



التاريخ : 2016/07/31

الساده بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة و بعد،،،،

الموضوع : القوائم المالية المرحلية الموحده و تقرير المراجعة للسته أشهر المنتهية في 30 حزيران 2016

بالإشارة الى الموضوع اعلاه مرفق طيه القوائم المالية المرحلية الموحده و تقرير المراجعة للسته أشهر المنتهية في 30 حزيران 2016 للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار م.ع.م.

/الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار



بورصة عمان الدائرية الإدارية والمالية الديوان ٢١ - ٢٠١٦ الرقم المتسلسل ٣٧٥٧ رقم الملف ٤١.٣٦ الجهة المختصة ٧/١١/٢٠١٦

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦

صفحة

فهرس

١

تقرير مراجعة عن القوائم المالية المرحلية الموحدة

٢

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة

٣

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة

٤

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة

٥

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة

٦ - ٢١

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة

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

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المرفقة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٦ والبيانات الماليه المرحلية الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسته أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الادارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءا لا يتجزء من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا باجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ *مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة. تشمل عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموحدة على اجراء استفسارات بشكل اساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية واجراءات مراجعة أخرى. ان نطاق اعمال المراجعة أقل الى حد كبير من نطاق اعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، ولذلك فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فاننا لا نبدي رأي حولها.

النتيجة

بناء على مراجعتنا ، لم يصل الى علمنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المرفقة لم يتم اعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤.

غوشه وشركاه
عبد الكريم قبيص
اجازة مزاولة رقم (٤٩٦)
Ghosheh & Co. (CPA's)
A member of
Nexia
International
غوشه و شركاه محاسبين قانونيين

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٣٠ تموز ٢٠١٦

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٦ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	ايضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
٦,٤٥٢	٤,٠٠٧		ممتلكات ومعدات
٩,٦٣٠,٩٥٨	٩,٦٣٠,٩٥٨	٤	مشاريع تحت التنفيذ
٥١٦,٩١٧	٥١٦,٩١٧		موجودات ضريبية مؤجلة
٢٥٣,١٨٢	٢٠٢,٧٤٤	٥	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
١٠,٤٠٧,٥٠٩	١٠,٣٥٤,٦٢٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٧,٤٦٤	٢,٧٦٩		مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٤٧٩,٤٠٠	٤٧٩,٤٠٠	٦	أراضي معده للبيع
٣٣٨,١٠٦	٣٣٨,١٠٦	٧	شقق معده للبيع
٦١,٦٤٢	٦٠,٩٤٦		مدنيون
٧٣,٦٩٢	١٠٥,٧٦٤	٨	نقد وما في حكمه
٩٦٠,٣٠٤	٩٨٦,٩٨٥		مجموع الموجودات المتداولة
١١,٣٦٧,٨١٣	١١,٣٤١,٦١١		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به
١٢,٠٠٠,٠٠٠	٧,٢١٦,٧٠٠	١	رأس المال المدفوع
١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩	٩	علاوة إصدار
٤١٤,٣٠٩	٤١٤,٣٠٩	٩	إحتياطي إجباري
٢٥٩,٦٤٢	٢٥٩,٦٤٢	٩	إحتياطي إختياري
(٢,٣٩٠,٣٨٤)	(٢,٤٤٠,٨٢٢)		إحتياطي القيمة العادلة
(٤,٧٨٣,٣٠٠)	(٤٢٠,٣٨١)		خسائر متراكمة
٧,٠١٢,٦٥٦	٦,٥٤١,٨٣٧		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
٣١٣,٦٧٧	٣٧٥,٢٢٩		مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٤٠,٧٧٧	٤٢,٦٠٤		دائنون
٦٢٨,٩٦٧	٣٦٣,٦٣٤	١١	قرض قصير الاجل
٣,٣٧١,٧٣٦	٤,٠١٨,٣٠٧	١٠	بنوك دائنة
٤,٣٥٥,١٥٧	٤,٧٩٩,٧٧٤		مجموع المطلوبات المتداولة
١١,٣٦٧,٨١٣	١١,٣٤١,٦١١		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

من بداية العام حتى		للفترة المرحلية من		
		من ١ نيسان ٢٠١٥ الى		
٣٠ حزيران ٢٠١٥	٣٠ حزيران ٢٠١٦	٣٠ حزيران ٢٠١٥	٣٠ حزيران ٢٠١٦	
٤٢,٠٠٠	-	-	-	مبيعات شقق
(٣٣,٢٤٤)	-	-	-	كلفة بيع شقق
٨,٧٥٦	-	-	-	مجمّل الربح
(١٠٧,١١٢)	(٢٥٦,٢٩٧)	(٤٩,٦٥٨)	(٢٢١,٠٥٢)	مصاريف إدارية وعمومية
(٤٠,٨٧٩)	(١٩٠,١٠٣)	(٢٨,٤٧٥)	(٩٨,٥٤٤)	مصاريف مالية
(١٠٣,٠٠٠)	-	(١٠٣,٠٠٠)	-	مخصص قضايا
(٧,٦٦٦)	(٢,٤٥٨)	(٣,٦٨٨)	(١,٢٢٩)	إستهلاكات
٣,٤٣٢	٢٨,٤٧٧	٣,١١٠	٢٨,٤٧٧	إيرادات ومصاريف أخرى
(٢٤٦,٤٦٩)	(٤٢٠,٣٨١)	(١٨١,٧١١)	(٢٩٢,٣٤٨)	صافي خسارة الفترة قبل الضريبة
(٢٢١,١٨٢)	-	-	-	ضريبة سنوات سابقة
(٤٦٧,٦٥١)	(٤٢٠,٣٨١)	(١٨١,٧١١)	(٢٩٢,٣٤٨)	صافي خسارة الفترة
(١٧١)	(٥٠,٤٣٨)	(٥٣)	(٥٠,٣٧٥)	الدخل الشامل الآخر:
(٤٦٧,٨٢٢)	(٤٧٠,٨١٩)	(١٨١,٧٦٤)	(٣٤٢,٧٢٣)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
				اجمالي الدخل الشامل للفترة
(٠,٠٣٩)	(٠,٠٣٥)	(٠,٠١٥)	(٠,٠٢٤)	خسارة السهم:
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	خسارة السهم-دينار/ سهم
				المتوسط المرجح لعدد الأسهم-سهم

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

احتياطي القيمة		احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	علاوة الإصدار	رأس المال	
المجموع	خسائر متراكمة					
٧,٠١٢,٦٥٦	(٤,٧٨٣,٣٠٠)	(٢,٣٩٠,٣٨٤)	٢٥٩,٦٤٢	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٦
(٤٧٠,٨١٩)	(٤٢٠,٣٨١)	(٥٠,٤٣٨)	-	-	-	الدخل الشامل للفترة
-	٤,٧٨٣,٣٠٠	-	-	-	(٤,٧٨٣,٣٠٠)	تخفيض رأس المال
٦,٥٤١,٨٣٧	(٤٢٠,٣٨١)	(٢,٤٤٠,٨٢٢)	٢٥٩,٦٤٢	١,٥١٢,٣٨٩	٧,٢١٦,٧٠٠	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
٧,٣١٣,٨١٩	(٤,٤٨٢,٢٥٤)	(٢,٣٩٠,٢٦٧)	٢٥٩,٦٤٢	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٥
(٤٦٧,٨٢٢)	(٤٦٧,٦٥١)	(١٧١)	-	-	-	الدخل الشامل للفترة
٦,٨٤٥,٩٩٧	(٤,٩٤٩,٩٠٥)	(٢,٣٩٠,٤٣٨)	٢٥٩,٦٤٢	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠١٥

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٥	للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦	
		الأنشطة التشغيلية
		صافي خسارة الفترة
(٤٦٧,٦٥١)	(٤٢٠,٣٨١)	تعديلات على صافي خسارة الفترة:
		استهلاكات
٧,٦٦٦	٢,٤٥٨	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
-	(١٣)	مصاريف مالية
٤٠,٨٧٩	١٩٠,١٠٣	مخصص قضايا
١٠٣,٠٠٠	-	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
		المدينون
(٨,٦٤٦)	٦٩٦	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(٧,٠٧٢)	٤,٦٩٥	الدائنون
(٢,٠٧٠)	١,٨٢٧	المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
(٥٠٦,٣٣٥)	٦١,٥٥٢	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٨٤٠,٢٢٩)	(١٥٩,٠٦٣)	مصاريف مالية مدفوعة
(٤٠,٨٧٩)	(١٩٠,١٠٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٨٨١,١٠٨)	(٣٤٩,١٦٦)	
		الأنشطة الإستثمارية
(٢,٣٦٣,٥٤٥)	-	مشاريع تحت التنفيذ وشقق معدة للبيع
(٣٩٠)	-	ممتلكات ومعدات
(٢,٣٦٣,٩٣٥)	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
	(٢٦٥,٣٣٣)	القروض
٣,١٦٤,١١٤	٦٤٦,٥٧١	البنوك الدائنة
٣,١٦٤,١١٤	٣٨١,٢٣٨	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
(٨٠,٩٢٩)	٣٢,٠٧٢	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٧٤,١١٣	٧٣,٦٩٢	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٩٣,١٨٤	١٠٥,٧٦٤	النقد وما في حكمه ٣٠ حزيران

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(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 ١٢.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم اسمي متساوي القيمة تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم دينار أردني واحد.

قررت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٧ نيسان ٢٠١٦ الموافقة بالاجماع على اعادة هيكلة رأس مال الشركة على النحو التالي :

أ- تخفيض رأسمال الشركة من مبلغ ١٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار اردني الى مبلغ ٧,٢١٦,٧٠٠ دينار اردني من خلال اطفاء مبلغ ٤,٧٨٣,٣٠٠ دينار اردني من الخسائر المتراكمة لنهاية عام ٢٠١٥.
ب- اعادة رفع رأسمال الشركة الى مبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار اردني وذلك من خلال اكتتاب المساهمين التالية أسماؤهم بمبلغ ٢,٧٨٣,٣٠٠ دينار اردني كما يلي:-

٦٠٠,٠٠٠ دينار/ سهم	نقولا جورج ابو خضر
١,٣٠٠,٠٠٠ دينار/ سهم	جورج ابو خضر
٢٨٣,٣٠٠ دينار/ سهم	شركة تجارة المركبات
٦٠٠,٠٠٠ دينار/ سهم	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة
٢,٧٨٣,٣٠٠ دينار/ سهم	المجموع

وقد استكملت الاجراءات اعلاه لدى مراقب عام الشركات بتاريخ ١٠ تموز ٢٠١٦.

هذا وقد وافق معالي وزير الصناعة والتجارة والتموين بتاريخ ٢١ حزيران ٢٠١٦ على اعادة هيكلة رأسمال الشركة وفقا لقرار الهيئة العامة غير العادي للشركة والمبين اعلاه.

هذا وقد تم استكمال اجراءات تخفيض اسهم رأس المال لدى مركز ايداع الاوراق المالية بتاريخ ٢٦ تموز ٢٠١٦ .

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 .

تشتمل القوائم المالية المرحلية الموحدة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٦ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ 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 وافرزها واستصلاحها بالإضافة الى أعمال السمسرة والوكالة والتأجير .
شركة عين رباط العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١٠	١٠٠ %	شراء وتملك اراضي واقامة شقق السكنية عليها وبيعها

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية فإن :-

٢٠١٥	٢٠١٦	
١,٨٩١	١,٣٦٣	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
٤٠٢,٣٣٣	٤٠٨,٦٧٤	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة عين رباط العقارية ذ.م.م
(٤,١٠٠)	(٥٢٨)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
١٧,٣٠٨	٦,٣٤١	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة عين رباط العقارية ذ.م.م

أن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة ، وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٦ و٣١ كانون الأول ٢٠١٥ كما يلي:

أ- الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢,٩٩٢	١,٣٦٣	مجموع الموجودات
١,١٠١	-	مجموع المطلوبات
١,٨٩١	١,٣٦٣	مجموع حقوق الملكية
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
(٤,١٠٠)	(٥٢٨)	خسارة الفترة / السنة

ب- شركة عين رباط العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٤٠٠,٣٨١	٤٠٦,٣٦٨	مجموع الموجودات
١٠,٩٣٩	١٠,٥٨٥	مجموع المطلوبات
٣٨٩,٤٤٢	٣٩٥,٧٨٣	مجموع حقوق الملكية
٦١,٥١٣	٤٧,٢٥٠	نقد وما في حكمه
٣٢٥,٢١٥	٣٢٥,٢١٥	شقق معدة للبيع
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال
١٧,٣٠٨	٦,٣٤١	ربح الفترة / السنة

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها عند اعداد هذه البيانات ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

يسري تطبيقها للفترات السنوية

التي تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠١٨

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الادوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠١٨

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) - ايرادات عقود العملاء

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

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ " التقارير المالية المرحلية " .

تم عرض القوائم المالية المرحلية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني .

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية .

ان القوائم المالية المرحلية الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والايضاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية الموحدة ويجب قراءتها مع القوائم المالية السنوية الموحدة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وبالإضافة الى ذلك فإن النتائج لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦ ليست بالضرورة مؤشر للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ .

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ .

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

أساس توحيد البيانات المالية المرحلية

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

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

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

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل عندما تكون مقتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم إقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
 - تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تديرها المجموعة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
 - تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.
- يمكن تصنيف الموجودات المالية، غير تلك المحتفظ بها بغرض المتاجرة، كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند التسجيل المبني إذا:
- كان مثل هذا التصنيف يزول أو يقلل بصورة كبيرة أي قياس أو احتساب غير متسق والذي من الممكن أن ينتج فيما لو لم يتم التصنيف على هذا النحو.
 - كان الموجود المالي يمثل جزء من مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية أو كلاهما، والتي يتم إدارتها وتقدير أدائها على أساس القيمة العادلة، طبقاً لإدارة المخاطر أو إستراتيجية الاستثمار الموثقة لدى الشركة حيث يتم الحصول على المعلومات حول مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية داخلياً بناءً على هذا الأساس:
 - كان الموجود المالي يمثل جزء من عقد يحتوي على مشتق متضمن واحد أو أكثر، وأن معيار المحاسبة رقم (٣٩) الأدوات المالية: الاعتراف والقياس يسمح للعقد الكلي المجمع (الموجود أو IAS) (الدولي المطلوب) بتصنيفه كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في الأرباح والخسائر.

يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في بيان الدخل.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

تصنف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كموجودات مالية - متاحة للبيع ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. كما تمتلك المجموعة استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في (AFS) أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كموجودات مالية متاحة للبيع ومسجلة بالقيمة العادلة، وذلك لاعتقاد الإدارة بأمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى والتي يتم إضافتها إلى بند التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الأرباح والخسائر. في حال إستبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن إحتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح الإستثمارات - المتاحة للبيع عند نشوء حق للشركة بأستلام دفعات عن توزيعات أرباح تلك الإستثمارات.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

الإيرادات

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

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. و يتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك بين المصاريف الاداريه و 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 تنفي الذمم المدينة عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى إحتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

الذمم الدائنة والمستحقات

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

الإستثمار في الأراضي والشقق المعدة للبيع

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

المشاريع تحت التنفيذ

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي المرحلية الموحدة ، 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 للانخفاض 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 للتحويل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .
يتم الإعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة.

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

الغاء الإعتراف

تقوم الشركة بالغاء 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 المستبقاة 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 بالاعتراف بالأصل المالي.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

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

معدل الإستهلاك السنوي

%٢٠	اجهزة المساحة
%٢٠	الاجهزة الكهربائية والمكيفات
%١٥	الاثاث والمفروشات والديكورات
%٢٠	اجهزة الحاسوب والاتصالات
%٢٥	البرامج ومواقع الانترنت
%١٥	الآرماط
%٢٥	سيارات
%٢٥	نظام إدارة خدمات العملاء

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 مرحلية 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 للإستيراد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة لإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة الى 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 لوحدته منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كنتزليل من مخصص إعادة التقييم.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(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 الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة 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.

المعلومات القطاعية

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

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

التقاص

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، و يتم 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 و الضريبية للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرحلية الموحدة 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 المرحلية 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 المرحلية 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 المرحلية الموحدة خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٤ - المشاريع تحت التنفيذ

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

كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٦	كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥	
٤,٦٧٢,٧٥٢	٤,٦٧٢,٧٥٢	مشروع دابوق (رأس الجندي) :
٣٠٢,٠٦٧	٣٠٢,٠٦٧	كلفة الأرض
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 مرسلة
٨,٢٠٢	٨,٢٠٢	اعلانات
٥,٦٦٩,٧٧٠	٥,٦٦٩,٧٧٠	أخرى
٣,٧٩٤,٢٥٤	٣,٧٩٤,٢٥٤	مشروع شارع مكة:
١٠٥,٣٠٧	١٠٥,٣٠٧	كلفة الأرض *
٥,٥٤٠	٥,٥٤٠	رسوم حكومية
٥٦,٠٨٧	٥٦,٠٨٧	مخططات وتحكيم
٣,٩٦١,١٨٨	٣,٩٦١,١٨٨	فوائد وعمولات بنكية مرسلة
١٠٨,٠٠٠	-	مشروع الياسمين: **
١٧٣,٤٠٠	-	كلفة الأرض
٥,٨٥٢	-	أعمال الحفر والبناء
١٩,٥٤٧	-	تصاميم وإشراف
١٠,٤٢٤	-	رسوم حكومية
٣١٧,٢٢٣	-	مصاريف أخرى
٩,٩٤٨,١٨١	٩,٦٣٠,٩٥٨	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ
(٣١٧,٢٢٣)	-	ينزل كلفة مشاريع مباعه
٩,٦٣٠,٩٥٨	٩,٦٣٠,٩٥٨	

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

* من ضمن مشاريع تحت التنفيذ أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة والسيدة أمل الدباس مناصفةً بعدما تم الاتفاق معها بتمويل تنفيذ المشروع عليها مناصفةً 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 مناصفةً، وخلال الربع الاول من عام ٢٠١٥ تم دفع مبلغ ٢.٢٦٥.٠٠٠ دينار اردني بدل قيمة نصف الارض وبدل عطل وضرر للسيدة أمل الدباس مقابل حصتها بالارض وتم تسجيل الارض باسم الشركة، ورهنها لصالح بنك الاتحاد رهنا اصوليا من الدرجة الاولى لقاء التسهيلات الممنوحة من قبل البنك - (ايضاح - ١٠)، وتاريخ ٢٨ حزيران ٢٠١٦ تم عمل اتفاقية شراكة واستثمار بين الشركة وشركة محمود السعودي واحمد السعودي وتم الاتفاق على ان تقوم شركة محمود السعودي واحمد السعودي بتصميم وانشاء وبناء المشروع والاشراف على تنفيذه الى حين الانتهاء منه وتشطيبه كاملا ، بحيث يصبح للطرفين ٥٠% من اجمالي المشروع .

** خلال عام ٢٠١٥ تم بيع مشروع الياسمين بمبلغ ٣٧٢,٥٠٠ دينار اردني وحققت ارباح ٥٥,٢٧٧ دينار اردني.

٥- الموجودات المالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر

القيمة	عدد الأسهم		
	٢٠١٦	٢٠١٥	
٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦
١٩,٥٢١	١٩,٥٢١	١٣٠,١٤١	١٣٠,١٤١
١,١٦١	١,٠٩٨	١٨٠	١٨٠
٢٣٢,٥٠٠	١٨٢,١٢٥	١,١٦٢,٥٠٠	٩١٠,٦٢٥
٢٥٣,١٨٢	٢٠٢,٧٤٤		

الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)

البنك العربي المحدود (م.ع.م)

الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) *

* خلال عام ٢٠١٦ تم تخفيض رأس مال الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) بنسبة ٧٦% تقريبا.

٦- الاراضي المعدة للبيع

تتضمن الاستثمارات في الاراضي المعدة للبيع أرض دير غبار تكلفتها ٥٠٤,٧٢٣ دينار اردني ، وبناءً على خبراء العقار المعتمدين في عام ٢٠١١ تبين أن القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع (دير غبار) أقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٢٥,٣٢٣ دينار أردني مما أدى إلى أخذ مخصص تقني بهذا المبلغ لتصبح تكلفة الأرض ٤٧٩,٤٠٠ دينار أردني.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (بتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٧- الشقق المعدة للبيع

* ان ارض مشروع الشميساني مسجلة باسم شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة)، حيث قامت الشركة خلال ٢٠١٢ شراء كامل حصص الشركاء في شركة عين رباط العقارية (ذ.م.م) بمبلغ ٣٥٠.٠٠٠ دينار اردني على اساس صافي حقوق الشركاء كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ والبالغة ٣٢١.٦٩٢ دينار اردني وقد تم اعتبار الفرق ما بين كلفة الشراء وصافي حقوق الشركاء والبالغة ٢٨.٣٠٨ دينار اردني زيادة في قيمة ارض مشروع الشميساني المملوك من تلك الشركة وخلال عام ٢٠١٤ تم الانتهاء من المشروع وتم بيع خمس شقق خلال عام ٢٠١٤ وثلاثة شقق خلال عام ٢٠١٥ من اصل اثني عشر شقة وهي كما يلي :

كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٦	كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥	
٥٠٦,٩٨٧	٥٠٦,٩٨٧	قيمة المشروع
١٣٦	١٣٦	اضافات
(١٦٩,٠١٧)	(١٦٩,٠١٧)	كلفة الشقق المباعة
٣٣٨,١٠٦	٣٣٨,١٠٦	كلفة الشقق المعدة للبيع

٨- النقد وما في حكمه

كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٦	كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥	
٢,٥٣٩	٦,٣١٣	الصندوق
١٠٣,٢٢٥	٦٧,٣٧٩	نقد لدى البنوك
١٠٥,٧٦٤	٧٣,٦٩٢	

٩- الاحتياطات

علاوة الإصدار:

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

الاحتياطي الاجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصلبة أرباح على المساهمين.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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

١٠- البنوك دائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الإتحاد بمبلغ ٧١٧.٠٠٠ دينار أردني ، وخلال عام ٢٠١٤ تم زيادة سقف التسهيلات بمبلغ ١٠٠.٠٠٠ دينار اردني ، وتصبح نسبة الفائدة ٩% سنويا تحتسب وتستوفى شهريا وعمولة ٠.٢٥% سنويا ، وتسدد دفعة واحدة بتاريخ ٣٠ تشرين الثاني ٢٠١٥ ، وبتاريخ ٢٦ اب ٢٠١٥ تم اعادة الجدولة وتحويل الرصيد البالغ ٩٣٢,٠٠٠ دينار اردني الى قرض (ايضاح - ١١).

كما حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الإتحاد بمبلغ وقدره ٣,١٥٠,٠٠٠ دينار اردني بحيث يتم رسمة الفوائد المترتبة على التسهيلات للسنة الاولى لغاية ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ وبعد هذا التاريخ تسدد الفوائد شهريا من مصادر الشركة الخاصة علما بأن الفائدة هي ٨,٧٥% سنويا تحتسب وتستوفى شهريا وبدون عمولة ، ويسدد رصيد التسهيلات دفعة واحدة بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠١٨ ، وهي بكفالة السيد نقولا جورج ابو خضر (رئيس مجلس الادارة)، وبرهن ارض شارع مكة قطعة رقم (١٣٩٣) من اراضي شمال عمان.

كما حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك كابيتال بنك بمبلغ وقدره ٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني ونسبة فائدة ٧,٥% سنويا تحتسب وتستوفى في نهاية العقد وبدون عمولة ، ويسدد رصيد التسهيلات دفعة واحدة بالاضافة الى الفوائد بعد عام من تاريخ التنفيذ وهي بكفالة السيد نقولا جورج ابو خضر (رئيس مجلس الادارة).

١١- قرض قصير الاجل

قامت الشركة بالاتفاق مع بنك الإتحاد بإعادة جدولة سقف التسهيلات الائتمانية البالغة ٩٣٢,٠٠٠ دينار اردني بتاريخ ٢٦ اب ٢٠١٥ الى قرض قصير الاجل ببيحث يسدد بموجب أقساط شهرية قيمة كل قسط ١٠,٠٠٠ دينار اردني شامل الفائدة علما بأن الفائدة هي ٨,٧٥% تحتسب وتستوفى شهريا وبدون عمولة اعتبارا من تاريخ ٣٠ ايلول ٢٠١٥ وحتى السداد التام بإستثناء القسط الاخير الذي يمثل باقي رصيد القرض ويستحق بتاريخ ٣١ اب ٢٠١٦ ، حيث تتعهد الشركة بتحويل كامل إيرادات المشاريع الى حساب القرض في البنك حيث يقوم البنك بإستغلال هذه المبالغ في تسديد التسهيلات الائتمانية الممنوحة له مبكرا وسريان الاتفاقية كما هي.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٢- الأدوات المالية

القيمة العادلة

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

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

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

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

كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٦

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
-	-	-	-
٢٠٢,٧٤٤	-	-	٢٠٢,٧٤٤
٢٠٢,٧٤٤	-	-	٢٠٢,٧٤٤

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
-	-	-	-
٢٥٣,١٨٢	-	-	٢٥٣,١٨٢
٢٥٣,١٨٢	-	-	٢٥٣,١٨٢

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦

(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 ٢٠١٥.

إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العائد للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، وعلاوة اصدار واحتياطات واحتياطي القيمة العادلة والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة.

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

إن الأدوات المالية في قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة غير خاضعة لمخاطر وأسعار الفوائد بإستثناء البنوك الدائنة والتي تتغير أسعار فوائدها طبقاً للأسعار السائدة في السوق.

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن إستثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى . تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الإستثمارات.

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.

١٣- المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة

تم المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ تموز ٢٠١٦ ، وتمت الموافقة على اصدارها.