



التقرير السنوي Annual Report 2023



جلالة الملك عبدالله الثاني
(حفظه الله ورعاه)



سمو 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 |
| 27 | تقرير الحوكمة |
| 35 | تقرير مدقق الحسابات |
| 38 | قائمة المركز المالي 2023/12/31 |
| 39 | قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية 2023/12/31 |
| 40 | قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحده للسنة المنتهية 2023/12/31 |
| 41 | قائمة تدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية 2023/12/31 |
| 42 | إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2023/12/31 |

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

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

نائب رئيس مجلس الإدارة

الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة
يمثلها السيد اكرم عبدالله سعيد شحور

أعضاء مجلس الإدارة

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

مدققو الحسابات

السادة / المحاسبون العصريون

المستشار القانوني

السادة / إتقان للمحاماة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

يسرني بالأصالة عن نفسي، وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم أجمل ترحيب، شاكرًا لكم تلبية دعوتنا لحضور هذا الاجتماع. وإنه لمن دواعي سروري أن أضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي، والحسابات الختامية للشركة عن الفترة من 2023/01/01 إلى 2023/12/31، وأن نبحت معًا بعض الأمور الأخرى التي تم إدراجها على جدول الأعمال .

لا يخفى على أحدكم ما آلت إليه الأوضاع السياسية والاقتصادية من تردّد في المنطقة عمومًا وأثرها على الاقتصاد العالمي والمحلي بشكل خاص والتأثيرات الأخرى لبعض المشاكل العالمية التي تعصف بالاقتصاد العالمي عمومًا، ولا سيّما ما يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حاليًا، أو المنوي إقامتها من قبل الشركات العقارية المختلفة، إضافة إلى تأثير تجارة الأراضي والعقارات (بيعًا وشراءً) بهذه الظروف؛ مما انعكس سلبًا وبشكل مباشر على سيولة الشركات العقارية، ولا سيّما الشركات التي تمتلك أراضٍ في مناطق مختلفة، والتي تهدف من امتلاكها إلى استثمارها في المشاريع العقارية الحضرية، أو بغرض البيع و المتاجرة، وتحقيق مزيدٍ من الأرباح، ما من شأنه أن يزيد من حقوق المساهمين في الشركة ويُنمي أرباحهم.

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار بوصفها إحدى الشركات المساهمة العامة المتخصصة في المجال العقاري، قد تأثرت فعليًا من هذه الأوضاع الاقتصادية، لكن ذلك لم يقف حائلًا أمامها، والمضي قدمًا في دراسة إقامة المشاريع التي ستحقق الربحية و بيع الأراضي التي تعود ملكيتها للشركة، إضافة إلى الاستثمار في المحافظ الاستثمارية والتصرف بها لتحقيق أثر إيجابي في سيولة الشركة وحقوق المساهمين .

وتسعى الشركة ممثلة بمجلس إدارتها، وطاقاتها كافة؛ لتحقيق أفضل النتائج المستقبلية، بما يزيد من درجة الثقة والمصداقية لدى المساهمين جميعًا؛ إذ ستنفذ الشركة خططًا ودراسات مستقبلية لزيادة الرقعة الاستثمارية، وذلك بزيادة الاستثمار، وكذلك السعي لإنشاء مشاريع ريادية، تحقق أهداف الشركة وتطلعاتها.

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

وأقامت الشركة مشروعًا في قلب العاصمة عمان، باعت معظم مكاتبه، وأجرت كامل المعارض وحصلت إيرادات تأجيرها عام 2023؛ مما أّمن السيولة الكافية للشركة لممارسة أعمالها خلال تلك الفترة. أما في ما يخص الأراضي، فقد قامت الشركة خلال الأعوام المنصرمة ببيع جزء من الأراضي التي تم قرؤها مؤخرًا مما أثر إيجابًا على أرباح الشركة، و في ما يخص الاستثمار في السوق المالي، فقد قامت الشركة بالاستثمار في بعض الأسهم الإستراتيجية؛ بهدف تحقيق أرباح من خلال التوزيعات، أو بيع الأسهم بقصد المتاجرة.

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

رئيس مجلس الإدارة
نقولا أبو خضر

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2023

1 - التكوين :

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

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

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

| الاسم | دينار / سهم |
|---|------------------|
| نقولا جورج ابوخر | 600,000 |
| جورج ابوخر | 1,300,000 |
| شركة تجارة المركبات | 283,300 |
| الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة | 600,000 |
| المجموع | 2,783,300 |

وقد 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 العادية للشركة، والمبين أعلاه.

وتمّ 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 ضرورية لأعمال الشركة، وأن تُنشئ وتبني وتصون أي أبنية أو مقالع، ترى الشركة أنها ضرورية لأعمالها.

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

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

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

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

• الموقع الجغرافي للشركة :-

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

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

• حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة :-

• بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار ما نسبته 53.141% من إجمالي الموجودات كما في 2023/12/31 مقارنة بـ 54.689% كما في 2022/12/31 .

• تحتوي الشركة على ستة (6) موظفين.

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

• صفة الشركة وتاريخ تسجيلها:

• سُجلت 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 2023/12/31 .

• الفروع:

• لا يوجد فروع للشركة كما في 2023/12/31.

• 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 2023/12/31 .

3- 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 2023/12/31.

• الفروع:

- لا يوجد في الشركة موظفون كما في 2023/12/31.

• المشاريع المملوكة من قبل شركة عين رباط العقارية:

- لا تملك الشركة أي مشاريع لغاية تاريخ اعداد التقرير السنوي

3- أعضاء مجلس الإدارة، ونبذة تعريفية عنهم:

- نقولا جورج أبو خضر - ممثل عن شركة نقولا أبو خضر وأولاده.
- رئيس مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد: 7 كانون الثاني 1970.
- الشهادات العلمية: بكوريوس إدارة أعمال - جامعة بوسطن - 1991.
- الخبرات العملية : 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.
- **أكرم عبدالله سعيد شحور-ممثل الشركة الأردنية للإستثمارات و الإستشارات العامة نائب رئيس مجلس الإدارة.**
- نائب رئيس مجلس الإدارة.
- تاريخ الميلاد: 26 نيسان 1957
- الشهادات العلمية : ماجستير ادارة اعمال - نورث تكساس ستي يونفير ستي .
- الخبرات العملية :
- مدير ائتمان بنك الكويتي الوطني (1984-1990) الكويت .
- مدير بنك الانماء الصناعي (1990 - 1991) الاردن .
- مدير دائرة الائتمان - بنك ظفار العماني الفرنسي (1991 - 1993) عمان .
- مدير تنفيذي - مجموعة شركات ابو خضر (1993 - 2017) الاردن

● **مروان لطفاك 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 28 سنة في مجال التجارة المواد الغذائية / شركة خاصة.
- عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي

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

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

● **الخبرات العملية :**

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

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

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

• الخبرات العملية:

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

4- أشخاص الإدارة العليا ونبذه تعريفية عنهم:

● أمجد غريب عبدالرحيم البكري

• المدير العام

• تاريخ الميلاد : 14 تموز 1966

• الشهادات العلمية : بكالوريوس حقوق - جامعة بيروت العربية - 1991

• الخبرات العملية:

• عضو مجلس أمانة عمان في الفترة (1995-2007)

• مؤسس ومدير عام شركة الإحداثيات العقارية.

• مدير عام الشركة لتطوير الأراضي والاستثمار اعتبارا من 1 كانون الثاني 2011.

● إسماعيل عبد الجواد اسماعيل الشافعي

• المدير المالي والإداري .

• تاريخ الميلاد: 13 تموز 1991

• الشهادات العلمية: بكالوريوس محاسبة - جامعة البلقاء التطبيقية

● الخبرات العملية:

• محاسب رئيسي في شركة بسطامي وصاحب التجارية - نيسان الأردن (2014 - 2018).

• مدير مالي و اداري في الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي اعتبارا من 18 اذار 2018.

• امين سر مجلس ادارة الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي .

● **علاء زياد صبحي مرداوي**

• نائب المدير العام للشؤون الفنية و الهندسيه .

• تاريخ الميلاد: 28 اذار 1978

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

● **الخبرات العملية:**

• شركات مجموعة الصايغ: محلل نظم الكترونية ERP Solutions

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

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

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

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

ومشروع مطار سبها 2011 .

• شركة الاسمنت الاردنية لفاراج : مدير تنفيذ مشاريع اعادة التأهيل الصغرى والمتوسطة للادارة العامة

ومصنع الفحيص ومصنع الرشادية (الطفيلة) MAIN CONTRACT من عام 2007-2014

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

(2014 - 2018/12/31).

● **كرستي إبراهيم دبور**

• مدير عمليات .

• تاريخ الميلاد: 28 كانون الاول 1984

• الشهادات العلمية:

• ماجستير ادارة اعمال - جامعة ويلز المملكة المتحدة.

• بكالوريوس هندسة صناعي في الجامعة الاردنيه

● **الخبرات العملية:**

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

التنفيذي للإشراف وإدارة المشاريع

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

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

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

مهندس قسم (مدير الإنشاءات والمواد والعقود)

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

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

| الرقم | الاسم | كما في 2023/12/31 | | كما في 2022/12/31 | |
|-------|--|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | | عدد الأسهم | النسبة (%) | عدد الأسهم | النسبة (%) |
| 1 | نقولا جورج نقولا أبو خضر | 3,334,891 | 33.349 | 3,392,050 | 33.921 |
| 2 | جورج نقولا جورج أبو خضر | 0 | 0 | 1,386,913 | 13.869 |
| 3 | الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة | 3,564,090 | 35.641 | 1,683,512 | 16.835 |
| 4 | شركة تجارة المركبات | 1,405,116 | 14.051 | 872,618 | 8.726 |

6- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

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

7- درجة الاعتماد على الموردين المحددين أو العملاء الرئيسيين (محليا أو خارجيا) :

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

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

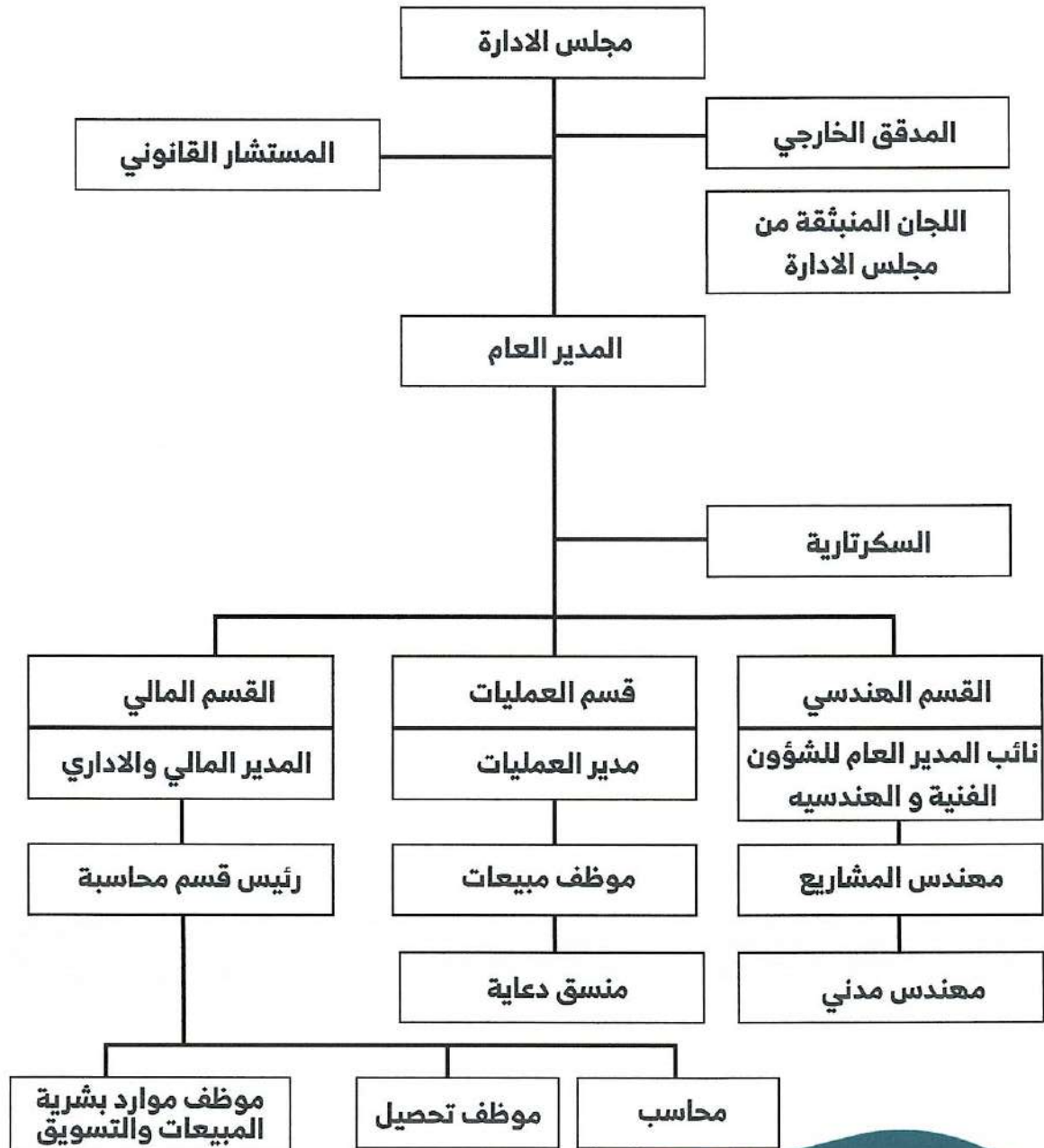
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة، أو أي من منتجاتها بموجب القانون والأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات اختراع، أو حقوق امتياز حصلت عليها الشركة.

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 ستة (6) موظفين، موزعةً مؤهلاتهم العلمية على النحو الآتي:

| المؤهل العلمي | الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار | شركة عين رباط العقارية |
|-----------------|--|------------------------|
| ماجستير | 1 | 0 |
| بكالوريوس | 3 | 0 |
| ثانوية عامة | 1 | 0 |
| بدون درجة علمية | 1 | 0 |
| الإجمالي | 6 | 0 |

11- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

قامت الشركة خلال العام 2023 بتقديم دورة تدريبية متقدمة للمدير المالي بهدف تطوير قدرات وإمكانيات الموظفين وبحثاً عن الاستثمار في القوى البشرية داخل بيئة العمل.

12- المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

لا يوجد أي مخاطر تهدد الشركة خلال السنة المالية .

13- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية :

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

| السنة | 2022 | 2023 |
|--------|---------|---------|
| القيمة | 187,325 | 188,931 |

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

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

| الشركة | عدد الاسهم المباعة | أرباح/ خسارة عملية البيع |
|-------------------------|--------------------|--------------------------|
| بنك الأردن الكويتي | 54,110 | 12,722.910 |
| المتكاملة للنقل المتعدد | 251,875 | (295,094.560) |
| شركة مناجم الفوسفات | 2,369 | 12,904.770 |
| مصفاة البترول الأردنية | 1,600 | 766.370 |

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

| البيان | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| الأرباح أو الخسائر المحققة | (18,908) | 308,289 | 105,132 | (268,988) | 159,126 |
| الأرباح الموزعة | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| صافي حقوق المساهمين | 9,690,898 | 9,600,891 | 9,297,351 | 9,183,482 | 9,551,029 |
| أسعار الأوراق المالية | 0.85 | 0.65 | 1.890 | 0.65 | 0.610 |

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

● تحليل المركز المالي :

| الرقم | النسبة المالية | 2023 | 2022 |
|-------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1 | رأس المال العامل | 4,131,092 | 4,503,159 |
| 2 | عائد الأسهم الواحد | دينار/سهم 0.002 | دينار/سهم 0.03 |
| 3 | القيمة الدفترية للسهم الواحد | دينار/سهم 0.969 | دينار/سهم 0.960 |
| 4 | نسبة الملكية | 88.49% | 88.43% |
| 5 | نسبة المديونية | 11.51% | 11.57% |
| 6 | القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية | مره 0.877 | مره 0.677 |
| 7 | معدل دوران الموجودات | 0.00% | 12.35% |
| 8 | نسبة السيولة المتداولة | 01:05.1 | 01:11.8 |

● نتائج الأعمال:

| البيان | 2023 | 2022 | الفرق | النسبة (%) |
|----------------------|------------|------------|-----------|-------------|
| الدخل الشامل الموحد | | | | |
| الربح / الخسارة | (18,908) | 308,289 | (327,197) | % (106.100) |
| ربحية السهم | (0.002) | 0.03 | (0.032) | % (106.7) |
| المركز المالي الموحد | | | | |
| موجودات الشركة | 10,951,543 | 10,857,239 | 94,304 | 0.900% |
| مطلوبات الشركة | 1,260,645 | 1,256,348 | 4,297 | 0.300% |
| حقوق المساهمين | 9,690,898 | 9,600,891 | 90,007 | 0.900% |

17- التطورات المستقبلية المهمة والخطة المستقبلية للشركة:

- دراسة وبحث جميع الفرص المتاحة للاستثمار في السوق المحلي، ودراسة الفرص الاستثمارية الخارجية سعياً لاغتنام الفرص وتحقيق أرباح خلال الأعوام المقبلة.
- السعي لبيع قطع من أراضي رأس الجندي المملوكة للشركة.
- التوجه إلى الاستثمار في جزيرة قبرص والبحث عن فرص استثمارية من الممكن أن تحقق لشركة أرباح مستقبلية

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

- يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار وشركة عين رباط العقارية السادة المحاسبون العصريون؛ حيث تبلغ أتعابهم السنوية مبلغ 7,500 دينار أردني (فقط سبعة آلاف وخمسمائة دينار أردني لا غير) للشركات جميعها شاملا ضريبة المبيعات، ويضاف لها مبلغ 500 دينار (فقط خمسمائة دينار أردني لا غير) بدل إصدار ميزانيات باللغة الإنجليزية؛ ليصبح صافي المبلغ المقبوض خلال العام 8,000 دينار أردني (فقط ثمانية آلاف دينار أردني لا غير).
- الشركة المتكاملة 7000 دينار.
- شركة عين رباط العقارية 1000 دينار.

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

- الجدول التالي يوضح التغيرات التي حصلت على أسهم أعضاء مجلس الإدارة كما في 2023/12/31

| الرقم | اسم العضو/الشخص الاعتباري وممثله | الجنسية | رصيد | |
|-------|--|---------|-----------|-----------|
| | | | 2023 | 2022 |
| 1 | شركة نقولا أبو خضر وأولاده | أردني | 15,087 | 15,087 |
| | نقولا أبو خضر | أردني | 3,334,891 | 3,392,050 |
| 2 | الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة | أردني | 3,564,090 | 1,683,512 |
| | أكرم عبد الله سعيد شحرور | أردني | 0 | 0 |
| 3 | شركة تجارة المركبات | أردني | 1,405,116 | 872,618 |
| | مروان لطفي وهبة تماري | أردني | 0 | 0 |
| 4 | محمد علي محمد ابراهيم | أردني | 1,500 | 1,500 |
| 5 | مروان حنا سليمان الخيطان | أردني | 500 | 500 |

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

| الرقم | الاسم | المنصب | الجنسية | عدد الأسهم كما في 2023/12/31 | عدد الأسهم كما في 2022/12/31 | الشركات المسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا |
|-------|--|---|---------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| 1 | أمجد غريب عبد الرحيم البكري | المدير العام | أردني | 22 | 22 | لا يوجد |
| 2 | إسماعيل عبد الجواد إسماعيل الشافعي | مدير مالي | فلسطيني | 0 | 0 | لا يوجد |
| 3 | كريستي إبراهيم خليل دبور | مدير عمليات | أردني | 0 | 0 | لا يوجد |
| 4 | علاء زياد صبحي مرداوي | نائب المدير العام للشؤون الفنية والهندسية | أردني | . | . | لا يوجد |

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

| الرقم | الاسم | الصلة | الجنسية | عدد الأسهم | |
|-------|-----------------------------|-------------------------|---------|------------|-----------|
| | | | | 2023 | 2022 |
| 1 | ساميه حليم جريس السلفيتي | والدة رئيس مجلس الإدارة | أردني | 0 | 344,632 |
| 2 | ديالا فوتي عيسى خميس | زوجة رئيس مجلس الإدارة | أردني | 128,533 | 128,533 |
| 3 | جورج نقولا جورج أبو خضر | والد رئيس مجلس الإدارة | أردني | 0 | 1,386,913 |

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

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

22- الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

| الرقم | الاسم | الجنسية | 2023 | 2022 |
|-------|--------------------------|---------|--|---|
| 1 | نقولا جورج نقولا ابو خضر | اردني | رويال للاستثمارات التجارية : ويشغل منصب نائب هيئة المديرين و يملك 96,559 سهم | رويال للاستثمارات التجارية : ويشغل منصب نائب هيئة المديرين و يملك 96,559 سهم |
| | | | الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة : ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين و يملك 49% من أسهم الشركة | الاردنية للاستثمارات والاستشارات العامة : ويشغل منصب نائب رئيس هيئة المديرين و يملك 49% من أسهم الشركة |
| | | | الدولية للبطاريات السائلة : مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات العامة | الدولية للبطاريات السائلة : مملوكة من قبل الشركة الاردنية للاستثمارات و الاستشارات 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 2023 :

| الرقم | الاسم | المنصب | بدل تنقلات مجلس الادارة 2023 |
|---------|--------------------------|------------------------|------------------------------|
| 1 | نقولا جورج ابو خضر | رئيس مجلس الادارة | 2,500.000 |
| 3 | اكرم عبدالله سعيد شحرور | نائب رئيس مجلس الادارة | 2,500.000 |
| 5 | مروان حنا سليمان الخيطان | عضو مجلس | 2,500.000 |
| 6 | محمد علي محمد ابراهيم | عضو مجلس | 2,500.000 |
| 7 | مروان لطفك وهبة تماري | عضو مجلس | 2,500.000 |
| المجموع | | | 12,500.00 |

24- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا:

| الرقم | الاسم | المنصب | إجمالي الرواتب 2023 | مكافآت | أمانة سر مجلس الإدارة | إجمالي الرواتب والمكافآت |
|-------|--------------------|--|---------------------|--------|-----------------------|--------------------------|
| 1 | أمجد غريب البكري | المدير العام | 48,000.00 | 0 | 0 | 48,000 |
| 2 | إسماعيل الشافعي | مدير مالي | 12,060.00 | 1,000 | 1,000 | 14,060 |
| 3 | كرستي دبور | مدير العمليات | 14,373 | 0 | 0 | 14,373 |
| 4 | علاء زياد المرادوي | نائب المدير العام للشؤون الفنية و الهندسيه | 18,960 | 00,00 | 00,00 | 18,960 |

25- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال عام 2023:

• 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 2023:

• عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة التي عقدت في عام 2023 هي ثمانية (8) اجتماعات.

30 - الوضع القانوني للشركة خلال عام 2023:

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

31 - قرارات مجلس الإدارة :

- يقرُّ مجلس إدارة الشركة بعدم وجود 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 الادارة

الشركة الاردنية للاستثمارات و
الاستشارات العامة
يمثلها السيد اكرم عبدالله شحرور



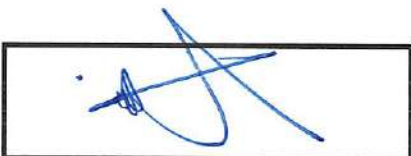
رئيس مجلس الادارة

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



عضو مجلس الادارة

السيد محمد علي محمد ابراهيم



عضو مجلس الادارة

شركة تجارة المركبات
يمثلها السيد مروان لطفك وهبه
تماري



المدير العام

السيد امجد غريب البكري



عضو مجلس الادارة

معالي مروان حنا سليمان خيطان



المدير المالي

السيد اسماعيل عبد الجواد الشافعي



تقرير الحوكمة لعام 2023

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 الالزامية وتعليماتها الصادرة عن هيئة الأوراق المالية لعام 2017، والنظام الأساسي للشركة والقواعد والسياسات الداخلية في تطوير حوكمتها الداخلية، وإنجاز المهام الموكولة من وضع الإستراتيجيات والسياسات والخطط المستقبلية.

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

● أعضاء مجلس الادارة من تاريخ 2023/01/01 الى تاريخ 2023/12/31

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

● **العضويات التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في مجالس إدارة أخرى:-**
● **نقولا جورج أبو خضر:-**

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

● **مروان لطفك وهبه تماري :-**

- عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

● **محمد علي محمد ابراهيم :-**

- عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي .
- عضو مجلس إدارة الشركة الاردنية لصناعة الانابيب
- عضو مجلس إدارة المنتدى الاقتصادي الاردني .
- نائب رئيس مجلس جمعية الاعمال الاردنية الاوروبية.

● **عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2023 مع بيان عدد الأعضاء الحاضرين:**

| الرقم | اسم العضو | عدد الاجتماعات خلال سنة 2023 | | | | | | | |
|-------|-----------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | اجتماع 1 2023/03/05 | اجتماع 2 2023/08/03 | اجتماع 3 2023/10/12 | اجتماع 4 2023/10/16 | اجتماع 5 2023/10/29 | اجتماع 6 2023/11/14 | اجتماع 7 2023/11/19 | اجتماع 8 2023/12/14 |
| 1 | نقولا جورج ابو خضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر |
| 2 | اكرم عبدالله سعيد شحرور | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر |
| 3 | مروان لطفك تماري | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر |
| 4 | مروان حنا سليمان الخيطان | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر |
| 5 | محمد علي محمد ابراهيم | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر |

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

| الرقم | اسم العضو | مؤهلات اعضاء المجلس | عدد الاجتماعات خلال سنة 2023 = 4 اجتماعات | | | |
|-------|--------------------------|-----------------------|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | | اجتماع 1 2023/02/14 | اجتماع 2 2023/04/27 | اجتماع 3 2023/07/26 | اجتماع 4 2023/10/28 |
| 1 | محمد علي محمد ابراهيم | بكالوريوس ادارة اعمال | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر |
| 2 | أكرم عبدالله شحرور | ماجستير ادارة اعمال | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر |
| 3 | مروان حنا سليمان الخيطان | ماجستير هندسة نقل | 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 2023 = 2 اجتماع | |
|-------|-----------------------|-----------------------|---|------------------------|
| | | | اجتماع 1 2023/12/10 | اجتماع 2 2023/12/11 |
| 1 | معالي مروان الخيطان | ماجستير هندسة نقل | حاضر | حاضر |
| 2 | محمد علي محمد ابراهيم | بكالوريوس ادارة اعمال | حاضر | حاضر |
| 3 | نقولا جورج ابو خضر | بكالوريوس ادارة اعمال | حاضر | حاضر |

● لجنة الحوكمة، وتتألف من السادة:

| الرقم | اسم العضو | مؤهلات اعضاء المجلس | عدد الاجتماعات خلال سنة 2023 = اجتماع | |
|-------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------|------------------------|
| | | | اجتماع 1 2023/02/21 | اجتماع 2 2023/12/12 |
| 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 2023 = اجتماعات | |
|-------|-----------------------|-----------------------|---|------------------------|
| | | | اجتماع 1 2023/08/01 | اجتماع 2 2023/12/11 |
| 1 | محمد علي محمد ابراهيم | بكالوريوس ادارة اعمال | حاضر | حاضر |
| 2 | اكرم عبدالله شحرور | ماجستير ادارة اعمال | حاضر | حاضر |
| 3 | مروان لطفك تماري | بكالوريوس ادارة اعمال | حاضر | حاضر |

● **أعضاء مجلس الإدارة، ونبذة تعريفية عنهم :**

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

● رئيس مجلس الإدارة.

● تاريخ الميلاد : 7 كانون الثاني 1970

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

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

● **عضويات مجالس الإدارات:**

● نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

● نائب رئيس مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين.

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

● نائب رئيس مجلس الإدارة.

● تاريخ الميلاد : 26 نيسان 1957

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

● **الخبرات العملية :**

● مدير انتمان بنك الكويتي الوطني (1984-1990) **الكويت** .

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

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

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

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

● عضو مجلس الإدارة.

● تاريخ الميلاد: 2 كانون الأول 1968

● **الشهادات العلمية:** بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة جورج واشنطن عام 1991.

● **الخبرات العملية:**

● 26 سنة في مجال تجارة المواد الغذائية / شركة خاصة.

● عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي.

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

● عضو مجلس الإدارة .

● تاريخ الميلاد: 26 شباط 1969.

● **الشهادات العلمية:** بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة الزيتونة، دبلوم محاسبة من كلية المجتمع العربي، دبلوم تخصصي في إدارة البنوك من السويد .

● **الخبرات العملية:**

● خبرة مصرفية امتدت على مدار 29 عام عمل في اربع بنوك محلية و اجنبية و اقليمية

● عضو مؤسس وعضو مجلس إدارة وأمين الصندوق | المنتدى الاقتصادي الاردني JEF

● شريك / عضو مجلس إدارة / رئيس الاستثمار | WeCare Tech Limited – Health-Tech

● نائب الرئيس | جمعية الاعمال الاردنية الأوروبية JEBA

● عضو مجلس ادارة ورئيس لجنة التدقيق | الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي مساهمة عامة CLC

● عضو مجلس ادارة ورئيس لجنة التدقيق | الشركة الاردنية لصناعة الانابيب مساهمة عامة JoPipes

● عضو مجلس أمناء / منتدى تطوير الهوية المؤسسية / مؤسسة دولية IBF

● شريك / نائب الرئيس | شركة نتاج للاستثمارات التجارية محدودة المسؤولية (NITA)

● الرئيس الفخري / جمعية نور الفجر الخيرية

● عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين JBA

● عضو اتحاد رجال الأعمال العرب FAB

● كاتب في الاقتصاد والاعمال والاستثمار

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

- عضو مجلس الادارة .
- تاريخ الميلاد : 02 حزيران 1952
- **الشهادات العلمية:** ماجستير هندسة نقل من جامعة موسكو
- **الخبرات العملية:**
- وزيراً للنقل سابقا .
- مدير عام مؤسسة النقل العام سابقا.
- مدير عام الشركة المتكاملة للنقل المتعدد سابقا.
- عضو مجلس ادارة جامعة الشرق الاوسط.

● أسماء الأشخاص الذين يشغلون مناصب تنفيذية بالشركة :-

| الرقم | الاسم | المنصب | ملاحظات |
|-------|------------------------------------|---|----------------------|
| 1 | أمجد غريب البكري | المدير العام | ----- |
| 2 | علاء زياد المرداوي | نائب المدير العام للشؤون الفنية والهندسية | ----- |
| 3 | كرستي إبراهيم خليل دبور | مدير عمليات | |
| 4 | اسماعيل عبد الجواد اسماعيل الشافعي | المدير المالي واداري | أمين سر مجلس الادارة |

● يقوم السيد إسماعيل عبد الجواد الشافعي بمهام ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة كما في تاريخ 2023/12/31 .

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

أمين سر مجلس الإدارة

إسماعيل الشافعي



رئيس مجلس الإدارة

نقولا أبو خضر



معلومات أخرى

إن الإدارة مسئولة عن المعلومات الأخرى، حيث تتضمن المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقها حولها.

لا ينطوي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدى أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الأخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات غير مترافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها أثناء إجراءات التدقيق أو يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تحتوي على أخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بقاء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسئولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، 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 الجوهريّة، 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 واستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تتوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد القوائم المالية الموحدة.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهريّة، 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 الجوهريّة حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية الموحدة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة 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 جوهريّة ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز الأنظمة الرقابية الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لفرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كان 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.

نواصلنا 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 ببيانات ومجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المحاسبون العصريون
عبد الكريم قنيس
إجازة مزاولة رقم (٤١١)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣ آذار ٢٠٢٤

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالتدينار الأردني)

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٢ | ايضاح | الموجودات |
|-------------|-------------|-------|---|
| | | | موجودات غير متداولة |
| ٩٣,٦٦٢ | ٩٠,٦١٤ | ٤ | ممتلكات ومعدات |
| ٣,٥٩٠,٥٥٢ | ٣,٥٥٣,٦٦٧ | ٦ | مباني مزججة بالصلاحي |
| ٤٥٧,٦٩٦ | ٤٥٦,٩٨٧ | ١٦ | موجودات ضريبية مؤجلة |
| ٥١٣,٥١٤ | ٥١٣,٥١٤ | ٧ | استثمار في شركة زمينة |
| ٥١٠,٠٠٠ | ٦٠٠,٠٠٠ | ٨ | نفقات على حساب زيادة رأسمال شركة زمينة مستثمر بها |
| ٧٨٢,٣٠٧ | ٦٠٥,٠٢٤ | ٩ | موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان النخل لأشغال الأخر |
| ٥,٩٢٧,٧٣٢ | ٥,٨١٩,٨٠٦ | | مجموع الموجودات غير المتداولة |
| | | | موجودات متداولة |
| ٢,٩٨٤,٧٢١ | ٢,٩٨٤,٧٢١ | ٥ | استثمارات في أراضي وعقارات معدة للبيع |
| ١١,٤٦٥ | ٢٣,٢٠٧ | ١٠ | مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى |
| ٢٧,٨٩١ | ٢٦٥,١٤٨ | ١١ | مدينون وشيكات برسم للحصول |
| ١,٨٩٥,٤٣٠ | ١,٨٥٨,٦٦١ | ١٢ | تدوير وما في حكمه |
| ٤,٩١٩,٥٠٧ | ٥,١٣١,٧٣٧ | | مجموع الموجودات المتداولة |
| ١٠,٨٥٧,٢٣٩ | ١٠,٩٥١,٥٤٣ | | مجموع الموجودات |
| | | | المطلوبات وحقوق المساهمين |
| | | | حقوق المساهمين |
| ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١ | رأس المال |
| ١,٥١٢,٣٨٩ | ١,٥١٢,٣٨٩ | ١٣ | علاوة إصدار |
| ٥٠٩,٣٨٠ | ٥٠٩,٣٨٠ | ١٣ | إحتياطي إيجاري |
| ٢٥٩,٦٤٢ | ٢٥٩,٦٤٢ | ١٣ | إحتياطي إختياري |
| (٤٤٨,٧٣٩) | (٧١,١٢٧) | | إحتياطي القيمة العادلة |
| (٢,٢٣١,٧٨١) | (٢,٥١٩,٣٨٦) | | خسائر متراكمة |
| ٩,٦٠٠,٨٩١ | ٩,٦٩٠,٨٩٨ | | مجموع حقوق المساهمين |
| | | | مطلوبات غير متداولة |
| ٨٤٠,٠٠٠ | ٢٦٠,٠٠٠ | | قرض طويل الاجل |
| ٨٤٠,٠٠٠ | ٢٦٠,٠٠٠ | | مجموع المطلوبات غير المتداولة |
| | | | مطلوبات متداولة |
| ٢٩١,٩٠٩ | ٣٢٧,٨٤٨ | ١٤ | مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى |
| ١,٤٠٠ | ٤٠,٠٠٠ | | دائنون |
| ٨٠,٠٠٠ | ٥٨١,٥٥٦ | | قروض قصيرة الاجل |
| ٤٣,٠٣٩ | ٥١,٢٤١ | | أيرادات مؤجلة |
| ٤١٦,٣٤٨ | ١,٠٠٠,٦٤٥ | | مجموع المطلوبات المتداولة |
| ١٠,٨٥٧,٢٣٩ | ١٠,٩٥١,٥٤٣ | | 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 ٢٠٢٣
(بالتدينار الأردني)

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | إيضاح |
|-------------|------------|----------------------------------|
| ١,٣٤١,٠٥٠ | - | مبيعات اراضي |
| ١٨٧,٣٢٥ | ١٨٨,٩٣١ | ايرادات اجازات |
| ١,٥٢٨,٣٧٥ | ١٨٨,٩٣١ | اجمالي الايرادات |
| (١,٠٣٥,٤٩٢) | - | كلفة مبيعات اراضي |
| (٤٧,١٢٤) | (٥٢,٣٣٩) | كلفة اجازات |
| (١,٠٨٢,٦١٦) | (٥٢,٣٣٩) | اجمالي الكلفة |
| ٤٤٥,٧٥٩ | ١٣٦,٥٩٢ | مجموع الربح |
| (١٥٧,٢٢١) | (٢٢٧,٢٠٥) | مصاريف إدارية وعمومية |
| (٥,٣٥٨) | (٥,٧٣٠) | استهلاكات |
| ١٦,٤٣٧ | - | رد مخصص تدني اراضي |
| ١٤,٠٠٠ | - | رد مخصص قضايا محتملة |
| ٧٠,٠٣٧ | ١١٨,٨٦٥ | إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي |
| (٢٢,٦٧٠) | (٣٨,٥٢٣) | مصاريف مالية |
| ٣٦٠,٩٨٤ | (١٦,٠٠١) | (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة |
| (٢,٤٨٦) | (٢,١٩٨) | ضريبة دخل ومساهمة وطنية |
| (٢٢,٧٩٨) | (٧٠٩) | اطفاء موجودات ضريبية مؤجلة |
| (٧,٩٠٣) | - | ضريبة دخل سنوات سابقة |
| ٢٨٧,٧٩٧ | (١٨,٩٠٨) | (خسارة) / ربح السنة |
| ١٥,٧٤٣ | ١٠٨,٩١٥ | الدخل الشامل الاخر |
| ٣٠٣,٥٤٠ | ٩٠,٠٠٧ | التغير في احتياطي القيمة العادلة |
| | | اجمالي الدخل الشامل الاخر |
| | | (خسارة) / ربح السهم: |
| ٠,٠٣ | (١,٠٠٢) | (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 ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

| المجموع | خسائر متراكمة | إحتياطي القيمة العادلة | إحتياطي إحتياطي | إحتياطي إحتياطي | إحتياطي إحتياطي | علاوة الإصدار | رأس المال |
|-----------|---------------|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------|
| ٩,٢٩٧,٣٥١ | (٢,٥٠٢,٧١٣) | (٤٤٣,٩٩٠) | ٢٥٩,٦٤٢ | ٤٧٣,٠٢٣ | ١,٥١٢,٣٨٩ | ١,٠٠٠,٠٠٠ | |
| ٣٠,٣,٥٤٠ | ٢٨٧,٧٩٧ | ١٥,٧٤٣ | - | - | - | - | |
| - | ٢٠,٤٩٢ | (٢٠,٤٩٢) | - | - | - | - | |
| - | (٣٧,٣٥٧) | - | - | ٣٧,٣٥٧ | - | - | |
| ٩,٦٠٠,٨٩١ | (٢,٢٣١,٧٨١) | (٤٤٨,٧٣٩) | ٢٥٩,٦٤٢ | ٥٠٩,٣٨٠ | ١,٥١٢,٣٨٩ | ١,٠٠٠,٠٠٠ | |
| ٩,٦٠٠,٨٩١ | (١٨,٩٠٨) | ١٠٨,٩١٥ | - | - | - | - | |
| - | (٢٦٨,٢٩٧) | ٢٦٨,٢٩٧ | - | - | - | - | |
| ٩,٦٩٠,٨٩٨ | (٢,٥١٩,٣٨٦) | (٧١,١٢٧) | ٢٥٩,٦٤٢ | ٥٠٩,٣٨٠ | ١,٥١٢,٣٨٩ | ١,٠٠٠,٠٠٠ | |

| | |
|---|------------|
| الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| من خلال بيان الدخل المتضمن الآخر | - |
| خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة | - |
| الدخل الشامل للسنة | - |
| الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ١,٠٠٠,٠٠٠ |
| من خلال بيان الدخل المتضمن الآخر | - |
| الدخل الشامل للسنة | - |
| الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ | ١,٠٠٠,٠٠٠ |
| الدخل الشامل للسنة | - |
| لرأج متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة | - |

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 ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|-----------|-----------|--|
| | | الأنشطة التشغيلية |
| ٣٦٠,٩٨٤ | (١٦,٠٠١) | (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة |
| | | تعديلات على (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة: |
| ٤٢,٢٤٤ | ٤٢,٦١٥ | استهلاكات |
| (٣٠٥,٥٥٨) | - | ارباح بيع أراضي |
| (٢٠,٤٩٢) | ٢٦٨,٦٩٧ | (خسارة) / ارباح بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر |
| (٧,٩٠٣) | - | مصرف ضريبة دخل سنوات سابقة |
| (١٤,٠١١) | - | رد / مخصص قضايا محتملة |
| (١٦,٤٣٧) | - | رد / مخصص تكلي أراضي |
| ٢٢,٦٧٠ | ٣٨,٥٢٣ | مصاريف مالية |
| | | التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة : |
| ٤٠,٩٥٥ | (٢٣٧,٢٥٧) | مدينون و شيكات برسم التحصيل |
| (٤,٥٥٩) | (١١,٧٤٢) | المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى |
| (٤٤٧) | ٣٨,٦٠٠ | دائنون |
| (٣١,٢٤٦) | ٨,٢٠٢ | إيرادات مؤجلة |
| (٢٣,٣٣٠) | ٢٣,٧٤١ | مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى |
| ٤٢,٨٨١ | ١٦٥,٣٧٨ | صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية |
| | | الأنشطة الإستثمارية |
| (٢,٣٧٥) | (٢,٦٨١) | تغير في معنكات ومعدات |
| (٣٥٩,٩٥٥) | ١٧,٥٠١ | صافي التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر |
| (٥١٣,٥١٤) | - | استثمار في شركة زميلة |
| (٥٠٠,٠٠٠) | (١٠٠,٠٠٠) | نفقات على حساب زيادة رأسمال شركة زميلة مستمر بها |
| ١,٣٤١,٠٥٠ | - | محصلات من بيع استثمارات معدة للبيع |
| (٣٤,٧٩٤) | (٨٥,١٨٠) | صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية |
| | | الأنشطة التمويلية |
| (٢٢,٦٧٠) | (٣٨,٥٢٣) | مصاريف مالية مدفوعة |
| ٩٢٠,٠٠٠ | (٧٨,٤٤٤) | قرروض |
| ٨٩٧,٣٣٠ | (١١٦,٩١٧) | صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية |
| ٩٠٥,٤١٧ | (٣٦,٧٦٩) | صافي التغير في النقد وما في حكمه |
| ٩٩٠,٠١٣ | ١,٨٩٥,٤٣٠ | النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني |
| ١,٨٩٥,٤٣٠ | ١,٨٥٨,٦٦١ | النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول |

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(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 إلى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم دينار أردني واحد.

يمثل النشاط الرئيسي الحالي للشركة في شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وفرزها واستصلاحها وإعدادها 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

يسري تطبيقها للفترات السنوية
التي تبدأ من أو بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة القالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

الالتزامات الإيجارية في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي لاعدادالتقارير المالية رقم ١٦)
يوضح التعديل كيف يقس البائع (المستأجر) لاحقاً معاملات البيع وإعادة التأجير التي بقي بالمتطلبات الواردة في
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) ليتم احتسابها كعملية بيع.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

الالتزامات غير المتداولة مع التعميدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
يوضح التعديل كيف أن الشروط التي يجب أن تتقزم بها المنشأة في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة اعداد
التقارير تؤثر على تصنيف الالتزام.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد الركيزة الثانية النموذجية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)
توفر التعديلات استثناء مؤقتاً للمتطلبات المتعلقة بوجودات ومطلوبات الضريبات المؤجلة المتعلقة بالركيزة الثانية
لضرائب الدخل.

١ كانون الثاني ٢٠٢٣، غير انجياً
غير مطلوبة في أية بيانات مالية
مرحلة لسنة ٢٠٢٣.

ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
تضيف التعديلات متطلبات الإصاح والمراجع الإشارية ضمن متطلبات الإصاح الحالية، والتي تطلب من
المنشآت تقديم معلومات نوعية وكمية حول التعاقبات الخاصة بتمويل الموردين.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

عدم قابلية تبادل أسعار الصرف (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)
تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للصرف وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون
قابلة لذلك.

١ كانون الثاني ٢٠٢٥

تتوقع الإدارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد
لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق المبدئي.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(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 ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة . وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

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

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

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

تشمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ 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 أراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها |
| شركة رأس الحكمة العقارية (ذ.م.م) | المملكة الأردنية الهاشمية | ٢٠٢٣ | ١٠٠ % | شراء وتملك وإقامة مشاريع سكنية وبيع عقارات وخدمات استشارات إدارية |

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بند الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعتوف بها في بند الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات إلى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح المستبقاه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها المتأجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر .

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 وتصنيف وقياس الموجودات المالية بناءً على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

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

تقوم الشركة عند الاعتراف المبني 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 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، وتصري 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. وفظراً لعدم وجود تغيرات في نموذج الأعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم إجراء إعادة تصنيف.

انخفاض القيمة

إن المعيار الدولي لإعداد 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 الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة أو الممنوعة 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 المداد على الأدوات المالية التي يمكن وفرعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (يشار إليها بالمرحلة ١) ، أو
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، أي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في المداد 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 الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

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

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

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للأصول. بالنسبة لأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الآخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

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

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على أنها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالإضافة إلى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على أساس جماعي. يمكن أن يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة إلى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية أو 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 لنفثة الاستثمار.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

• احتصائية 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 المغطاة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الاصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث او اكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، او عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لمصلحة الموجودات المالية الى منشأة اخرى. اذا لم تتم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، يتم 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 المغطاة 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 المستقبلية.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

يتم عرض مخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة في المعلومات المالية على النحو التالي :

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (التقروض والسلف ونقد وإرصدة لدى البنوك) : كخصم من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي الموحدة حيث أن القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ إعادة التقييم في مخصص إعادة التقييم ويتم الاعتراف به في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة.

الاعتراف بالإيرادات

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

تتحقق الإيرادات من عقود إيجارات للاستثمارات العقارية.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

إن أعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة بأن تقوم بتقديرات، الافتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف. إن نتائج الأعمال الفعلية من الممكن أن تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عند أعداد البيانات المالية الموحدة قامت الإدارة باتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند أعداد البيانات المالية الموحدة.

المصاريف

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات الأراضي وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. و يتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك بين المصاريف العمومية وكلفة مبيعات الأراضي على أساس ثابت.

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تبسيطها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

الدائنون والمستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

الإستثمارات العقارية

تظهر الإستثمارات العقارية بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خبير المعيار الشركة بتقيد 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 لتقيد استثماراتها في الأراضي .

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة و مصروف التندني ان وجد. ويجري احتساب الاستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات والمعدات وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الاستهلاك للبند الرئيسة لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

| معدل الاستهلاك السنوي | مكتب الشركة |
|-----------------------|-------------------|
| ٢% | الأجهزة المتنوعة |
| ٢٠% | الاثاث والمفروشات |
| ١٥% | 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.

التقااص

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتم)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته والالتزامات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل، و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

الضرائب المؤجلة

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المترتبة 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 كتميق 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 إدراجها ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كمعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمناافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كمعقود 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 للقائدة المستحقة على الرصيد المتبقى من المطلوبات لكل فترة. يحسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الانتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار، إيهما أقصر، بطريقة القسط الثابت.

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

| ٤- الممتلكات والمعدات | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------|--------------|---------------|------------|--------|---------|
| ٢٠٢٣ | مكتب الشركة | اجهزة متنوعة | اثاث ومفروشات | برامج ونظم | سيارات | المجموع |
| التكلفة : | | | | | | |
| الرصيد كما في ١ كانون الثاني | ٩٦,٠٠٠ | ٥٤,٦١٤ | ٧٧,٤٣٤ | ١٨,٤٢٦ | ٢,٥٠٠ | ٢٤٨,٩٧٤ |
| اضافات | - | ٨٠٣ | ١,٨٧٨ | - | - | ٢,٦٨١ |
| استيعادات | - | - | - | - | - | - |
| الرصيد كما في ٣١ كانون الأول | ٩٦,٠٠٠ | ٥٥,٤١٧ | ٧٩,٣١٢ | ١٨,٤٢٦ | ٢,٥٠٠ | ٢٥١,٦٥٥ |
| الاستهلاك المتراكم : | | | | | | |
| الرصيد كما في ١ كانون الثاني | ٩,٤٤٣ | ٥٢,٣٧١ | ٧٢,٨٨٣ | ١٨,١١٤ | ٢,٥٠٠ | ١٥٥,٣١١ |
| استهلاكات | ١,٩٢٠ | ٨٩٠ | ٢,٧٨٤ | ١٣٦ | - | ٥,٧٣٠ |
| استيعادات | - | - | - | - | - | - |
| الرصيد في ٣١ كانون الأول | ١١,٣٦٣ | ٥٣,٢٦١ | ٧٥,٦٦٧ | ١٨,٢٥٠ | ٢,٥٠٠ | ١٦١,٠٤١ |
| القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول | ٨٤,٦٣٧ | ٢,١٥٦ | ٣,٦٤٥ | ١٧٦ | - | ٩٠,٦١٤ |
| ٢٠٢٢ | | | | | | |
| التكلفة : | | | | | | |
| الرصيد كما في ١ كانون الثاني | ٩٦,٠٠٠ | ٥٣,١١٤ | ٧٧,٤٣٤ | ١٧,٥٥١ | ٢,٥٠٠ | ٢٤٦,٥٩٩ |
| اضافات | - | ١,٥٠٠ | - | ٨٧٥ | - | ٢,٣٧٥ |
| استيعادات | - | - | - | - | - | - |
| الرصيد كما في ٣١ كانون الأول | ٩٦,٠٠٠ | ٥٤,٦١٤ | ٧٧,٤٣٤ | ١٨,٤٢٦ | ٢,٥٠٠ | ٢٤٨,٩٧٤ |
| الاستهلاك المتراكم : | | | | | | |
| الرصيد كما في ١ كانون الثاني | ٧,٥٢٣ | ٥٢,١٥٦ | ٧٠,٢٢٣ | ١٧,٥٥١ | ٢,٥٠٠ | ١٤٩,٩٥٣ |
| استهلاكات | ١,٩٢٠ | ٢١٥ | ٢,٦٦٠ | ٥٦٣ | - | ٥,٣٥٨ |
| استيعادات | - | - | - | - | - | - |
| الرصيد كما في ٣١ كانون الأول | ٩,٤٤٣ | ٥٢,٣٧١ | ٧٢,٨٨٣ | ١٨,١١٤ | ٢,٥٠٠ | ١٥٥,٣١١ |
| القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول | ٨٦,٥٥٧ | ٢,٢٤٣ | ٤,٥٥١ | ٣١٢ | - | ٩٣,٦٦٣ |

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٥- الإستثمارات في الأراضي والعقارات المعدة للبيع

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|-------------|-----------|-----------------------------|
| ٤,١٢٩,٨٥٩ | ٣,٠٩٤,٣٦٧ | إستثمارات في أراضي |
| (١,٠٣٥,٤٩٢) | - | استعدادات |
| ٣,٠٩٤,٣٦٧ | ٣,٠٩٤,٣٦٧ | إجمالي الأراضي |
| (١٠٩,٦٤٦) | (١٠٩,٦٤٦) | مخصص تدني أراضي * |
| ٢,٩٨٤,٧٢١ | ٢,٩٨٤,٧٢١ | صافي قيمة الأراضي |
| ٢,٩٨٤,٧٢١ | ٢,٩٨٤,٧٢١ | الرصيد |
| - | - | تحويلات إلى المباني المؤجرة |
| ٢,٩٨٤,٧٢١ | ٢,٩٨٤,٧٢١ | |

- تم تقييم الأراضي والعقارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ ولم يتم تقييم الأراضي والعقارات خلال عام ٢٠٢٣، كما هو مبين أدناه :

| إسم المنطقة | إسم ورقم الحوض | رقم القطعة | إجمالي مساحة الأرض | إجمالي تكلفة الأرض | متوسط القيمة السوقية حسب مضمين قانونيين | فائض / (تدني) |
|----------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---|---------------|
| العاصمة - وادي السير | دير غبار / ١٦ | ٩٤١ | ٢م ٧٤٠ | ٥٠٨,٥٤٨ | ٤٥٥,٤١٥ | (٥٣,١٣٣) |
| البلقاء - للفحيمس | رأس الجدي / ٢٢ | ٢٨٤, ٢٨٣, ٢٨١, ٢٨٥ | ٢م ٩,٧٠٩ | ٢,٣٩٣,٧١٢ | ٢,٤٣٢,٦٤٧ | ٣٨,٩٣٥ |
| العاصمة - للنفرة | زيميلات القراير / ٧ | ٢٨٩ | ٢م ١٠,٠٤٤ | ١٩٢,١٠٧ | ١٣٥,٥٩٤ | (٥٦,٥١٣) |

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

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|----------|---------|--------------------------|
| ١٢٦,٠٨٣ | ١٠٩,٦٤٦ | الرصيد في ١ كانون الثاني |
| - | - | إضافات |
| (١٦,٤٣٧) | - | استعدادات |
| 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 ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

| ٦ - الميزانية المتوقعة بالصافي | | |
|--------------------------------|-----------|--|
| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
| التكلفة : | | |
| ٣,٦٧٥,٨٢٦ | ٣,٦٧٥,٨٢٦ | الرصيد كما في ١ كانون الثاني |
| - | - | إضافات خلال السنة |
| - | - | تحويلات خلال السنة |
| - | - | استيعادات خلال السنة |
| ٣,٦٧٥,٨٢٦ | ٣,٦٧٥,٨٢٦ | الرصيد كما في ٣١ كانون الأول |
| الإستهلاك : | | |
| ٤٨,٣٨٩ | ٨٥,٢٧٤ | الرصيد كما في ١ كانون الثاني |
| ٣٦,٨٨٥ | ٣٦,٨٨٥ | إستهلاكات |
| - | - | تحويلات |
| - | - | استيعادات |
| ٨٥,٢٧٤ | ١٢٢,١٥٩ | الرصيد كما في ٣١ كانون الأول |
| ٣,٥٩٠,٥٥٢ | ٣,٥٥٣,٦٦٧ | صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول |

- تم تقييم الأراضي والعقارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ ولم يتم تقييم الأراضي والعقارات خلال عام ٢٠٢٣، كما هو مبين أدناه :

| إسم المنطقة | إسم ورقم الحوض | رقم القطعة / العقار | إجمالي مساحة العقار | إجمالي تكلفة العقار | متوسط القيمة السوقية حسب مستلزمين قانونيين | للتأجير / (تدني) |
|---------------------------------|----------------|------------------------------------|---------------------|---------------------|--|------------------|
| ١٣٩٨ / | | | | | | |
| العاصمة - تلاع العلي | ٧ / لم ضباغ | معرض ١٠١، ١٠٤، ١٠٣، مكتب ١١٥ | ٢م ٤٥١ | ٢,٣٤٩,٠٨٠ | ٢,٣٦١,٠٨٠ | ١٢,٠٠٠ |
| ١٦ / ٢٤٤ / شقة ١١٣، ١٣٣، ١٢٣ | | | | | | |
| العاصمة - اللويحة الغربية | ١٦ / الشمسياني | ٢م ٢٤٤ | ١٦٧,٢٠١ | ١٦٩,٩٠٠ | ١٦٩,٩٠٠ | ٢,٢٩٩ |
| ١٣٩٨ / معرض | | | | | | |
| العاصمة - تلاع العلي | ٧ / لم ضباغ | ١٠٢ | ٢م ١٦٦ | ٨٦٩,٣٣١ | ٨٦٩,٣٣١ | - |
| ١٦ / ٢٤٤ / شقة ١٠٣ و ١١٣ | | | | | | |
| العاصمة - اللويحة الغربية | ١٦ / الشمسياني | ٢م ٢٤٤ | ١٦٧,٤٦٠ | ١٧٢,٧٥٠ | ١٧٢,٧٥٠ | ٥,٢٩٠ |

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بشع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٧- الاستثمار في شركة زميلة

قامت الشركة بالاستثمار في شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية (شركة ذات مسؤولية محدودة) والمسجلة في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٥٩٨١٦) بقيمة ١,١١٣,٥١٤ دينار أردني وما تم دفعه ٥١٣,٥١٤ دينار أردني حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة.

٨- دفعات على حساب زيادة رأسمال شركة زميلة مستثمر بها

هي دفعة بقيمة ٦٠٠,٠٠٠ دينار أردني وذلك كدفعات على حساب الاستثمار لغايات تمويل شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية (شركة ذات مسؤولية محدودة) لحين استكمال شروط الاتفاقية.

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

| القيمة السوقية | عدد الأسهم | ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ |
|----------------|------------|---------|-----------|
| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ |
| - | - | ١٣٠,١٤١ | ١٣٠,١٤١ * |
| ٢٤١,٩١٢ | ٢٣٢,٨٦١ | ٤٩,٥٧٢ | ٥١,٠٦٦ |
| ١٢٠,٩٠٠ | - | ٢٥١,٨٧٥ | - |
| ١٦٤,٥٦٧ | ١٧٦,٢٨١ | ٦٧,٤٤٨ | ٨٦,٤١٢ |
| ٦٧,٣١٦ | ٨٧,٦٩٩ | ٣٤,٥٢١ | ٤٧,٩٢٣ |
| ٩١,٧١٤ | ٦٩,٥٢٨ | ٢,٥٦٩ | ٦,٥٠٤ |
| ٩,٠٩٦ | - | ١,٧٠٠ | - |
| - | ٩,٤٨٥ | - | ٤,٩٣٩ |
| ٨٦,٨٠٢ | ٢٩,١٧٠ | ٥٢,٦١٠ | ١١,٣٤٩ |
| ٧٨٢,٣٠٧ | ٦٠٥,٠٢٤ | | |

* ان الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (شركة مساهمة عامة محدودة) تحت التصفية، وقد تم الاعتراف بخسائر تكفي بقيمة ١٦١,٧٦٩ دينار أردني خلال عام ٢٠١٨ .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بشع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

١٠- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|--------|--------|----------------------|
| ٣,٣١٥ | ٣,٤٤٩ | مصاريف مدفوعة مقدماً |
| ٤٥٠ | ٣٥٠ | ذمم موظفين |
| ٧,٠٤٧ | ١٣,٣٣٢ | أمانات ضريبة دخل |
| ٦٥٣ | ٦,٠٧٦ | أمانات أخرى |
| ١١,٤٦٥ | ٢٣,٢٠٧ | |

١١- المدينون والشيكات برسم التحصيل

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|----------|----------|---------------------|
| ١,٠٥٠ | ١,٠٥٩ | شيكات برسم التحصيل |
| ٨٠,٤٩٣ | ٣١٧,٧٤١ | ذمم مدينة تجارية |
| (٥٣,٦٥٢) | (٥٣,٦٥٢) | مخصص خسائر ائتمانية |
| ٢٧,٨٩١ | ٢٦٥,١٤٨ | |

١٢- النقد وما في حكمه

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|-----------|-----------|--------------------------|
| ١٥٦ | ٨٠١ | الصندوق |
| ٩٣٢,٦٠٢ | ٩٦٣,١٩٢ | نقد لدى البنوك * |
| ٩٣٢,٧٥٨ | ٩٦٣,٩٩٣ | |
| ٩٦٢,٦٧٢ | ٨٩٤,٦٦٨ | تأمينات نقدية مقابل قروض |
| ١,٨٩٥,٤٣٠ | ١,٨٥٨,٦٦١ | |

* من ضمن النقد لدى البنوك ودائع بقيمة ٩٣٠,٠٠٠ دينار أردني و ٨٨٠,٠٠٠ دينار أردني للعام ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ على التوالي.

١٣- علاوة الإصدار والاحتياطيات

علاوة الإصدار:

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

الاحتياطي الاجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصلية أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجتمعة 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 كأصلية أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٤- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|---------|---------|-------------------------------|
| ٢٦,٩٨٧ | ١١,١٣٤ | مصاريف مستحقة |
| ٢٠٣,٣٥٢ | ٢٠٢,٦٦٢ | امانات توزيعات الأرباح |
| ٧٨٠ | ١,٢٩١ | امانات الضمان الاجتماعي |
| ٢,٤٨٦ | ٢,١٩٨ | مخصص ضريبة الدخل (إيضاح - ١٧) |
| - | ١,٨٧١ | امانات ضريبة الدخل |
| - | - | مخصص قضايا |
| ٥٨,٣٠٤ | ٥٦,٦٩٢ | أرصدة دائنة أخرى |
| - | ٥٢,٠٠٠ | مخصص نهاية الخدمة |
| ٢٩١,٩٠٩ | ٣٢٧,٨٤٨ | |

١٥- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|--------|--------|-------------------------------|
| ١٢,٥٠٠ | ١٢,٥٠٠ | بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة |
| ١٦,٠٥٧ | - | المدير العام* |

* بلغت رواتب ومكافآت المدير العام ٤٨,٠٠٠ دينار أردني و ٥٨,٠٥٧ دينار أردني وذلك عن عام ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ على التوالي.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

١٦- الموجودات الضريبية المؤجلة

إن تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٢ | |
|---------|---------|-----------------------------|
| ٤٥٧,٦٩٦ | ٥٢٠,٤٩٤ | الرصيد في ١ كانون الثاني |
| - | - | المكون خلال السنة |
| ٧٠٩ | ٦٢,٧٩٨ | ينزل: ضريبة دخل السنة |
| - | - | بضائف: موجودات ضريبية مؤجلة |
| ٤٥٦,٩٨٧ | ٤٥٧,٦٩٦ | الرصيد في ٣١ كانون الأول |

١٧- ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

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

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٢ | |
|---------|---------|------------------------------|
| ٢,٤٨٦ | ٣,٥٦١ | الرصيد كما في ١ كانون الثاني |
| (٢,٢٠٩) | (٣,٥٦١) | المسدد خلال السنة |
| ٢,١٩٨ | ٢,٤٨٦ | المخصص للسنة |
| ٢,٤٧٥ | ٢,٤٨٦ | الرصيد كما في ٣١ كانون الأول |

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي :

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٢ | |
|----------|----------|----------------------------------|
| (١٦,٠٠١) | ٣٨١,٤٧٦ | (خسارة) / الربح المحاسبي |
| ٥٢,٠٠٠ | ٣,٢٤٢ | بضائف: مصاريف غير مقبولة ضريبياً |
| (٣٢,٦٢٣) | (٧٠,٧٢٥) | ينزل: إيرادات غير خاضعة للضريبة |
| ٣,٢٧٦ | ٣١٣,٩٩٣ | الدخل الخاضع |
| %٢٠ | %٢٠ | نسبة ضريبة الدخل القانونية |
| %٢٠ | %٢٠ | نسبة ضريبة الدخل الفعلية |

أنهت الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار م.م (الشركة الأم) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢١، أما بالنسبة لعام ٢٠٢٢ فقد تم تقديم كشف التتدبير الذاتي للدائرة ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

أنهت شركة عين رباط العقارية م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠٢٢.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بئج)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

١٨ - كلفة الايجارات

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|--------|--------|-----------|
| ٣٦,٨٨٥ | ٣٦,٨٨٥ | استيلاكات |
| ١٠,٢٣٩ | ١,٣٢٦ | مسققات |
| - | ١٤,١٢٨ | صيانة |
| ٤٧,١٢٤ | ٥٢,٣٣٩ | |

١٩ - المصاريف الادارية والعمومية

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|---------|---------|------------------------------|
| ٨٢,٠٧٩ | ١١٧,٨٥٠ | رواتب واجور وملحقاتها |
| - | ٥٢,٠٠٠ | تعويض نهاية الخدمة |
| ١٢,٥٠٠ | ١٢,٥٠٠ | تنقلات اعضاء مجلس الادارة |
| ١٦,٠٥٧ | - | مكافأة المدير العام |
| ٢,٢١٦ | ٢,١٠٣ | بريد وريق وهاتف وانترنت |
| ١٣,٥٠٥ | ١٢,٧٤٧ | رسوم ورخص حكومية |
| - | ٢,٢٠٠ | مصاريف تقييم |
| ١٤,٠٠٩ | ١٣,٣٠٠ | أتعاب مهنية واستشارات |
| ١,٤٨٨ | ٩٦١ | صيانة |
| ٧٢٢ | ٩٦٧ | مصاريف مياه وكهرباء ومحروقات |
| ٤,١٥٠ | - | عمرات البيع وتأجير |
| ١,٣٠٢ | ١,١٩٢ | مسققات |
| ٩,١٩٣ | ١١,٣٨٥ | منقرقة |
| ١٥٧,٢٢١ | ٢٢٧,٢٠٥ | |

٢٠ - الوضع القانوني للشركة

ملخص القضايا المرفوعة من الشركة والشركة التابعة:
لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الشركة والشركة التابعة على الغير كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركة التابعة:
لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة والشركة التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٢١ - الالتزامات المحتملة

على الشركة التزامات محتملة كما في ٣١ كانون الأول

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ |
|------|---------|
| - | ٤٩٥,٣٠٠ |

يوجد كفالات بنكية لدى شركة عين الرباط (شركة تابعة) بقيمة ٤٩٥,٣٠٠ دينار أردني وما نسبته ١٣% شركة عين رباط العقارية (شركة تابعة) في الاستثمار في الشركة الزميلة شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية مقابل قروض تم منحها والبالغة ٣,٢١٠,٠٠٠ دينار أردني.

٢٢ - الأدوات المالية

القيمة العادلة

أن 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 ٢٠٢٣ |
|---------------|----------------|----------------|---------|---|
| ٦٠٥,٠٢٤ | - | - | ٦٠٥,٠٢٤ | موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر |
| ٦٠٥,٠٢٤ | - | - | ٦٠٥,٠٢٤ | |
| المستوى الأول | المستوى الثاني | المستوى الثالث | المجموع | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ |
| ٧٨٢,٣٠٧ | - | - | ٧٨٢,٣٠٧ | موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر |
| ٧٨٢,٣٠٧ | - | - | ٧٨٢,٣٠٧ | |

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (ببيع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(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 ٢٠٢٢.

إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العائد للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال وعلاوة إصدار واحتياطيات والقيمة 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 تقيم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|-----------|-----------|-------------------------------|
| ٩٢٠,٠٠٠ | ٨٤١,٥٥٩ | المديونية |
| ٩,٦٠٠,٨٩١ | ٩,٦٩٠,٨٩٨ | حقوق الملكية |
| %١٠ | %٩ | 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 المطبوعات 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 العتاجة بها ولا تقوم الشركة بالعتاجة النشطة في تلك الإستثمارات.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية

إن تحليل السياسة أنشأه مبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما بتاريخ البيانات المالية الموحدة.

في حال كانت أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة ٥% لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع ٣٠,٢٥١ دينار (٢٠٢٢: أعلى/أقل بواقع ٣٩,١١٥ دينار) نتيجة لمحفظة الشركة.

إن حساسية الشركة لأسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لم تتغير بشكل جوهري مقارنة مع السنة السابقة نتيجة لعدم إستبعاد جزء من محفظة الإستثمارات خلال السنة.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقد 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 للجهات 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 والتقد 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.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتم)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقدة 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.

| محل الفائدة | سنة وأقل | أكثر من سنة | المجموع |
|---------------------|-----------|-------------|-----------|
| ٢٠٢٣ : | | | |
| أدوات لا تحمل فائدة | - | - | ٤١٩,٠٨٩ |
| أدوات تحمل فائدة | - | ٢٦٠,٠٠٠ | ٨٤١,٥٥٦ |
| المجموع | ١,٠٠٠,٦٤٥ | ٢٦٠,٠٠٠ | ١,٢٦٠,٦٤٥ |
| ٢٠٢٢ : | | | |
| أدوات لا تحمل فائدة | - | - | ٣٣٦,٣٤٨ |
| أدوات تحمل فائدة | - | ٨٤٠,٠٠٠ | ٩٢٠,٠٠٠ |
| المجموع | ٤١٦,٣٤٨ | ٨٤٠,٠٠٠ | ١,٢٥٦,٣٤٨ |

٢٣- التحليل القطاعي لنشاط الشركة

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

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

| إيرادات القطاع | ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | (خسائر) / أرباح القطاع |
|------------------------------|-----------|-----------|------------------------|
| قطاع الاستثمارات في العقارات | ١٨٨,٩٣١ | ١,٥٢٨,٣٧٥ | (١٨,٩٠٨) |
| قطاع الاستثمارات المالية | (٢٦٨,٦٩٧) | ٢٠,٤٩٢ | ١٥,٧٤٣ |
| المجموع | (٧٩,٧٦٦) | ١,٥٤٨,٨٦٧ | ٩٠,٠٠٧ |

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

| موجودات القطاع | ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | مطلوبات القطاع |
|------------------------------|------------|------------|----------------|
| قطاع الاستثمارات في العقارات | ١٠,٣٤٦,٥١٩ | ١٠,٠٧٤,٩٣٢ | ١,٢٥٦,٣٤٨ |
| قطاع الاستثمارات المالية | ٦٠٥,٠٢٤ | ٧٨٢,٣٠٧ | - |
| المجموع | ١٠,٩٥١,٥٤٣ | ١٠,٨٥٧,٢٣٩ | ١,٢٥٦,٣٤٨ |

٢٤- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣ آذار ٢٠٢٤ وتمت الموافقة على إصدارها.

٢٥- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٢ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.