



التاريخ : 2017/03/09

الساده بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة و بعد،،،

الموضوع : القوائم المالية الموحده و تقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016

بالإشارة الى الموضوع اعلاه مرفق طيه القوائم المالية الموحده و تقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار م.ع.م.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار

9. 3. 17.

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
١٢ آذار ٢٠١٧
الرقم المتسلسل: 1251
رقم الملف: 41636
الجهة المختصة: 211064

تلفون : 5540541 (+962-6)، فاكس : 5540648 (+962-6)، ص.ب: 739 عمان 11118 الاردن

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

صفحة	فهرس
١ - ٣	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٥	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨ - ٣١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، و أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية الموحدة. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيتنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات. نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الامة القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيتنا للقوائم المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا عنها واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الاخر .

مشاريع تحت التنفيذ واراضي معدة للبيع

وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فقد اختارت إدارة الشركة قيد المشاريع تحت التنفيذ والاراضي المعدة للبيع بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتكني القيمة التي تظهر بها المشاريع تحت التنفيذ والاراضي المعدة للبيع في المركز المالي ، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتكني القيمة يتم احتساب خسائر تكني تبعاً لسياسة تكني قيمة الموجودات ، حيث تقوم الادارة بتقدير التكني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت ، ونظراً لاهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.

كيفية التعامل مع الامور الاساسية في اعمال التدقيق

ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال، حيث وجد تدني بالقيمة التي تظهر بها المشاريع تحت التنفيذ والاراضي المعدة للبيع ، وتم احتساب خسائر تدني للمشاريع والاراضي التي وجد بها تدني بناء على خبراء العقار المعتمدين في عام ٢٠١١ تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات ، وتم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة بعد احتساب التدني في عام ٢٠١١ وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني المشاريع تحت التنفيذ والاراضي المعدة للبيع، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى ، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريه. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريه في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهريه ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية ، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد التقارير المالية.

مسؤولية المحاسب القانوني

ان هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهريه، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد ، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهريه حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهريه إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق ، بالإضافة الى:

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لفرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

• تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه فى تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة فى البيانات المالية الموحدة ، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية فى توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين فى لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما فى ذلك أية أوجه قصور هامة فى نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة متفقة معها ونوصى بالمصادقة عليها.

غوشة وشركاه
عبد الكريم فليض
إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

١٢ شباط ٢٠١٧

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
٦,٤٥٢	١,٥٣٦	٤	ممتلكات ومعدات
٩,٦٣٠,٩٥٨	٩,٦٣٠,٩٥٨	٥	مشاريع تحت التنفيذ
٥١٦,٩١٧	٥١٦,٩١٧	١٧	موجودات ضريبية مؤجلة
٢٥٣,١٨٢	٣٠٣,٥٣٥	٦	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
١٠,٤٠٧,٥٠٩	١٠,٤٥٢,٩٤٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٧,٤٦٤	١,٦٣٠	٧	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٤٧٩,٤٠٠	٦٧٥,٣٢٩	٨	أراضي معده للبيع
٣٣٨,١٠٦	٣٤٠,٣٥٦	٩	شقق معده للبيع
٦١,٦٤٢	٦٠,٩٤٧	١٠	مدنيون
٧٣,٦٩٢	٢٣٠,١٧٠	١١	نقد وما في حكمه
٩٦٠,٣٠٤	١,٣٠٨,٤٣٢		مجموع الموجودات المتداولة
١١,٣٦٧,٨١٣	١١,٧٦١,٣٧٨		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢	علاوة إصدار
٤١٤,٣٠٩	٤١٤,٣٠٩	١٢	إحتياطي إجباري
٢٥٩,٦٤٢	٢٥٩,٦٤٢	١٢	إحتياطي إختياري
(٢,٣٩٠,٣٨٤)	(٢,٣٨٧,١٨٩)		إحتياطي القيمة للعائلة
(٤,٧٨٣,٣٠٠)	(٤١٦,٧٣٢)		خسائر متراكمة
٧,٠١٢,٦٥٦	٩,٣٨٢,٤١٩		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
٣١٣,٦٧٧	٣٨٥,٨٣٠	١٣	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٤٠,٧٧٧	٩,٥٣٠	١٤	دائنون
٦٢٨,٩٦٧	-	١٩	قرض قصير الاجل
٣,٣٧١,٧٣٦	١,٩٨٣,٥٩٩	١٨	بنوك دائنة
٤,٣٥٥,١٥٧	٢,٣٧٨,٩٥٩		مجموع المطلوبات المتداولة
١١,٣٦٧,٨١٣	١١,٧٦١,٣٧٨		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	ايضاح	
			الإيرادات التشغيلية
٥٧٧,٠٠٠	-		مبيعات شقق ومشاريع
(٤٨٦,٢٤٠)	-	٢٠	كلفة بيع شقق ومشاريع
٩٠,٧٦٠	-		مجمّل الربح
			مصاريف إدارية وعمومية
(١٨٩,٩٣٣)	(٢٠٠,٤٥٦)	٢١	مصاريف مالية
(٢٩٨,٧٥٧)	(٢٨٨,٩٨٦)		استهلاكات
(١١,١٠٢)	(٥,٣٦٢)		مصروف قضايا
(١٠٣,٠٠٠)	-		إيرادات ومصروف أخرى
(٦٢,٠٩٥)	٧٨,٠٧٢		خسارة السنة قبل الضريبة
(٥٧٤,١٢٧)	(٤١٦,٧٣٢)		وفر ضريبة دخل
١٢١,٩٩٨	-	١٧	ضريبة الدخل
(٢٤٣,٨٣٦)	-	١٦	خسارة السنة
(٦٩٥,٩٦٥)	(٤١٦,٧٣٢)		
			الدخل الشامل الاخر
(١١٧)	٣,١٩٥		التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٦٩٦,٠٨٢)	(٤١٣,٥٣٧)		اجمالي الدخل الشامل
			خسارة السهم:
(٠,٠٥٨)	(٠,٠٣٧)		خسارة السهم - دينار / سهم
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١١,١٦٦,٦٦٧		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 ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي إختياري	احتياطي إجباري	علاوة الإصدار	رأس المال	إيضاح	
٧,٧٠٨,٧٣٨	(٤,٠٨٧,٣٣٥)	(٢,٣٩٠,٢٦٧)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٥	الرصيد كما في ١ كانون الثاني للسنة اجمالي الدخل الشامل للسنة	
(٦٩٦,٠٨٢)	(٦٩٥,٩٦٥)	(١١٧)	-	-	-	-	-		
٧,٠١٢,٦٥٦	(٤,٧٨٣,٣٠٠)	(٢,٣٩٠,٣٨٤)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٥	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول للسنة	
-	٤,٧٨٣,٣٠٠	-	-	-	-	-	(٤,٧٨٣,٣٠٠)	١	تخفيض رأس المال
٢,٧٨٣,٣٠٠	-	-	-	-	-	-	٢,٧٨٣,٣٠٠	١	زيادة رأس المال
(٤١٣,٥٣٧)	(٤١٦,٧٣٢)	٣,١٩٥	-	-	-	-	-		
٩,٣٨٢,٤١٩	(٤١٦,٧٣٢)	(٢,٣٨٧,١٨٩)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول للسنة	

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	
		الأنشطة التشغيلية
(٥٧٤,١٢٧)	(٤١٦,٧٣٢)	خسارة السنة قبل الضريبة
		تعديلات على خسارة السنة قبل الضريبة :
١١,١٠٢	٥,٣٦٢	استهلاكات
٢٩٨,٧٥٧	٢٨٨,٩٨٦	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
١٩,٩٩١	٦٩٥	المدينون
(٣,٦٧٧)	٥,٨٣٤	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
-	(١٩٥,٩٢٩)	اراضي معدة للبيع
(٢,٧٠٩)	(٣١,٢٤٧)	دائنون
(٧٩٣,٠١١)	٧٢,١٥٣	المصاريف المستحقة وحسابات دائنة أخرى
(١,٠٤٣,٦٧٤)	(٢٧٠,٨٧٨)	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٢٩٨,٧٥٧)	(٢٨٨,٩٨٦)	مصاريف مالية مدفوعة
(١,٣٤٢,٤٣١)	(٥٥٩,٨٦٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٨٦٠)	(٤٤٦)	التغير في الممتلكات والمعدات
-	(٤٧,١٥٨)	الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
(١,٩٣٨,٩١٩)	(٢,٢٥٠)	مشاريع تحت التنفيذ وشقق معدة للبيع
(١,٩٣٩,٧٧٩)	(٤٩,٨٥٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٣,١٨١,٧٨٩	(٢,٠١٧,١٠٤)	البنوك الدائنة والقروض
-	٢,٧٨٣,٣٠٠	زيادة في رأس المال
٣,١٨١,٧٨٩	٧٦٦,١٩٦	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
(١٠٠,٤٢١)	١٥٦,٤٧٨	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٧٤,١١٣	٧٣,٦٩٢	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٧٣,٦٩٢	٢٣٠,١٧٠	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول
		بنود غير نقدية
-	٤,٧٨٣,٣٠٠	اطفاء الخسائر المتراكمة في رأس المال

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(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.

قررت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٧ نيسان ٢٠١٦ الموافقة بالاجماع على اعادة هيكله رأس مال الشركة على النحو التالي :

أ- تخفيض رأسمال الشركة من مبلغ ١٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار اردني الى مبلغ ٧,٢١٦,٧٠٠ دينار اردني من خلال اطفاء مبلغ ٤,٧٨٣,٣٠٠ دينار اردني من الخسائر المتراكمة لنهاية عام ٢٠١٥.

ب- اعادة رفع رأسمال الشركة الى مبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار اردني وذلك من خلال اكتتاب المساهمين التالية أسماؤهم بمبلغ ٢,٧٨٣,٣٠٠ دينار اردني كما يلي:-

٦٠٠,٠٠٠ دينار/ سهم	نقولا جورج ابو خضر
١,٣٠٠,٠٠٠ دينار/ سهم	جورج ابو خضر
٢٨٣,٣٠٠ دينار/ سهم	شركة تجارة المركبات
٦٠٠,٠٠٠ دينار/ سهم	الشركة الأردنية للاستثمارات والاستشارات العامة
<u>٢,٧٨٣,٣٠٠ دينار/ سهم</u>	<u>المجموع</u>

وقد استكملت الاجراءات اعلاه لدى مراقب عام الشركات بتاريخ ١٠ تموز ٢٠١٦.

هذا وقد وافق معالي وزير الصناعة والتجارة والتموين بتاريخ ٢١ حزيران ٢٠١٦ على اعادة هيكله رأسمال الشركة وفقا لقرار الهيئة العامة غير العادي للشركة والمبين اعلاه.

هذا وقد تم استكمال اجراءات تخفيض اسهم رأس المال لدى مركز ايداع الاوراق المالية بتاريخ ٢٦ تموز ٢٠١٦ ، وقد استكملت اجراءات تسجيل اسهم زيادة رأس المال لدى مركز الايداع الاوراق المالية بتاريخ ١ اب ٢٠١٦.

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 .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٧	١٠٠ %	شراء وبيع العقارات وتطويرها وادارتها وافرازها واستصلاحها بالإضافة الى أعمال السمسرة والوكالة والتأجير .
شركة عين رباط العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١٠	١٠٠ %	شراء وتملك اراضي واقامة شقق سكنية عليها وبيعها

وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية فان :-

٢٠١٦	٢٠١٥	
١,٣٦٣	١,٨٩١	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
٤٠٧,٩٣٣	٤٠٢,٣٣٣	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة عين رباط العقارية ذ.م.م
(٥٢٨)	(٤,١٠٠)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
٥,٦٠٠	١٧,٣٠٨	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة عين رباط العقارية ذ.م.م

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

أ- الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٥	
١,٣٦٣	٢,٩٩٢	مجموع الموجودات
-	١,١٠١	مجموع المطلوبات
١,٣٦٣	١,٨٩١	مجموع حقوق الملكية
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
(٥٢٨)	(٤,١٠٠)	خسارة السنة

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

ب- شركة عين رباط العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٤٠٠,٣٨١	٤٠٣,٠٣٤	مجموع الموجودات
١٠,٩٣٩	٧,٩٩٢	مجموع المطلوبات
٣٨٩,٤٤٢	٣٩٥,٠٤٢	مجموع حقوق الملكية
٦١,٥١٣	٧,٨١٥	نقد وما في حكمه
٣٢٥,٢١٥	٣٢٧,٤٦٥	شفق معدة للبيع
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال
١٧,٣٠٨	٥,٦٠٠	ربح السنة

٢ - المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها عند اعداد هذه البيانات ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي
تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠١٨

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الادوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠١٨

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) - ايرادات عقود العملاء

١ كانون الثاني ٢٠١٦

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الايجازات"

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اسس إعداد البيانات المالية الموحدة

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

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية والاستثمارات في العقارات والتي تم عرضها حسب قيمتها العادلة. فيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة.

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار م.ع.م والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة).

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها .
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها .
- القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر .

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.

عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة . وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الدخل الموحد وقائمة الدخل الشامل الموحدة من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة على مالكي الشركة ومالكي الحصص غير المسيطرة ، إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى حدوث عجز في أرصدة الأطراف غير المسيطرة.

حيثما لزم الأمر، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة الأم.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عندما تكون مقتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم إقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تديرها المجموعة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

يمكن تصنيف الموجودات المالية، غير تلك المحتفظ بها بغرض المتاجرة، كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند التسجيل المبني إذا:

- كان مثل هذا التصنيف يزيل أو يقلل بصورة كبيرة أي قياس أو احتساب غير متنسق والذي من الممكن أن ينتج فيما لو لم يتم التصنيف على هذا النحو.
- كان الموجود المالي يمثل جزء من مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية أو كلاهما، والتي يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة، طبقاً لإدارة المخاطر أو إستراتيجية الاستثمار الموثقة لدى الشركة حيث يتم الحصول على المعلومات حول مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية داخلياً بناءً على هذا الأساس:
- كان الموجود المالي يمثل جزء من عقد يحتوي على مشتق متضمن واحد أو أكثر، وأن معيار المحاسبة رقم (٣٩) الأدوات المالية :الاعتراف والقياس يسمح للعقد الكلي المجمع (الموجود أو)IAS(الدولي المطلوب)بتصنيفه كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في الأرباح والخسائر .
يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في بيان الدخل.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

تصنف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كموجودات مالية - متاحة للبيع ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. كما تمتلك المجموعة استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في (AFS) أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كموجودات مالية متاحة للبيع ومسجلة بالقيمة العادلة، وذلك لاعتقاد الإدارة بإمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الأرباح والخسائر . في حال إستبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح الإستثمارات - المتاحة للبيع عند نشوء حق للشركة بأستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الإستثمارات

الإيرادات

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

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

المصاريف

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

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

النقد وما في حكمه

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

المدينون

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص تدني الذمم المدينة عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى إحتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

الدائنون والمستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

الإستثمار في الأراضي المعدة للبيع

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي .

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة ، ويتم رسملة تكاليف الأقتراض على السحويات من القروض لتمويل هذه المشاريع .

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى إنخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة 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 ، 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 لأصل 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 الزمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .
يتم الإعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في بيان الدخل الشامل الموحدة.

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف 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 المستبقاة 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.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المترابطة. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية، ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات والمعدات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

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

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

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

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

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

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

المخصصات

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

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إننا نعتقد بأن تقديراتنا ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- يتم إثبات خسارة تدني الإستثمارات في أراضي ، اعتماداً على تقييمات عقارية حديثة ومعتمدة من قبل مقدر و/أو مقدرين معتمدين لغايات إثبات خسارة التدني ويعاد النظر في ذلك التدني بشكل دوري.

- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية الموحدة والتي تظهر بالكلفة لتقدير اي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.

- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات إحتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل 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 والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

الضرائب المؤجلة

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في البيانات المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب باستخدام طريقة الإلتزام بالبيانات المالية وتحتمس الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الإلتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ البيانات المالية ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً أو بتسديد الإلتزام الضريبي أو انتهاء الحاجة له.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل الشامل الموحدة خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

٣١ كانون الأول	الإستيعادات	الإضافات	١ كانون الثاني	
				الكلفة:
٧,٦٧٣	(١,٦٥٦)	-	٩,٣٢٩	أجهزة مساحة
١٧,٩٢٧	(١٥,٠٥٣)	-	٣٢,٩٨٠	أجهزة كهربائية ومكيفات
٥٨,٧٤٠	(٤٦,٥٠٨)	-	١٠٥,٢٤٨	أثاث و مفروشات وديكورات
٢٥,٢١٩	(٢٩,١٧٢)	٤٤٦	٥٣,٩٤٥	أجهزة حاسوب واتصالات
٧,٣٩٠	(١٧,٥٩٥)	-	٢٤,٩٨٥	برامج ومواقع انترنت
٩٥٧	(١,٦٧٠)	-	٢,٦٢٧	آرمامت
٩,٣١٠	(١١,٥٣٠)	-	٢٠,٨٤٠	نظام ادارة خدمة العملاء
٢,٥٠٠	-	-	٢,٥٠٠	سيارات
١٢٩,٧١٦	(١٢٣,١٨٤)	٤٤٦	٢٥٢,٤٥٤	مجموع الكلفة
				الاستهلاكات:
٧,٦٧٢	(١,٦٥٦)	-	٩,٣٢٨	أجهزة مساحة
١٧,٩٢٦	(١٥,٠٥٣)	-	٣٢,٩٧٩	أجهزة كهربائية ومكيفات
٥٨,٤٥٩	(٤٦,٥٠٨)	٤,٢٩١	١٠٠,٦٧٦	أثاث و مفروشات وديكورات
٢٥,٢١٩	(٢٩,١٧٢)	٤٤٦	٥٣,٩٤٥	أجهزة حاسوب واتصالات
٧,٣٨٩	(١٧,٥٩٥)	-	٢٤,٩٨٤	برامج ومواقع انترنت
٩٥٧	(١,٦٧٠)	-	٢,٦٢٧	آرمامت
٩,٣٠٨	(١١,٥٣٠)	-	٢٠,٨٣٨	نظام ادارة خدمة العملاء
١,٢٥٠	-	٦٢٥	٦٢٥	سيارات
١٢٨,١٨٠	(١٢٣,١٨٤)	٥,٣٦٢	٢٤٦,٠٠٢	مجموع الاستهلاكات
			٦,٤٥٢	القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني
			١,٥٣٦	القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٥- المشاريع تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند بقيمة المبالغ المنفقة على كل من مشروع دابوق (رأس الجندي) ومشروع شارع مكة ومشروع الياسمين ، هي كما يلي:-

	٢٠١٦	٢٠١٥
إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ	٩,٦٣٠,٩٥٨	٩,٩٤٨,١٨١
ينزل كلفة مشاريع مباعه (ايضاح -٢٠)	-	(٣١٧,٢٢٣)
	٩,٦٣٠,٩٥٨	٩,٦٢٠,٩٥٨

من ضمن مشاريع تحت التنفيذ أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة والسيدة امل الدباس مناصفة بعدما تم الاتفاق معها بتمويل تنفيذ المشروع عليها مناصفة وبحيث يبلغ مجموع التمويل المستحق على الشركة ١.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار أردني وهو المبلغ المستحق من باقي بيع نصف قطعة الأرض. كما تم الاتفاق على أن تقوم الشركة بتقديم عشرة كفالات بنكية بقيمة ١٠٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار أردني للكفالة الواحدة بما مجموعه ١.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار أردني وقد تم تسديد هذه الكفالات بالكامل . وبحيث تتحمل الشركة مصاريف نقل ملكية الأرض وأي مصروف حيث تم تسجيلها مناصفة، وخلال الربع الأول من عام ٢٠١٥ تم دفع مبلغ ٢.٢٦٥.٠٠٠ دينار اردني بدل قيمة نصف الارض وبدل عطل وضرر للسيدة امل الدباس مقابل حصتها بالارض وتم تسجيل الارض باسم الشركة، ورهنا لصالح بنك الاتحاد رهنا اصوليا من الدرجة الاولى لقاء التسييلات الممنوحة من قبل البنك - (ايضاح - ١٨)، وبتاريخ ٢٨ حزيران ٢٠١٦ تم عمل اتفاقية شراكة واستثمار بين الشركة وشركة محمود السعودي واحمد السعودي وتم الاتفاق على ان تقوم شركة محمود السعودي واحمد السعودي بتصميم وانشاء وبناء المشروع والاشراف على تنفيذه الى حين الانتهاء منه وتشطبيه كاملا ، بحيث يصبح للطرفين ٥٠% من اجمالي المشروع .

خلال عام ٢٠١٥ تم بيع مشروع الياسمين بمبلغ ٣٧٢,٥٠٠ دينار اردني وحقت ارباح بمبلغ ٥٥,٢٧٧ دينار اردني.

٦- الموجودات المالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر

القيمة	عدد الأسهم	
	٢٠١٦	٢٠١٥
الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (م.ع.م)*	١٣٠,١٤١	١٣٠,١٤١
البنك العربي المحدود (م.ع.م)	٢١٦	١٨٠
الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)**	٢٥١,٨٧٥	١,١٦٢,٥٠٠
الشركة المتكاملة للمشاريع المتعددة (م.ع.م)	٣٥,٠٠٠	-
	٣٠٣,٥٣٥	٢٥٣,١٨٢

* ان الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (شركة مساهمة عامة محدودة) تحت التصفية.

** خلال عام ٢٠١٦ تم تخفيض رأسمال الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م) بنسبة ٧٨,٣٣% تقريبا .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢,٥٥٠	٢,٥٥٠	شركة الآليات الرائدة ذ.م.م
١٥٧	١٥٧	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
١٧٣	١٧٣	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
٢٩,٨٨٩	-	نقولا أبو خضر
٣٢,٧٦٩	٢,٨٨٠	

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	صرف بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة
٤١,٠٤٣	٣٨,٤٠٠	الرواتب والعمولات والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

١٦- ضريبة الدخل

صدر قرار محكمة التمييز بالزام الشركة بدفع مبلغ ٤٢٦.٦٨١ دينار أردني عن ضريبة دخل عامي ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ ، إلا ان الشركة تقدمت بإقامة دعوى إستئناف لدى محكمة قضايا ضريبة الدخل وكانت النتيجة برد الدعوى وخلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بدفع المبلغ وانهاء الوضع الضريبي لعامي ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ .

لم تقم الشركة بإنهاء ضريبة الدخل لعام ٢٠٠٧ وذلك لمطالبة دائرة ضريبة الدخل مبلغاً وقدره ٣٢١,١٨٢ دينار أردني عن تلك الأعوام، وقد أستأنفت الشركة القرار وكانت النتيجة برد الاستئناف وخلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بدفع المبلغ وانتهاء الوضع الضريبي لعام ٢٠٠٧.

أما بالنسبة للأعوام ٢٠٠٨ ، ٢٠٠٩ ، ٢٠١٠ ، ٢٠١١ ، ٢٠١٢ ، ٢٠١٤ فقد تم إنهاء الوضع الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل، وتم احتساب ضريبة مؤجلة عن تلك السنوات بمبلغ وقدره ٣٩٤,٩١٩ دينار اردني (ايضاح - ١٧)، اما بالنسبة لعام ٢٠١٣ فقد أنهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات، اما بالنسبة لعام ٢٠١٥ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

أنهت الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٠، وقد أنهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لعام ٢٠١٤ ، واما بالنسبة لضريبة دخل للأعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣ و ٢٠١٥ قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

انتهت شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٥.

ان تفاصيل ضريبة الدخل كما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٣٥,٨٤٤	-	ضريبة الدخل عن سنوات سابقة
٧,٩٩٢	-	ضريبة الدخل عن السنة
٢٤٣,٨٣٦	-	

ان ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي (شركة عين رباط شركة تابعة)

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٥,٣٠٠	٥,٦٠٠	الربح المحاسبي
١٤,٦٦٢	-	يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبيا
-	(٧,٠٣٦)	ينزل : ايرادات غير مقبولة ضريبيا
٣٩,٩٦٢	(١,٤٣٦)	الدخل الخاضع
٧,٩٩٢	-	ضريبة الدخل
%٢٠	%٢٠	نسبة ضريبة الدخل القانونية
%٣٢	-	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

١٧- الموجودات الضريبية المؤجلة

- تم انهاء الوضع الضريبي للشركة للاعوام ٢٠٠٨ ، ٢٠٠٩ ، ٢٠١٠ ، ٢٠١١ ، ٢٠١٢ ، ٢٠١٤ وقد قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بتدوير الخسائر عن تلك الاعوام بمبلغ وقدره ٢,٠٧٤,٦٤٤ دينار اردني وقد بلغت الموجودات الضريبية المؤجلة لتلك الاعوام مبلغ وقدره ٣٩٤,٩١٩ دينار اردني، ويحق للشركة تدوير تلك الخسائر الى ما لا نهاية حسب قانون ضريبة لعام ٢٠٠٩.

- تم احتساب الضريبة المؤجلة بنسبة ٢٠% من خسائر عام ٢٠١٥ البالغة ٦٠٩,٩٩٠ دينار اردني حيث بلغت الموجودات الضريبية مبلغ وقدره ١٢١,٩٩٨ دينار اردني علما بأن خسائر عام ٢٠١٥ يجوز تدويرها لمدة خمس سنوات ضريبية حسب تعديل المادة رقم (٨) من قانون الضريبة بحيث تفقد الشركة حقها بتدوير الخسائر بعد مضي خمس سنوات من عام ٢٠١٥.

ان تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
٣٩٤,٩١٩	٥١٦,٩١٧	الرصيد في ١ كانون الثاني
١٢١,٩٩٨	-	المكون خلال السنة
٥١٦,٩١٧	٥١٦,٩١٧	الرصيد في ٣١ كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

١٨- البنوك دائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الإتحاد بمبلغ ٧١٧.٠٠٠ دينار أردني ، وخلال عام ٢٠١٤ تم زيادة سقف التسهيلات بمبلغ ١٠٠.٠٠٠ دينار اردني ، وتصيح نسبة الفائدة ٩% سنويا تحتسب وتستوفي شهريا وعمولة ٠.٢٥% سنويا ، وتسدد دفعة واحدة بتاريخ ٣٠ تشرين الثاني ٢٠١٥ ، وبتاريخ ٢٦ اب ٢٠١٥ تم اعادة الجدولة وتحويل الرصيد البالغ ٩٣٢,٠٠٠ دينار اردني الى قرض (ايضاح - ١٩).

كما حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الاتحاد بمبلغ وقدره ٣,١٥٠,٠٠٠ دينار اردني بحيث يتم رسمة الفوائد المترتبة على التسهيلات للسنة الاولى لغاية ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ويعد هذا التاريخ تسدد الفوائد شهريا من مصادر الشركة الخاصة علما بأن الفائدة هي ٨,٧٥% سنويا تحتسب وتستوفي شهريا وبدون عمولة ، ويسدد رصيد التسهيلات دفعة واحدة بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠١٨ ، وهي بكفالة السيد نقولا جورج ابو خضر (رئيس مجلس الادارة)، ويهرن ارض شارع مكة قطعة رقم (١٣٩٨) من اراضي شمال عمان.

١٩- قرض قصير الاجل

قامت الشركة بالاتفاق مع بنك الاتحاد بإعادة جدولة سقف التسهيلات الائتمانية البالغة ٩٣٢,٠٠٠ دينار اردني بتاريخ ٢٦ اب ٢٠١٥ الى قرض قصير الاجل يبيح سد بموجب اقساط شهرية قيمة كل قسط ١٠,٠٠٠ دينار اردني شامل الفائدة علما بأن الفائدة هي ٨,٧٥% تحتسب وتستوفي شهريا وبدون عمولة اعتبارا من تاريخ ٣٠ ايلول ٢٠١٥ وحتى السداد التام بإستثناء القسط الاخير الذي يمثل باقي رصيد القرض ويستحق بتاريخ ٣١ اب ٢٠١٦ ، حيث تتعهد الشركة بتحويل كامل ايرادات المشاريع الى حساب القرض في البنك حيث يقوم البنك بإستغلال هذه المبالغ في تسديد التسهيلات الائتمانية الممنوحة له مبكرا وسريان الاتفاقية كما هي، وخلال عام ٢٠١٦ تم سداد كامل رصيد القرض.

٢٠- كلفة بيع شقق ومشاريع

٢٠١٥	٢٠١٦
١٦٩,٠١٧	-
٣١٧,٢٢٣	-
٤٨٦,٢٤٠	-

كلفة بيع الشقق (ايضاح - ٩)

كلفة بيع مشاريع (ايضاح - ٥)

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢١- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠١٥	٢٠١٦	
٨٦,٢٨٠	٩٥,٩٩٧	رواتب واجور وملحقاتها
٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	تقفلت اعضاء مجلس الادارة
٢,٦٩٤	٤,٧٤٧	بريد وبرق وهاتف وانترنت
١٥,٨١٧	١٦,٥٠٤	رسوم ورخص حكومية
١٩,٩٧٢	١٤,٩٠٠	أتعاب مهنية واستشارات
٩٩٧	١,٤١٩	ضيافة
١,٧٥٨	٢,٧٤٧	قرطاسية ومطبوعات
٩,٢٠٨	٩,٧٠٨	ايجارات
٣,٤٧١	٦,٢٨٢	صيانة
٢,٨١٦	٢,٠٩٥	مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات
٢,٦١٦	١,١١٢	دعاية واعلان
٢١,٧٥٦	-	مصاريف طوابع
-	٢٥,٥٢٧	مصاريف هيكله رأس المال
١٦,٥٤٨	١٣,٤١٨	متفرقة
١٨٩,٩٣٣	٢٠٠,٤٥٦	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٢- الأدوات المالية

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والاوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والارصدة الدائنة الاخرى.

المستوى الاول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات المالية.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
-	-	-	-
٣٠٣,٥٣٥	-	-	٣٠٣,٥٣٥
٣٠٣,٥٣٥	-	-	٣٠٣,٥٣٥

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
-	-	-	-
٢٥٣,١٨٢	-	-	٢٥٣,١٨٢
٢٥٣,١٨٢	-	-	٢٥٣,١٨٢

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تدني في قيمتها.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠١٥.

إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العائد للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، واحتياطيات والتغير المتراكم في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠١٥	٢٠١٦	
٤,٠٠٠,٧٠٣	١,٩٨٣,٥٩٩	المديونية
٧,٠١٢,٦٥٦	٩,٣٨٢,٤١٩	حقوق الملكية
%٥٧	%٢١	معدل المديونية / حقوق الملكية

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

تتمثل حساسية قائمة الدخل الشامل الموحدة بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم إحتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل الشامل الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة :

الأثر على خسارة السنة		الزيادة بسعر الفائدة	العملة
٢٠١٥	٢٠١٦	(نقطة مئوية)	دينار أردني
١٠,٠٠٢ -	٤,٩٥٩ -	٢٥	
الأثر على خسارة السنة		النقص بسعر الفائدة	العملة
٢٠١٥	٢٠١٦	(نقطة مئوية)	دينار أردني
١٠,٠٠٢ +	٤,٩٥٩ +	٢٥	

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 النشطة في تلك الإستثمارات.

تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية

ان تحليل السياسة أدناه مبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما بتاريخ البيانات المالية الموحدة.

في حال كانت اسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة ٥% لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع ١٥,١٧٧ دينار (٢٠١٥: أعلى/أقل بواقع ١٢,٦٥٩ دينار) نتيجة لمحفظة الشركة.

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

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 رقم (١٥). 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 الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الإئتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(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.

المجموع	أكثر من سنة	سنة وأقل	معدل الفائدة	
				: ٢٠١٦
٣٩٥,٣٦٠	-	٣٩٥,٣٦٠	-	أدوات لا تحمل فائدة
١,٩٨٣,٥٩٩	-	١,٩٨٣,٥٩٩	%٨,٧٥	أدوات تحمل فائدة
٢,٣٧٨,٩٥٩	-	٢,٣٧٨,٩٥٩		المجموع
				: ٢٠١٥
٣٥٤,٤٥٤	-	٣٥٤,٤٥٤	-	أدوات لا تحمل فائدة
٤,٠٠٠,٧٠٣	-	٤,٠٠٠,٧٠٣	%٩	أدوات تحمل فائدة
٤,٣٥٥,١٥٧	-	٤,٣٥٥,١٥٧		المجموع

٢٣- التحليل القطاعي لنشاط الشركة

تعمل الشركة في قطاعات الأعمال التشغيلية التالية ضمن منطقة جغرافية واحدة وهي المملكة الأردنية الهاشمية.

ان تفاصيل إيرادات وأرباح القطاعات التشغيلية للشركة هي على النحو التالي :

خسائر القطاع		إيرادات القطاع		
٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	
(٦٩١,٨٦٥)	(٤١٦,٢٠٤)	٥٧٧,٠٠٠	-	قطاع الاستثمارات في العقارات
-	-	-	-	قطاع الاستثمارات المالية
(٤,١٠٠)	(٥٢٨)	-	-	قطاع عمولات الوساطة العقارية
(٦٩٥,٩٦٥)	(٤١٦,٧٣٢)	٥٧٧,٠٠٠	-	المجموع

(شركة مساهمة عامة محدودة)
 ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
 (بالدينار الأردني)

إن إجمالي موجودات ومطلوبات قطاعات الشركة التشغيلية هي على النحو التالي :

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	
٤,٣٥٤,٦٣٢	٢,٣٧٠,٩٦٧	١١,١١١,٦٣٩	١١,٤٥٦,٤٨٠	قطاع الاستثمارات في العقارات
-	-	٢٥٣,١٨٢	٣٠٣,٥٣٥	قطاع الاستثمارات المالية
٥٢٥	٧,٩٩٢	٢,٩٩٢	١,٣٦٣	قطاع عمولات الوساطة العقارية
٤,٣٥٥,١٥٧	٢,٣٧٨,٩٥٩	١١,٣٦٧,٨١٣	١١,٧٦١,٣٧٨	المجموع

٢٤- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٢ شباط ٢٠١٧ ، وتمت الموافقة على اصدارها.

٢٥- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٥ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٦.