

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون لأول ٢٠١١

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

فهرس	صفحة
تقرير المحاسب القانوني المستقل	١
قائمة المركز المالي الموحدة	٢
قائمة الدخل الشامل الموحدة	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	٤
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٥
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	٦ - ٢٧



تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية اخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ برقابة داخلية حسبما تراه ضرورياً لغرض إعداد القوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي ابداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة ، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة.

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

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وادائها المالي الموحدة وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

غوشة وشركاه
عبد الكريم قنيص
إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٣ شباط ٢٠١٢

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

٢٠١٠	٢٠١١	ايضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١٧٥,٠٣٦	١١٧,٣٦١	٤	ممتلكات ومعدات
٨,٧٨٦,١٦٧	٧,٢٣١,٧٠٩	٥	مشاريع تحت التنفيذ
١,٤٩٨,٢٠١	١,٣٠٧,٥٣٣	٦	إستثمارات في أراضي معدة للتطوير
٣٩١,٦٥١	٣٤٩,٥٤٨	٦	إستثمارات في أراضي مؤجرة
٥٥٧,٧٤٨	-	٧	موجودات مالية متوفرة للبيع
-	٢٧٠,٢٦٥	٧	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
١١,٤٠٨,٨٠٣	٩,٢٧٦,٤١٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٢٣,٢٦٧	٢١,٨٠١	٨	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٧٤٩,٧٨٦	٤٧٩,٤٠٠	٦	أراضي معدة للبيع
٣٣٧,٩٤٧	٧٨,٣٦٩	٩	مدينون وشيكات برسم التحصيل
٢٨,٩٣٨	٥٥,٢٦٢	١٠	نقد وما في حكمه
١,١٣٩,٩٣٨	٦٣٤,٨٣٢		مجموع الموجودات المتداولة
١٢,٥٤٨,٧٤١	٩,٩١١,٢٤٨		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩	١١	علاوة إصدار
٤١٤,٣٠٩	٤١٤,٣٠٩	١١	إحتياطي إجباري
٢٥٩,٦٤٢	٢٥٩,٦٤٢	١١	إحتياطي إختياري
-	(٢,٣٧٣,٣٠١)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(٣,٦٤١,٠٤٧)	(٣,٣٤٦,٣٠٦)		خسائر متراكمة
١٠,٥٤٥,٢٩٣	٨,٤٦٦,٧٣٣		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
٣١٩,٦٧١	٣١٢,٧٠٤	١٢	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٨٣,٧٧٧	٥٩,٢٤١	١٣	دائنون وشيكات أجلة
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٠٧٢,٥٧٠	١٦	بنوك دائنة
٢,٠٠٣,٤٤٨	١,٤٤٤,٥١٥		مجموع المطلوبات المتداولة
١٢,٥٤٨,٧٤١	٩,٩١١,٢٤٨		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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 ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٢٠١٠	٢٠١١	إيضاح
الإيرادات التشغيلية		
-	١,٣٨١,٣١٥	مبيعات أراضي وشقق
٥١,٣١٨	١١,٢٨٦	إيراد عمولات الوساطة العقارية
١٧,٥٠٠	٢٤,١٦٧	إيرادات بدل إيجار
٦٨,٨١٨	١,٤١٦,٧٦٨	مجموع الإيرادات التشغيلية
ينزل التكاليف التشغيلية		
-	(١,٥٩٩,٤٣٢)	كلفة بيع أراضي وشقق
(٦٢,٨٠٣)	(٤٣,٨٢٥)	كلفة إيراد عمولات الوساطة العقارية
(٦٢,٨٠٣)	(١,٦٤٣,٢٥٧)	كلفة الإيرادات التشغيلية
٦,٠١٥	(٢٢٦,٤٨٩)	مجموع (الخسارة)/ الربح
(١٩٢,٣٦٨)	(١٤٠,٤٥٠)	١٧ مصاريف إدارية وعمومية
(١٧,٤٩٨)	(٢,٥٤١)	مصاريف بيعية وتسويقية
(١٦١,٧٤٠)	(١٣٧,٥٦٤)	مصاريف مالية
(٣٢,٨٩٢)	(٤٩,٧٣٢)	استهلاكات
-	(١,٢٤٤,١٠٣)	١٨ مخصص تدني أراضي
(٢,٠٨٥,٨١٨)	-	خسائر نتيجة تدني موجودات مالية متوفرة للبيع
٨٣٠	٩,٨٠٢	إيرادات أخرى
(٢,٤٨٣,٤٧١)	(١,٧٩١,٠٧٧)	خسارة السنة
الدخل الشامل الآخر		
١,٧٤٩,٦٣٧	-	التغير في الموجودات المالية المتوفرة للبيع
-	(٢٨٧,٤٨٣)	التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٧٣٣,٨٣٤)	(٢,٠٧٨,٥٦٠)	الشامل الآخر
		اجمالي الدخل الشامل
خسارة السهم:		
(٠,٢٠٧)	(٠,١٤٩)	خسارة ربحية السهم-دينار/سهم
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	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 الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم	احتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	علاوة الاصدار	رأس المال
١١,٢٧٩,١٢٧	(١,١٥٧,٥٧٦)	(١,٧٤٩,٦٣٧)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠
(٧٣٣,٨٣٤)	(٢,٤٨٣,٤٧١)	١,٧٤٩,٦٣٧	-	-	-	-
١٠,٥٤٥,٢٩٣	(٣,٦٤١,٠٤٧)	-	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠
-	٢,٠٨٥,٨١٨	(٢,٠٨٥,٨١٨)	-	-	-	-
١٠,٥٤٥,٢٩٣	(١,٥٥٥,٢٢٩)	(٢,٠٨٥,٨١٨)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠
(٢,٠٧٨,٥٦٠)	(١,٧٩١,٠٧٧)	(٢٨٧,٤٨٣)	-	-	-	-
٨,٤٦٦,٧٣٣	(٣,٣٤٦,٣٠٦)	(٢,٣٧٣,٣٠١)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠

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

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٠
اجمالي الدخل الشامل للسنة
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
الأثر الناتج من تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم ٩
الرصيد المعدل في ١ كانون الثاني ٢٠١١
اجمالي الدخل الشامل للسنة
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٢٠١٠	٢٠١١	
		الأنشطة التشغيلية
(٢,٤٨٣,٤٧١)	(١,٧٩١,٠٧٧)	خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة:
٣٢,٨٩٢	٤٩,٧٣٢	استهلاكات
-	١,٢٤٤,١٠٣	مخصص تدني أراضي
٢,٠٨٥,٨١٨	-	خسائر نتيجة تدني موجودات مالية متوفرة للبيع
١٦١,٧٤٠	١٣٧,٥٦٤	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(٤٢,٢٩٨)	٢٥٩,٥٧٨	المدينون وشيكات برسم التحصيل
-	٢٤٥,٠٦٣	الأراضي المعدة للبيع
١٠,١٧٠	١,٤٦٦	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(١٢٨,٧٩٤)	(١٢٤,٥٣٦)	دائنون وشيكات أجل
٢٠,١٧٠	(٦,٩٦٧)	المصاريف المستحقة وحسابات دائنة أخرى
(٣٤٣,٧٧٣)	١٤,٩٢٦	النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(١٦١,٧٤٠)	(١٣٧,٥٦٤)	مصاريف مالية مدفوعة
(٥٠٥,٥١٣)	(١٢٢,٦٣٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
١٨,٩٩٤	٧,٩٤٣	التغير في الممتلكات والمعدات
(٢٤,٧٢٤)	(٥١,٣٦٩)	الإستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير ومؤجرة
(٧٠,٠٩٨)	٦١٩,٨١٨	مشاريع تحت التنفيذ
(٧٥,٨٢٨)	٥٧٦,٣٩٢	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
١,٤٧٧,٨٨٣	(٤٢٧,٤٣٠)	البنوك الدائنة
(٩٤٠,٢٤٨)	-	القروض
٥٣٧,٦٣٥	(٤٢٧,٤٣٠)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
(٤٣,٧٠٦)	٢٦,٣٢٤	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧٢,٦٤٤	٢٨,٩٣٨	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٢٨,٩٣٨	٥٥,٢٦٢	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 ٢٠١١

(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 من ١٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم اسمي متساوي القيمة تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم دينار أردني واحد.

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

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٧	%١٠٠	شراء وبيع العقارات وتطويرها وإدارتها وإفرازها واستصلاحها بالإضافة إلى أعمال السمسرة والوكالة والتأجير.

قرر مجلس إدارة الشركة في الاجتماع المنعقد بتاريخ ١٣ كانون الأول ٢٠١٠ التخليص من الإستثمار في الشركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود (ذ.م.م) والمملوكة بالكامل منها بالقيمة الدفترية إلى جهات ذات علاقة وذلك كون الشركة لم تمارس أي نشاط أو عمل تجاري منذ تاريخ تأسيسها في عام ٢٠٠٨.

وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية فأن :-

٢٠١١	٢٠١٠	
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
(٢٦,٧٩٣)	(١٠٨,١٤٩)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

أن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة التابعة ، وأهم قيود الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ كانون الأول كما يلي:

الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

٢٠١١	٢٠١٠	
٦١,٢٩٥	٨٦,٤٦٧	مجموع الموجودات
٣١,٢٩٥	٥٦,٤٦٧	مجموع المطلوبات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مجموع حقوق الشركاء
٣,٠٣٢	٥,٣٢٩	نقد وما في حكمه
٥٥,٣٥٢	٧٩,٠٣٦	ممتلكات ومعدات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
٤٩,٢١٨	٥١,٣١٨	مجموع الإيرادات
(٢٦,٧٩٣)	(١٠٨,١٤٩)	صافي خسارة السنة

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

٢- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة ولم يحن موعد تطبيقها

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

أو بعد

١ تموز ٢٠١٢	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية : المتعلقة بالبنود المعترف بها في الدخل الشامل الآخر
١ كانون الثاني ٢٠١٢	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ : ضرائب الدخل المتعلقة بالضريبة المؤجلة: استرداد الموجودات الكامنة
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ مزايا الموظفين (المعدل في سنة ٢٠١١)
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ البيانات المالية المنفصلة (المعدل في سنة ٢٠١١)
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الإستثمار في المنشآت الزميلة والمشاريع المشتركة (المعدل في سنة ٢٠١١)
١ كانون الأول ٢٠١٥	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩- الأدوات المالية (المعدل في سنة ٢٠١٠)
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠- البيانات المالية الموحدة
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١- الترتيبات المشتركة
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢- الإفصاح عن الحصص في منشآت أخرى
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣- قياس القيمة العادلة

يتوقع مجلس ادارة الشركة ان تطبيق هذه المعايير والتفسيرات خلال الفترات اللاحقة لن يكون له أثر مالي جوهري على البيانات المالية للشركة.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

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

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانهما تظهر بالقيمة العادلة. ان السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:

أساس توحيد القوائم المالية

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، ولقد تم تجميعها وذلك بإضافة البنود المتشابهة من الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف. وقد تم استبعاد المعاملات والارصدة الجوهرية بين الشركة وشركاتها التابعة.

التغيير في السياسات المحاسبية

قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) " الأدوات المالية" ليطبق على القوائم المالية المرحلية التي تبدأ في الأول من كانون الثاني ٢٠١١ ونتيجة لقيام الشركة بتطبيق هذه التعديلات أدى الى حدوث تأثير جوهري على عرض هذه القوائم المالية المرحلية وحيث أن المعيار يتناول التصنيف والقياس للموجودات المالية بصورة مختلفة وجوهرية عما كان يتطلبه المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) " الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" حيث يتضمن هذا المعيار الجديد فئتين أساسيتين لقياس الموجودات المالية وهما فئة الكلفة المطفأة وفئة القيمة العادلة ويلغي هذا المعيار الفئات التي يتضمنها المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) التالية: الموجودات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق، الموجودات المالية المتوفرة للبيع، القروض والذمم المدينة والقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل. ويتناول هذا المعيار أساليب القياس على النحو التالي:

١- يمكن أن تقاس الموجودات المالية بالكلفة المطفأة إذا حققت الشروط التالية:

- الغرض من الاحتفاظ بهذه الموجودات في سياق نموذج الأعمال هو استلام تدفقات نقدية تعاقدية.
- إن التدفقات النقدية بموجب الشروط التعاقدية لهذه الموجودات تنشأ من تواريخ محددة وتمثل فقط دفعات لأصل.
- مبلغ الموجودات والفوائد المحتسبة على أصل تلك الموجودات.

٢- تقاس باقي الموجودات المالية التي لا تحقق شروط الموجودات المالية بالكلفة المطفأة كموجودات مالية بالقيمة العادلة.

فيما يتعلق بالإستثمارات في أدوات حقوق الملكية والتي لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة بها فإن هذا المعيار يسمح عند الاعتراف الأولي بتبني خيار لا يمكن الرجوع عنه بعرض كافة التغيرات في القيمة العادلة من هذه الإستثمارات وعلى أساس إفرادي (كل سهم على حدة) ضمن بنود الدخل الشامل الآخر ولا يمكن بأي حال من الأحوال في تاريخ لاحق إعادة تصنيف مبالغ هذه التغيرات والمعترف بها ضمن الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة، في حين أن أرباح التوزيعات المستلمة عن هذه الإستثمارات يعترف بها ضمن صافي إيرادات الإستثمارات إلا إذا كانت هذه التوزيعات تمثل بشكل واضح إسترداد جزئي لكلفة الإستثمارات.

في حال لم تتبنى الشركة خيار الاعتراف بتغيرات القيمة العادلة للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر فعندئذ يجب قياس هذه الإستثمارات بالقيمة العادلة والاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

إن تفاصيل أثر التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) مدرجة في إيضاح رقم (٢٠) حول القوائم المالية.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة في بيان الدخل الشامل الموحدة.
تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة هي موجودات مالية غير مشتقة. الغرض من امتلاكها الاحتفاظ بها كمؤخرة للبيع وليست للمتاجرة بها حتى تاريخ الاستحقاق.
يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة في بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل أي خسائر تدني متراكمة في قيمتها العادلة.
تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة.
يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناجمة عن فروقات تحويل العملة الأجنبية لأدوات الدين (التي لا تحمل فوائد) ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة في بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة. في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الأجنبية لأدوات الملكية في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية.

الإيرادات

- تتحقق الإيرادات من بيع الأراضي عند توقيع إتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع.
- تتحقق الإيرادات من عمولات والوساطة العقارية عند اصدار الفاتورة وتقديم الخدمة للعملاء.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

المصاريف

تتكون مصاريف البيع والتسويق بشكل رئيسي من التكاليف المنفقة لتسويق وبيع أراضي الشركة ويتم تصنيف المصاريف الأخرى مصاريف إدارية وعمومية.

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات الأراضي وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. ويتم 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.

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص تدني الذمم المدينة عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

الذمم الدائنة والمستحقات

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

الإستثمار في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير والأراضي المؤجرة

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثمارات 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 استثمارات في الأراضي .

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة ، ويتم رسملة تكاليف الاقتراض على السحوبات من القروض لتمويل هذه المشاريع .

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

الاستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع

تصنف الاستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الاستثمارات، و تقيم الاستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة، و يتم قيد المكاسب أو الخسائر غير المحققة ضمن حقوق الملكية و يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمارات المالية المتداولة بسعر الإغلاق في بورصة عمان.

يتم تخفيض القيمة الجارية لكافة الاستثمارات المتوفرة للبيع بالانخفاض غير المؤقت في قيمتها.

يتم قيد الإيرادات من الاستثمارات في الاسهم المتوفرة للبيع عند الاعلان عن توزيع الأرباح.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى إنخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي لانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الإقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية بإستثناء الذمم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .
يتم الإعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في بيان الدخل الشامل الموحدة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الإعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الغاء الإعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي ، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالإعتراف بالأصل المالي.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية، ويجري احتساب الاستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات والمعدات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الاستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الاستهلاك السنوي	
١٢ - ٢٠%	اجهزة المساحة
١٥%	السيارات
١٢ - ٢٠%	الاجهزة الكهربائية والمكيفات
٩ - ١٥%	الاثاث والمفروشات والديكورات
١٢ - ٢٠%	اجهزة الحاسوب والاتصالات
٢٠ - ٢٥%	البرامج ومواقع الانترنت
٩ - ٢٥%	نظام إدارة خدمات العملاء
٩ - ١٥%	الآرماط

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحدة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كتزليل من مخصص إعادة التقييم.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إننا نعتقد بأن تقديراتنا ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- يتم إثبات خسارة تدني الاستثمارات في أراضي ، اعتماداً على تقييمات عقارية حديثة ومعتمدة من قبل مقرر و/أو مقدرين معتمدين لغايات إثبات خسارة التدني ويعاد النظر في ذلك التدني بشكل دوري.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية الموحدة والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.
- تقوم الإدارة باعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

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 استعمالها 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.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

التقاص

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

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، و يتم الاستدراك لها وفقا 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 و الضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

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

عقود الإيجار

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

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل الشامل الموحدة خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الاضافات	الإستبعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
٩,٣٣٠	-	-	٩,٣٣٠
٤١,٨٧١	-	(٤١,٨٧١)	-
٣٢,٢٩٩	٤١	-	٣٢,٣٤٠
١٠٥,٠٨٤	-	-	١٠٥,٠٨٤
٥٣,٢٢٧	-	-	٥٣,٢٢٧
٢٤,٤٢٠	٥٦٥	-	٢٤,٩٨٥
٢,٦٢٧	-	-	٢,٦٢٧
٢٠,٨٤٠	-	-	٢٠,٨٤٠
٢٨٩,٦٩٨	٦٠٦	(٤١,٨٧١)	٢٤٨,٤٣٣
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
٤,٨٤٠	١,٨٦٥	-	٦,٧٠٥
٣٠,١٨٢	٣,١٤٠	(٣٣,٣٢٢)	-
١١,١٥٦	٦,٤٦٨	-	١٧,٦٢٤
٣٠,٤٥٤	١٥,٧٦٣	-	٤٦,٢١٧
١٤,٨٧٦	١٠,٦٤٥	-	٢٥,٥٢١
١٥,٦٦٥	٦,٢٤٧	-	٢١,٩١٢
٩٠١	٣٩٦	-	١,٢٩٧
٦,٥٨٨	٥,٢٠٨	-	١١,٧٩٦
١١٤,٦٦٢	٤٩,٧٣٢	(٣٣,٣٢٢)	١٣١,٠٧٢
مجموع الاستهلاكات			
١٧٥,٠٣٦			
القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني			
القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول			
١١٧,٣٦١			

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٥- المشاريع تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند بقيمة المبالغ المنفقة على كل من مشروع دابوق (رأس الجندي) ومشروع الصويفية ومشروع شارع مكة. إن تفاصيل هذا البند هي كما يلي :-

٢٠١١	٢٠١٠	
٥,٣٠٨,٣٣٠	٥,٣٠٦,٣٣٠	مشروع دابوق (رأس الجندي) :
(٦٣٥,٥٧٨)	-	كلفة الأرض
٤,٦٧٢,٧٥٢	٥,٣٠٦,٣٣٠	ينزل : مخصص تدني الأرض *
٣٠٢,٠٦٧	٣٠٢,٠٦٧	قيمة الأرض بعد مخصص التدني
٥,٦٣٣	٥,٦٣٣	تصاميم وإشراف
٤٨٤,٢٨٠	٤٨٤,٢٨٠	كلفة البنية التحتية (شق طرق)
١٧٢,٧٦٢	١٧٢,٧٦٢	اعمال الطريق والمدخل
٢٤,٠٧٤	٢٤,٠٧٤	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
٨,٢٠٢	٨,٢٠٢	اعلانات
٥,٦٦٩,٧٧٠	٦,٣٠٣,٣٤٨	أخرى
٤٢٩,٠٩٤	٢٢٥,٥٩٤	مشروع الصويفية:
٢٧,٧٤٢	١٣,٨٧١	كلفة الأرض
٣٥٨,٩٧٠	١٧٧,٤٨٥	تصاميم وإشراف
٢٧٤,٨٤٢	١٣٧,٤٢١	أعمال الحفر والبناء
١٦,٩٤١	٧,١١٤	اعمال العظم والهدم
٤٧,٥٠٧	٤٧,٥٠٧	أعمال كهرباء
١٣,٤٤٢	٦,٤٣٢	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
٧١,٣٧٩	٦,٣٩٤	رسوم حكومية
١,٢٣٩,٩١٧	٦٢١,٨١٨	صيانة وأخرى
١,٨٠٤,٣١٢	١,٨٠٤,٣١٢	مشروع شارع مكة:
(٢٩٩,٠٦٢)	-	كلفة الأرض
١,٥٠٥,٢٥٠	١,٨٠٤,٣١٢	ينزل : مخصص تدني الأرض *
٣٠٣	٣٠٣	قيمة الأرض بعد مخصص التدني
٣٠٠	٣٠٠	رسوم حكومية
٥٦,٠٨٦	٥٦,٠٨٦	مخططات
١,٥٦١,٩٣٩	١,٨٦١,٠٠١	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
٨,٤٧١,٦٢٦	٨,٧٨٦,١٦٧	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ
(١,٢٣٩,٩١٧)	-	ينزل : كلفة مشاريع مباعه
٧,٢٣١,٧٠٩	٨,٧٨٦,١٦٧	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

* بناءً على خبراء العقار المعتمدين تبين أن القيمة السوقية للأراضي أقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٦٣٥,٥٧٨ دينار أردني في أراضي دابوق ومبلغ ٢٩٩,٠٦٢ في أرض شارع مكة مما أدى إلى أخذ مخصص بهذه المبالغ خلال عام ٢٠١١.

إن أرض مشروع الصوفية مسجلة باسم الشركة والسيد سامر سليمان مصطفى شحادة بدفع مبلغ ٥٢,٥٠٠ دينار أردني من أجل فك رهن الأرض لحساب البنك الأهلي الأردني وتم الإتفاق على تحمل الطرفين كامل مصاريف البناء بحيث يمتلك السيد سامر سليمان مصطفى شحادة الطابق الأرضي وما قيمته ٤٠% من أرباح بيع باقي الطوابق وتحمل الشركة الفوائد والعمولات البنكية المرسلة على المشروع ، وخلال عام ٢٠١١ تم إلغاء الاتفاقية وتم الإتفاق مع السيد سامر سليمان مصطفى شحادة على تسجيل الطابق الأرضي لصالح ورثة المرحوم سليمان مصطفى شحادة ودفع مبلغ ١٤٠,٠٠٠ دينار أردني لصالح الورثة وبذلك يصبح باقي المشروع بعد التنازل عن الطابق الأرضي أربع طوابق لصالح الشركة، وتم بيع كامل المشروع حيث حقق خسائر بقيمة ٢٣٩,٩١٧ دينار أردني.

إن أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة والسيدة أمل الدباس مناصفة بعدما تم الاتفاق معها بتمويل تنفيذ المشروع عليها مناصفة وبحيث يبلغ مجموع التمويل المستحق على الشركة ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وهو المبلغ المستحق من باقي بيع نصف قطعة الأرض. كما تم الاتفاق على أن تقوم الشركة بتقديم عشرة كفالات بنكية بقيمة ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني للكفالة الواحدة بما مجموعه ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وقد تم تسديد هذه الكفالات بالكامل . وبحيث تتحمل الشركة مصاريف نقل ملكية الأرض وأي مصروف حيث تم تسجيلها مناصفة .

٦- الاستثمار في الأراضي

٢٠١٠	٢٠١١	
٧٤٩,٧٨٦	٧٤٩,٧٨٦	أراضي معدة للبيع
-	١٧,٦٠٧	إضافات خلال الفترة / السنة
-	(٢٦٢,٦٧٠)	مبيعات أراضي معدة للبيع
-	(٢٥,٣٢٣)	مخصص تدني أراضي معدة للبيع
٧٤٩,٧٨٦	٤٧٩,٤٠٠	مجموع الأراضي المعدة للبيع
١,٨٨٩,٨٥٢	١,٨٨٩,٨٥٢	أراضي معدة للتطوير ومؤجرة
-	١٥٢,٣٨٨	إضافات خلال الفترة / السنة
-	(١٠١,٠١٩)	مبيعات أراضي معدة للتطوير
-	(٢٨٤,١٤٠)	مخصص تدني أراضي معدة للتطوير ومؤجرة
١,٨٨٩,٨٥٢	١,٦٥٧,٠٨١	مجموع الأراضي المعدة للتطوير والمؤجرة
٣٩١,٦٥١	٣٤٩,٥٤٨	ينزل: أراضي مؤجرة
١,٤٩٨,٢٠١	١,٣٠٧,٥٣٣	مجموع الأراضي المعدة للتطوير
٢,٦٣٩,٦٣٨	٢,١٣٦,٤٨١	

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع أرض تكلفتها ٤٨٧,١١٦ دينار أردني وخلال عام ٢٠١١ تم تسجيل قطعة الأرض باسم الشركة مما أدى إلى زيادة التكلفة بمبلغ ١٧,٦٠٧ دينار أردني، كما قررت الشركة بيع قطعتين من أرض النقيرة رقم ٢٨٩, ١٢٧ والتي كانت كلفتها ٢٦٢,٦٧٠ دينار أردني بمبلغ ٢٦٥,٥٧٢ دينار أردني، وحقت أرباح بمبلغ ٢,٩٠٢ دينار أردني، وبناءً على خبراء العقار المعتمدين تبين أن القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع أقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٢٥,٢٣٣ دينار أردني مما أدى إلى أخذ مخصص تدني بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١١.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

تتضمن الأراضي المعدة للتطوير أرضاً تكلفتها ١,٨٨٩,٨٥٢ دينار أردني تتكون من (١١) قطعة وبمساحة ٢,٣٢,٨٩١ م^٢، حيث تم خلال عام ٢٠١٠ تخصيص (٤) قطع منها وبمساحة ٢,٤٧١ م^٢ وبتكلفة قيمتها ٣٩١,٦٥١ دينار أردني لغايات التأجير بحيث أصبحت تكلفة الأراضي المعدة للتطوير ١,٤٩٨,٢٠١ دينار أردني، وخلال عام ٢٠١١ تم تسجيل القطع بإسم الشركة مما أدى إلى زيادة التكلفة بمبلغ ١٤٩,٧٨٨ دينار أردني وتم إضافة أعمال تزفيت بمبلغ ٢,٦٠٠ دينار أردني كما قررت الشركة بيع قطعة أرض رقم (٧٨٨) والتي كانت تكلفتها ١٠١,٠١٩ دينار أردني بمبلغ ١١٥,٧٤٣ دينار أردني وحقت أرباح ١٤,٧٢٤ دينار أردني لتصبح تكلفة الأراضي المتبقية وعددها (١٠) قطع بمبلغ ١,٩٤١,٢٢١ دينار أردني ومن ضمنها الأراضي المؤجرة بتكلفة ٤٢٧,٧١٠ دينار أردني. وبناءً على خبراء العقار المعتمدين تبين أن القيمة السوقية للأراضي المعدة للتطوير والمؤجرة أقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٢٨٤,١٤٠ دينار أردني مما أدى إلى أخذ مخصص تندي بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١١. لتصبح تكلفة (١٠) قطع بمبلغ ١,٦٥٧,٠٨١ دينار أردني من ضمنها الأراضي المؤجرة بتكلفة ٣٤٩,٥٤٨ دينار أردني.

٧- الموجودات المالية

- موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

إن تفاصيل هذا البند وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (٩)

عدد الأسهم		القيمة		
٢٠١١	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٠	
١٣٠,١٤١	-	٢٤,٧٢٧	-	الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)
١٨٠	-	١,٤١٣	-	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
١,١٦٢,٥٠٠	-	٢٤٤,١٢٥	-	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) *
		٢٧٠,٢٦٥	-	

- موجودات مالية متوفرة للبيع

إن تفاصيل هذا البند وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) :

عدد الأسهم		القيمة		
٢٠١١	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٠	
-	١٣٠,١٤١	-	٤٥,٥٤٩	الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)
-	١٨٠	-	٦٩٩	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
-	١,١٦٢,٥٠٠	-	٥١١,٥٠٠	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) *
		-	٥٥٧,٧٤٨	

* قامت الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) في بداية عام ٢٠١٠ بتخفيض رأسمالها بنسبة ٢٥% حيث استكملت إجراءات التخفيض لدى مركز ايداع الأوراق المالية بتاريخ ١ نيسان ٢٠١٠ وعليه فقد أصبح عدد الأسهم المملوكة للشركة في رأسمال الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (١,١٦٢,٥٠٠) سهم اعتباراً من ١ نيسان ٢٠١٠.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

٨- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
١٦,٤٤٢	١٠,٩٥٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
-	٦,٦٦٧	إيرادات مستحقة الدفع
٣٦٧	٧٢٥	أمانات ضريبة الدخل
-	٨٠٥	تأمينات كفالات
٦,٤٥٨	٢,٦٤٥	نعم موظفين
٢٣,٢٦٧	٢١,٨٠١	

٩- المدينون والشيكات برسم التحصيل

٢٠١٠	٢٠١١	
٣٢٩,٩٤٧	٧٧,٧٠٥	ذمم مدينة تجارية
٧,٨٠٠	-	شيكات برسم التحصيل
٢٠٠	٦٦٤	مطلوب من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٤)
٣٣٧,٩٤٧	٧٨,٣٦٩	

١٠- النقد وما في حكمه

٢٠١٠	٢٠١١	
٥٤٢	٢,٥٧٣	الصندوق
٢٨,٣٩٦	٥٢,٦٨٩	نقد لدى البنوك
٢٨,٩٣٨	٥٥,٢٦٢	

١١- الاحتياطات

علاوة الإصدار:

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

الاحتياطي الاجباري:

تمشياً 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 كأنصبه أرباح على المساهمين.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

الاحتياطي الاختياري:

تمشياً 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 وقد قرر مجلس الإدارة عدم إقتطاع أي نسبة خلال العام من الربح الصافي للشركة. أن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٢-المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١١	٢٠١٠	
٢٧,٢٨٥	٣٠,٧٢٢	مصاريف مستحقة
٢٠٦,٢١٣	٢٠٦,٣٣٧	امانات مساهمين
٨١٦	٧٩٢	امانات الضمان الاجتماعي
٥,٥٥٠	٥٥٧	امانات ضريبة مبيعات
٤,٠٧٧	-	امانات ضريبة دخل
-	١٢,٥٠٠	إيرادات مقبوضة مقدماً
٣٨,٩١٠	٣٨,٩١٠	رسوم الجامعات الأردنية
١,٦٤٢	١,٦٤٢	صندوق دعم البحث العلمي
٢٨,٢١١	٢٨,٢١١	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
٣١٢,٧٠٤	٣١٩,٦٧١	

١٣- الدائنون والشيكات الأجلة

٢٠١١	٢٠١٠	
١١,٥٤١	٦٩,٦٥٨	نعم تجارية
-	٦٦,٧٥٢	شيكات آجلة
٤٧,٧٠٠	٤٧,٣٦٧	مطلوب الى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٤)
٥٩,٢٤١	١٨٣,٧٧٧	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

١٤- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة خلال السنة بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة التالية :-

العلاقة	الإسم
شقيقة	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
شقيقة	الشركة الأردنية للمعدات والآليات ذ.م.م
شقيقة	شركة المحيط لتجارة الزيوت المعدنية ذ.م.م
شقيقة	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
شقيقة	شركة تجارة المركبات ذ.م.م
شقيقة	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد م.ع.م
رئيس مجلس الإدارة	نقولا أبو خضر

أن المعاملات الجوهرية والمبالغ المتعلقة بها هي كما يلي:

٢٠١١	٢٠١٠
٢٤,١٦٧	١٧,٥٠٠
إيرادات بدل إيجار	

يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول كمايلي:

٢٠١١	٢٠١٠
٦٦٤	٢٠٠
٦٦٤	٢٠٠
شركة تجارة المركبات ذ.م.م	

يتكون المطلوب الى جهات ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول كمايلي:

٢٠١١	٢٠١٠
٢,٣٦٤	٢,١١٨
٦,١١٨	٦,٠٣٠
١٥٧	١٥٧
١٧٣	١٧٣
٣٨,٨٨٨	٣٨,٨٨٩
٤٧,٧٠٠	٤٧,٣٦٧
شركة الآليات الرائدة ذ.م.م	
الشركة الأردنية للمعدات والآليات ذ.م.م	
شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م	
شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م	
نقولا أبو خضر	

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

٢٠١١	٢٠١٠
٨,٤٠٠	٨,٤٠٠
٥١,٦٦٥	٣٦,٠٠٠
صرف بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة	
الرواتب والعلاوات والمكافآت وعمولات البيع التي نقاضاها المدير العام	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

١٥- ضريبة الدخل

لم تقم الشركة بإنهاء ضريبة الدخل للأعوام ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ وذلك لمطالبة دائرة ضريبة الدخل مبلغاً وقدره ٧٤٨,٤١٠ دينار أردني عن تلك الأعوام، وقد أستاذت الشركة القرار وما زال منظور أمام المحكمة حتى تاريخ هذه القوائم المالية. أما بالنسبة للأعوام ٢٠٠٨، ٢٠٠٩، ٢٠١٠ فقد تم إنهاء الوضع الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل .

أنهت الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (شركة تابعة) علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية ٢٠٠٧، وأما بالنسبة لضريبة دخل عن اعوام ٢٠٠٨، ٢٠٠٩، ٢٠١٠ قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل ولم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ هذه القوائم.

١٦ - بنوك دائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني ، بنسبة فائدة ٩ % سنوياً تحتسب وتستوفي شهرياً وبعمولة ١ % سنوياً وخلال عام ٢٠١١ تم زيادة سقف بمبلغ ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني ويسدد كامل المبلغ دفعة واحدة بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠١٢ وقد بلغ الرصيد المستغل في نهاية السنة من هذه التسهيلات مبلغ وقدره ١,٠٧٢,٥٧٠ دينار (٢٠١٠ : ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار).

١٧-المصاريف الادارية والعمومية

٢٠١٠	٢٠١١	
٨١,٦٣١	٤٥,٨٦٥	رواتب واجور وملحقاتها
٨,٤٠٠	٨,٤٠٠	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
٤,٤٧٣	٨٣٤	مصاريف سيارات
٧,٣٢٨	٤,٧٦٣	بريد وبرق وهاتف
١٧,٢٧٩	١٧,١٠١	رسوم ورخص حكومية
٢١,٧٠٠	٢٤,٥٧٢	أتعاب مهنية واستشارات
١,٢٣٢	١,١٢٢	ضيافة
٣,٩٣٨	٢,٣٨٩	قرطاسية ومطبوعات
٢٤,٩٠٢	٢٤,٢٠٠	إيجارات
٢,٩٦٣	١,٠٣٠	صيانة
٧,٥٥١	٢,٣٦٤	مصاريف مياه وكهرباء ومحروقات
١٠,٩٧١	٧,٨١٠	متفرقة
١٩٢,٣٦٨	١٤٠,٤٥٠	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يُباع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

١٨ - مخصص تدني أراضي

٢٠١٠	٢٠١١	
-	٩٣٤,٦٤٠	أراضي مشاريع تحت التنفيذ
-	٢٠٥,٩٧٨	إستثمارات في أراضي معدة للتطوير
-	٧٨,١٦٢	إستثمارات في أراضي مؤجرة
-	٢٥,٣٢٣	أراضي معدة للبيع
-	١,٢٤٤,١٠٣	

١٩ - الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول إلتزامات محتملة عن كفالات بنكية بقيمة ١١,٠٠٥ دينار أردني (٢٠١٠: ١٥,٧٠٠ أردني).

٢٠ - أثر إتباع معيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)

قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) إعتباراً من الاول من كانون الثاني ٢٠١١ (تاريخ بدء التطبيق) وقد نتج عنه ما يلي:
إعادة تصنيف الموجودات المالية كما يلي:

فئة القياس			
الأدوات المالية	المعيار المحاسبي الدولي	معيار التقارير المالية	الفرق
رقم (٣٩)	المحاسبية الدولية رقم (٩)	حسب معيار (٣٩)	حسب معيار (٩)
أسهم	موجودات مالية متوفرة للبيع	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة	-
	من خلال بيان الدخل الشامل الاخر		٥٥٧,٧٤٨
			٥٥٧,٧٤٨
			-
			٥٥٧,٧٤٨

أ- إن الإستثمارات في أسهم الشركات والتي يتم تقييمها بالقيمة العادلة، تم تصنيف الجزء الذي تعتقد الإدارة وفقاً لنموذج أعمالها إما ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة أو من ضمن موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر الموحدة ونتيجة لذلك تم إعادة تصنيف ٢,٠٨٥,٨١٨ دينار اردني من حساب الأرباح المدورة إلى التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية كما في ١ كانون الثاني ٢٠١١.

وإن أثر التغير هو كما يلي :-

الخسائر المتراكمة	قبل التعديل	بعد التعديل	الأثر بعد التعديل
(٣,٦٤١,٠٤٧)	(١,٥٥٥,٢٢٩)	٢,٠٨٥,٨١٨	٢,٠٨٥,٨١٨
-	٢,٠٨٥,٨١٨	(٢,٠٨٥,٨١٨)	(٢,٠٨٥,٨١٨)
التغير المتراكم في القيمة العادلة			

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

ب- لم يؤدي إتباع هذا المعيار إلى أية فروقات ما بين القيمة الدفترية السابقة (معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩) والقيمة الدفترية الحالية (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩) للموجودات المالية كما في ١ كانون الثاني ٢٠١١.

٢١-الأدوات المالية

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 ٢٠١٠.

إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العائد للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، وإحتياطيات والتغير المتراكم في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية المثلى

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 يضم ديون من خلال الاقتراض ، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية المثلى.

إن معدل المديونية المثلى في نهاية السنة هو كما يلي:-

	٢٠١١	٢٠١٠
المديونية	١,٠٧٢,٥٧٠	١,٥٠٠,٠٠٠
حقوق الملكية	٨,٤٦٦,٧٣٣	١٠,٥٤٥,٢٩٣
معدل المديونية / حقوق الملكية	%١٣	%١٤

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

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.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة.

تتمثل حساسية قائمة الدخل الشامل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل الشامل للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة :

العملية	الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة
دينار أردني	(نقطة مئوية)	٢٠١١ ٢٠١٠
	٢٥	- ٢,٦٨١ - ٣,٧٥٠

العملية	النقص بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة
دينار أردني	(نقطة مئوية)	٢٠١١ ٢٠١٠
	٢٥	+ ٢,٦٨١ + ٣,٧٥٠

مخاطر أسعار أخرى

تعرض 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.

تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية

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

في حال كانت اسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة ٥% لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع ١٣,٤٧٠ دينار (٢٠١٠: أعلى/أقل بواقع ٢٧,٨٨٧ دينار) نتيجة لمحفظه الشركة.

إن حساسية الشركة لأسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى تغيرت بشكل جوهري مقارنة مع السنة السابقة نتيجة لإستبعاد جزء هام من محفظة الإستثمارات خلال السنة .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض الائتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح ١٤. 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 تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة. تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ 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
٢٠١١:			
أدوات لا تحمل فائدة	٣٧١,٩٤٥	—	٣٧١,٩٤٥
أدوات تحمل فائدة	٩%	١,٠٧٢,٥٧٠	١,٠٧٢,٥٧٠
المجموع	١,٤٤٤,٥١٥	—	١,٤٤٤,٥١٥
٢٠١٠:			
أدوات لا تحمل فائدة	—	٥٠٣,٤٤٨	٥٠٣,٤٤٨
أدوات تحمل فائدة	٨,٢٥% - ٩%	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
المجموع	٢,٠٠٣,٤٤٨	—	٢,٠٠٣,٤٤٨

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٢٢ - 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		أرباح/ (خسائر) القطاع		
٢٠١١	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٠	
١,٤٠٥,٤٨٢	١٧,٥٠٠	(١,٧٦٤,٢٨٤)	(٢٨٩,٥٠٤)	قطاع الاستثمارات في العقارات
-	(٢,٠٨٥,٨١٨)	-	(٢,٠٨٥,٨١٨)	قطاع الاستثمارات المالية
٤٩,٢١٧	٥١,٣١٨	(٢٦,٧٩٣)	(١٠٨,١٤٩)	قطاع عمولات الوساطة العقارية
١,٤٥٤,٦٩٩	(٢,٠١٧,٠٠٠)	(١,٧٩١,٠٧٧)	(٢,٤٨٣,٤٧١)	المجموع
(٣٧,٩٣١)	-			ينزل: الايرادات المتحققة ما بين القطاعات
١,٤١٦,٧٦٨	(٢,٠١٧,٠٠٠)			

إن إجمالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية هي على النحو التالي :

موجودات القطاع		مطلوبات القطاع		
٢٠١١	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٠	
٩,٥٧٩,٦٨٨	١١,٩٠٤,٥٢٦	١,٤١٣,٢٢٠	١,٩٤٦,٩٨١	قطاع الاستثمارات في العقارات
٢٧٠,٢٦٥	٥٥٧,٧٤٨	-	-	قطاع الاستثمارات المالية
٦١,٢٩٥	٨٦,٤٦٧	٣١,٢٩٥	٥٦,٤٦٧	قطاع عمولات الوساطة العقارية
٩,٩١١,٢٤٨	١٢,٥٤٨,٧٤١	١,٤٤٤,٥١٥	٢,٠٠٣,٤٤٨	المجموع

٢٣ - المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٣ شباط ٢٠١٢، وتمت الموافقة على إصدارها.

٢٤ - أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٠ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١١.