

المتكاملة
لتطوير الأراضي والاستثمار
م.ع.م

عمان في 2009/10/22
اشارة رقم 2009/186

السادة بورصة عمان المحترمين
تحية طيبة وبعد،،،،،

Q R - A TTA- 25/10/2009 (7)

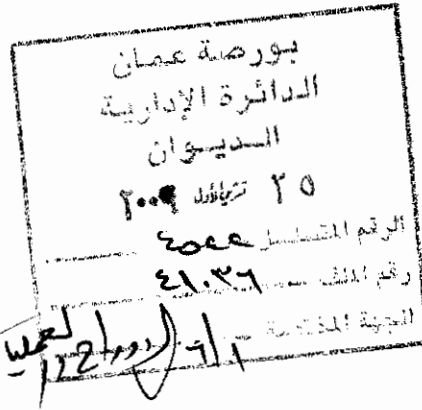
الموضوع: القوائم المالية للتسعة اشهر المنتهية في 30 ايلول لعام 2009

بالإشارة الى الموضوع أعلاه نرفق لكم طيه القوائم المالية المرحلية الموحده وتقرير المراجعة للشركة للتسعة اشهر المنتهية في 30 ايلول 2009.

شاكرين لكم حسن تعاونكم

وتفضلو بقبول فائق الاحترام،،،،،

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
المدير المالي والاداري
مراد فريد البواب



الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩

الشركة المتكاملة للتطوير العقاري والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٩

صفحة	فهرس
١	تقرير مراجعة عن القوائم المالية المرحلية الموحدة
٢	قائمة المركز المالي الموحدة
٣	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٥	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
١٤ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة



تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المرفقة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ ايلول ٢٠٠٩ والبيانات المرحلية الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الادارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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

شرح إضافي

لم يتم إعداد قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٨ والإفصاح عنها كأرقام مقارنة في البيانات المالية المرفقة بسبب أن أسهم رأسمال الشركة كانت لازالت مدرجة في السوق الثاني في الربع الثالث من عام ٢٠٠٨، وأن التعليمات الصادرة عن هيئة الأوراق المالية كانت لا تتطلب إعداد قوائم مالية ربع سنوية وإنما كانت تتطلب إعداد قوائم مالية نصف سنوية فقط للشركات المدرجة في السوق الثاني.

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
اجازة مزاوله رقم (٧٠٣) فند (١)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢١ تشرين الاول ٢٠٠٩

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة (غير مدققة)

كما في ٣٠ ايلول ٢٠٠٩ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	إيضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
٢٠٧,٠٨٤	١٩٦,٢٨٦		ممتلكات ومعدات
٧,٤٥٨,٣٠٩	٨,٦١١,٨٤٢		مشاريع تحت التنفيذ
٥,١٤٨,١٧٧	١,٨٦٥,٠٢٣	٣	إستثمارات في أراضي معدة للتطوير
١,٠٩٥,٠٦١	١,٠٩٦,٨٤٨	٤	إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع
١٣,٩٠٨,٦٣١	١١,٧٦٩,٩٩٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٨٦,٩٢٨	٣٢,٠٣٩		مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٧٤٩,٧٧٦	٧٤٩,٧٧٦	٣	أراضي معدة للبيع
٢١١,٥٢٤	٢٧٥,٥٠٠		مدينون
٢٢,٩٥٥	٣٣٤,٠٥٧		نقد وما في حكمه
١,٠٧١,١٨٣	١,٣٩١,٣٧٢		مجموع الموجودات المتداولة
١٤,٩٧٩,٨١٤	١٣,١٦١,٣٧١		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩		علاوة إصدار
٤١٤,٣٠٩	٤١٤,٣٠٩		إحتياطي إجباري
٢٥٩,٦٤٢	٢٥٩,٦٤٢		إحتياطي إختياري
(١,٦٩٨,٣٢٨)	(١,٥٤٦,٧١٧)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(٣٤٣,٣٧٥)	(١,١٣٠,١٣٩)		خسائر متراكمة
١٢,١٤٤,٦٣٧	١١,٥٠٩,٤٨٤		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
٣٣٩,٢٣٥	٣٠١,٩٩٤		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٢٠,٠٠٠	-		أوراق دفع
٥٨٦,٩٣٣	٤٠٠,٣٦٩		دائنون
١,٧٦٦,٠٦٧	٩٤٢,٧١٧		الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٢,٩٤٢	٦,٨٠٧		بنوك دائنة
٢,٨٣٥,١٧٧	١,٦٥١,٨٨٧		مجموع المطلوبات المتداولة
١٤,٩٧٩,٨١٤	١٣,١٦١,٣٧١		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة (غير مدققة)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

الإيرادات التشغيلية	
مبيعات أراضي	٣,٠٥٤,٥٩٨
إيراد عمولات الوساطة العقارية	١٥,٤٠٧
مجموع الإيرادات التشغيلية	٣,٠٧٠,٠٠٥
ينزل: التكاليف التشغيلية	
كلفة بيع أراضي	(٣,٢٩٥,٧٣٨)
كلفة إيراد عمولات الوساطة العقارية	(١٢,٢٠٨)
كلفة الإيرادات التشغيلية	(٣,٣٠٧,٩٤٦)
مجمد الخسارة	(٢٣٧,٩٤١)
مصاريف إدارية وعمومية	(٣٦١,٧٩٧)
مصاريف بيعية وتسويقية	(١٩,٨٢٩)
مصاريف مالية	(١٣٤,٤١٤)
خسائر متحققة من بيع أسهم متوفرة للبيع	(٣٥,١٨٦)
إيرادات أخرى	٢,٤٠٣
خسارة الفترة	(٧٨٦,٧٦٤)
الدخل الشامل الآخر:	
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتوفرة للبيع	١٥١,٦١١
اجمالي الدخل الشامل للفترة	(٦٣٥,١٥٣)
خسارة السهم:	
خسارة السهم - دينار/سهم	(٠,٠٦٥)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم	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 (غير مدققة)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

التغير المتراكم في	أرباح مدورة	القيمة العادلة	احتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	علاوة الإصدار	رأس المال
١٢,١٤٤,٦٣٧	(٣٤٣,٣٧٥)	(١,٦٩٨,٣٢٨)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠
(٦٣٥,١٥٣)	(٧٨٦,٧٦٤)	١٥١,٦١١	-	-	-	-
١١,٥٠٩,٤٨٤	(١,١٣٠,١٣٩)	(١,٥٤٦,٧١٧)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
الدخل الشامل للفترة
الرصيد في ٣٠ ايلول ٢٠٠٩

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 (غير مدققة)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

الأنشطة التشغيلية

خسارة الفترة

(٧٨٦,٧٦٤)

تعديلات على صافي خسارة الفترة:

استهلاكات

١٩,٣٣٧

مصاريف مالية

١٣٤,٤١٤

خسائر بيع أسهم متوفرة للبيع

٣٥,١٨٦

التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :

المدينون

(٦٣,٩٧٦)

المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٥٤,٨٨٩

الدائنون

(١٨٦,٥٦٤)

المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

(٣٧,٢٤١)

النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

(٨٣٠,٧١٩)

مصاريف مالية مدفوعة

(١٣٤,٤١٤)

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

(٩٦٥,١٣٣)

الأنشطة الإستثمارية

التغير في الممتلكات والمعدات

(٨,٥٣٩)

الإستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير

٣,٢٨٣,١٥٤

مشاريع تحت التنفيذ

(١,١٥٣,٥٣٣)

إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع

١١٤,٦٣٨

صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية

٢,٢٣٥,٧٢٠

الأنشطة التمويلية

البنوك الدائنة

(١٦,١٣٥)

سداد الى القروض

(٨٢٣,٣٥٠)

أوراق دفع

(١٢٠,٠٠٠)

صافي النقد المستخدم من الأنشطة التمويلية

(٩٥٩,٤٨٥)

صافي التغير في النقد وما في حكمه

٣١١,١٠٢

النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني

٢٢,٩٥٥

النقد وما في حكمه ٣٠ ايلول

٣٣٤,٠٥٧

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار هي شركة مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٣ تشرين الثاني ١٩٩٠ تحت الرقم (٢١٠)، لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة.

يتكون رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع بالكامل من ١٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم اسمي متساوي القيمة تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم دينار أردني واحد.

يتمثل النشاط الرئيسي الحالي للشركة في شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وفرزها واستصلاحها وإعدادها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية وإيجارها واستئجارها ورهنها.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ 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 وافرزها واستصلاحها بالإضافة الى أعمال السمسرة 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	٢٠٠٩	
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	القيمة الدفترية للإستثمار في الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	القيمة الدفترية للإستثمار في الشركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود ذ.م.م
(١٦٦,٥٠١)	(٩٩,٨٤٣)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة المتكاملة لإدارة محطات الوقود ذ.م.م

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

أن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة التابعة ، وأهم قيود الموجودات والمطلوبات كما في ٣٠ ايلول ٢٠٠٩ كمايلي:

أ- شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١١١,٩٤٨	٩٠,٣٠١	مجموع الموجودات
٨١,٩٤٨	٦٠,٣٠١	مجموع المطلوبات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مجموع حقوق الشركاء
١,٧٦٤	٨,٨٧١	نقد وما في حكمه
٩٦,٢١٤	٧٩,٩٣٥	ممتلكات ومعدات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
٤٥,١٢٤	١٥,٤٠٧	مجموع الإيرادات
(١٦٦,٥٠١)	(٩٩,٨٤٣)	خسارة الفترة

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

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	مجموع الموجودات
-	-	مجموع المطلوبات
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	مجموع حقوق الشركاء
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	نقد وما في حكمه
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	رأس المال

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

الشركة المتمكئة لتطوير الاراضي والاستثمار

(المساهمة المأدة المحدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

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

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

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية .

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ باستثناء أثر اعتماد المعايير والتفسيرات المذكورة أدناه عند انطباقها على البيانات المالية للشركة :

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ - القطاعات التشغيلية (يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ هو معيار متعلق بالإفصاح ويتطلب إعادة تحديد قطاعات الشركة التي ينبغي الإبلاغ عنها وذلك على أساس القطاعات المستخدمة من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي في عملية اتخاذ قرار حول كيفية تخصيص الموارد وتقييم الأداء . إن هذا المعيار لم يكن له تأثير جوهري على الإفصاحات السابقة والنتائج المعلنة للوضع المالي للشركة.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (معدل عام ٢٠٠٧) - عرض القوائم المالية (يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩) تم ادخال عدد من التغييرات على المصطلحات (تشمل على عناوين معدلة للقوائم المالية المختصرة) ، وهذا أدى إلى عدد من التغييرات على العرض والإفصاح . إن هذا المعيار المعدل لم يكن له تأثير جوهري على النتائج المعلنة للوضع المالي للشركة .

في تاريخ إصدار المعلومات المالية المختصرة فإن المعايير والتفسيرات التالية لم يتم تطبيقها في ملخص البيانات المالية حيث تم اصدارها ولم يسري تطبيقها وبعد:-

* المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ (المعدل عام ٢٠٠٨) اندماج
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو
بعد ١ تموز ٢٠٠٩ الأعمال.

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (المعدل عام ٢٠٠٨) القوائم المالية
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو
بعد ١ تموز ٢٠٠٩ الموحدة والمستقلة.

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ (المعدل عام ٢٠٠٨) الاستثمار في
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو
بعد ١ تموز ٢٠٠٩ الشركات الزميلة.

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ (المعدل عام ٢٠٠٨) الأدوات المالية:
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو
بعد ١ تموز ٢٠٠٩ الاعتراف والقياس.

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

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١٨ تحويل
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو
بعد ١ تموز ٢٠٠٩ الأصول من العملاء.

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 الأراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

أساس توحيد القوائم المالية

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

الإيرادات

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

تتحقق الإيرادات عن عمولات الوساطة العقارية عند اصدار الفاتورة وتقديم الخدمة للعملاء.

المصاريف

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

تتضمن المصاريف الإدارية و العمومية المصاريف المباشرة و غير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات الأراضي وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. و يتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك بين المصاريف العمومية و كلفة مبيعات الأراضي على أساس ثابت.

النقد وما في حكمه

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

الاستثمار في الأراضي المعدة للبيع والأراضي المعدة للتطوير

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 الاسهم المتوفرة للبيع عند الاعلان عن توزيع الأرباح.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(المساهمة العامة المحدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

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 ميزانية عمومية ، 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 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 التدفقات النقدية من الأصل المالي ، وبشكل جوهرى كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الإحتفاظ بشكل جوهرى 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 جوهرى بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالإعتراف بالأصل المالي .

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٩

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

معدل الإستهلاك السنوي	
١٢%	أجهزة المساحة
١٥%	السيارات
١٢%	الأجهزة الكهربائية والمكيفات
٩%	الأثاث والمفروشات والديكورات
٧%	الأجهزة والحاسوب والاتصالات
٢٠%	البرامج ومواقع الانترنت
٩%	الأرمامات

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي 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 القابلة 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.

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 بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

عقود الايجار

يتم تصنيف عقود الايجار كعقود ايجار رأسمالي اذا ترتب على عقد الايجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد الى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الايجار الاخرى كعقود ايجار تشغيلي.

ان الاصول المملوكة بموجب عقود الايجار الرأسمالي يتم اثباتها كأصل للشركة بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الايجار أو القيمة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشوء الايجار ، أيهما أقل.

ان تكاليف التمويل، والتي تمثل الفرق بين مجموع التزامات عقود الايجار والقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الايجار أو القيمة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشوء الايجار، أيهما أقل، يتم تحميلها على قائمة الدخل الشامل خلال فترة الايجار وللوصول الى معدل تحميلي ثابت للمبالغ المتبقية للالتزامات لكل فترة محاسبية .

يتم تحميل الايجارات المستحقة بموجب عقود الايجار التشغيلي على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الايجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، و يتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبية للموجودات و المطلوبات و المتعلقة بالمخصصات، هذا و لم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهريّة.

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 الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٣- الاستثمار في الأراضي

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٧٤٩,٧٧٦	٧٤٩,٧٧٦	أراضي معدة للبيع
٧٤٩,٧٧٦	٧٤٩,٧٧٦	مجموع الأراضي المعدة للبيع
٥,١٤٨,١٧٧	١,٨٦٥,٠٢٣	أراضي معدة للتطوير
٥,١٤٨,١٧٧	١,٨٦٥,٠٢٣	مجموع الأراضي المعدة للتطوير
٥,٨٩٧,٩٥٣	٢,٦١٤,٧٩٩	

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع أرض تكلفتها ٢٦٢,٦٥٩ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالة غير قابلة للعزل 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 للعزل لصالح رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة والمدير العام.

تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير أراضي تكلفتها ٢,٢٢٢,٥٨٧ دينار أردني و خلال الستة أشهر من عام ٢٠٠٩ تم بيع ثلاث قطع بتكلفة ٣٥٧,٥٦٤ دينار أردني بسعر ٢٨٦,٣٧٨ دينار أردني وحققت خسارة بقيمة ٧١,١٨٦ دينار أردني.

كما تتضمن الاستثمارات في الأراضي المعدة للتطوير أرض تكلفتها ٢,٩٣٨,١٧٤ دينار أردني و بشهر حزيران ٢٠٠٩ تم بيع الأرض بالكامل بسعر ٢,٧٦٨,٢٢٠ دينار أردني وحققت خسارة بقيمة ١٦٩,٩٥٤ دينار أردني.

٤- الإستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع

القيمة		عدد الأسهم		
٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢٧٢,٥٠٠	٧٢,٨٧٩	٢٥٠,٠٠٠	١٣٠,١٤١	الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)
١,٠٦١	٩٦٩	٧٠	٧٠	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
٨٢١,٥٠٠	١,٠٢٣,٠٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)
١,٠٩٥,٠٦١	١,٠٩٦,٨٤٨			

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(المساهمة العامة المحدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٥ - إدارة المخاطر

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

مخاطر اسعار الفائدة :

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

مخاطر الائتمان :

تحتفظ الشركة بأرصدها النقدية لدى مؤسسات مالية ذات ملاءة جيدة .

مخاطر تقلبات العملات :

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