



المتكاملة
لتطوير الأراضي والاستثمار
م.ع.م

F.S. - ATTA - 26/1/2009

عمان في 2009/01/25
أشارة رقم 2009/23

للسيد
عبدالله
1/2

السادة بورصة عمان المحترمين
تحية طيبة وبعد،،،،

الموضوع: القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني لعام 2008

بالإشارة الى الموضوع أعلاه نرفق لكم طيه القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني لعام 2008.

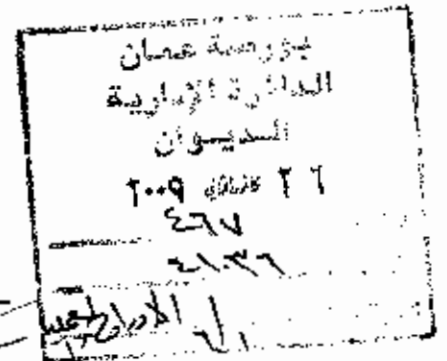
شاكرين لكم حسن تعاونكم

وتفضلو بقبول فائق الاحترام،،،

①

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

1/2



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

فهرس	صفحة
تقرير المحاسب القانوني المستقل	١ - ٢
الميزانية العمومية الموحدة	٣
قائمة الدخل الموحدة	٤
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة	٥
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٦
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	٧ - ٢٦

تقرير المحاسب القانوني المستقل

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

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وكل من قوائم الدخل الموحدة والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف .

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 أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالأعداد 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 لتطويع الأراضي والإستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

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

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣) فئة (أ)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٠ كانون الثاني ٢٠٠٩

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	إيضاح	الموجودات
			موجودات متداولة
٧٣٤,٤٧٣	٢٢,٩٥٥	٤	نقد وما في حكمه
٤٦٥,٦٨٥	٢١١,٥٢٤	٥	مدينون
٧٤٨,٥٠٦	٧٤٩,٧٧٦	٩	أراضي سعة للبيع
٣٧,٣٩٣	٨٦,٩٢٨	٦	مصاريف متوقعة مقبلة وحسابات مدينة أخرى
١,٩٣٦,٠٥٧	١,٠٧١,١٨٣		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٢,٦٥٤,٠٧٦	١,٠٩٥,٠٦٦	٧	إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع
٥,٠٧٦,٥١٤	٥,١٤٨,١٧٧	٨	إستثمارات في أراضي معدة للتطوير
٧,٣٦٣,٤٥٨	٧,٤٥٨,٣٠٩	٩	مشاريع تحت التنفيذ
٢٣٥,٣٠٣	٢٠٧,٠٨٤	١٠	سجلات ومعدات
١٥,٣٢٨,٣٥٦	١٣,٩٠٨,٦٣١		مجموع الموجودات غير المتداولة
١٧,٢٦٤,٤١٣	١٤,٩٧٩,٨١٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
-	٢٢,٩٤٢	١١	بدون دةنة
١,٠٠٥,٠٠٠	١,٧٦٦,٠٦٧	١٢	الجزء المتداول من فروض طويلة الأجل
٣٥,٩٣٧	٥٨٦,٩٣٣	١٣	دائون
	١٢٠,٠٠٠		أوراق دفع
٢٢٢,٨٣٨	٢٤٨,٠٦٠	١٤	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٣,٣٧٦	٩١,١٧٥		أرباح معدة للتوزيع
١,٢٩٧,١٥١	٢,٨٣٥,١٧٧		مجموع المطلوبات المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
٨٧٥,٤٣٩	-	١٢	فروض طويلة الأجل
٨٧٥,٤٣٩	-		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			حقوق المساهمين
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩		علاوة إصدار
٤٦٤,٣٠٩	٤٦٤,٣٠٩	١٥	احتياطي إجباري
٢٥٩,٦٤٧	٢٥٩,٦٤٧	١٥	احتياطي إجباري
١٨,٥٨٤	(١,٦٩٨,٣٢٨)		التغير التراكم في القيمة لعنةنة
٨٨٦,٨٩٩	(٣٤٣,٣٧٥)		(خسائر متراكمة) / أرباح مدورة
١٥,٠٩١,٨٢٣	١٢,١٤٤,٦٣٧		مجموع حقوق المساهمين
١٧,٢٦٤,٤١٣	١٤,٩٧٩,٨١٤		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

نسبة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	إيضاح
		الإيرادات التشغيلية
٣,١٨٠,٠٠٠	١,٣٥٥,٠٠٠	مبيعات أراضي وعقارات
٣٢,٩٣٥	٤٥,١٢٤	إيراد عمولات الوساطة العقارية
٣,٢١٢,٩٣٥	١,٤٠٠,١٢٤	مجموع الإيرادات التشغيلية
		يخزل التكاليف التشغيلية
(١,٤٠٥,٥٨٤)	(١,٢٤٨,٨١٢)	تكلفة بيع أراضي وعقارات
(٣٢,٣٨٧)	(٦٤,٠٤٨)	تكلفة إيراد عمولات الوساطة العقارية
(١,٤٣٧,٩٧١)	(١,٣١٢,٨٦٠)	تكلفة الإيرادات التشغيلية
١,٧٧٤,٩٦٤	٨٧,٢٦٤	مجمول الربح
(٣٦٤,٨٢٩)	(٤١١,١١٦)	١٨ مصاريف إدارية وعمومية
(٤٤,٨٣١)	(٢٧,٧٨٨)	مصاريف بيعية وتسويقية
(١٤٦,٨٧٩)	(٢٥٤,٦٧٩)	١٩ مصاريف مالية
(٢٦,٤١٩)	(٣٣,٥٣٨)	استهلاكات
-	(٨,٠٨١)	خسائر متحققة من بيع أسهم متوفرة للبيع
٤١,٥٧٨	١٧,٦٢٤	إيرادات أخرى
١,٢٣٣,٥٨٤	(٦٣٠,٢٧٤)	صافي ربح السنة قبل المتخصصات
(١٢,٣٣٥)	-	رسوم الجامعات الأردنية
(١٢,٣٣٥)	-	صندوق دعم البحث العلمي
(٨,٣٨٨)	-	صندوق دعم التعليم والتدريب والمهني والتفلي
١,٢٠٠,٥٢٦	(٦٣٠,٢٧٤)	صافي الربح
		ربحية السهم:
٠,١٠	(٠,٥٣)	ربحية السهم - حينار/سهم
١١,٤٩٥,٨٧٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

المجموع	تغير المتراكم في (خسائر متراكمة)/ربح منورة	القيمة المائلة	اختياري	اختياري إجباري	احتياطي إصدار	رأس المال	إيداع	
٦,٢٨٥,١٧٨	٥٦,٤٤٧	(٢٥,٥٨٨)	١٢,٩٢٦	٢٩,٩٥١	-	٥,٩٥٠,٤٤٢	٢٠٠٧	الرصيد في ١ كانون الثاني
٦,٠٤٩,٥٥٨	-	-	-	-	-	٦,٠٤٩,٥٥٨	١	إضافة في رأس المال
١,٢٠٠,٥٢٦	١,٢٠٠,٥٢٦	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
١,٥١٢,٣٨٩	-	-	-	-	١,٥١٢,٣٨٩	-	-	علاوة الإصدار
٤٤,١٧٢	-	٤٤,١٧٢	-	-	-	-	-	التغير المتراكم في القيمة العادلة
-	(٣٧٠,١٧٤)	-	٢٤٦,٧٧٦	١٢٢,٣٥٨	-	-	-	المحصول من الإحتياطي
١٥,٠٩١,٨٢٣	٨٨٦,٨٩٩	١٨,٥٨٤	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,١٠٠	٢٠٠٨	الرصيد في ١ كانون الثاني
(٦٣٠,٢٧٤)	(٦٣٠,٢٧٤)	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح على المساهمين
(١,٧١٦,٩١٢)	-	(١,٧١٦,٩١٢)	-	-	-	-	-	التغير في القيمة العادلة
١٢,١٤٤,٦٣٧	(٣٤٣,٣٧٥)	(١,٦٩٨,٣٢٨)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,١٠٠	٢٠٠٨	الرصيد في ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للمدة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
		الأنشطة التشغيلية
١,٢٣٣,٥٨٤	(٦٣٠,٢٧٤)	صافي (خسارة) / ربح السنة قبل المخصصات
		تعديلات على صافي ربح الفترة قبل المخصصات:
٢٦,٤١٩	٣٣,٥٣٨	استهلاكات
١٤٦,٨٧٩	٢٥٤,٦٧٩	مصاريف مالية
(١,٠٢٧,٢٥٦)	-	أرباح متحققة من مبادلة أراضي معدة للبيع باستثمارات بأسهم متوفرة للبيع
-	٨,٠٨٦	خسائر بيع أسهم متوفرة للبيع
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(٥٧,٦١٥)	٢٠٤,١٦٦	المتنوعون
(٦٩٨,٤٧٦)	(١,٢٧٠)	الأراضي المعدة للبيع
(٢٨,٨٩٣)	(٤٩,٥٣٥)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(١٨٧,٧٠٨)	٥٥٠,٩٩٦	الدائون
-	١٢٠,٠٠٠	أوراق دفع
(٥٦,٣٦٠)	٢٥,٢٢٢	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
(٦٩٤,٤٢٦)	٥١٥,٥٩٨	النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(١٤٦,٨٧٩)	(٢٥٤,٦٧٩)	مصاريف مالية متوقعة
(٨٤٦,٣٠٥)	٢٦٠,٩١٩	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(١٣٢,٤٤٢)	(٥,٣١٩)	التغير في المستلكات والمعدات
(١,١٠٠)	(٧١,٦٥٨)	الإستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير
(٥٥٣,٨٦٢)	(٩٥,٨٥١)	مشاريع تحت التنفيذ
-	(١٦٥,٩٧٨)	سراء إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع
(٦٨٧,٤٠٩)	(٣٣٨,٨٠٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٦,٠٤٩,٥٥٨	-	زيادة رأس المال
١,٥١٢,٣٨٩	-	علاوة إصدار
(٥٢,٠٤٣)	٢٢,٩٤٢	البنوك الدائنة
(٥,٢٤٢,٨٧٣)	(١١٤,٣٧٢)	تمويل من القروض
(٤,٠٢٧)	(٥٤٢,٢٠١)	توزيعات أرباح مدفوعة
٢,٢٦٢,٠٠٤	(٦٣٣,٦٣١)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
٧٣٣,٢٩٠	(٧١١,٥١٨)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٦١٨٣	٧٣٤,٤٧٣	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٧٣٤,٤٧٣	٢٢,٩٥٥	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(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 وقرزها واستصلاحها وإعدادها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية وإيجارها واستئجارها ورهنها.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
شركة المتكاملة للوساطة العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٧	%١٠٠	شراء وبيع العقارات وتطويرها وإدارتها وقرزها واستصلاحها بالإضافة إلى أعمال المسمرة والوكالة والتأجير.
شركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٨	%١٠٠	إدارة محطات الوقود.

وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية فإن :-

٢٠٠٨	٢٠٠٧
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
١٥,٠٠٠	-
(١٦٦,٥٠١)	(١٠٩,٩٨١)
-	-

القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود ذ.م.م
حصة للشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
حصة للشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود ذ.م.م

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

أ- شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

٢٠٠٨	٢٠٠٧
١١١,٩٤٨	١٥٠,٤٤٩
٨١,٩٤٨	١٢١,٥٤٩
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
١,٧٦٤	٢٩,٠٥٩
٩٦,٢١٤	١٠٠,٩٤٩
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
٤٥,١٢٤	٣٢,٩٣٥
(١٦٦,٥٠١)	(١٠٩,٩٨١)

مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات
مجموع حقوق الشركاء
نقد وما في حكمه
ممتلكات ومعدات
رأس المال
مجموع الإيرادات
صافي خسارة الفترة

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بائدينار الأترني)

ب- شركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
-	١٥,٠٠٠	مجموع الموجودات
-	-	مجموع المظنونات
-	١٥,٠٠٠	مجموع حقوق الشركاء
-	١٥,٠٠٠	نقد وما في حكمه
-	١٥,٠٠٠	رأس المال

إجراءات استكمال التسجيل لم تنتهي بعد ولم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي منذ تاريخ البدء في تأسيسها وحتى تاريخ القوائم المالية.

٢- اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدله

المعايير والتفسيرات المطبقة في الفترة الحالية

لقد تم إصدار ثلاثة تفسيرات من قبل لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية والتي سري تطبيقها في الفترة الحالية كما يلي:

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١١: المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢- معاملات اسهم الشركة والخزينة.

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١٢ - ترتيبات امتياز تقديم الخدمات.

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١٤: المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ - حد أصل المنفعة المتحد، الحد الأدنى لمتطلبات التمويل وعلاقتها مع بعض.

إن تطبيق هذه التفسيرات لم يؤد إلى أي تغيير في السياسات المحاسبية للشركة.

المعايير والتفسيرات المصدرة والتي لم يتم تطبيقها بعد

بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية، فإن المعايير والتفسيرات التالية كانت مصدرة ولكن لم يحن موعد تطبيقها بعد:

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (المعدل) عرض البيانات المالية. يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (المعدل) عرض البيانات المالية يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ (المعدل) الأدوات المالية: العرض بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- التعديل المتعلق بأدوات شراء وتسييد الالتزامات.

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ (المعدل) تكاليف الاقتراض. يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالتدينار الأردني)

- * المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ (المعدل) الادوات المالية: العرض
يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- التعديل المنطبق بالادوات الشراء وتسييد الانترنات.
- * المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ (المعدل) الادوات المالية: الاعتراف والقياس - تعديل لتبنيود القابضة للتحوط.
يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ (المعدل) تبني المعايير الدولية
لاعداد التقارير المالية للمرة الاولى والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (المعدل) البيانات المالية الموحدة والمنفصلة - التعيين المتعلق بتكلفة الاستثمار عند انتبني للمرة الاولى.
يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ (المعدل) السدفع على اساس الاسهم - التعديل المتعلق بالشروط والالغاءات.
يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ (المعدل) اندماج الاعمال - التعديل الناتج عن تبني طريقة الشراء والتعديلات المتتالية للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (المعدل) البيانات المالية الموحدة والمنفصلة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ (المعدل) المحاسبة عن الاستثمار في اشركات الزميلة، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣١ (المعدل) الحصص في المشاريع المشتركة.
يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ قضاعت الاعمال.
يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥، ومعايير المحاسبة الدولية ارقام ١، ١٦، ١٩، ٢٠، ٢٣، ٢٧، ٢٨، ٢٩، ٣١، ٣٦، ٣٨، ٣٩، ٤٠ و ٤١ الناتجة عن التعديلات السنوية التي تمت على المعايير الدولية للتقارير المالية في أيار وتشرين الاول من عام ٢٠٠٨.
- * تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٣ - برامج ولأء العملاء.
يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٨

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للمسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١٥ - عقود - يمرري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩ المقارلات للعقارات.

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١٦ - يمرري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تشرين الأول ٢٠٠٨ تحركات صافي الاستثمار في العمليات التشغيلية الخارجة.

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١٧ - توزيع - يمرري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩ الأصول غير النقدية على الملاك.

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

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

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

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

أساس توحيد القوائم المالية

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

الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الأراضي عند توقيع اتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الموعد بالبيع. تتحقق الإيرادات من عمولات والوساطة العقارية عند إصدار الفاتورة وتقديم الخدمة للعملاء.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

المصاريف

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

تتضمن المصاريف الإدارية و الصومية 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.

التقيد وما في حكمه

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

الاستثمار في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير

تظهر الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير بالتكلفة.

الاستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع

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

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

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

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالتكلفة ، ويتم رسملة تكاليف الاقتراض على المحبوبات من القروض لتمويل هذه المشاريع .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بذريخ كل ميزانية عمومية ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها

أما بالنسبة إلى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فريداً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن النبل 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 الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تضرر 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 استعمال حساب مخصصات . عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحويل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والسبلغ المقابل في حساب المخصصات . يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في حساب الأرباح والخسائر .

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

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء 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 واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستدانة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة 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

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المترتبة. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات والمعدات وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للبلود 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%	أجهزة الحاسوب والاتصالات
٢٠%	البرامج ومواقع الإنترنت
٩%	نظام إدارة خدمات العملاء
٩%	الأرمان

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل ميزانية عمومية 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). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل 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 قيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

المخصصات

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

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات لتبديل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المتبينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ 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، و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبية للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا و تم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات ثابته 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 الأعمال.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا تطلب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع و مخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. و يتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الأعمال خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي و ذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

٤ - النقد وما في حكمه

٢٠٠٨	٢٠٠٧
٢,٢١٨	١,٦٨٨
٢٠,٧٣٧	٧٣٢,٧٨٥
٢٢,٩٥٥	٧٣٤,٤٧٣

الصندوق
نقد لدى البنوك

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
لنسبة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالتنسيق الأردني)

٥- المدينون

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٣٩٩,٤٨١	١٩٦,١٠١	نعم مدينة تجارية
١٦,٢٠٤	١٥,٤٢٣	مطلوب من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٧)
٤١٥,٦٨٥	٢١١,٥٢٤	

٦- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١٩,٦٥٦	١٩,٦٥٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٦٣٤	٥١,٦٣٦	تأمينات كفالات
١,٢٠٠	--	امانات ضريبة المبيعات
١٤,٩٠٣	١٥,٦٣٦	نعم موظفين
٣٧,٣٩٣	٨٦,٩٢٨	

٧- الإستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع

القيمة		عدد الأسهم		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١٣٣,٠٠٠	٢٧٢,٥٠٠	١٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)
٤١,٠٧٦	١,٠٦١	١,٤٠٠	٧٠	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
٢,٤٨٠,٠٠٠	٨٢١,٥٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)
٢,٦٥٤,٠٧٦	١,٠٩٥,٠٦١			

إن الإستثمار في أسهم الشركة المتكاملة للنقل المتعدد غير مسجل باسم الشركة وإنما مسجل باسم نائب رئيس مجلس الإدارة ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل لصالح الشركة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٨- الاستثمار في الأراضي

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٧٤٨,٥٠٦	٧٤٩,٧٧٦	أراضي معدة للبيع
٧٤٨,٥٠٦	٧٤٩,٧٧٦	مجموع الأراضي المعدة للبيع
٥,٠٧٦,٥١٩	٥,١٤٨,١٧٧	أراضي معدة للتطوير
٥,٠٧٦,٥١٩	٥,١٤٨,١٧٧	مجموع الأراضي المعدة للتطوير
٥,٨٢٥,٠٢٥	٥,٨٩٧,٩٥٣	

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع أرض تكلفتها ٢٦٢,٦٥٩ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالة غير قابلة للحزب لصالح رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس إدارة . كما تتضمن أرض تكلفتها ٤٨٧,١١٧ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة أيضا ويوجد بها وكالة غير قابلة للحزب لصالح رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة والمدير العام.

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير أرض تكلفتها ٢,٢١٠,١٠٣ دينار أردني مرهونة بقيمة ٧٥٠,٠٠٠ دينار أردني رهناً أصولياً من الدرجة الأولى لصالح بنك الإسكان للتجارة والتمويل وهي غير مسجلة باسم الشركة يوجد بها وكالات خاصة غير قابلة للحزب باسم عضوين سابقين من أعضاء مجلس إدارة الشركة (ايضاح ١٢).

كما تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير أرض تكلفتها ٢,٩٣٨,٠٧٤ دينار أردني مرهونة بقيمة ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني رهناً أصولياً من الدرجة الأولى لصالح بنك الاتحاد للائتمان والاستثمار مقابل القرض الممنوح من ذلك البنك (ايضاح ١٢).

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

نسبة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٩- المشاريع تحت التنفيذ

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

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
		مشروع أم أنفة :
١,١٨٣,٠٥٧	١,١٨٣,٠٥٧	كلفة الأرض
٤٤,٣٣٨	٤٤,٣٣٨	تصاميم وإنشاءات
٢١,٤١٧	٢١,٤١٧	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
١,٢٤٨,٨١٢	١,٢٤٨,٨١٢	
		مشروع دابوق (رأس الجندي) :
٥,٢٧٣,٤٤٧	٥,٢٧٥,١٨٠	كلفة الأرض
١٥٥,٥٢٢	٢١٩,٩٢١	تصاميم وإنشاءات
٥,٦٣٢	٥,٦٣٢	كلفة ائتمانية (تقريباً)
٤٣٨,٥٠٠	٤٨٤,٢٨٠	أعمال الطريق والمنخل
١٧٢,٧٥٥	١٧٢,٧٥٥	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
١٧,٧١٣	٢٤,٠٧٤	إعلانات
٣,٠١٢	٣,٠٢٤	أخرى
٦,٠٦٦,٦٦٧	٦,١٨٧,٨١٧	
		مشروع الصويفية:
٢١,٠٦٩	٢٢٥,٥٩٤	كلفة الأرض
١,٧٣٢	٧,٦٢٢	تصاميم وإنشاءات
	٦٢,٩٩١	أعمال الحفر والبناء
١٧,٧٤٤	١٣٧,١٦٦	أعمال العظم والهدم
-	٦,٥٠٠	أعمال كهرباء
٤,٢٧٢	٧٥	إعلانات
٢,١٦٢	٢,٢٣٤	حكومية
-	٧٣٠	أخرى
٤٦,٩٧٩	٤٤٢,٩٤٢	
		مشروع شارع مكة:
-	٨٠٣,٨١٢	كلفة الأرض
-	٣٠٢	حكومية
-	٣٠٠	محطات
-	٢٣,٠٨٦	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
	٨٢٧,٥٠٠	
٧,٣٦٢,٤٥٨	٨,٧٠٧,١٢١	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ
-	(١,٢٤٨,٨١٢)	بنزل : كلفة مشاريع منتهية ومباعدة
٧,٣٦٢,٤٥٨	٧,٤٥٨,٣٠٩	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

تم بيع مشروع أم اذينة خلال عام ٢٠٠٨ بالكامل بمبلغ وقدره ١,٣٥٥,٠٠٠ دينار أردني ، وقد حققت الشركة أرباحاً
نتيجة عملية البيع مبلغاً وقدره ١٠٦,١٨٨ دينار أردني

إن أرض مشروع الصوفية مسجلة باسم الشركة بعد ما تم الاتفاق بين الشركة والسيد سامر سليمان مصطفى شحادة بدفع مبلغ
٥٢,٥٠٠ دينار أردني من أجل فك رهن الأرض لحساب البنك الأهلي الأردني وتم الاتفاق على تحمل الطرفين كامل مصاريف
البناء بحيث يمتلك السيد سامر سليمان مصطفى شحادة الطابق الأول وما قيمته ٤٠% من أرباح بيع باقي الطوابق .

إن أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة وشريك آخر مناصفة بعد ما تم الاتفاق معه بتمويل تفيت المشروع عليها مناصفة
وبحيث يبلغ مجموع التمويل المستحق على الشركة ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وهو المبلغ المستحق من باقي بيع نصف قطعة
الأرض. وقد 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 (ايضاح ٢٠) . وبحيث تتحمل الشركة مصاريف نقل ملكية الأرض وأي مصروف حتى يتم
تسجيلها مناصفة .

إن أرض مشروع ام اذينة غير مسجلة باسم الشركة ، وإنما يوجد بها وكالة غير قابلة لتعزل باسم عضوين من أعضاء مجلس
الإدارة، حيث قامت الشركة ببيع المشروع بالكامل بمبلغ ١,٣٥٥,٠٠٠ دينار أردني وعلى أثرها تحقق ربح قدره ١٠٦,١٨٧ دينار
أردني نتيجة بيع مشروع ام اذينة .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
ثلاثة أشهر المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

١٠- الممتلكات والمعدات

٣١ كانون الأول	الإستبعادات	الإضافات	١ كانون الثاني	
				الكلفة:
٨,٣٦٢	-	٦٨٩	٧,٦٧٣	أجهزة مساحة
٧٥,٢٨٢	١٥,١٠٩	٦,٠٠٠	٨٤,٣٩١	سيارات
٢٥,٢٣٨	-	٢,٤١٠	٢٢,٨٢٨	أجهزة كهربائية ومكيفات
٨٥,٨٣٢	-	٨٩٩	٨٤,٩٣٣	أثاث ومفروشات وديكورات
٤٥,٩٩٣	١,٤٥٠	٢,٦٥٣	٤٤,٧٩٠	أجهزة حاسوب واتصالات
٢١,٢٠٥	-	٤,٥٩٢	١٦,٦١٣	برامج ومواقع انترنت
١١,٥٣٠	-	-	١١,٥٣٠	نظام إدارة خدمات العملاء
٢,٦٢٧	-	-	٢,٦٢٧	أرمانت
٢٧٦,٠٦٩	١٦,٥٥٩	١٧,٢٤٣	٢٧٥,٣٨٥	مجموع الكلفة
				الاستهلاكات:
٢,٧٠٧	-	٩٨٣	١,٧٢٤	أجهزة مساحة
٢٩,٢٦٨	٤,٦٣٥	١٣,١٠٤	٢٠,٧٩٩	سيارات
٦,٣٣١	-	٢,٨٩٢	٣,٤٣٩	أجهزة كهربائية ومكيفات
١٥,٣٩٢	-	٧,٦٨٥	٧,٧٠٧	أثاث ومفروشات وديكورات
٧,٣٢٩	-	٤,٣٨٩	٢,٩٤٠	أجهزة حاسوب واتصالات
٥,٩٧٤	-	٢,٩٩٩	٢,٩٧٥	برامج ومواقع انترنت
١,٥٥٦	-	١,٤٤٦	١١٠	نظام إدارة خدمات العملاء
٤٢٨	-	٤٠	٣٨٨	أرمانت
٦٨,٩٨٥	٤,٦٣٥	٣٣,٥٣٨	٤١,٠٨٢	مجموع الاستهلاكات
			٢٣٥,٣٠٣	القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني
٢٠٧,٠٨٤				القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

١١- بنوك دائنة

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
-	٢٠,٣٣٩	بنك الإتحاد للإيداع والإستثمار
-	٢,٦٠٣	بنك العربي المحدود
-	٢٢,٩٤٢	

١٢- القروض

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١,٨٨٥,٤٣٩	١,٠١٠,٥٦٠	قرض بنك الإتحاد للإيداع والإستثمار
-	٧٥٥,٥٠٧	قرض بنك الإسكان للتجارة والتمويل
٥,٠٠٠	-	قرض البنك العربي المحدود
١,٨٨٥,٤٣٩	١,٧٦٦,٠٦٧	

قرض بنك الإتحاد للإيداع والإستثمار :

حصلت الشركة على قرض نقدي متناقض من بنك الإتحاد للإيداع والإستثمار لغايات تمويل نشاط الشركة في مجال الاتجار بالعقار بضمان رهن عقاري من الدرجة الثانية لصالح البنك على قطع الأراضي الكائنة في أم الكندم بقيمة إجمالية قدرها ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبفائدة بمعدل ٩% سنوياً وعمولة ١% تسدد على أقساط نصف سنوية عتائية ومنظمة إستحق القسط الأول والبالغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٠٨ في حين يستحق القسط الأخير اندي يمثل باقي رصيد القرض بتاريخ ٣١ سوز ٢٠٠٩ .

قرض بنك الإسكان للتجارة والتمويل :

حصلت الشركة على قرض نقدي من بنك الإسكان للتجارة والتمويل لغايات تمويل نشاط الشركة في مجال الاتجاه بالعقار بضمين رهن قطع أراضي حوض حنوريا رقم (٧٩٧) من أراضي عمان والعائدة للسيد جورج نقولا جورج أبو خضر من الدرجة الاولى بقيمة إجمالية قدرها ٧٥٠,٠٠٠ دينار أردني وبفائدة بمعدل ٨,٢٥% سنوياً تسدد على قسطين قيمة كل قسط ٣٧٥,٠٠٠ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٠٩ .

إن رصيد القرض كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ ، هو كما يلي :

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١,٨٨٥,٤٣٩	١,٧٦٦,٠٦٧	إجمالي رصيد القرض
١,٠٠٥,٠٠٠	١,٧٦٦,٠٦٧	ينزل: الجزء المتداول
٨٧٥,٤٣٩	-	الجزء طويل الأجل

١٣- اللهائون

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٣٢,٦٥٨	٩٢,٨٠٢	ذمم تجارية
-	٤٩٠,٥٨٠	شيكات آجلة
٣,٢٧٥	٣,٥٥١	مطلوب الى جهات ذات عتكة (إيضاح ١٧)
٣٥,٩٣٧	٥٨٦,٩٣٣	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١٤- المصاريف المستحقة و المطلوبة الأخرى

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٢٤,٥٨٠	٤٥,٥٦٩	مصاريف مستحقة
١١٦,٧٥١	١١٦,٧٥١	امانات المساهمين
١,٨٦٨	٦,١٢١	امانات الضمان الاجتماعي
٣٨,٩١٠	٣٨,٩١٠	رسوم الجامعات الأردنية
١٣,٩٧٧	١,٦٤٢	صندوق دعم البحث العلمي
٢٦,٧٣٢	٣٩,٠٦٧	صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
٢٢٦,٨٣٨	٢٤٨,٠٦٠	

١٥- الاحتياطات

علاوة الإصدار:

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والنتيجة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة الاسمية لتسهم نتيجة زيادة رأس المال 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. إن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٦- ضريبة الدخل

انتهت الشركة علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠٠٤ ، اما بالنسبة لضريبة دخل الشركة عن عام ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ تم مذاقتها مع ضريبة الدخل ولم تتم المخالصة النهائية ، واما بالنسبة لضريبة دخل الشركة عن عام ٢٠٠٧ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التدبير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل وتم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للمسلة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١٧- 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	مجموعة سراب للأنظمة والمعلومات ذ.م.م
شقيقة	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
شقيقة	الشركة الأردنية للمعدات والآليات ذ.م.م
شقيقة	شركة المحيط لتجارة الزيوت المعدنية ذ.م.م
شقيقة	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م

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

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١,٩٦٨	٥٢٧	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
١٤,٢٣٦	١٣,٨٩٦	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
-	١,٠٠٠	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
١٦,٢٠٤	١٥,٤٢٣	

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

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٤١	-	مجموعة سراب للأنظمة والمعلومات ذ.م.م
٦٤٩	٦٤٩	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
١,٠٣٠	١,٠٣٠	الشركة الأردنية للمعدات والآليات ذ.م.م
١,٥٥٩	١,٨٧٢	شركة المحيط لتجارة الزيوت المعدنية ذ.م.م
٣,٢٧٩	٣,٥٥١	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

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

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٨,٤٠٠	٨,٤٠٠
٢٥,٢٦٠	٣٧,٢٠٠

صرف بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة
الرواتب والعلاوات والمكافآت التي نقاضاها المدير العام

١٨- المصاريف الادارية و العمومية

٢٠٠٧	٢٠٠٨
١٢٠,٦٢٣	١٦٣,٣١٠
٨,٤٠٠	٨,٤٠٠
٩,٠٢٤	١,٦٥٣
٧,٨٦٦	٤,٨٩٣
١٤,١٦٧	١٠,٢٤١
٦٢,٢٦٦	٢٠,١٧٢
٢٥,٠٩٤	٦٠,٣١٨
١٣,٥٢٧	٤٥,٦٠٠
١٢,٤٥٩	٢٦,٥٤٠
٢,٧٠٤	٤,٦٢٧
٧,٢٣٢	٧,١٠٧
٣٦,١٢٤	٢٧,٧٥٠
٨,٨٢٦	٢,٢٦٩
١٢,٨١٠	١٨,٧٦٧
١٣,٧٥٧	٨,٩٦٩
٣٦٤,٨٢٩	٤١١,١١٦

رواتب واجور وملحقاتها
تنقلات اعضاء مجلس الادارة
سفر و تنقلات
مصاريف سيارات
بريد و برق وهاتف
مصاريف زيادة راس المال و رسوم ورخص
مصاريف المعرض العقاري
دعاية و اعلان
أتعاب مهنية
ضيافة
قرطاسية ومطبوعات
ايجارات
صيانة
مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات
مكرقة

١٩- المصاريف المالية

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٢٣٦,٩٤٧	٢٧٧,٧٦٥
(٩٠,٠٦٨)	(٢٣,٠٨٦)
١٤٦,٨٧٩	٢٥٤,٦٧٩

فوائد وعمولات بنكية
انمرسل على مشاريع تحت التنفيذ

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٢٠- الالتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول التزامات محتملة عن كفالات بنكية بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني .

٢١- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسماليها 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 ٢٠٠٧.

إن هيكل رأس مال الشركة يضمن حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، وإحتياطيات
وانتغير المتراكم في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة كما هي مترجمة في بيان التغيرات في حقوق المساهمين.

معدل المديونية المثلى

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري، وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة
بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المترتبة بكل فئة من فئات رأس المال والدين، إن هيكل رأسمال الشركة
يضم ديون من خلال الاقتراض ، ثم تقوم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية المثلى ، ولا تتوقع الشركة زيادة في
معدل المديونية المثلى.

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

٢٠٠٧	٢٠٠٨
١,٨٨٠,٤٣٩	١,٧٦٦,٠١٧
١٥,٠٩١,٨٢٣	١٢,١٤٤,٦٣٧
%١٢	%١٥
المديونية	حقوق المساهمين
معدل المديونية / حقوق المساهمين	

أهم السياسات المحاسبية

إن تفاصيل السياسات المحاسبية والأساليب المستخدمة بما فيها قواعد الإعراف، أساس القياس وأسس الإعراف
بالإيرادات والمصاريف المتعلقة بكل بند من بنود الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية قد تم بيانها في
الإيضاح ٣ من البيانات المالية.

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:-

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

مخاطر أسعار أخرى

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

تحليل حساسية أسعار إستثمارات الملكية

إن تحليل الحساسية أدناه مبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما بتاريخ التقرير.

في حال كانت أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى / أقل بنسبة ٥% لأصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع ٥٥,٠٠٠ دينار أردني تقريباً (٢٠٠٧ - أعلى / أقل بواقع ١٣٣,٠٠٠ دينار أردني) نتيجة لمحفظة الشركة المصنفة كإستثمارات متاحة للبيع .

إن حساسية الشركة لأسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى تغيرت مقارنة مع السنة السابقة نتيجة استبعاد و إضافة جزء من محفظة الإستثمارات خلال السنة .

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر عالية، ونظراً لعدم وجود أي تعقيدات 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 ١٧ . 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 التبيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للتزام المدينة التجارية والأخرى والنقد ومردفات النقد.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الإجل 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 المشقة. تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفوائد.

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
٢٠٠٨ :			
أدوات لا تحمل فائدة	١,٠٤٦,١٦٨	-	١,٠٤٦,١٦٨
أدوات تحمل فائدة	١,٧٨٩,٠٠٩	-	١,٧٨٩,٠٠٩
	٢,٨٣٥,١٧٧	-	٢,٨٣٥,١٧٧
٢٠٠٧ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٢٩٢,١٥١	-	٢٩٢,١٥١
أدوات تحمل فائدة	١,٠٠٥,٠٠٠	٨٧٥,٤٣٩	١,٨٨٠,٤٣٩
	١,٢٩٧,١٥١	٨٧٥,٤٣٩	٢,١٧٢,٥٩٠

٢٢- معلومات قطاعية

تعمل الشركة في قطاع العمل الرئيسي الذي يتكون من أعمال شراء وبيع الأراضي والعقارات وتطويرها وفرزها واستصلاحها إضافة إلى أعمال الوساطة العقارية والتي تمارسها من خلال إحدى شركاتها التابعة ، وتعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الأردنية الهاشمية.

٢٣- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠ كانون الثاني ٢٠٠٩ ، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٤- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٠٧ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٠٨.