرحلة الاستثمار الفعلي وتعظيم العوائد الرأسمالية.

3- أعضاء مجلس الإدارة، ونبذة تعريفية عنهم:

• نقولا جورج أبو خضر - ممثل عن شركة نقولا أبو خضر وأولاده.

• رئيس مجلس الإدارة.

• تاريخ الميلاد: 7 كانون الثاني 1970.

• الشهادات العلمية: بكوريوس إدارة أعمال - جامعة بوسطن - 1991.

• الخبرات العملية: أكثر من 31 سنة في إدارة الأعمال، والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات أبو خضر، وعضو إدارة غرفة التجارة الأمريكية في الأردن.

• عضويات مجالس الإدارات:

• نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

• نائب رئيس مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.

• معالي مروان حنا سليمان الخيطان - عضو مستقل.

• نائب رئيس مجلس الإدارة

• تاريخ الميلاد: 02 حزيران 1952

• الشهادات العلمية: ماجستير هندسة نقل من جامعة موسكو

• الخبرات العملية:

- وزيراً للنقل سابقاً.

- مدير عام مؤسسة النقل العام سابقاً.

- مدير عام الشركة المتكاملة للنقل المتعدد سابقاً.

- عضو مجلس إدارة جامعة الشرق الأوسط.

- **أكرم عبدالله سعيد شحور- ممثل الشركة الأردنية للإستثمارات و الإستشارات العامة عضو مجلس الإدارة.**
- عضو مجلس إدارته.

• تاريخ الميلاد: 26 نيسان 1957

• الشهادات العلمية : ماجستير ادارة اعمال - نورث تكساس ستي يونفير ستي .

• الخبرات العملية :

• مدير أئتمان بنك الكويتي الوطني (1984-1990) الكويت .

• مدير بنك الانماء الصناعي (1990 - 1991) الاردن .

• مدير دائرة الائتمان - بنك ظفار العماني الفرنسي (1991 - 1993) عمان .

• مدير تنفيذي - مجموعة شركات ابو خضر (1993 - 2017) الاردن

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

• عضو مجلس الإدارة

• تاريخ الميلاد : 2 كانون الأول 1968

• الشهادات العلمية : بكالوريوس إدارة اعمال من جامعة جورج واشنطن عام 1991 .

• **الخبرات العملية:**

• أكثر من 30 سنة في مجال التجارة المواد الغذائية / شركة خاصة.

• عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي

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

• عضو مجلس الإدارة .

• تاريخ الميلاد: 26 شباط 1969.

• الشهادات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال من جامعة الزيتونه، دبلوم محاسبة من كلية المجتمع العربي ، دبلوم

تخصصي في ادارة البنوك من السويد .

• الخبرات العملية:

- خبرة مصرفية امتدت على مدار 29 عام عمل في اربع بنوك محلية و اجنبية و اقليمية
- عضو مجلس ادارة وعضو مؤسس وأمين الصندوق/ المنتدى الاقتصادي الاردني
- مستشار استراتيجية واستثمار / لمجموعه من الشركات و المؤسسات

• أشخاص الإدارة العليا ونبذه تعريفية عنهم:

- عبد الرحمن عمران عبدالحمن ماضي .

- المدير العام
- تاريخ الميلاد: ٢ نوفمبر ١٩٦٣
- الشهادات العلمية: ماجستير ادارة اعمال - جامعة ولاية تكساس.

• الخبرات العملية:

- مدير عام الشركة لتطوير الأراضي والاستثمار اعتبارا من 1 كانون الثاني 2026.
- مدير تنفيذي للعمليات لمدة تزيد عن 30 سنة في قطاعات مختلفة

- إسماعيل عبد الجواد اسماعيل الشافعي .

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

• الخبرات العملية:

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

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

الرقم	الاسم	كما في 2025/12/31		كما في 2024/12/31	
		عدد الأسهم	النسبة (%)	عدد الأسهم	النسبة (%)
1	نقولا جورج نقولا أبو خضر	3,341,418	33.414	3,341,418	33.414
2	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	3,597,384	35.974	3,675,384	36.754
3	شركة تجارة المركبات	1,762,176	17.622	1,681,581	16.816

الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

يشهد القطاع العقاري في الأردن زخماً كبيراً ومنافسة متزايدة؛ نظراً لتعدد المشاريع وتنوع الاستثمارات العقارية المطروحة. وفي ظل هذا المشهد التنافسي، تركز الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار في المرحلة الحالية على إعادة تموضعها الاستراتيجي وبناء قاعدة صلبة لانطلاقها القادمة.

وعليه، فإننا نهدف بوضوح إلى تعزيز حضورنا في السوق المحلي والحصول على حصة سوقية متصاعدة؛ وذلك من خلال تبني خطة مستقبلية طموحة تركز على توسيع رقعة الاستثمار عبر عقد شراكات استراتيجية نوعية. إن رؤيتنا لا تقتصر على التواجد فحسب، بل تهدف إلى بناء نموذج أعمال متميز يمنح الشركة ميزة تنافسية مستدامة، بما يضمن تحقيق تطلعات المساهمين والريادة في المشاريع العقارية المستقبلية.

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

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

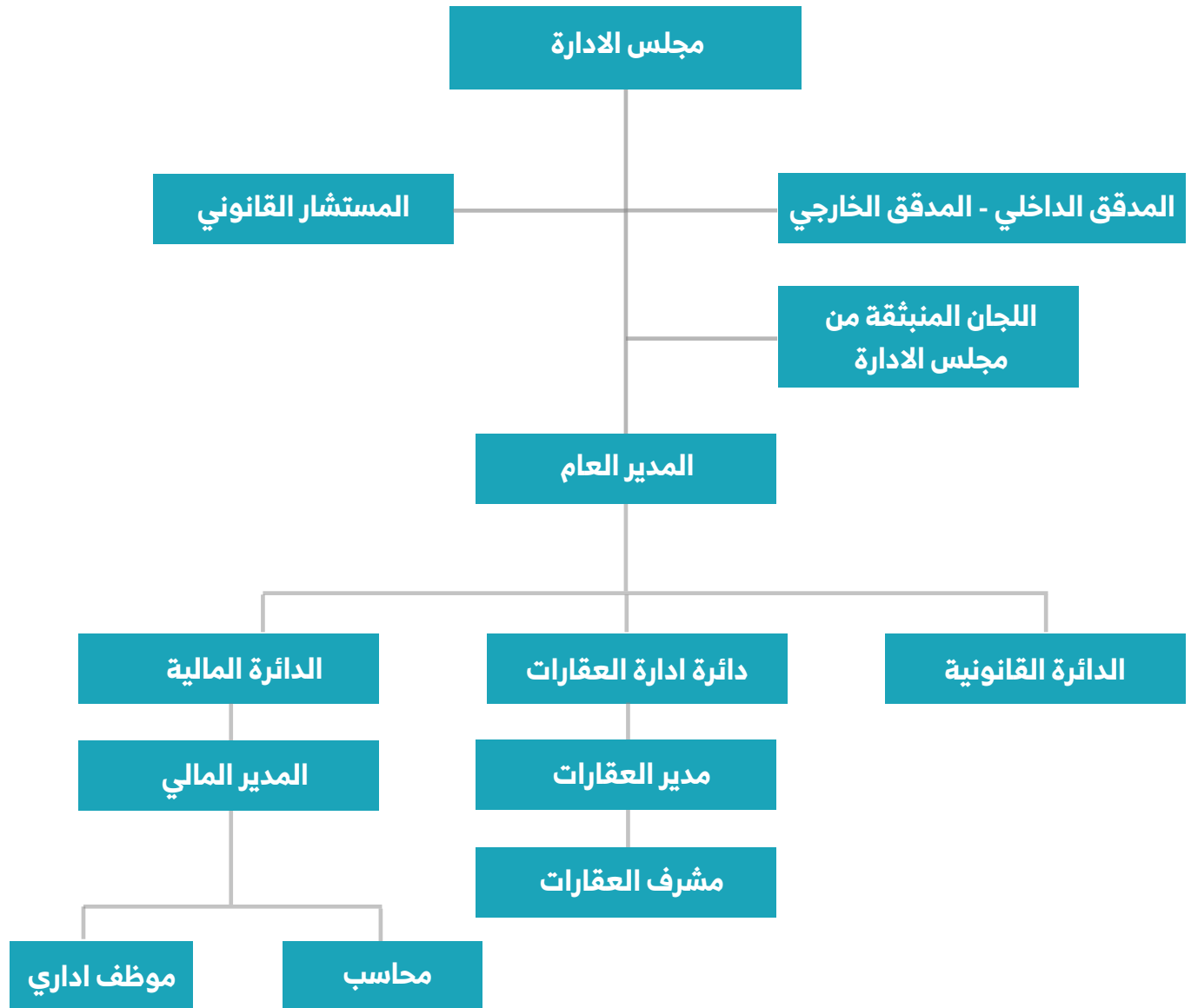
8- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركات أو أي من منتجاتها بموجب القانون والأنظمة، أو غيرها :

- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة، أو أي من منتجاتها بموجب القانون والأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات اختراع، أو حقوق امتياز حصلت عليها الشركة.

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

- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الجهات الحكومية والمنظمات الدولية أو غيرها، ولها أثر مادي في عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لا تنطبق معايير الجوده الدولية على الشركة.

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



11- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

تحتوي الشركة على ثلاثة (3) موظفين بتاريخ 2025/12/31 ، موضحة مؤهلاتهم العلمية على النحو الآتي:

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

11- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

على الرغم من عدم تنفيذ برامج تأهيلية أو تدريبية خلال السنة المالية المنصرمة، إلا أن الشركة تضع نصب أعينها استراتيجية طموحة للمرحلة المقبلة. وتؤكد الإدارة التزامها الكامل بتقديم كافة الموارد والوسائل اللازمة لدعم التدفق المعرفي وتعزيز المهارات الفنية والإدارية لكوادرنا، إيماناً منا بأن موظفينا هم رأس المال الحقيقي والركيزة الأساسية لاستدامة نمو الشركة وتنافسيتها

12- المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

تؤكد الشركة عدم وجود مخاطر جوهرية تهدد استقرار عملياتها، باستثناء المخاطر الجيوسياسية المرتبطة بالظروف الإقليمية والعالمية الراهنة. وفي هذا الصدد، تتبنى الشركة نهجاً استباقياً في إدارة المخاطر، حيث تبذل قصارى جهدها لتطوير استراتيجيات مرنة تضمن تحييد الآثار السلبية المحتملة وتجنب أي معوقات مستقبلية، بما يكفل استمرارية الأعمال وحماية مصالح المساهمين .

13- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية :

• تم بيع معرض (101) الكائن على قطعة أرض رقم 1398 حوض ام الضباع رقم (7) قرية تلاع العلي من أراضي شمال عمان، والبالغ مساحته 207 متراً مربعاً، بسعر بيع بلغ 4,348 ديناراً (فقط أربعة آلاف وثلاثمائة وثمانية وأربعون ديناراً أردنياً لا غير) للمتر المربع، وبإجمالي بلغ 900,000 ديناراً (فقط تسعمائة ألف دينار أردني لا غير).

- تحصيل إيرادات خدمات من شركة راس الحكمة العقارية بقيمة 20,301.
- تحصيل إيرادات بدل إيجارات عن تأجير المعارض والمكاتب التابعة للشركة والشقق التابعة لشركة (عين رباط العقارية)؛ مما أدى إلى تغيير في قيمة إيرادات بدل إيجارات حسب الجدول المبين أدناه:

السنة	2025	2024
القيمة	191,965	194,330

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

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

أرباح/ خسارة عملية البيع	عدد الاسهم المباعة	الشركة
14,903.46	12,217	البنك الاتحاد
25,360	43,488	البنك العربي
1,199	27,000	التجمعات للمشاريع السياحية
27,258	3,398	مناجم الفوسفات الاردنية
4,028	8,229	البنك الاردني الكويتي
1,058	2,000	بنك المال

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

البيان	2025	2024	2023	2022	2021	2020
الأرباح أو الخسائر المحققة	150,246	233,187	18,908	308,289	105,132	268,988
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0	0
صافي حقوق المساهمين	10,506,205	9,813,624	9,690,898	9,600,891	9,297,351	9,183,482
أسعار الأوراق المالية	0.72	1.00	0.85	0.65	1.89	0.65

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

● تحليل المركز المالي :

الرقم	النسبة المالية	2025	2024
1	رأس المال العامل	4,360,074	3,381,880
2	عائد الأسهم الواحد	دينار/سهم (0.022)	دينار/سهم 0.023
3	القيمة الدفترية للسهم الواحد	دينار/سهم 1.051	دينار/سهم 0.981
4	نسبة الملكية	96.56%	93.53%
5	نسبة المديونية	3.44%	6.47%
6	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	مرة 0.69	مرة 1.020
7	معدل دوران الموجودات	8%	43.36%
8	نسبة السيولة المتداولة	12.65:1	5.98:1

● نتائج الأعمال:

البيان	2025	2024	الفرق	النسبة (%)
الدخل الشامل الموحد				
الربح / الخسارة	(150,246)	233,187	(383,927)	(167%)
ربحية السهم	(0,022)	0.023	(0.173)	(752%)
المركز المالي الموحد				
موجودات الشركة	10,880,691	10,492,992	441,682	4%
مطلوبات الشركة	374,486	679,368	(320,827)	(47%)
حقوق المساهمين	10,506,205	9,813,624	762,509	8%

17- التطورات المستقبلية المهمة والخطة المستقبلية للشركة:

● دراسة وبحث جميع الفرص المتاحة للاستثمار في السوق المحلي، ودراسة الفرص الاستثمارية الخارجية سعياً لاغتنام الفرص وتحقيق أرباح خلال الأعوام المقبلة.

● تماشياً مع الخطة الاستراتيجية للشركة الأم، ستقوم الشركات التابعة خلال العام القادم بتملك مجمعات تجارية في مواقع استراتيجية، وذلك بهدف تعزيز قيمة محفظة الأصول المملوكة للشركة وزيادة العوائد المستقبلية.

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

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

- الشركة المتكاملة 7000 دينار.
- شركة عين رباط العقارية 1000 دينار.
- شركة راس الحكمة 500 دينار.

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

• الجدول التالي يوضح التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما في 2025/12/31

الرقم	اسم العضو/الشخص الاعتباري وممثله	الجنسية	رصيد	
			2025	2024
1	شركة نقولا أبو خضر وأولاده	أردني	15,087	15,087
	نقولا أبو خضر	أردني	3,341,418	3,341,418
2	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	أردني	3,597,384	3,675,384
	أكرم عبد الله سعيد شحرور	أردني	0	0
3	شركة تجارة المركبات	أردني	1,762,176	1,681,581
	مروان لطفي وهبة تماري	أردني	16,000	0
4	محمد علي محمد ابراهيم	أردني	1,500	1,500
5	مروان حنا سليمان الخيطان	أردني	500	500

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

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2025/12/31	عدد الأسهم كما في 2025/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا
1	عبدالرحمن عمران عبدالرحمن ماضي	المدير العام	أردني	0	0	لا يوجد
2	إسماعيل عبد الجواد إسماعيل الشافعي	مدير مالي	فلسطيني	0	0	لا يوجد

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

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم	
				2025	2024
1	ديالا فوتي عيسى خميس	زوجة رئيس مجلس الإدارة	أردني	128,533	128,533

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

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

22- الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

الرقم	الاسم	الجنسية	2025	2024
1	نقولا جورج نقولا ابو خضر	اردني	رويال للاستثمارات التجارية: ويشغل منصب نائب هيئة المديرين	رويال للاستثمارات التجارية: ويشغل منصب نائب هيئة المديرين
			الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة: ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين ويملك 49% من أسهم الشركة	الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة: ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين ويملك 49% من أسهم الشركة
			الدولية للطائرات السائلة: مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة	الدولية للطائرات السائلة: مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة
			شركة الخليج لتجارة السيارات: مملوكة بنسبة 60% للشركة الاردنية للاستثمارات	شركة الخليج لتجارة السيارات: مملوكة بنسبة 60% للشركة الاردنية للاستثمارات

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

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

• بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2025 :

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات مجلس الادارة 2025
1	نقولا جورج ابوخضر	رئيس مجلس الادارة	2,500
3	مروان حنا سليمان الخيطان	نائب رئيس مجلس الادارة	2,500
5	أكرم عبد الله سعيد شحرور	عضو مجلس	2,500
6	محمد علي محمد ابراهيم	عضو مجلس	2,500
7	مروان لطفك وهبة تماري	عضو مجلس	2,500
المجموع			12,500.00

24- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	إجمالي الرواتب 2025	مكافآت	مكافئة نهاية الخدمة	أمانة سر مجلس الإدارة	إجمالي الرواتب والمكافآت
1	عبدالرحمن عمران عبدالرحمن ماضي	المدير العام	60,360.00	12,000.000	0.00	0	72,360.000
2	إسماعيل عبدالجواد إسماعيل الشافعي	المدير مالي و الإداري	12,735.000	0.000	0.000	2,000.000	14,735.000

25- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2025:

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

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

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

27- مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي

- لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

28- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

- لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

29- اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2025:

- عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة التي عقدت في عام 2025 هي سبعة (6) اجتماعات..

30 - الوضع القانوني للشركة خلال عام 2025:

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

31 - قرارات مجلس الإدارة :

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

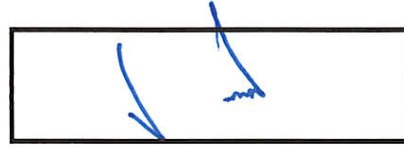
نائب رئيس مجلس الإدارة

مروان حنا سليمان خيطان



رئيس مجلس الإدارة

شركة نقولا ابوخضر و اولاده
يمثلها السيد نقولا جورج نقولا
ابوخضر



عضو مجلس الإدارة

السيد محمد علي محمد ابراهيم



عضو مجلس الإدارة

شركة تجارة المركبات
يمثلها السيد مروان لطفك وهبه
تماري



المدير العام

عبدالرحمن عمران عبدالرحمن ماضي



عضو مجلس الإدارة

الشركة الاردنية للاستثمارات و
الاستشارات العامة
يمثلها السيد اكرم عبدالله شحرور



المدير المالي

السيد اسماعيل عبد الجواد الشافعي



تقرير الحوكمة لعام 2025

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

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

● أعضاء مجلس الإدارة من تاريخ 2025/01/01 الى تاريخ 2025/12/31

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

- **العضويات التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في مجالس إدارة أخرى:-**
- **نقولا جورج أبو خضر:-**
 - نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.
 - عضو مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.
- **معالي مروان حنا سليمان الخيطان.**
- نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.
- وزيراً للنقل سابقاً.
- **مروان لطفك وهبه تماري :-**
 - عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.
- **محمد علي محمد ابراهيم :-**
 - عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.
 - عضو مجلس إدارة المنتدى الاقتصادي الاردني.
 - عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين.
 - عضو اتحاد رجال الاعمال العرب.
 - عضو جمعية الاعمال الاردنية الاوروبية.
- **عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2025 مع بيان عدد الأعضاء الحاضرين:**

الرقم	اسم العضو	عدد الاجتماعات خلال سنة 2025					
		اجتماع 1 2025/01/02	اجتماع 2 2025/01/08	اجتماع 3 2025/02/09	اجتماع 4 2025/02/26	اجتماع 5 2025/05/11	اجتماع 6 2025/9/15
1	نقولا جورج ابو خضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	اكرم عبدالله سعيد شحرور	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	متغيب بعذر
3	مروان لطفك تماري	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	مروان حنا سليمان الخيطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
5	محمد علي محمد ابراهيم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

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

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2025			
			اجتماع 1 2025/03/27	اجتماع 2 2025/04/29	اجتماع 3 2025/07/27	اجتماع 4 2025/11/12
1	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	أكرم عبدالله شحرور	ماجستير ادارة اعمال	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	مروان حنا سليمان الخيطن	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

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

● لجنة الترشيحات والمكافآت، وتتألف من السادة :

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2025	
			اجتماع 1 2025/01/02	اجتماع 2 2025/12/08
1	معالي مروان الخيطن	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر
2	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر
3	نقولا جورج ابو خضر	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر

● لجنة الحوكمة، وتتألف من السادة:

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2025	
			اجتماع 1 2025/01/02	اجتماع 2 2025/12/08
1	معالي مروان الخيطان	ماجستير هندسة نقل	حاضر	حاضر
2	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر
3	مروان لطفك تماري	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر

● لجنة إدارة المخاطر، وتتألف من السادة :-

الرقم	اسم العضو	مؤهلات اعضاء المجلس	عدد الاجتماعات خلال سنة 2025	
			اجتماع 1 2025/09/14	اجتماع 2 2025/09/15
1	محمد علي محمد ابراهيم	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر
2	اكرم عبدالله شحرور	ماجستير ادارة اعمال	متغيب بعذر	متغيب بعذر
3	مروان لطفك تماري	بكالوريوس ادارة اعمال	حاضر	حاضر

● أعضاء مجلس الإدارة، ونبذة تعريفية عنهم :

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

● رئيس مجلس الإدارة.

● تاريخ الميلاد : 7 كانون الثاني 1970

● الشهادات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال - جامعة بوسطن - 1991

● **الخبرات العملية :** أكثر من 30 سنة في إدارة الأعمال، والرئيس التنفيذي لمجموعة شركات أبو خضر، وعضو إدارة غرفة التجارة الأمريكية في الأردن.

● عضويات مجالس الإدارات:

● نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

● نائب رئيس مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.

● **معالي مروان حنا سليمان الخيطان - نائب رئيس مجلس الإدارة.**

● نائب رئيس مجلس الإدارة .

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

● **الخبرات العملية:**

● وزيراً للنقل سابقاً .

● مدير عام مؤسسة النقل العام سابقاً.

● مدير عام الشركة المتكاملة للنقل المتعدد سابقاً.

● عضو مجلس إدارة جامعة الشرق الأوسط.

● **أكرم عبدالله سعيد شحرور-ممثل الشركة الأردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة -عضو مجلس ادارة .**

● عضو مجلس الإدارة.

● **الشهادات العلمية :** ماجستير ادارة اعمال - نورث تكساس ستي يونفير ستي .

• الخبرات العملية :

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

• مروان لطفك وهبة تماري - ممثل شركة تجارة المركبات

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

• الخبرات العملية:

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

• محمد علي ابراهيم "القريوتي" -عضو مستقل.

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

• الخبرات العملية:

- خبرة مصرفية امتدت على مدار 29 عام عمل في أربع بنوك محلية واجنبية واقليمية
- عضو مجلس ادارة وعضو مؤسس وأمين الصندوق / المنتدى الاقتصادي الاردني
- مستشار استراتيجية واستثمار / لمجموعه من الشركات و المؤسسات

● - أسماء الأشخاص الذين يشغلون مناصب تنفيذية بالشركة: -

الرقم	الاسم	المنصب	ملاحظات
1	عبدالرحمن عمران عبدالرحمن ماضي	المدير العام	اول يوم عمل 2025/01/01
2	اسماعيل عبد الجواد اسماعيل الشافعي	المدير المالي واداري	أمين سر مجلس الادارة

● يقوم السيد إسماعيل عبد الجواد الشافعي بمهام ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة كما في تاريخ 2025/12/31

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

أمين سر مجلس الإدارة
اسماعيل الشافعي

رئيس مجلس الإدارة
نقولا ابو خضر

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 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
٣ - ١	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
٣٠ - ٨	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 فترة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية الموحدة. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

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

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها 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.

وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر استثمارات عقارية وارضى وشقق معدة للبيع ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال، وتم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة الاصول وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني الاستثمارات العقارية والارضى والشقق المعدة للبيع، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.	امور التدقيق اساسية استثمارات عقارية وارضى وشقق معدة للبيع وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فقد اختارت إدارة الشركة قيد الاستثمارات العقارية والارضى والشقق المعدة للبيع بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية والارضى والشقق المعدة للبيع في المركز المالي، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لاهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.
- موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر 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.	- موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن على الشركة تصنيف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كموجودات مالية - متاحة للبيع ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. وفي حال امتلاك الشركة استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كموجودات مالية متاحة للبيع ومدرجة بالقيمة العادلة، وذلك باعتقاد الإدارة بإمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة.

معلومات أخرى

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 بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

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

مسؤولية المحاسب القانوني

إن 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 إلى:

- 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. إن خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

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

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

- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري، فحين 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

تحفظ 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 مزاولة 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	إيضاح	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 أراضي 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		إيرادات 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		مجمول 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	اطفاء موجودات ضريبية مؤجلة
٢٢٩,٢٥٧	(٢٢٤,٠٥٢)		(خسارة) / ربح السنة
(٣٣,٤٦٨)	٨٦٦,٧٤٣		يضاف بنود الدخل الشامل الآخر :
(٧٣,٠٦٣)	-		التغير في احتياطي القيمة العادلة
-	٤٩,٨٩٠		خسائر ناتجة عن استثمار في شركة تابعة
١٢٢,٧٢٦	٦٩٢,٥٨١		أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
			اجمالي الدخل الشامل الآخر
٠,٠٢٣	(٠,٠٢٢)		(خسارة) / ربح السهم:
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠		(خسارة) / ربح السهم - دينار / سهم
			المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

٥

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	احتياطي القيمة العادلة	إعادة التقييم	إحتياطي اختياري	إحتياطي إيجاري	إحتياطي إصدار	حقوق المساهمين	إيضاح
٩,٦٩٠,٨٩٨	(٢,٥١٩,٣٨٦)	(٧١,١٢٧)	-	٢٥٩,٦٤٢	٥٠٩,٣٨٠	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 إلى الإحتياطي الأيجاري
(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 الآخر
٩,٨١٣,٦٢٤	(٢,٣١٤,٤٥٦)	(١٠٨,٥٢٥)	(٧٣,٠٦٣)	٢٥٩,٦٤٢	٥٣٧,٦٣٧	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٦٤٦,٦٩١	(٢٢٤,٠٥٢)	٨٦٦,٧٤٣	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
٤٩,٨٩٠	٤٩,٨٩٠	-	-	-	-	-	-	أرباح متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
-	٢٣,٩١٦	(٢٣,٩١٦)	-	-	-	-	-	خسائر من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٠,٥٠٦,٢٠٥	(٢,٤٦٤,٧٠٢)	٧٣٤,٣٠٢	(٧٣,٠٦٣)	٢٥٩,٦٤٢	٥٣٧,٦٣٧	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
٤٢,١٩٥	٤٨,٣٢١	تعديلات على (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة:
١٢٣,٢٤٩	١١,٢٤٠	استهلاكات
(٣,٩٣٠)	-	مصاريف مالية
٢٣٥,١٧٩	(٧٦,٤٩٩)	خسارة بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٣,٠٩١	(٥٣,١٥٤)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(٣٤,٤٧١)	٣,٣٠٧	مدينون و شيكات برسم التحصيل
-	٩,٧٥٠	المصاريف المنفوعة مقنماً والحسابات المبنية الأخرى
١٠,٨٠٣	(٧,٩٦٦)	دائنون
(٢٢,٥٦٧)	(٦,٣٠٥)	شيكات آجلة
٦٣٦,١١٧	(١٩٥,٣٥٧)	إيرادات مؤجلة
		مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
		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 أراضي 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 لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية وإيجارها واستجارها ورهنها.

إن مركز عمل الشركة والشركة التابعة الرئيسي في مدينة عمان.

٢ - المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تاريخ السريان	معايير وتفسيرات اصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد
١ كانون الثاني ٢٠٢٦	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 ٢٠٢٧	المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٨) ، العرض والإفصاح في البيانات المالية
١ كانون الثاني ٢٠٢٧	صدر المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٩) ، الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة
متاح للتطبيق الاختياري - تاريخ سريان مؤجل الى اجل غير مسمى	المعيار الدولي المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) ، بيع الموجودات او المساهمة بين مستمر وشركته الزميلة او مشروعه المشترك

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 المبني.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات 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.

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 الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات 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 والإرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

تتضمن 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 (م.د)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١٠	١٠٠ %	شراء وتملك اراضي واقامة شقق سكنية عليها وبيعها
شركة رأس الحكمة العقارية (م.د)	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 واراضي
شركة مرتفعات دابوق للتطوير العقاري	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٢٥	١٠٠ %	استثمارات في عقارات واراضي
شركة مرتفعات عيدون للتطوير العقاري	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٢٥	١٠٠ %	استثمارات في عقارات واراضي

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقا بالقيمة العادلة بما في ذلك الارباح او الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعترف بها في بنود الدخل الشامل الاخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم اعادة تصنيف الارباح او الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات الى الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها الى الارباح المستبقاه. 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 الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات 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 لشركة المعني بإدارة الموجودات.

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

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

انخفاض القيمة

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

- نقد وارصدة لدى البنوك ، و
- ذمم تجارية مدينة وأخرى ، 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، أي 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 إليها بالمرحلة ١) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، أي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار إليها بالمرحلة 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 الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

عند تحديد ما اذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود أو تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، 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 والأرصدة لدى البنوك، الذمم التجارية المدينة وأخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل وبيان الدخل الشامل الآخر.

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

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتماب 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 الأخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر اي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل 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 أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث أو أكثر 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 أخرى. اذا لم يتم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقوم الشركة بالاعتراف بالحصة المحققة بها من الموجودات اضافة الى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. اذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالافتراض المضمون للعوائد المستلمة.

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

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

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 وإرصدة لدى البنوك) : كخصم من اجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر : لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي الموحدة حيث ان القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ اعادة التقييم في مخصص اعادة التقييم ويتم الاعتراف به في قائمة الدخل الشامل الاخر الموحدة.

الاعتراف بالإيرادات

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

تتحقق الإيرادات من عقود اجارات 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.

عدد 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.

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 الإستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات والمعدات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي	
٢٪	مكتب الشركة
٢٠٪	الأجهزة المتنوعة
١٥٪	الأثاث والمفروشات
٢٥٪	البرامج والانظمة
٢٥٪	سيارات

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

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لمسياسة تدني قيمة الموجودات. عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعترااف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة، مجمل الربح والخسارة.

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

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

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري 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 تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة عقد الإيجار وذلك للحصول على معدل دوري ثابت للفائدة المستحقة على الرصيد المتبقي من المطلوبات لكل فترة. يحتسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الانتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر، بطريقة القسط الثابت.

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

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي قصيرة 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 (تتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

٢٠٢٥	مكتب الشركة	أجهزة متنوعة	أثاث ومفروشات	برامج وأنظمة	سيارات	المجموع
التكلفة :						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٩٦,٠٠٠	٥٥,٦٦٧	٧٩,٣١٢	١٨,٤٢٦	٢,٥٠٠	٢٥١,٩٠٥
إضافات	-	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
الاستهلاك المتراكم :						
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	أجهزة متنوعة	أثاث ومفروشات	برامج وأنظمة	سيارات	المجموع
التكلفة :						
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
الاستهلاك المتراكم :						
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 أراضي
٤٣١,١٣١	-	إضافات
(١١٧,٧٤٢)	-	استبعادات
٣,١٩٠,١٤٨	٣,١٩٠,١٤٨	إجمالي الأراضي
(١٠٩,٦٤٦)	(١٠٩,٦٤٦)	مخصص تدني أراضي *
٣,٠٨٠,٥٠٢	٣,٠٨٠,٥٠٢	صافي قيمة الأراضي
٣,٠٨٠,٥٠٢	٣,٠٨٠,٥٠٢	الرصيد
-	(١١٧,٧٤٣)	تحويلات إلى المباني المؤجرة
٣,٠٨٠,٥٠٢	٢,٩٦٢,٧٥٩	

- تقييم الأراضي والعقارات خلال عام ٢٠٢٥، كما هو مبين أدناه :

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

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

* إن حركة مخصص تدني في أراضي ، 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)	استيعادات 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)	استيعادات
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 الأراضي والعقارات خلال عام ٢٠٢٥، كما هو مبين أدناه :

إسم المنطقة	إسم ورقم الحوض	رقم القطعة / العقار	إجمالي مساحة العقار	متوسط القيمة السوقية حسب مخمنين قانونيين
العاصمة - تلاع العلي	٧ / أم ضبايع	معرض ١٠١، ١٠٣، ١٠٤، مكتب ١١٥	٢م ٤٥١	٢,٣٦١,٨٥٨
العاصمة - اللويبة الغربي	١٦ / الشميساني	٢٤٤ / شقة ١١٣، ١٣٣، ١٢٣	٢م ٢٤٤	١٦٩,٩٠٠
العاصمة - تلاع العلي	٧ / أم 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

إن حصة الشركة من نتائج أعمال شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية كما ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وفقاً 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 أية زيادة على نسبة الاستثمار.

٨- الشهرة

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)
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	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 الأردنية (م.ع.م)
١٠,٩١٧	١٩,١٢٨	٤,٩٣٩	٥,١٩٨	شركة الكهرباء الأردنية (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 مقدّمة 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 الاصدار والاحتياطيات

علاوة الإصدار:

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والنتيجة 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 الاحتياطيات 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 (تتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

١٤- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٨,٦٠٣	٣٥,٧٤٠	مصاريف مستحقة
٢٠٣,١٦١	٢٠١,٥٥٨	إمانات توزيعات الأرباح
٦,٨٢٥	٣,٩٥٩	إمانات ضريبة الدخل
-	٢,٨٤٦	مخصص ضريبة الدخل
٥٦,٦٩٢	٥٧,٧١٩	أرصدة دائنة أخرى
٣٠٥,٢٨١	٣٠١,٨٢٢	

١٥- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

١٦- الموجودات الضريبية المؤجلة

إن 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 الام) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٠، أما بالنسبة للاعوام ٢٠٢١، ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة وقبوله عينات اما 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 ٢٠٢١، ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة وقبوله عينات اما 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- الايرادات والكلفة التشغيلية

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٦,٢٣٠	٨٩,٨٨١	رواتب واجور وملحقاتها
٤,٠٠٠	٥,٠٠٠	تعويض نهاية الخدمة
١٢,٥٠٠	١٢,٥٠٠	تقاعلات 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	مسققات
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 (بتبع)
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.

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٢,٠٠١,٠٢٩	-	-	٢,٠٠١,٠٢٩	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٢,٠٠١,٠٢٩	-	-	٢,٠٠١,٠٢٩	
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
١,٤٦٨,٥١٥	-	-	١,٤٦٨,٥١٥	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
١,٤٦٨,٥١٥	-	-	١,٤٦٨,٥١٥	

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وتري 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 إصدار وإحتياطيات وإحتياطي القيمة العادلة والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة.

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأس مال الشركة لا يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

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.

تمثل 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 لعمود 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.