



عمان في 28/03/2013
أشارة رقم 2013/30

السادة بورصة عمان المحترمين
تحية طيبة وبعد،،،،

الموضوع: القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني لعام 2012

بالإشارة الى الموضوع أعلاه نرفق لكم طيه القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني لعام 2012 .

و سيتم تزويدكم بالتقرير السنوي في حالة الانتهاء من طباعته .

شاكرين لكم حسن تعاونكم

وتفضلو بقبول فائق الاحترام،،،،

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

المدير المالي

نبیه الصمادي

نبیه

بورصة عمان الدائرة الإدارية والمالية الديوان ٢٨ آذار ٢٠١٣ الرقم المتسلسل: ١١١١ رقم الملف: ١٠٢٦ الجهة المختصة: وزارة الاقتصاد والتجارة



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون لأول ٢٠١٢

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

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

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 ٢٠١٢ 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 المالية خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ .

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء 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 ومعقولية 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 ٢٠١٢ وادائها المالي الموحدة وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المرفقة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٢٦ آذار ٢٠١٣

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	ايضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١١٧,٣٦١	٧٤,١٢٧	٤	ممتلكات ومعدات
٧,٢٣١,٧٠٩	٧,٨٧١,٣٦١	٥	مشاريع تحت التنفيذ
١,٣٠٧,٥٣٣	-	٦	إستثمارات في أراضي معدة للتطوير
٣٤٩,٥٤٨	-	٦	إستثمارات في أراضي مؤجرة
٢٧٠,٢٦٥	٢٥٣,٣٢٦	٧	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٩,٢٧٦,٤١٦	٨,١٩٨,٨١٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٢١,٨٠١	١٦,٨٤٥	٨	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٤٧٩,٤٠٠	٤٧٩,٤٠٠	٦	أراضي معدة للبيع
٧٨,٣٦٩	٨٩,٢٩٩	٩	مدينون
٥٥,٢٦٢	١٥٨,٢٠٣	١٠	نقد وما في حكمه
٦٣٤,٨٣٢	٧٤٣,٧٤٧		مجموع الموجودات المتداولة
٩,٩١١,٢٤٨	٨,٩٤٢,٥٦١		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)	(٢,٣٩٠,٢٤٠)		احتياطي القيمة العادلة
(٣,٣٤٦,٣٠٦)	(٣,٩٢٥,١٨٦)		خسائر متركمة
٨,٤٦٦,٧٣٣	٧,٨٧٠,٩١٤		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
٣١٤,٦٤٩	٧٥٢,١٧٥	١٢	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٥٧,٢٩٦	١١٥,٦٨٦	١٣	دائنون وشيكات أجلة
١,٠٧٢,٥٧٠	٢٠٣,٧٨٦	١٦	بنوك دائنة
١,٤٤٤,٥١٥	١,٠٧١,٦٤٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٩,٩١١,٢٤٨	٨,٩٤٢,٥٦١		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 ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

إيضاح	٢٠١٢	٢٠١١
الإيرادات التشغيلية		
مبيعات أراضي وشقق	١,٧٦١,٧٧٨	١,٣٨١,٣١٥
إيراد عمولات الوساطة العقارية	-	١١,٢٨٦
إيرادات بدل إيجار	٦,٦٦٦	٢٤,١٦٧
مجموع الإيرادات التشغيلية	١,٧٦٨,٤٤٤	١,٤١٦,٧٦٨
ينزل التكاليف التشغيلية		
كلفة بيع أراضي وشقق	(١,٧١٤,٩٧٦)	(١,٥٩٩,٤٣٢)
كلفة إيراد عمولات الوساطة العقارية	-	(٤٣,٨٢٥)
كلفة الإيرادات التشغيلية	(١,٧١٤,٩٧٦)	(١,٦٤٣,٢٥٧)
مجمول الربح / (الخسارة)	٥٣,٤٦٨	(٢٢٦,٤٨٩)
مصاريف إدارية وعمومية	١٧ (١٤٤,٣٧٣)	(١٤٠,٤٥٠)
مصاريف بيعية وتسويقية	(٢,٢١٢)	(٢,٥٤١)
مصاريف مالية	(٣٣,٨٩٦)	(١٣٧,٥٦٤)
استهلاكات	(٤٣,٣٩٨)	(٤٩,٧٣٢)
مخصص تدني أراضي	-	(١,٢٤٤,١٠٣)
مخصص قضايا	١٥ و ١٢ (٤٢٦,٦٨١)	-
إيرادات أخرى	١٨,٢١٢	٩,٨٠٢
خسارة السنة	(٥٧٨,٨٨٠)	(١,٧٩١,٠٧٧)
الدخل الشامل الاخر		
التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل		
الشامل الآخر	(١٦,٩٣٩)	(٢٨٧,٤٨٣)
اجمالي الدخل الشامل	(٥٩٥,٨١٩)	(٢,٠٧٨,٥٦٠)
خسارة السهم:		
خسارة السهم-دينار/سهم	(٠,٠٤٨)	(٠,١٤٩)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم-سهم	١٢,٠٠٠,٠٠٠	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 التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي إختياري	احتياطي إجباري	إحتياطي إصدار	علاوة الإصدار	رأس المال
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
(٥٩٥,٨١٩)	(٥٧٨,٨٨٠)	(١٦,٩٣٩)	-	-	-	-	-
٧,٨٧٠,٩١٤	(٣,٩٢٥,١٨٦)	(٢,٣٩٠,٢٤٠)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١١
إجمالي الدخل الشامل للسنة
الرصيد المعدل في ١ كانون الثاني ٢٠١١
إجمالي الدخل الشامل للسنة
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	
		الأنشطة التشغيلية
(١,٧٩١,٠٧٧)	(٥٧٨,٨٨٠)	خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة:
٤٩,٧٣٢	٤٣,٣٩٨	استهلاكات
١,٢٤٤,١٠٣	-	مخصص تدني أراضي
١٣٧,٥٦٤	٣٣,٨٩٦	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
٢٥٩,٥٧٨	(١٠,٩٣٠)	المدينون
٢٤٥,٠٦٣	-	الأراضي المعدة للبيع
١,٤٦٦	٤,٩٥٦	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(١٢٦,٤٨١)	٥٨,٣٩٠	دائون وشيكات أجله
(٥,٠٢٢)	٤٣٧,٥٢٦	المصاريف المستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٤,٩٢٦	(١١,٦٤٤)	النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(١٣٧,٥٦٤)	(٣٣,٨٩٦)	مصاريف مالية مدفوعة
(١٢٢,٦٣٨)	(٤٥,٥٤٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
٧,٩٤٣	(١٦٤)	التغير في الممتلكات والمعدات
(٥١,٣٦٩)	١,٦٥٧,٠٨١	الإستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير ومؤجرة
٦١٩,٨١٨	(٦٣٩,٦٥٢)	مشاريع تحت التنفيذ
٥٧٦,٣٩٢	١,٠١٧,٢٦٥	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٤٢٧,٤٣٠)	(٨٦٨,٧٨٤)	البنوك الدائنة
(٤٢٧,٤٣٠)	(٨٦٨,٧٨٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢٦,٣٢٤	١٠٢,٩٤١	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٨,٩٣٨	٥٥,٢٦٢	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٥٥,٢٦٢	١٥٨,٢٠٣	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 ٢٠١٢

(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 واستثمارها ورهنها. إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ 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 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
----------------------------------	---------------------------	------	-------	--

* خلال عام ٢٠١٢ تم شراء كامل حصص شركة عين رباط العقارية (إيضاح - ٥).

وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية فإن :-

٢٠١٢	٢٠١١	
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
٣٥٠,٣٤٥	-	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة عين رباط العقارية ذ.م.م
(٣٢,١٢٥)	(٢٦,٧٩٣)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
٣٤٥	-	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة عين رباط العقارية ذ.م.م

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

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

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي
تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

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 الثاني ٢٠١٤	المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ - الادوات المالية "العرض" تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١- تبني المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية للمرة الاولى
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ - الادوات المالية "الافصاح" تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩- الأدوات المالية (المعدل في سنة ٢٠١٠)
١ كانون الثاني ٢٠١٣	نمعيار أندولي لتقارير مالية 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
١ كانون الثاني ٢٠١٣	تفسير لجنة معايير التقارير رقم ٢٠ - التكاليف المتكبدة لتهيئة اسطح المناجم في مرحلة الانتاج

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)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

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

أ- الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

٢٠١١	٢٠١٢	
٦١,٢٩٥	٣٨,٩٢٦	مجموع الموجودات
٣١,٢٩٥	٨,٩٢٦	مجموع المطلوبات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مجموع حقوق الشركاء
٣,٠٣٢	٣,٠١٥	نقد وما في حكمه
٥٥,٣٥٢	٣٣,٩٨٤	ممتلكات ومعدات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
٤٩,٢١٨	-	مجموع الإيرادات
(٢٦,٧٩٣)	(٣٢,١٢٥)	صافي خسارة السنة

ب- شركة عين رباط العقارية ذ.م.م

٢٠١١	٢٠١٢	
٣٢٢,١٩٢	٦٣٧,٤٦٥	مجموع الموجودات
-	٣١٥,٤٢٨	مجموع المطلوبات
٣٢٢,١٩٢	٣٢٢,٠٣٧	مجموع حقوق الملكية
٥٠٠	١٤٧,٧٤٦	نقد وما في حكمه
٣٢١,٦٩٢	٤٨٩,٧١٩	مشاريع تحت التنفيذ
٥٠٠	١,٠٠٠	رأس المال
(٣٠)	٣٤٥	ربح / (خسارة) السنة

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(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 فانها تظهر بالقيمة العادلة. ان السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:

أساس توحيد القوائم المالية

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال 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.

يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل في بيان الدخل الشامل الموحدة.

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 مشتقة. 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 الموحدة.

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

الإيرادات

- تتحقق الإيرادات من بيع الأراضي عند توقيع إتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع.
- تتحقق الإيرادات من 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 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 العمومية وكلفة مبيعات الأراضي على أساس ثابت.

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه ، النقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن 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 إحتمالية 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.

الاستثمار في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير والأراضي المؤجرة

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 الاقتراض على السحوبات من القروض لتمويل هذه المشاريع .

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 للإنخفاض 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 الاعتراف 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 الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء 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 الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

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

معدل الاستهلاك السنوي	
٢٠%	أجهزة المساحة
٢٠%	الأجهزة الكهربائية والمكيفات
١٥%	الأثاث والمفروشات والديكورات
٢٠%	أجهزة الحاسوب والاتصالات
٢٥%	البرامج ومواقع الانترنت
٢٥%	نظام إدارة خدمات العملاء
١٥%	الأرمامات

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

يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي، مجمل الربح والخسارة.

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 إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد التي يعود إليها 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 لوحد منتج 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 الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتزليل 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 للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام 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 الإلتزامات 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 الإستثمارات في أراضي ، اعتماداً على تقييمات عقارية حديثة ومعتمدة من قبل مقدر 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 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 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 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 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 جوهرى 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 ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإستبعادات	٣١ كانون الأول	
			الكلفة:
٩,٣٣٠	-	-	أجهزة مساحة
٣٢,٣٤٠	-	-	أجهزة كهربائية ومكيفات
١٠٥,٠٨٤	-	١٦٤	أثاث و مفروشات وديكورات
٥٣,٢٢٧	-	-	أجهزة حاسوب واتصالات
٢٤,٩٨٥	-	-	برامج ومواقع انترنت
٢,٦٢٧	-	-	آرمامت
٢٠,٨٤٠	-	-	نظام ادارة خدمة العملاء
٢٤٨,٤٣٣	-	١٦٤	مجموع الكلفة
			الاستهلاكات:
٦,٧٠٥	-	١,٨٦٥	أجهزة مساحة
١٧,٦٢٤	-	٦,٤٦٨	أجهزة كهربائية ومكيفات
٤٦,٢١٧	-	١٥,٧٦٣	أثاث و مفروشات وديكورات
٢٥,٥٢١	-	١٠,٦٤٥	أجهزة حاسوب واتصالات
٢١,٩١٢	-	٣,٠٥٣	برامج ومواقع انترنت
١,٢٩٧	-	٣٩٥	آرمامت
١١,٧٩٦	-	٥,٢٠٩	نظام ادارة خدمة العملاء
١٣١,٠٧٢	-	٤٣,٣٩٨	مجموع الاستهلاكات
١١٧,٣٦١			القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني
٧٤,١٢٧			القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

٥- المشاريع تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند بقيمة المبالغ المنفقة على كل من مشروع دابوق (رأس الجندي) ومشروع الصويفية ومشروع شارع مكة ومشروع الياسمين ومشروع الشميساني وخلال عام ٢٠١١ تم بيع مشروع الصويفية بالكامل. إن تفاصيل هذا البند هي كما يلي :-

٢٠١١	٢٠١٢	
٥,٣٠٨,٣٣٠	٤,٦٧٢,٧٥٢	مشروع دابوق (رأس الجندي) :
(٦٣٥,٥٧٨)	-	كلفة الأرض
٤,٦٧٢,٧٥٢	٤,٦٧٢,٧٥٢	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	٥,٦٦٩,٧٧٠	أخرى

مشروع شارع مكة:

١,٨٠٤,٣١٢	١,٥٠٥,٢٥٠	كلفة الأرض
(٢٩٩,٠٦٢)	-	ينزل : مخصص تدني الأرض *
١,٥٠٥,٢٥٠	١,٥٠٥,٢٥٠	قيمة الأرض بعد مخصص التدني
٣٠٣	٣٠٣	رسوم حكومية
٣٠٠	٣٠٠	مخططات
٥٦,٠٨٦	٥٦,٠٨٦	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
١,٥٦١,٩٣٩	١,٥٦١,٩٣٩	

مشروع الصويفية:

٤٢٩,٠٩٤	-	كلفة الأرض
٢٧,٧٤٢	-	تصاميم وإشراف
٣٥٨,٩٧٠	-	أعمال الحفر والبناء
٢٧٤,٨٤٢	-	اعمال العظم والهدم
١٦,٩٤١	-	أعمال كهرباء
٤٧,٥٠٧	-	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
١٣,٤٤٢	-	رسوم حكومية
٧١,٣٧٩	-	صيانة وأخرى
١,٢٣٩,٩١٧	-	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	
		مشروع الياسمين:
-	١٠٨,٠٠٠	كلفة الأرض
-	٢,٥٠٠	تصاميم وإشراف
-	١١,١٢٥	رسوم حكومية
-	١٢١,٦٢٥	
		مشروع الشميساني :
-	٣٥٠,٠٠٠	كلفة الارض
-	١٥٩,٤١٤	اعمال الحفر والبناء
-	٥,٢٠٠	تصاميم وإشراف
-	٣,٤١٣	رسوم حكومية
-	٥١٨,٠٢٧	
٨,٤٧١,٦٢٦	٧,٨٧١,٣٦١	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ
(١,٢٣٩,٩١٧)	-	ينزل : كلفة مشاريع مباعه
٧,٢٣١,٧٠٩	٧,٨٧١,٣٦١	

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

إن أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة والسيدة امل 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 .

إن أرض مشروع الصوفية 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 الفوائد والعمولات البنكية المرسلة على المشروع ، وخلال عام ٢٠١١ تم الغاء 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، وخلال عام ٢٠١١ تم بيع كامل المشروع حيث حقق خسائر بقيمة ٢٣٩,٩١٧ دينار أردني.

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.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

٦- الاستثمار في الأراضي

٢٠١١	٢٠١٢	
٧٤٩,٧٨٦	٤٧٩,٤٠٠	أراضي معدة للبيع
١٧,٦٠٧	-	إضافات خلال السنة
(٢٦٢,٦٧٠)	-	مبيعات أراضي معدة للبيع
(٢٥,٣٢٣)	-	مخصص تدني أراضي معدة للبيع
٤٧٩,٤٠٠	٤٧٩,٤٠٠	مجموع الأراضي المعدة للبيع
١,٨٨٩,٨٥٢	١,٦٥٧,٠٨١	أراضي معدة للتطوير ومؤجرة
١٥٢,٣٨٨	-	إضافات خلال السنة
(١٠١,٠١٩)	(١,٦٥٧,٠٨١)	مبيعات أراضي معدة للتطوير ومؤجرة
(٢٨٤,١٤٠)	-	مخصص تدني أراضي معدة للتطوير ومؤجرة
١,٦٥٧,٠٨١	-	مجموع الأراضي المعدة للتطوير والمؤجرة
٣٤٩,٥٤٨	-	ينزل: أراضي مؤجرة
١,٣٠٧,٥٣٣	-	مجموع الأراضي المعدة للتطوير
٢,١٣٦,٤٨١	٤٧٩,٤٠٠	

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع أرض النقيرة وتتكون من قطعتين تكلفتها ٢٦٢,٦٧٠ دينار أردني وأرض دير غبار تكلفتها ٤٨٧,١١٦ دينار أردني وخلال عام ٢٠١١ تم تسجيل قطعة الأرض (دير غبار) بإسم 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 (دير غبار) أقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٢٥,٢٣٣ دينار أردني مما أدى إلى أخذ مخصص تدني بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١١.

تتضمن الأراضي المعدة للتطوير أرضاً تكلفتها ١,٨٨٩,٨٥٢ دينار أردني تتكون من (١١) قطعة وبمساحة ٢,٣٢٢,٨٩١ م²، حيث تم خلال عام ٢٠١٠ تخصيص (٤) قطع منها وبمساحة ٢,٤٧١ م² 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 كلفتها 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 تدني بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١١. لتصبح تكلفة (١٠) قطع بمبلغ ١,٦٥٧,٠٨١ دينار أردني من ضمنها الأراضي المؤجرة بتكلفة ٣٤٩,٥٤٨ دينار أردني، وخلال عام ٢٠١٢ تم بيع (١٠) قطع بمبلغ ١,٧٦١,٧٧٨ دينار أردني.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

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

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

القيمة	عدد الأسهم		
	٢٠١١	٢٠١٢	
٢٤,٧٢٧	١٩,٥٢١	١٣٠,١٤١	١٣٠,١٤١
١,٤١٣	١,٣٠٥	١٨٠	١٨٠
٢٤٤,١٢٥	٢٣٢,٥٠٠	١,١٦٢,٥٠٠	١,١٦٢,٥٠٠
٢٧٠,٢٦٥	٢٥٣,٣٢٦		

الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)

البنك العربي المحدود (م.ع.م)

الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)

٨- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
١٠,٩٥٩	١٢,٩٣٨	مصاريف مدفوعة مقدماً
٦,٦٦٧	-	إيرادات مستحقة الدفع
٧٢٥	٧٢٥	أمانات ضريبة الدخل
-	١٥٤	أمانات ضريبة مبيعات
٨٠٥	٨٠٥	تأمينات كفالات
٢,٦٤٥	٢,٢٢٣	نعم موظفين
٢١,٨٠١	١٦,٨٤٥	

٩- المدينون

٢٠١١	٢٠١٢	
٧٧,٧٠٥	٨٩,٢٩٩	نعم مدينة تجارية
٦٦٤	-	مطلوب من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٤)
٧٨,٣٦٩	٨٩,٢٩٩	

١٠- النقد وما في حكمه

٢٠١١	٢٠١٢	
٢,٥٧٣	٩٣٢	الصندوق
٥٢,٦٨٩	١٥٧,٢٧١	نقد لدى البنوك
٥٥,٢٦٢	١٥٨,٢٠٣	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

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 كأنصبة أرباح على المساهمين.

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

٢٠١٢	٢٠١١	
١٨,٠٧٦	٢٧,٢٨٥	مصاريف مستحقة
٢٠٥,٩٦٨	٢٠٦,٢١٣	امانات مساهمين
١,٢٣٥	٢,٧٦١	امانات الضمان الاجتماعي
-	٥,٥٥٠	امانات ضريبة مبيعات
٧٨٦	٤,٠٧٧	امانات ضريبة دخل
٣٠,٦٦٦	-	دفعات مقبوضة مقدما
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
٤٢٦,٦٨١	-	مخصص قضايا ايضاح (١٥)
٧٥٢,١٧٥	٣١٤,٦٤٩	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

١٣- الدائنون والشيكات الأجلة

٢٠١١	٢٠١٢	
٩,٥٩٦	٦,٧٦٧	ذمم تجارية
-	٧٧,٠٠٠	شيكات آجلة
٤٧,٧٠٠	٣١,٩١٩	مطلوب الى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٤)
٥٧,٢٩٦	١١٥,٦٨٦	

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 الآليات الرائدة ذ.م.م
شقيقة	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
شقيقة	شركة تجارة المركبات ذ.م.م
رئيس مجلس الإدارة	نقولا أبو خضر

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

٢٠١١	٢٠١٢	
٦٦٤	-	شركة تجارة المركبات ذ.م.م
٦٦٤	-	

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

٢٠١١	٢٠١٢	
٢,٣٦٤	١,٧٠٠	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
٦,١١٨	-	الشركة الأردنية للمعدات والآليات ذ.م.م
١٥٧	١٥٧	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
١٧٣	١٧٣	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
٣٨,٨٨٨	٢٩,٨٨٩	نقولا أبو خضر
٤٧,٧٠٠	٣١,٩١٩	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

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

٢٠١١	٢٠١٢	
٨,٤٠٠	٨,٤٠٠	صرف بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة
٥١,٦٦٥	٥٨,٧٧٥	الرواتب والعلاوات والمكافآت وعمولات البيع التي تقاضاها المدير العام

١٥- ضريبة الدخل

صدر قرار محكمة التمييز بإلزام الشركة بدفع مبلغ ٤٢٦,٦٨١ دينار عن ضريبة دخل عامي ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ ، إلا ان الشركة تقدمت بطلب إعادة محاكمة ، ولا يزال هذا الطلب منظور أمام محكمة ضريبة الدخل، هذا وقد قامت الشركة بإقتطاع مخصص بذلك المبلغ لمواجهة في حال عدم موافقة محكمة ضريبة الدخل بإعادة المحاكمة عن ضريبة دخل عامي ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ (إيضاح - ١٢).

لم تقم الشركة بإنهاء ضريبة الدخل لعام ٢٠٠٧ وذلك لمطالبة دائرة ضريبة الدخل مبلغاً وقدره ٣٢١,٧٢٩ دينار أردني عن تلك الأعوام، وقد أستاذت الشركة القرار وما زال منظور أمام المحكمة حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة. أما بالنسبة للأعوام ٢٠٠٨، ٢٠٠٩، ٢٠١٠ فقد تم إنهاء الوضع الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل، اما بالنسبة لعام ٢٠١١ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) عن الاعوام ٢٠٠٧، ٢٠٠٨، ٢٠٠٩، ٢٠١٠ ولم يصدر القرار النهائي من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة واما بالنسبة لضريبة دخل عن عام ٢٠١١ قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم.

تم تقديم كشف التقدير الذاتي لشركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) عن عامي ٢٠١٠، ٢٠١١ ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

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 ، وخلال عام ٢٠١٢ تم زيادة السقف بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠ دينار اردني حيث كان رصيد التسهيلات قبل الزيادة ١١٧,٠٠٠ دينار اردني ليصبح السقف الجديد ٧١٧,٠٠٠ دينار وتم تعديل نسبة الفائدة لتصبح ٨,٥% بالاضافة الى هامش بمعدل ٠,٥ % سنوياً تحتسب وتستوفي شهرياً وبدون عمولة ويسدد كامل المبلغ دفعة واحدة بتاريخ ٣٠ تشرين الثاني ٢٠١٣.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

١٧- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠١١	٢٠١٢	
٤٥,٨٦٥	٦٠,٥٤١	رواتب واجور وملحقاتها
٨,٤٠٠	٨,٤٠٠	تتقلات اعضاء مجلس الادارة
٤,٧٦٣	١,٧٥٩	بريد وبرق وهاتف
١٧,١٠١	١٦,٨٧١	رسوم ورخص حكومية
٢٤,٥٧٢	٢٢,١٩٨	أتعاب مهنية واستشارات
١,١٢٢	٦٩٤	ضيافة
٢,٣٨٩	١,٦٤١	قرطاسية ومطبوعات
٢٤,٢٠٠	٢٠,٧٩٤	ايجارات
١,٠٣٠	١,٧٩٣	صيانة
٢,٣٦٤	١,٨٣٨	مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات
٨,٦٤٤	٧,٨٤٤	متفرقة
١٤٠,٤٥٠	١٤٤,٣٧٣	

١٨- مخصص تدني أراضي

٢٠١١	٢٠١٢	
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 ٩١,٧٦٠ دينار أردني (١١,٠٠٥:٢٠١١ أردني).

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

٢٠- 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 ٢٠١١.

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

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.

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

٢٠١١	٢٠١٢	
١,٠٧٢,٥٧٠	٢٠٣,٧٨٦	المديونية
٨,٤٦٦,٧٣٣	٧,٨٧٠,٩١٤	حقوق الملكية
%١٣	%٣	معدل المديونية / حقوق الملكية

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.

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 إحتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

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)	٢٠١٢ ٢٠١١
٢٥	- ٥٠٩	- ٢,٦٨١

العملية	النقص بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة
دينار أردني	(نقطة مئوية)	٢٠١٢ ٢٠١١
٢٥	+ ٥٠٩	+ ٢,٦٨١

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.

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 ١٢,٦٦٦ دينار (٢٠١١: أعلى/أقل بواقع ١٣,٥١٣ دينار) نتيجة لمحفظه الشركة.

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(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
٢٠١٢:			
أدوات لا تحمل فائدة	-	٨٦٧,٨٦١	٨٦٧,٨٦١
أدوات تحمل فائدة	٨,٥%	٢٠٣,٧٨٦	٢٠٣,٧٨٦
المجموع	١,٠٧١,٦٤٧	-	١,٠٧١,٦٤٧
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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

٢١- 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 :

خسائر القطاع		إيرادات القطاع		
٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٢	
(١,٧٦٤,٢٨٤)	(٥٤٦,٧٥٥)	١,٤٠٥,٤٨٢	١,٧٦٨,٤٤٤	قطاع الاستثمارات في العقارات
-	-	-	-	قطاع الاستثمارات المالية
(٢٦,٧٩٣)	(٣٢,١٢٥)	٤٩,٢١٧	-	قطاع عمولات الوساطة العقارية
(١,٧٩١,٠٧٧)	(٥٧٨,٨٨٠)	١,٤٥٤,٦٩٩	١,٧٦٨,٤٤٤	المجموع
		(٣٧,٩٣١)	-	ينزل: الإيرادات المتحققة ما بين القطاعات
		١,٤١٦,٧٦٨	١,٧٦٨,٤٤٤	

إن إجمالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية هي على النحو التالي :

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٢	
١,٤١٣,٢٢٠	١,٠٦٢,٧٢١	٩,٥٧٩,٦٨٨	٨,٦٥٠,٣٠٩	قطاع الاستثمارات في العقارات
-	-	٢٧٠,٢٦٥	٢٥٣,٣٢٦	قطاع الاستثمارات المالية
٣١,٢٩٥	٨,٩٢٦	٦١,٢٩٥	٣٨,٩٢٦	قطاع عمولات الوساطة العقارية
١,٤٤٤,٥١٥	١,٠٧١,٦٤٧	٩,٩١١,٢٤٨	٨,٩٤٢,٥٦١	المجموع

٢٢- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ اذار ٢٠١٣، وتمت الموافقة على اصدارها.

٢٣- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١١ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٢.