



عمان في 2011/02/16
اشارة رقم 2011/48

السادة هيئة الاوراق المالية المحترمين
تحية طيبة وبعد،،،

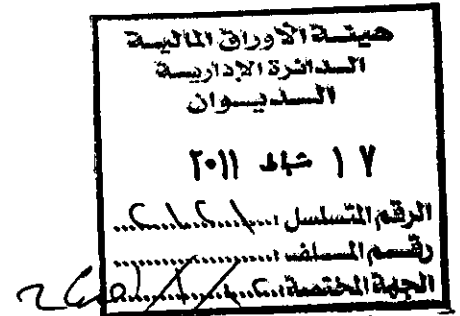
الموضوع: القوائم المالية الموحده وتقرير المحاسب القانوني لعام 2010

بالإشارة الى الموضوع أعلاه نرفق لكم طيه القوائم المالية الموحده وتقرير المحاسب القانوني لعام 2010 وسيتم تزويدكم بالتقرير السنوي في حالة الانتهاء من طباعته .

شاكرين لكم حسن تعاونكم

وتفضلو بقبول فائق الاحترام،،،

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار



البورصة
٢/١٧

تلفون : 5540541 (+962-6), فاكس : 5540648 (+962-6), ص.ب 739 عمان 11118 الاردن
www.cldi.com.jo

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون لأول ٢٠١٠

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

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
٢٣ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

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

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والإستثمار المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ 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 وإجراء 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 والإستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وادائها المالي وتدفقاتها 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 منقطة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

غوشة وشركاه
عبد الكريم فتيص
إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٨ شباط ٢٠١١

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٩	٢٠١٠	ايضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
٢٢٦,٩٢٢	١٧٥,٠٣٦	٤	ممتلكات ومعدات
٨,٧١٦,٠٦٩	٨,٧٨٦,١٦٧	٥	مشاريع تحت التنفيذ
١,٨٦٥,١٢٨	١,٤٩٨,٢٠١	٦	إستثمارات في أراضي معدة للتطوير
-	٣٩١,٦٥١		إستثمارات في أراضي مؤجرة
٨٩٣,٩٢٩	٥٥٧,٧٤٨	٧	إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع
١١,٧٠٢,٠٤٨	١١,٤٠٨,٨٠٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٣٣,٤٣٧	٢٣,٢٦٧	٨	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٧٤٩,٧٨٦	٧٤٩,٧٨٦	٦	أراضي معدة للبيع
٢٩٥,٦٤٩	٣٣٧,٩٤٧	٩	مدينون
٧٢,٦٤٤	٣١,٨٨١	١٠	نقد وما في حكمه
١,١٥١,٥١٦	١,١٤٢,٨٨١		مجموع الموجودات المتداولة
١٢,٨٥٣,٥٦٤	١٢,٥٥١,٦٨٤		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
(١,٧٤٩,٦٣٧)	-		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(١,١٥٧,٥٧٦)	(٣,٦٤١,٠٤٧)		خسائر متراكمة
١١,٢٧٩,١٢٧	١٠,٥٤٥,٢٩٣		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
٢٩٩,٥٠١	٣١٩,٦٧١	١٢	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣١٢,٥٧١	١٨٣,٧٧٧	١٣	دائنون وشيكات أجل
٩٤٠,٢٤٨	-	١٦	قروض قصيرة الأجل
٢٢,١١٧	١,٥٠٢,٩٤٣	١٧	بنوك دائنة
١,٥٧٤,٤٣٧	٢,٠٠٦,٣٩١		مجموع المطلوبات المتداولة
١٢,٨٥٣,٥٦٤	١٢,٥٥١,٦٨٤		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 ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٩	٢٠١٠	إيضاح
		الإيرادات التشغيلية
٣,٠٥٤,٥٩٨	-	مبيعات أراضي وعقارات
-	١٧,٥٠٠	إيرادات بدل إيجار
٢١,٦١٣	٥١,٣١٨	إيراد عمولات الوساطة العقارية
٣,٠٧٦,٢١١	٦٨,٨١٨	مجموع الإيرادات التشغيلية
		ينزل التكاليف التشغيلية
(٣,٢٩٥,٧٣٨)	-	تكلفة بيع أراضي وعقارات
(١٩,٣٤٧)	(٦٢,٨٠٣)	تكلفة إيراد عمولات الوساطة العقارية
(٣,٣١٥,٠٨٥)	(٦٢,٨٠٣)	تكلفة الإيرادات التشغيلية
(٢٣٨,٨٧٤)	٦,٠١٥	مجموع الربح/(الخسارة)
(٣٤١,٣١١)	(١٩٢,٣٦٨)	١٨ مصاريف إدارية وعمومية
(٨٢,٣٨٥)	(١٧,٤٩٨)	١٩ مصاريف بيعية وتسويقية
(٧٥,٧٨٧)	(١٦١,٧٤٠)	مصاريف مالية
(٣٤,٢٨٤)	(٣٢,٨٩٢)	استهلاكات
(٣٥,١٨٦)	-	خسائر متحققة من بيع أسهم متوفرة للبيع
-	(٢,٠٨٥,٨١٨)	خسائر نتيجة تدني إستثمارات مالية متوفرة للبيع
(٦,٣٧٤)	٨٣٠	إيرادات أخرى
(٨١٤,٢٠١)	(٢,٤٨٣,٤٧١)	خسارة السنة
		الدخل الشامل الاخر
(٥١,٣٠٩)	١,٧٤٩,٦٣٧	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتوفرة للبيع
(٨٦٥,٥١٠)	(٧٣٣,٨٣٤)	اجمالي الدخل الشامل
		خسارة السهم:
(٠,٠٦٧)	(٠,٢٠٧)	خسارة ربحية السهم-دينار/سهم
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم-سهم

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

المجموع	التغير المتراكم في					
	خسائر متر اكمة	القيمة العادلة	احتياطي إحتياطي	إحتياطي إحتياطي	علاوة الاصدار	رأس المال
١٢,١٤٤,٦٣٧	(٣٤٣,٣٧٥)	(١,٦٩٨,٣٧٨)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠
(٨٦٥,٥١٠)	(٨١٤,٢٠١)	(٥١,٣٠٩)	-	-	-	-
١١,٢٧٩,١٢٧	(١,١٥٧,٥٧٦)	(١,٧٤٩,٦٣٧)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠
(٧٣٣,٨٣٤)	(٢,٤٨٣,٤٧١)	١,٧٤٩,٦٣٧	-	-	-	-
١٠,٥٤٥,٢٩٣	(٣,٦٤١,٠٤٧)	-	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
اجمالي الدخل للشامل
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
اجمالي الدخل للشامل
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

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 ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٩	٢٠١٠	
		الأنشطة التشغيلية
(٨١٤,٢٠١)	(٢,٤٨٣,٤٧١)	صافي خسارة السنة
		تعديلات على صافي خسارة السنة:
٣٤,٢٨٤	٣٢,٨٩٢	استهلاكات
٧٥,٧٨٧	١٦١,٧٤٠	مصاريف مالية
٣٥,١٨٦	-	خسائر بيع أسهم متوفرة للبيع
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(٨٣,٦٤٨)	(٤٢,٢٩٨)	المدينون
(١٠)	-	الأراضي المعدة للبيع
٥٣,٤٩١	١٠,١٧٠	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(٢٧٤,٨٣٩)	(١٢٨,٧٩٤)	دائنون وشيكات أجله
(١٢٠,٠٠٠)	-	أوراق دفع
(٣٩,٧٣٤)	٢٠,١٧٠	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
(١,١٣٣,٦٨٤)	(٢,٤٢٩,٥٩١)	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٧٥,٧٨٧)	(١٦١,٧٤٠)	مصاريف مالية مدفوعة
(١,٢٠٩,٤٧١)	(٢,٥٩١,٣٣١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٥٤,١٢٢)	١٨,٩٩٤	التغير في الممتلكات والمعدات
٣,٢٨٣,٠٤٩	(٢٤,٧٢٤)	الإستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير
(١,٢٥٧,٧٦٠)	(٧٠,٠٩٨)	مشاريع تحت التنفيذ
١١٤,٦٣٧	٢,٠٨٥,٨١٨	إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع
٢,٠٨٥,٨٠٤	٢,٠٠٩,٩٩٠	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٨٢٥)	١,٤٨٠,٨٢٦	البنوك الدائنة
(٨٢٥,٨١٩)	(٩٤٠,٢٤٨)	القروض
(٨٢٦,٦٤٤)	٥٤٠,٥٧٨	صافي النقد المتوفر من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٤٩,٦٨٩	(٤٠,٧٦٣)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٢,٩٥٥	٧٢,٦٤٤	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٧٢,٦٤٤	٣١,٨٨١	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 ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

(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 واستجارها وريتها.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ 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	٢٠٠٧	%١٠٠	شراء وبيع العقارات وتطويرها وإدارتها
الهاسمية				وافرازها واستصلاحها بالإضافة إلى أعمال السمسرة والوكالة والتأجير.

قرر مجلس إدارة الشركة في الاجتماع المنعقد بتاريخ ١٣ كانون الأول ٢٠١٠ التلخص 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 :-

٢٠٠٩	٢٠١٠
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
١٥,٠٠٠	-
(١٤٣,٢٢٠)	(١٠٨,١٤٩)

القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود 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 كانون الأول كما يلي:

أ- الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

٢٠٠٩	٢٠١٠	
١٠٧,٢٣٧	٨٦,٤٦٧	مجموع الموجودات
٧٧,٢٣٧	٥٦,٤٦٧	مجموع المطلوبات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مجموع حقوق الشركاء
١٥,١٥١	٥,٣٢٩	نقد وما في حكمه
٨٩,٢٩٠	٧٩,٠٣٦	ممتلكات ومعدات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
٢١,٦٥٩	٥١,٣١٨	مجموع الإيرادات
(١٤٣,٢٢٠)	(١٠٨,١٤٩)	صافي خسارة للفترة

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

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

٢٠٠٩	٢٠١٠	
١٥,٠٠٠	-	مجموع الموجودات
١٥,٠٠٠	-	مجموع حقوق الشركاء
١٥,٠٠٠	-	نقد وما في حكمه
١٥,٠٠٠	-	رأس المال

٢- اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدله

يبين الجدول التالي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة ويسري تطبيقها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ والفترات اللاحقة لهذا التاريخ.

المعايير الجديدة المتاح تطبيقها بشكل مبكر:

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الأدوات المالية : التصنيف والقياس	يسري تطبيقه للفترات 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 المعدل	تاريخ السريان	نبذة عن التعديل على المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) -التبني للمرة الأولى للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من ١ كانون الثاني ٢٠١٠	التعديل المتعلق بالاعفاءات الإضافية لتبني المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

التعديل المتعلق بإعطاء إرشادات إضافية على محاسبة عمليات الدفع على أساس الأسهم بين شركات المجموعة	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٠	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) - الدفع على أساس الأسهم
التعديل المتعلق بزيادة الإفصاحات فيما يتعلق بالقيمة العادلة ومخاطر السيولة	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠١١	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) - الأدوات المالية: الإفصاحات
التعديل يتعلق بمتطلبات الإفصاح عن المنشآت المسيطر عليها	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من ١ أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١١	المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٤) - الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة
التعديل المتعلق بتصنيف حقوق الإصدار	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ شباط ٢٠١٠	المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٢) - الأدوات المالية: العرض

التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير

تاريخ السريان	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠١٠	تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٩) - اطفاء الالتزامات المالية في أدوات الملكية
---------------	---	--

التعديلات على التفسيرات الصادرة سابقاً

التفسير

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

لقد تم اجراء تحسينات على بعض المعايير المحاسبية الدولية وعلى بعض معايير التقارير المالية الدولية والتي يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٠.

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 ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

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 غالبية 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 اعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، و لقد تم تجميعها و ذلك بإضافة البنود المتشابهة من الموجودات و المطلوبات و حقوق الملكية و الإيرادات و المصاريف. وقد تم استبعاد المعاملات و الارصدة الجوهرية بين الشركة و شركاتها التابعة.

الإيرادات

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

تتحقق الإيرادات من عمولات والوساطة العقارية عند اصدار الفاتورة وتقديم الخدمة للعملاء.

المصاريف

تتكون مصاريف البيع والتسويق بشكل رئيسي من التكاليف المنفقة لتسويق وبيع أراضي الشركة ويتم تصنيف المصاريف الأخرى 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 تكلفة مبيعات الأراضي على أساس ثابت.

النقد وما في حكمه

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

الإستثمار في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير والأراضي المؤجرة
تظهر الإستثمارات في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير والأراضي المؤجرة بالتكلفة.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

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

يتم تخفيض القيمة الجارية لكافة الإستثمارات المتوفرة للبيع بالانخفاض غير المؤقت في قيمتها.
يتم قيد الإيرادات من الإستثمارات في الاسهم المتوفرة للبيع عند الاعلان عن توزيع الأرباح.

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة ، ويتم رسملة تكاليف الأقتراض 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 إنخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فدياً 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 ، و الزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الإقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

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

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

الغاء الإعتراف

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(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 المقدره للممتلكات و المعدات و ذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي	
١٢%	اجهزة المساحة
١٥%	السيارات
١٢%	الاجهزة الكهربائية والمكيفات
٩%	الاثاث والمفروشات والديكورات
٧-١٢%	اجهزة الحاسوب والاتصالات
٢٠%	البرامج ومواقع الانترنت
٩%	نظام إدارة خدمات العملاء
٩%	الأرمانت

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل ميزانية عمومية 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 لإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة الى وحدات منتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

المخصصات

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

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية 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.

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. و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبة للموجودات و المطلوبات و المتعلقة بالمخصصات، هذا و لم 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 الميزانية الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الأعمال.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهرى 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.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

٣١ كانون الأول	الإستبعادات	الاضافات	١ كانون الثاني	
				الكلفة:
٩,٣٣٠	-	-	٩,٣٣٠	أجهزة مساحة
٤١,٨٧١	(٣٣,٢٦١)	-	٧٥,١٣٢	سيارات
٤١,٦١٠	-	٩٦	٤١,٥١٤	أجهزة كهربائية ومكيفات
١٠٥,٠٨٣	-	٧٠٠	١٠٤,٣٨٣	أثاث و مفروشات وديكورات
٥٣,٢٢٧	(٦٦١)	٢,٦٤٦	٥١,٢٤٢	أجهزة حاسوب واتصالات
٢٤,٤٢١	-	٢٠٧	٢٤,٢١٤	برامج ومواقع انترنت
١١,٥٣٠	-	-	١١,٥٣٠	نظام إدارة خدمات العملاء
٢,٦٢٧	-	-	٢,٦٢٧	آرمامت
٢٨٩,٦٩٩	(٣٣,٩٢٢)	٣,٦٤٩	٣١٩,٩٧٢	مجموع الكلفة
				الاستهلاكات:
٤,٨٤٠	-	١,١٢٠	٣,٧٢٠	أجهزة مساحة
٣٠,١٨٢	(١١,٠٨٦)	٧,٣٨٠	٣٣,٨٨٨	سيارات
١٤,١١١	-	٤,٧١١	٩,٤٠٠	أجهزة كهربائية ومكيفات
٣٠,٤٥٤	-	٩,٤٥٨	٢٠,٩٩٦	أثاث و مفروشات وديكورات
١٤,٨٧٦	(١٩٣)	٤,٠٥٧	١١,٠١٢	أجهزة حاسوب واتصالات
١٥,٦٦٥	-	٤,٨٧٠	١٠,٧٩٥	برامج ومواقع انترنت
٣,٦٣٤	-	١,٠٣٨	٢,٥٩٦	نظام إدارة خدمات العملاء
٩٠١	-	٢٥٨	٦٤٣	آرمامت
١١٤,٦٦٣	(١١,٢٧٩)	٣٢,٨٩٢	٩٣,٠٥٠	مجموع الاستهلاكات
			٢٢٦,٩٢٢	القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني
				القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول
١٧٥,٠٣٦				

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

٥- 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 :-

٢٠٠٩	٢٠١٠	
		مشروع دابوق (رأس الجندي) :
		كلفة الأرض
٥,٢٧٥,١٨٠	٥,٣٠٦,٣٣٠	تصاميم وإشراف
٢٩٤,٩٠٠	٣٠٢,٠٦٧	كلفة البنية التحتية (شق طرق)
٥,٦٣٣	٥,٦٣٣	اعمال الطريق والمدخل
٤٨٤,٢٨٠	٤٨٤,٢٨٠	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
١٧٢,٧٦٢	١٧٢,٧٦٢	اعلانات
٢٤,٠٧٤	٢٤,٠٧٤	أخرى
٦,٠١٧	٨,٢٠١	
٦,٢٦٢,٨٤٦	٦,٣٠٣,٣٤٧	
		مشروع الصوفية:
		كلفة الأرض
٢٢٥,٥٩٤	٢٢٥,٥٩٤	تصاميم وإشراف
١٠,٧٢٢	١٣,٨٧١	أعمال الحفر والبناء
١٥٨,٥٧١	١٧٧,٤٨٥	اعمال العظم والهدم
١٣٧,٤٢١	١٣٧,٤٢١	أعمال كهرباء
٦,٦١٠	٧,١١٤	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
٤٧,٥٠٧	٤٧,٥٠٧	حكومية
٢,٢٣٥	٦,٤٣٢	أخرى
٣,٥٦٣	٦,٣٩٦	
٥٩٢,٢٢٣	٦٢١,٨٢٠	
		مشروع شارع مكة:
		كلفة الأرض
١,٨٠٤,٣١٢	١,٨٠٤,٣١٢	حكومية
٣٠٢	٣٠٢	مخططات
٣٠٠	٣٠٠	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
٥٦,٠٨٦	٥٦,٠٨٦	
١,٨٦١,٠٠٠	١,٨٦١,٠٠٠	
٨,٧١٦,٠٦٩	٨,٧٨٦,١٦٧	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

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 الأول وما قيمته ٤٠% من أرباح بيع باقي الطوابق وتحمل الشركة الفوائد والعمولات البنكية المرسلة على المشروع .

إن أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة والسيدة امل الدباس مناصفةً بعد ماتم الاتفاق معها بتمويل تنفيذ المشروع عليها مناصفةً وبحيث يبلغ مجموع التمويل المستحق على الشركة ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وهو المبلغ المستحق من باقي بيع نصف قطعة الأرض. كما تم الاتفاق على أن تقوم الشركة بتقديم عشرة كفالات بنكية بقيمة ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني للكفالة الواحدة 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 مناصفةً .

٦- الاستثمار في الأراضي

٢٠٠٩	٢٠١٠	
٧٤٩,٧٨٦	٧٤٩,٧٨٦	أراضي معدة للبيع
٧٤٩,٧٨٦	٧٤٩,٧٨٦	مجموع الأراضي المعدة للبيع
١,٨٦٥,١٢٨	١,٨٨٩,٨٥٢	أراضي معدة للتطوير
-	٣٩١,٦٥١	ينزل: أراضي مؤجرة
١,٨٦٥,١٢٨	١,٤٩٨,٢٠١	مجموع الأراضي المعدة للتطوير
٢,٦١٤,٩١٤	٢,٢٤٧,٩٨٧	

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع أرض تكلفتها ٢٦٢,٦٥٩ دينار أردني وهي تتكون من قطعتين قطعة رقم ٢٨٩ وهي غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل لصالح رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس إدارة وقطعة رقم ١٢٧ 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.

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 ٢٦٦,٤٧١ وبتكلفة قيمتها ٣٩١,٦٥١ دينار أردني لغايات التاجير بحيث أصبحت الأراضي المعدة للتطوير تكلفتها ١,٤٩٨,٢٠١ دينار أردني.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

(بالدينار الأردني)

٧- الإستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع

القيمة	عدد الأسهم		
	٢٠١٠	٢٠٠٩	
٧١,٥٧٨	٤٥,٥٤٩	١٣٠,١٤١	الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)
٨٥١	٦٩٩	٧٠	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
٨٢١,٥٠٠	٥١١,٥٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) *
٨٩٣,٩٢٩	٥٥٧,٧٤٨		

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

٨- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٠	٢٠٠٩	
١٦,٤٤٢	١٣,٢٢٢	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣٦٧	-	أمانات ضريبة الدخل
٦,٤٥٨	٢٠,٢١٥	ذمم موظفين
٢٣,٢٦٧	٣٣,٤٣٧	

٩- المدينون والشيكات برسم التحصيل

٢٠١٠	٢٠٠٩	
٣٢٩,٩٤٧	٢٩٢,٩٩١	ذمم مدينة تجارية
٧,٨٠٠	-	شيكات برسم التحصيل
٢٠٠	٢,٦٥٨	مطلوب من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٤)
٣٣٧,٩٤٧	٢٩٥,٦٤٩	

١٠- النقد وما في حكمه

٢٠١٠	٢٠٠٩	
٥٤٢	١٦,٢٤١	نقد في الصندوق
٣١,٣٣٩	٥٦,٤٠٣	نقد لدى البنوك
٣١,٨٨١	٧٢,٦٤٤	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(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 كأصبة 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 كأصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٢- المصاريف المستحقة و المطلوبات الأخرى

٢٠٠٩	٢٠١٠	
٢١,٢٣٨	٣١,٢٧٩	مصاريف مستحقة
٢٠٦,٦٥٠	٢٠٦,٣٣٧	امانات مساهمين
٢,٨٥٠	٧٩٢	امانات الضمان الاجتماعي
-	١٢,٥٠٠	ايرادات مقبوضة مقدماً
٣٨,٩١٠	٣٨,٩١٠	رسوم الجامعات الأردنية
١,٦٤٢	١,٦٤٢	صندوق دعم البحث العلمي
٢٨,٢١١	٢٨,٢١١	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
٢٩٩,٥٠١	٣١٩,٦٧١	

١٣- الدائنون والشيكات الأجلة

٢٠٠٩	٢٠١٠	
١٣,٢٨٥	٦٩,٦٥٨	ذمم تجارية
٢٣٣,٥٤٠	٦٦,٧٥٢	شيكات آجلة
٦٥,٧٤٦	٤٧,٣٦٧	مطلوب الى جهات ذات علاقة (ايضاح ١٤)
٣١٢,٥٧١	١٨٣,٧٧٧	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

١٤ - المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

أن المعاملات الجوهرية والمبالغ المتعلقة بها هي كما يلي:

٢٠٠٩	٢٠١٠
-	١٧,٥٠٠

إيرادات بدل إيجار

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

٢٠٠٩	٢٠١٠
٣٢٧	-
٢,٣٣١	-
-	٢٠٠
٢,٦٥٨	٢٠٠

شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
شركة المحيط لتجارة الزيوت المعدنية ذ.م.م
شركة تجارة المركبات ذ.م.م

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

٢٠٠٩	٢٠١٠
٢,٧٨٨	٢,١١٨
٢٣,٠٣٠	٦,٠٣٠
١,٠٣٩	١٥٧
-	١٧٣
٣٨,٨٨٩	٣٨,٨٨٩
٦٥,٧٤٦	٤٧,٣٦٧

شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
الشركة الأردنية للمعدات والآليات ذ.م.م
شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
نقولا ابو خضر

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

٢٠٠٩	٢٠١٠
-	٨,٤٠٠
٣٧,٢٠٠	٣٦,٠٠٠

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

١٥- ضريبة الدخل

لم تتم مخالصة نهائية للأعوام ٢٠٠٥، ٢٠٠٦، ٢٠٠٧ وذلك لمطالبة دائرة ضريبة الدخل مبلغاً وقدره ٧٣٥,٢٨٢ دينار أردني عن تلك الأعوام وقد أستاذت الشركة القرار وما زال منظور فيه أمام المحكمة من تاريخ هذه القوائم المالية.

أما بالنسبة لعام ٢٠٠٨ أنهت الشركة علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل، أما بالنسبة لضريبة دخل الشركة عن عام ٢٠٠٩ تم مناقشتها مع ضريبة الدخل ولم تتم المخالصة النهائية.

أنهت الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (شركة تابعة) علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية ٢٠٠٧، أما بالنسبة لضريبة دخل الشركة عن عام ٢٠٠٨ تم مناقشتها مع ضريبة الدخل ولم تتم المخالصة النهائية، أما بالنسبة لضريبة دخل عن عام ٢٠٠٩ هذا وقامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل ولم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ هذه القوائم.

١٦- القروض قصيرة الأجل

٢٠٠٩	٢٠١٠	
٣٧٧,٧٤٨	-	قرض بنك الإسكان للتجارة والتمويل
٥٦٢,٥٠٠	-	قرض بنك الاردن
٩٤٠,٢٤٨	-	

قرض بنك الإتحاد للإدخار والإستثمار :

حصلت الشركة على قرض نقدي متناقص من بنك الإتحاد للإدخار 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 متتالية ومنظمة إستحق القسط الأول والبالغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٠٨ في حين استحق القسط الأخير الذي يمثل باقي رصيد القرض بتاريخ ٣١ تموز ٢٠٠٩، وقد تم سداد كامل رصيد القرض حتى تاريخ هذه القوائم.

قرض بنك الإسكان للتجارة والتمويل :

حصلت الشركة على قرض نقدي من بنك الإسكان للتجارة والتمويل لغايات تمويل نشاط الشركة في مجال الاتجاه بالعقار بضمان 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 ٨,٧٥% سنوياً تسدد على قسطين قيمة كل قسط ٣٧٥,٠٠٠ وقد استحق القسط الأخير بتاريخ ١ اب ٢٠٠٩، إلا أنه وقد تم الاتفاق مع البنك بتأجيل استحقاق القسط الأخير الى تاريخ ١ شباط ٢٠١٠، وقد تم سداد كامل رصيد القرض حتى تاريخ هذه القوائم.

قرض بنك الاردن

حصلت الشركة على قرض نقدي من بنك الاردن وذلك لتمويل نشاط الشركة في مجال الاتجاه بالعقار بضمان السيد جورج نقولا جورج أبو خضر وبمعدل فائدة ٩% بدون عمولة ويسدد أقساط القرض بشكل شهر في متساوية قيمة كل قسط ١٨٧,٥٠٠ دينار أردني ويسدد القسط الأول في ١٥ أيار ٢٠٠٩ وتسدّد الفائدة شهرياً وقد تم الاتفاق على تأجيل تسديد ثلاثة أقساط من أقساط القرض بحيث يستحق القسط الأول منها في ١٥ كانون الأول ٢٠١٠، وقد تم سداد كامل رصيد القرض حتى تاريخ هذه القوائم.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

١٧- بنوك دائنة

٢٠٠٩	٢٠١٠	
-	١,٥٠٠,٠٠٠	بنك الإتحاد للإدخار والإستثمار *
١٠,١٠٦	-	بنك الاردن
١٢,٠١١	٢,٩٤٣	البنك العربي المحدود
٢٢,١١٧	١,٥٠٢,٩٤٣	

*حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الإتحاد للإدخار والإستثمار بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني ، بنسبة فائدة ٩ % سنوياً تحتسب وتستوفي شهرياً وبعمولة ١ % سنوياً ويسدد كامل المبلغ دفعة واحدة بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠١٢.

١٨-المصاريف الادارية و العمومية

٢٠٠٩	٢٠١٠	
١٧١,٣٤٤	٨١,٦٣١	رواتب واجور وملحقاتها
-	٨,٤٠٠	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
٣,٦٢٦	-	سفر و تنقلات
٦,٣٤٧	٤,٤٧٣	مصاريف سيارات
٩,٧٦٧	٧,٣٢٨	بريد وبرق وهاتف
٢١,٠١٠	١٧,٢٧٩	رسوم ورخص
٨,٤٩٩	١,٥٣٢	دعاية واعلان
٥٨,٣٠٠	٢١,٧٠٠	أتعاب مهنية واستشارات
٢,٣٢٢	١,٢٣٢	ضيافة
٣,٣٧٠	٣,٩٣٨	قرطاسية ومطبوعات
٢٨,٨٠٤	٢٤,٩٠٢	ايجارات
٤,٦٧٥	٢,٩٦٣	صيانة
٩,٣٠٣	٧,٥٥١	مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات
١٣,٩٤٤	٩,٤٣٩	متفرقة
٣٤١,٣١١	١٩٢,٣٦٨	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

١٩- المصاريف المالية

٢٠٠٩	٢٠١٠	
١٥٦,٢٩٤	١٦١,٧٤٠	فوائد وعمولات بنكية
(٨٠,٥٠٧)	-	المرسمل على مشاريع تحت التنفيذ
٧٥,٧٨٧	١٦١,٧٤٠	

٢٠- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول إلتزامات محتملة من كفالات بنكية بقيمة ١٥,٧٠٠ دينار أردني (٢٠٠٩: ١٥,٧٠٠ دينار أردني).

٢١- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها 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 ٢٠٠٩.

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

معدل المديونية المثلى

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم 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:-

٢٠٠٩	٢٠١٠	
٩٦٢,٣٦٥	١,٥٠٢,٩٤٣	المديونية
١١,٢٧٩,١٢٧	١٠,٥٤٥,٢٩٣	حقوق الملكية
%٩	%١٤	معدل المديونية / حقوق الملكية

أهم السياسات المحاسبية

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتابع)

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

(بالدينار الأردني)

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 .

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 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 ٢٧,٨٨٧ دينار أردني تقريباً (٢٠٠٩ - أعلى / أقل بواقع ٤٤,٦٩٦ دينار أردني) نتيجة لمحافظة الشركة المصنفة كإستثمارات متاحة للبيع .

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

إدارة مخاطر الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض للإئتماني 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 الإئتمان 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 الإئتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد ومافي حكمه.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

(بالدينار الأردني)

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 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
٢٠١٠ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٥٠٦,٣٩١	-	٥٠٦,٣٩١
أدوات تحمل فائدة	٩%	-	١,٥٠٠,٠٠٠
المجموع	٢,٠٠٦,٣٩١	-	٢,٠٠٦,٣٩١
٢٠٠٩ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٦١٢,٠٧٢	-	٦١٢,٠٧٢
أدوات تحمل فائدة	٩%	-	٩٦٢,٣٦٥
المجموع	١,٥٧٤,٤٣٧	-	١,٥٧٤,٤٣٧

٢٢- معلومات قطاعية

تعمل الشركة في قطاع العمل الرئيسي الذي يتكون من أعمال شراء وبيع الاراضي والعقارات وتطويرها وفرزها واستصلاحها إضافة إلى أعمال الوساطة العقارية والتي تمارسها من خلال احدى 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 ٨ شباط ٢٠١١ ، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٤- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٠٩ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٠.