

الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م
Entkaeyah For Real Estate Investment Co.

التاريخ: 2010/07/29

SEMI ANNUAL - ENTK - 29/7/2010

إلى السادة بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق طيا القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل لنصف السنة 2010/6/30

(2)

نسخه إلى :

هينه الاوراق الماليه
بورصة عمان
وزارة الصناعه والتجاره
مركز الايداع

الشركة الانتقائية للاستثمار
والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

تقبلوا الاحترام ،،،


رئيس مجلس الاداره
سعد الله سعد الله

في مدينة عمان
أعده الأستاذة الإدارية والمالية
السيدة
٢٩ تموز ٢٠١٠
٣٥٩٩
٣١٤٨٧٠
٦١١

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

فهرس	صفحة
تقريرمراجعة عن القوائم المالية المرحلية	١
قائمة المركز المالي المرحلية	٢
قائمة الدخل الشامل المرحلية	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية	٤
قائمة التدفقات النقدية المرحلية	٥
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية	١٠-٦

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية

الى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرفقة للشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠ والبيانات المرحلية للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الادارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية 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 بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا باجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تشمل عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية على اجراء استفسارات بشكل اساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. ان نطاق اعمال المراجعة أقل الى حد كبير من نطاق اعمال التدقيق التي تتم وفقاً 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 المرفقة لم يتم اعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤.

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
اجازة مزاولة رقم (٧٠٣)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٩ تموز ٢٠١٠

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي (غير مدققة)

كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٩	٢٠١٠	
		الموجودات
		موجودات غير متداولة
١,٩٥٥,٨٠٨	١,٩٥٥,٨٠٨	مشاريع تحت التنفيذ
٢٣,١٦٨	٢٣,٧٨١	ممتلكات ومعدات
١,٩٧٨,٩٧٦	١,٩٧٩,٥٨٩	مجموع الموجودات غير المتداولة
		موجودات متداولة
٥,٤٧٠	٦,٣١٠	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٢٠٥,٥٥٤	٤٩٧,٨١٥	استثمارات في أسهم متاجرة
٦,٥٣٢	٢٠,٠٠٠	مدينون
٩٨٤,٩١٤	٧٣٣,١٦٢	نقد وما في حكمه
١,٢٠٢,٤٧٠	١,٢٥٧,٢٨٧	مجموع الموجودات المتداولة
٣,١٨١,٤٤٦	٣,٢٣٦,٨٧٦	مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		حقوق الملكية
٣,٤٢٣,٠٦٠	٣,٤٢٣,٠٦٠	رأس المال المكتتب به والمدفوع (رأس المال المصرح به ٩,٠٠٠,٠٠٠ دينار / سهم)
٣٣٦	٣٣٦	احتياطي اجباري
(٢٦٠,١١٠)	(٣٦٧,٧٧٣)	خسائر متراكمة
٣,١٦٣,٢٨٦	٣,٠٥٥,٦٢٣	مجموع حقوق الملكية
		مطلوبات متداولة
١٨,١٦٠	١٤,٠٥٦	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
—	٢٥,٤١٨	دائنون
—	١٤١,٧٧٩	تمويل على الهامش
١٨,١٦٠	١٨١,٢٥٣	مجموع المطلوبات المتداولة
٣,١٨١,٤٤٦	٣,٢٣٦,٨٧٦	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل (غير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية	للسنة أشهر المنتهية	
في ٣٠ حزيران	في ٣٠ حزيران	
٢٠١٠	٢٠١٠	
٣٢,٧٠٨	١٦,٨٧٧	صافي إيرادات فوائد بنكية بعد الضريبة والمصاريف البنكية
٤,٥٢٥	٥,٧١٨	أرباح متحققة من بيع استثمارات مالية للمتاجرة
(٣٢,٩٦٦)	(٩٦,٣٢٤)	خسائر غير محققة من استثمارات مالية للمتاجرة
٣,٨٠٠	-	إيرادات أخرى
(١٢,٣٢٦)	(٣٣,٩٣٤)	مصاريف إدارية وعمومية
(٤,٢٥٩)	(١٠٧,٦٦٣)	خسارة الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
(٤,٢٥٩)	(١٠٧,٦٦٣)	إجمالي الدخل الشامل
(١٠,٠٠١)	(٠,٠٣)	خسارة السهم:
٣,٤٢٣,٠٦٠	٣,٤٢٣,٠٦٠	خسارة السهم _ دينار/ سهم
		المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال _ سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة الإبتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية (غير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	الإحتياطي الإجباري	رأس المال	إيضاح	
٣,١٦٣,٢٨٦	(٢٦٠,١١٠)	٣٣٦	٣,٤٢٣,٠٦٠		الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٠
(١٠٧,٦٦٣)	(١٠٧,٦٦٣)	-	-		الدخل الشامل للفترة
٣,٠٥٥,٦٢٣	(٣٦٧,٧٧٣)	٣٣٦	٣,٤٢٣,٠٦٠		الرصيد كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
٣,١٥٩,٩٨٩	(٢٦٣,٠٧١)	-	٣,٤٢٣,٠٦٠	١	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
(٤,٢٥٩)	(٤,٢٥٩)	-	-		الدخل الشامل للفترة
٣,١٥٥,٧٣٠	(٢٦٧,٣٣٠)	-	٣,٤٢٣,٠٦٠		الرصيد كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية (غير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية
للسنة أشهر المنتهية في
٣٠ حزيران ٢٠١٠
٢٠١٠

الأنشطة التشغيلية	
خسارة الفترة	(١٠٧,٦٦٣)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:	
الإستهلاكات	١,٥٤٦
تعديلات على خسارة الفترة :	
مدينون	(١٣,٤٦٨)
دائنون	٢٥,٤١٨
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٤,٨٤٨)
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	(٢٦,٤٦٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣٥,٥٧٠)
الأنشطة التمويلية	
تمويل على الهامش	١٤١,٧٧٩
صافي النقد المتوفر في الأنشطة التمويلية	١٤١,٧٧٩
الأنشطة الإستثمارية	
ممتلكات ومعدات	(٢,١٥٩)
استثمارات في أسهم متاجرة	(٢٩٢,٢٦١)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	(٢٩٤,٤٢٠)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٢٥١,٧٥٢)
النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني	٩٨٤,٩١٤
النقد وما في حكمه في ٣٠ حزيران	٧٣٣,١٦٢

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة بتاريخ ٩ آب ٢٠٠٧ لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٤٤٣). وان رأسمال الشركة المصرح به يبلغ ٩,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٩,٠٠٠,٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد، في حين أن رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع يبلغ ٣,٤٢٣,٠٦٠ دينار مقسم الى ٣,٤٢٣,٠٦٠ سهم، بقيمة إسمية مقدارها دينار أردني واحد.

قرر مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦ نيسان ٢٠١٠ تغطية جزء من رأس مال المصرح به والبالغ (٩) مليون سهم عن طريق العرض العام للجمهور ، حيث تقرر طرح (٣,٥٧٦,٩٤٠) سهم للإكتتاب بسعر (١) دينار /للسهم ، وقد حصلت الشركة على موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على ذلك بموجب قراري رقم (٣٩٥ / ٢٠١٠) و (٣٩٦ / ٢٠١٠) بتاريخ ٢٠١٠/٧/٧ و ٢٠١٠/٧/١٥ على التوالي .

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في التعامل في شراء وبيع وإستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارجه بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم اعداد القوائم المالية المرحلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ " التقارير المالية المرحلية " .
تم عرض القوائم المالية المرحلية بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني .
تم إعداد القوائم المالية المرحلية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية .

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ باستثناء أثر اعتماد المعايير والتفسيرات المذكورة أدناه لعدم انطباقها على البيانات المالية للشركة :

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)

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

المعيار المعدلة	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
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) - الدفع على أساس الأسهم	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٠	التعديل المتعلق بإعطاء إرشادات إضافية على محاسبة عمليات الدفع على أساس الأسهم بين شركات المجموعة
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٤) - الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من ١ أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١١	التعديل يتعلق بمتطلبات الإفصاح عن المنشآت المسيطر عليها
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٢) - الأدوات المالية: العرض	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ شباط ٢٠١٠	التعديل المتعلق بتصنيف حقوق الإصدار
معايير متنوعة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٠	التعديل يشمل على التحسينات على المعايير المحاسبية الدولية وعلى معايير التقارير المالية الدولية.

التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير	تاريخ السريان
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٩) - اطفاء الالتزامات المالية في أدوات الملكية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠١٠
<u>التعديلات على التفسيرات الصادرة سابقاً</u>	

التفسير

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

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الشقق والفلل السكنية عند إبرام العقد مع المشتري.

المصاريف

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف الإيرادات وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك بين المصاريف العمومية وكلفة الإيرادات 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.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق . يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل.

عقود الإيجار

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

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

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

٣- 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، وخسارة الفترة 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 لا يضم أي ديون من خلال الاقتراض، وكذلك لم تحدد الشركة أقصى معدل للمديونية المثلى محسوباً على أساس نسبة الدين إلى حقوق الملكية.

أهم السياسات المحاسبية

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

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن اقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. قد تتعرض الشركة الى مخاطر معدلات الفائدة نظراً لوجود ودائع للشركة حتى تاريخ البيانات المالية.

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها.

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 و المطلوبات النقدية.

٤- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية المرحلية من قبل إدارة الشركة بتاريخ ٢٩ تموز ٢٠١٠ وتم الموافقة على نشرها.