



عمان في 2011/04/28
أشارة رقم 2011/87

Q.R - ATTA - 28/4/2011

السادة بورصة عمان المحترمين
تحية طيبة وبعد،،،،

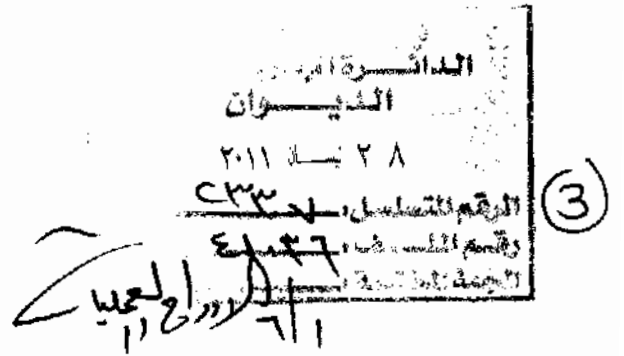
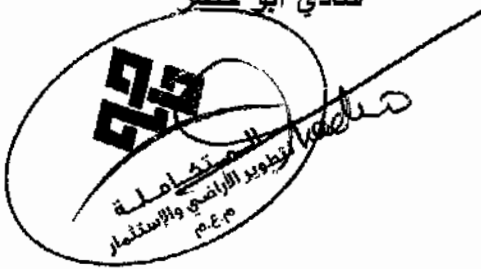
الموضوع: القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني للفترة 2011/01/01 الى 2011/03/31

بالإشارة الى الموضوع أعلاه نرفق لكم طيه القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني للفترة 2011/01/01 الى 2011/03/31 .

شاكرين لكم حسن تعاونكم

وتفضلو بقبول فائق الاحترام،،،

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
المدير المالي
شادي ابو خضر



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١

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
١٦-٦	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار
مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المرفقة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ آذار ٢٠١١ والبيانات المرحلية الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن الإدارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل إلى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بإجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموحدة من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموحدة على إجراء استفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل إلى حد كبير من نطاق أعمال 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 فإننا لا نبدي رأي حولها.

النتيجة

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

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
اجازة مزاولة رقم (٧٠٣)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٧ نيسان ٢٠١١

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣١ آذار ٢٠١١ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

٢٠١٠	٢٠١١	ايضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١٧٥,٠٣٦	١٦٧,٢٢٤		ممتلكات ومعدات
٨,٧٨٦,١٦٧	٨,١٦٦,٣٤٩	٣	مشاريع تحت التنفيذ
١,٤٩٨,٢٠١	١,٤٩٨,٢٠١	٤	إستثمارات في أراضي معدة للتطوير
٣٩١,٦٥١	٣٩٤,٢٥١	٤	إستثمارات في أراضي مؤجرة
٥٥٧,٧٤٨	٤٦٩,٧٩٧	٥	إستثمارات في موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١١,٤٠٨,٨٠٣	١٠,٦٩٥,٨٢٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٢٣,٢٦٧	١٣,٢٤٦		مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٧٤٩,٧٨٦	٦٢١,١٣٩	٤	أراضي معدة للبيع
-	٤٩٧,٦٧٠		شقق معدة للبيع
٣٣٧,٩٤٧	٨٣,٢٨٨		مدنئون
٣١,٨٨١	٤٦,٣٨٥		نقد وما في حكمه
١,١٤٢,٨٨١	١,٢٦١,٧٢٨		مجموع الموجودات المتداولة
١٢,٥٥١,٦٨٤	١١,٩٥٧,٥٥٠		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩		علوّة إصدار
٤١٤,٣٠٩	٤١٤,٣٠٩		إحتياطي إجباري
٢٥٩,٦٤٢	٢٥٩,٦٤٢		إحتياطي إختياري
-	(٨٧,٩٥١)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(٣,٦٤١,٠٤٧)	(٣,٨٧١,٠٧٦)		خسائر متراكمة
١٠,٥٤٥,٢٩٣	١٠,٢٢٧,٣١٣		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
٣١٩,٦٧١	٣٢٤,٦٦٨		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٨٣,٧٧٧	١١١,٦٣٤		دائون وشيكات أجلّة
-	٧٠,٠٠٠		أوراق دفع
١,٥٠٢,٩٤٣	١,٢٢٣,٩٣٥	٦	بنوك دائنة
٢,٠٠٦,٣٩١	١,٧٣٠,٢٣٧		مجموع المطلوبات المتداولة
١٢,٥٥١,٦٨٤	١١,٩٥٧,٥٥٠		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 المرحلية الموحدة (غير مدققة)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

٢٠١٠	٢٠١١	
		الإيرادات التشغيلية
-	٧٣٠,٥٧٢	مبيعات أراضي وشقق
-	٧,٥٠٠	إيرادات بدل إيجار
٢٣,٠٥٠	٤٥,٧٧٧	إيراد عمولات الوساطة العقارية
٢٣,٠٥٠	٧٨٣,٨٤٩	مجموع الإيرادات التشغيلية
		ينزل: التكاليف التشغيلية
-	(٨٦٤,٦٩٨)	تكلفة بيع أراضي وشقق
(٢٠,٨٩٩)	(٣٢,٣١٦)	تكلفة إيراد عمولات الوساطة العقارية
(٢٠,٨٩٩)	(٨٩٧,٠١٤)	تكلفة الإيرادات التشغيلية
٢,١٥١	(١١٣,١٦٥)	مجمول (الخسارة)/ الربح
(٧٢,٨٣٩)	(٦٣,٧٠٩)	مصاريف إدارية وعمومية
(٦,٩٣٧)	(٧١٩)	مصاريف بيعية وتسويقية
(٥٣,٥٣٤)	(٤٤,٧٢١)	مصاريف مالية
(٨,٧٢٣)	(٧,٨٥٩)	استهلاكات
١,٤٠٣	١٤٤	إيرادات أخرى
(١٣٨,٤٧٩)	(٢٣٠,٠٢٩)	خسارة الفترة
		الدخل الشامل الآخر :-
٥٠,١٩١	(٨٧,٩٥١)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
(٨٨,٢٨٨)	(٣١٧,٩٨٠)	اجمالي الدخل الشامل للفترة
		ربحية السهم:
(٠,٠١٢)	(٠,٠١٩)	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 المرحلية الموحدة (غير مدققة)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

التغير المتراكم في

المجموع	خسائر متراكمة	القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	إحتياطي إصدار	علاوة الإصدار	رأس المال
١٠,٥٤٥,٢٩٣	(٣,٦٤١,٠٤٧)	-	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠
(٣١٧,٩٨٠)	(٢٣٠,٠٢٩)	(٨٧,٩٥١)	-	-	-	-	-
١٠,٢٢٧,٣١٣	(٣,٨٧١,٠٧٦)	(٨٧,٩٥١)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠
١١,٢٧٥,١٢٧	(١,١٥٧,٥٧٦)	(١,٧٤٩,٦٣٧)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠
(٨٨,٢٨٨)	(١٣٨,٤٧٩)	٥٠,١٩١	-	-	-	-	-
١١,١٩٠,٨٣٩	(١,٢٩٦,٠٥٥)	(١,٦٩٩,٤٤٦)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة (غير مدققة)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

٢٠١٠	٢٠١١	
		الأنشطة التشغيلية
(١٣٨,٤٧٩)	(٢٣٠,٠٢٩)	خسارة الفترة
		تعديلات على خسارة الفترة:
٨,٧٢٣	٧,٨٥٩	استهلاكات
٥٣,٥٣٤	٤٤,٧٢١	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(٧,٦٩٩)	٢٥٤,٦٥٩	المدينون والشيكات برسم التحصيل
٤,٨٠٣	١٠,٠٢٢	المصاريف المدفوعة مقدماً والخصامات المدينة الأخرى
(٦٠,٨٦٦)	(٧٢,١٤٣)	الدائنون والشيكات الآجلة
	٧٠,٠٠٠	أوراق دفع
٦,٨٤٨	٤,٩٩٧	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
(١٣٣,١٣٦)	٩٠,٠٨٦	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٥٣,٥٣٤)	(٤٤,٧٢١)	مصاريف مالية مدفوعة
(١٨٦,٦٧٠)	٤٥,٣٦٥	صافي النقد المتوفر من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
٢,٦٤٧	(٤٧)	التغير في الممتلكات والمعدات
-	(٢,٦٠٠)	الإستثمارات في الأراضي المؤجرة
-	١٢٨,٦٤٦	أراضي معدة للبيع
-	(٤٩٧,٦٧٠)	شقق معدة للبيع
(٣٠,٥٠٠)	٦١٩,٨١٨	مشاريع تحت التنفيذ
(٢٧,٨٥٣)	٢٤٨,١٤٧	صافي النقد المتوفر من/(المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
١,٤٨٠,٧٧٩	(٢٧٩,٠٠٨)	البنوك الدائنة
(٩٤٠,٢٤٨)	-	القروض
٥٤٠,٥٣١	(٢٧٩,٠٠٨)	صافي النقد (المستخدم في)/المتوفر من الأنشطة التمويلية
٣٢٦,٠٠٨	١٤,٥٠٤	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧٢,٦٤٤	٣١,٨٨١	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٣٩٨,٦٥٢	٤٦,٣٨٥	النقد وما في حكمه ٣١ آذار

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 المرحلية الموحدة

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار 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 .

تشتمل القوائم المالية المرحلية الموحدة كما في ٣١ آذار 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 التخلص 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
٣,٩٢٢	(١٠٨,١٤٩)

القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

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 آذار ٢٠١١ و ٣١ كانون الأول كما يلي:

أ- الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

٢٠١١	٢٠١٠	
٨٧,٢٣٦	٨٦,٤٦٧	مجموع الموجودات
٥٣,٣١٤	٥٦,٤٦٧	مجموع المطلوبات
٣٣,٩٢٢	٣٠,٠٠٠	مجموع حقوق الشركاء
٨,٧٦٢	٥,٣٢٩	نقد وما في حكمه
٧٥,٧٣٨	٧٩,٠٣٦	ممتلكات ومعدات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
٤٥,٧٧٧	٥١,٣١٨	مجموع الإيرادات
٣,٩٢٢	(١٠٨,١٤٩)	ربح الفترة/ خسارة السنة

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(المساهمة العامة المحدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد 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 على أساس مبدأ التكلفة التاريخية.

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ باستثناء أثر اعتماد المعايير والتفسيرات المذكورة أدناه لعدم انطباقها على البيانات المالية للشركة:

المعايير الجديدة المتاحة تطبيقها بشكل مبكر:

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الأدوات المالية : التصنيف والقياس	يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٣	عرض تصنيفات جديدة للأصول والمطلوبات وسيكون بديلاً لكل من المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧)
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٤) - الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة	يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من ١ أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١١	التعديل يتعلق بمتطلبات الإفصاح عن المنشآت المسيطر عليها

التعديلات على التفسيرات الصادرة سابقاً

التفسير	تاريخ السريان
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٤) - الحد الأدنى لمتطلبات التمويل	يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١١

يتوقع مجلس إدارة الشركة أن تطبق هذه المعايير والتفسيرات خلال الفترات اللاحقة لن يكون له أثر مالي جوهري على البيانات المالية للشركة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (بتابع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

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 يعرض 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.

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

أساس توحيد القوائم المالية

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

الإيرادات

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

تتحقق الإيرادات عن عمولات الوساطة 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 عمومية وإدارية.

تتضمن المصاريف الإدارية و العمومية المصاريف المباشرة و غير 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 و كلفة مبيعات الأراضي على أساس ثابت.

النقد وما في حكمه

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

الاستثمار في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير والأراضي المؤجرة

تظهر الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير والأراضي المؤجرة بالتكلفة.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

تظهر الأدوات المالية كأوراق القبض والمدينون وضم عقود التأجير التمويلي والبنوك الدائنة والقروض والامانات المختلفة والمصاريف المستحقة للغير بالتكلفة المطفأة، باستخدام طريقة العائد الفعالة بعد تنزيل أي خسارة تدني في قيمتها.

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 في بيان الدخل الشامل.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل 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 هي موجودات مالية غير مشقة. الغرض من امتلاكها الاحتفاظ بها كمتوفرة 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 في بيان الدخل الشامل الآخر.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر 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 التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في بيان الدخل الشامل الآخر.

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 في بيان الدخل الشامل الآخر. في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الأجنبية لأدوات الملكية في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق المساهمين.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

المشاريع تحت التنفيذ

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى انخفاض 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 الانخفاض بالقيمة مباشرة . وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء 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 الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في قائمة الدخل الشامل.

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

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف 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 الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي .

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١

(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 و المعدات و ذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي	
١٢%	أجهزة المساحة
١٥%	السيارات
١٢%	الأجهزة الكهربائية والمكيفات
٩%	الأثاث والمفروشات والديكورات
١٢-٧%	الأجهزة والحاسوب والاتصالات
٢٠%	البرامج ومواقع الانترنت
٩%	نظام إدارة خدمات العملاء
٩%	الأكرامات

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هناك 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) . عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة الى وحدات منتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. 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 لوحد منتج للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الإعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كتزويل من مخصص إعادة التقييم.

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 للبذل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر 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.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

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 خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية ، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق ، يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد ينزّيب 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 جوهريّة.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية إلى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن الأرباح والخسائر الناتجة عن التحويل أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الدخل الشامل.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

٣- المشاريع تحت التنفيذ

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

٢٠١٠	٢٠١١	
		مشروع دابوق (رأس الجندي) :
٥,٣٠٦,٣٣٠	٥,٣٠٨,٣٣٠	كلفة الأرض
٣٠٢,٠٦٧	٣٠٢,٠٦٧	تصاميم وإشراف
٥,٦٣٣	٥,٦٣٣	كلفة البنية التحتية (شق طرق)
٤٨٤,٢٨٠	٤٨٤,٢٨٠	اعمال الطريق والمدخل
١٧٢,٧٦٢	١٧٢,٧٦٢	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
٢٤,٠٧٤	٢٤,٠٧٤	اعلانات
٨,٢٠١	٨,٢٠٣	أخرى
٦,٣٠٣,٣٤٧	٦,٣٠٥,٣٤٩	
		مشروع الصوفية:
٢٢٥,٥٩٤	٤٢٩,٠٩٤	كلفة الأرض
١٣,٨٧١	٢٧,٧٤٢	تصاميم وإشراف
١٧٧,٤٨٥	٣٥٨,٩٧٠	أعمال الحفر والبناء
١٣٧,٤٢١	٢٧٤,٨٤٢	اعمال العظم والهدم
٧,١١٤	١٦,٩٤١	أعمال كهرباء
٤٧,٥٠٧	٤٧,٥٠٧	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
٦,٤٣٢	١٣,٤٤٢	حكومية
٦,٣٩٦	٥١,٨٠١	أخرى
٦٢١,٨٢٠	١,٢٢٠,٣٣٩	
		مشروع شارع مكة:
١,٨٠٤,٣١٢	١,٨٠٤,٣١٢	كلفة الأرض
٣٠٢	٣٠٢	حكومية
٣٠٠	٣٠٠	مخططات
٥٦,٠٨٦	٥٦,٠٨٦	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
١,٨٦١,٠٠٠	١,٨٦١,٠٠٠	
٨,٧٨٦,١٦٧	٩,٣٨٦,٦٨٨	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ
-	(١,٢٢٠,٣٣٩)	بازل: كلفة مشاريع مباحة ومنتهية
٨,٧٨٦,١٦٧	٨,١٦٦,٣٤٩	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

إن أرض مشروع الصويفية مسجلة باسم الشركة بعد ما تم الإتفاق بين 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 القوائد 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.

إن أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة والسيدة أمل الدباس مناصفة بعد ماتم 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 أي بما مجموعة ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وقد تم تسديد هذه الكفالات بالكامل . وبحيث تتحمل الشركة مصاريف نقل ملكية الأرض وأي مصروف حتى يتم تسجيلها مناصفة .

٤- الاستثمار في الأراضي

٢٠١١	٢٠١٠
٧٤٩,٧٨٦	٧٤٩,٧٨٦
١٢٨,٦٤٧	-
٦٢١,١٣٩	٧٤٩,٧٨٦
أراضي معدة للبيع	
ينزل: مبيعات أراضي معدة للبيع	
مجموع الأراضي المعدة للبيع	
١,٨٩٢,٤٥٢	١,٨٨٩,٨٥٢
٣٩٤,٢٥١	٣٩١,٦٥١
١,٤٩٨,٢٠١	١,٤٩٨,٢٠١
٢,١١٩,٣٤٠	٢,٢٤٧,٩٨٧
أراضي معدة للتطوير	
ينزل: أراضي مؤجرة	
مجموع الأراضي المعدة للتطوير	

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع أرض تكلفتها ٢٦٢,٦٧٠ دينار أردني وهي تتكون من قطعتين قطعة رقم ٢٨٩ بتكلفة ١٢٨,٦٤٧ دينار أردني وهي غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل لصالح رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس إدارة وقطعة رقم ١٢٧ بتكلفة ١٣٤,١١٦ دينار أردني وهي مسجلة باسم الشركة . كما تتضمن أرض تكلفتها ٤٨٧,١٢٧ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة أيضا ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل لصالح رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة وخلال عام ٢٠١١ قررت الشركة بيع قطعة الأرض رقم ٢٨٩ والتي كانت كلفتها ١٢٨,٦٤٧ دينار أردني بمبلغ ١٣٠,٥٧٢ دينار أردني.

تتضمن الأراضي المعدة للتطوير أرض تكلفتها ١,٨٨٩,٨٥٢ دينار أردني تتكون من (١١) قطعة وبمساحة ٢,٣٢٢,٨٩١، حيث تم خلال عام ٢٠١٠ تخصيص (٤) قطع منها وبمساحة ٢٦١,٤٧١ وتكلفة قيمتها ٣٩١,٦٥١ دينار أردني لغايات التأجير بحيث أصبحت الأراضي المعدة للتطوير تكلفتها ١,٤٩٨,٢٠١ دينار أردني، وخلال عام ٢٠١١ تم إضافة أعمال ترفيت بمبلغ ٢,٦٠٠ دينار أردني لتصبح تكلفة الأراضي المؤجرة ٣٩٤,٢٥١ دينار أردني.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

٥- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

القيمة	عدد الأسهم	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠١١
٤٥,٥٤٩	٣٩,٠٤٢	١٣٠,١٤١	١٣٠,١٤١	الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)	
٦٩٩	٦٣٠	٧٠	٧٠	البنك العربي المحدود (م.ع.م)	
٥١١,٥٠٠	٤٣٠,١٢٥	١,١٦٢,٥٠٠	١,١٦٢,٥٠٠	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) *	
٥٥٧,٧٤٨	٤٦٩,٧٩٧				

* 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.

٦- البنود الدائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني ، بنسبة فائدة ٩ % سنوياً تحتسب وتسوفي شهرياً ويعمولة ١ % سنوياً ويسدد كامل المبلغ دفعة واحدة بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠١١.

٧- إدارة المخاطر

تشمل المخاطر التي يمكن ان تتعرض لها الشركة على مخاطر أسعار الفائدة، والإئتمان ، وتقلبات العملات والتي يتم ادارتها من قبل الشركة كما يلي:

مخاطر اسعار الفائدة :

أن الأدوات المالية في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر اسعار الفوائد بإستثناء البنوك الدائنة والتي تتغير أسعار فوائدها طبقاً للأسعار السائدة في السوق.

مخاطر الائتمان :

تحتفظ الشركة بأرصنتها النقدية لدى مؤسسات مالية ذات ملاءة جيدة .

مخاطر تقلبات العملات :

أن معظم معاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي ، ان سعر صرف الدينار مربوط بسعر صرف ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار أردني).