



الانتقائية
للاستثمار
والتطوير العقاري

الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م

Entkaeyah For Real Estate Investment Co.

التاريخ: 2010/07/31

SEMS ANNUAL-ENTK-31/7/2010

إلى السادة بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق طيا القوائم المالية المراجعة الموحدة وتقرير المراجعة لستة اشهر المنتهية في 30 حزيران 2011

تقبلوا الاحترام ،،،

رئيس مجلس الاداره
سعد الله سعد الله

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٠١١ - ٢٠١٢
رقم التسلسل: ٤٤٦٥
تتم المصف: ٤٤٥٨٧
لجنة المراجعة: الادارة العامة

نسخه إلى :

هيئة الاوراق المالية
عطوفة مراقب الشركات المحترم
مركز الايداع

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

فهرس	صفحة
تقرير مراجعة عن القوائم المالية المرحلية الموحدة	١
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة	٢
قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة	٤
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة	٥
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة	٦-١٨

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 الموحدة المرحلية المرفقة للشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري كما في ٣٠ حزيران ٢٠١١ والبيانات المرحلية للدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الادارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءاً 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". تشتمل عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية 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 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 نبيدي 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

٣٠ تموز ٢٠١١

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١١ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

٢٠١٠	٢٠١١	ايضاح	
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
١,٩٥٥,٨٠٨	١,٩٥٥,٨٠٨	٣	مشاريع تحت التنفيذ
٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	٣	إستثمارات في اراضي
٥,٠٠٠	-		دفعات على حساب تأسيس شركات تابعة
٢٢,١٦٠	٢٠,٥٧٤		ممتلكات ومعدات
٢,٤٠٢,٩٦٨	٢,٣٩٦,٣٨٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
٧,٣٧٦	١٣,٠٠٦		مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
١,٢٥١,٧٦٧	١,٣٧٢,٧٣٣		موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٤٥,١٩٢	٨٣,٥٥٦		مدينون وشيكات برسم التحصيل
٩٠٣,٠٠٣	٥٦١,٤٨٠	٤	نقد وما في حكمه
٢,٢٠٧,٣٣٨	٢,٠٣٠,٧٧٥		مجموع الموجودات المتداولة
٤,٦١٠,٣٠٦	٤,٤٢٧,١٥٧		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
٤,٩٢٦,٤٣٠	٤,٩٢٦,٤٣٠	١	رأس المال
(١٢٣,٥١٣)	(٣١,٤٥١)	٥	أسهم مملوكة من شركات تابعة
٣٣٦	٣٣٦		الإحتياطي الإجباري
(٣٧٥,٨٨٤)	(٦٢٨,٧٨٥)		خسائر مترakمة
٤,٤٢٧,٣٦٩	٤,٢٦٦,٥٣٠		مجموع حقوق الملكية
مطلوبات متداولة			
١٥,٦٠٥	١٣,٥٥٥		مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٣٩,٩٣٦	١١,٧٨٨		دائنون وشيكات أجله
١٢٧,٤٠١	١٣٥,٢٨٤		تمويل على الهامش
١٨٢,٩٣٧	١٦٠,٦٢٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٤,٦١٠,٣٠٦	٤,٤٢٧,١٥٧		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة الإقتصادية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية	للسنة أشهر المنتهية	
في ٣٠ حزيران ٢٠١١	في ٣٠ حزيران ٢٠١٠	
١٢,٧٠٧	١٦,٨٧٧	صافي إيرادات فوائد بنكية بعد الضريبة والمصاريف البنكية
١٨,٠٠٩	٥,٧١٨	أرباح متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(٢٠٥,٣١٧)	(٩٦,٣٢٤)	خسائر غير محققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٤٠٨	-	إيرادات أخرى
(٧٠,٥٦٨)	(٣٣,٩٠٦)	مصاريف إدارية وعمومية
(٨,١٤٠)	(٢٨)	مصاريف مالية
(٢٥٢,٩٠١)	(١٠٧,٦٦٣)	خسارة الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
(٢٥٢,٩٠١)	(١٠٧,٦٦٣)	إجمالي الدخل الشامل
(٠,٠٥)	(٠,٠٣)	خسارة السهم:
٤,٩٢٦,٤٣٠	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 المرحلية الموحدة (غير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

رأس المال	أسهم مملوكة من شركات تابعة	الإحتياطي الإجمالي	خسائر متراكمة	المجموع	
٤,٩٢٦,٤٣٠	-	٣٣٦	(٣٧٥,٨٨٤)	٤,٥٥٠,٨٨٢	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١١
-	(٣١,٤٥١)	-	-	(٣١,٤٥١)	أسهم مشتراة من قبل شركات تابعة
-	-	-	(٢٥٢,٩٠١)	(٢٥٢,٩٠١)	الدخل الشامل للفترة
٤,٩٢٦,٤٣٠	(٣١,٤٥١)	٣٣٦	(٦٢٨,٧٨٥)	٤,٢٦٦,٥٣٠	الرصيد كما في ٣٠ حزيران ٢٠١١
٣,٤٢٣,٠٦٠	-	٣٣٦	(٢٦٠,١١٠)	٣,١٦٣,٢٨٦	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٠
-	-	-	(١٠٧,٦٦٣)	(١٠٧,٦٦٣)	الدخل الشامل للفترة
٣,٤٢٣,٠٦٠	-	٣٣٦	(٣٦٧,٧٧٣)	٣,٠٥٥,٦٢٣	الرصيد كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية	للسنة أشهر المنتهية	
في ٣٠ حزيران ٢٠١١	في ٣٠ حزيران ٢٠١٠	
		الأنشطة التشغيلية
		خسارة الفترة
		تعديلات على خسارة الفترة:
		إستهلاكات
		مصاريف مالية
		التغير في القيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
		مدينون
		مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
		مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
		دائنون وشيكات أجلة
		النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		مصاريف مالية مدفوعة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
		موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
		دفعات على حساب تأسيس شركات تابعة
		شراء ممتلكات ومعدات
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
		أسهم مملوكة من شركات تابعة
		تمويل على الهامش
		صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
		التغير في النقد وما في حكمه
		النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
		النقد وما في حكمه في ٣٠ حزيران

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 الموحدة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١
(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). وإن 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 إلى 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 قرار 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.
إن مركز عمل الشركة الرئيسي في عمان.

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

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 والتصويت	النشاط الرئيسي
الشركة الحاكمية للتجارة والاستثمار المحدودة المسؤولة	الأردن	١١ تشرين الأول ٢٠١٠	%١٠٠	استثمار في الأسهم والسندات المتداولة في بورصة عمان، وتملك العلامات التجارية، وإقتراض الأموال اللازمة.
الشركة الرسمية للتجارة والاستثمار المحدودة المسؤولة	الأردن	١١ تشرين الأول ٢٠١٠	%١٠٠	إستيراد وتصدير، تجارة عامة، إقتراض الأموال.
شركة قلعة الأمان والخير التجارية المحدودة المسؤولة	الأردن	١٦ أيلول ٢٠١٠	%١٠٠	استثمارات عقارية وتجارية بكافة أنواعها وإقتراض الأموال اللازمة.
الشركة الغربية للتجارة والتسويق المحدودة المسؤولة		٢٥ كانون الثاني ٢٠١١	%١٠٠	الدخول في العطاءات والمناقصات والإستيراد والتصدير والتسويق.
الشركة الغزالية للتجارة والتسويق المحدودة المسؤولة		٢٥ كانون الثاني ٢٠١١	%١٠٠	تجارة عامة والتسويق والدخول في العطاءات.

الشركة الإلتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة والبالغة ١٩,٢٣٩ دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :	
حصة الشركة في أرباح الشركة الحاكمة للتجارة العامة	١٥,٤٦٧
حصة الشركة في أرباح شركة الرستمية للتجارة العامة	٤,٥٠٨
حصة الشركة في أرباح وخسائر شركة قلعة الأمان والخير التجارية	-
حصة الشركة في خسائر شركة الغزالية للتجارة العامة	(٣٤٦)
حصة الشركة في خسائر شركة الغربية للتجارة والتسويق	(٣٩٠)
المجموع	<u>١٩,٢٣٩</u>

بلغت القيمة الدفترية للإستثمار في الشركات التابعة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١١ مبلغ ٣١,٢٣٩ دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الحاكمة للتجارة العامة	١٦,٤٦٧
القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الرستمية للتجارة والإستثمار	٩,٥٠٨
القيمة الدفترية للإستثمار في شركة قلعة الأمان والخير التجارية	١,٠٠٠
القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الغزالية للتجارة العامة	٢,١١٠
القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الغربية للتجارة والتسويق	٢,١٥٤
المجموع	<u>٣١,٣٢٩</u>

ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣٠ حزيران ٢٠١١ كما يلي:

أ- شركة الحاكمة للتجارة والإستثمار

مجموع الموجودات	١٩٤,٣٧٨
مجموع المطلوبات	٦٠,٠٠٠
مجموع حقوق الشركاء	١٣٤,٣٧٨
ربح الفترة	١٥,٤٦٧
النقد وما في حكمه	٢٥٨
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	٩٩,٧٨٠
التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	٦,٨٠٨
ذمم دائنة	٦٠,٠٠٠
جاري الشريك	<u>١١١,١٠٤</u>

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

ب- شركة الرستمية للتجارة والإستثمار

١٦٧,١٦٨	مجموع الموجودات
٦٠,٢١٣	مجموع المطلوبات
١٠٦,٩٥٥	مجموع حقوق الملكية
٤,٥٠٨	ربح الفترة
٢,٠٦٩	النقد وما في حكمه
٢٤,٧٨٠	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٩,٣٤١	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
٨٢,٦٩٢	جاري الشريك

ج- شركة قلعة الأمان والخير التجارية

٢٨٠,٥٢٧	مجموع الموجودات
-	مجموع المطلوبات
٢٨٠,٥٢٧	مجموع حقوق الملكية
-	ربح الفترة
٢٨٠,٥٢٧	إستثمارات عقارية
٢٧٩,٧٨٧	جاري الشريك

د- الشركة الغربية للتجارة والتسويق

٥٢,٤٤٠	مجموع الموجودات
-	مجموع المطلوبات
٥٢,٤٤٠	مجموع حقوق الملكية
(٣٩٠)	خسارة الفترة
٣١,٤٤٠	النقد وما في حكمه
٥٠,٣٣٠	جاري الشريك

الشركة الانتفاعية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

هـ - الشركة الغزالية للتجارة العامة والتسويق

٢,٤٨٥	مجموع الموجودات
-	مجموع المطلوبات
٢,٤٨٥	مجموع حقوق الملكية
(٣٤٦)	خسارة الفترة
٢,٤٨٥	النقد وما في حكمه
٣٣٠	جاري الشريك

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد 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 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 ٢٠١٠ 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 للفترة 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 المحاسبي الدولي رقم (٢٤) - الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة	يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من ١ أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١١	التعديل يتعلق بمتطلبات الإفصاح عن المنشآت المسيطر عليها

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

التعديلات على التفسيرات الصادرة سابقاً

التفسير

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير
المالية الدولية رقم (١٤)
- الحد الأدنى لمتطلبات التمويل

تاريخ السريان
يسري تطبيقه للفرات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني
٢٠١١

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

التغيير في السياسات المحاسبية

قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) " الأدوات المالية" ليطبق على القوائم المالية المرحلية التي
تبدأ في الأول من كانون الثاني ٢٠١١ ونتيجة لقيام الشركة بتطبيق هذه التعديلات أدى الى حدوث تأثير جوهري على عرض
هذه القوائم المالية المرحلية وحيث أن المعيار يتناول التصنيف والقياس للموجودات المالية بصورة مختلفة وجوهية عما كان
يتطلبه المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) " الأدوات المالية: الإعتراف والقياس" حيث يتضمن هذا المعيار الجديد فئتين أساسيتين
لقياس الموجودات المالية وهما فئة الكلفة المطفأة وفئة القيمة العادلة ويلغي هذا المعيار الفئات التي يتضمنها المعيار المحاسبي
الدولي رقم (٣٩) التالية: الموجودات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق، الموجودات المالية المتوفرة للبيع، القروض
والذمم المدينة والقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل. ويتناول هذا المعيار أساليب القياس على النحو التالي:

- ١- يمكن أن تقاس الموجودات المالية بالكلفة المطفأة إذا حققت الشروط التالية:
- الغرض من الاحتفاظ بهذه الموجودات في سياق نموذج الأعمال هو استلام تدفقات نقدية تعاقدية.
- إن التدفقات النقدية بموجب الشروط التعاقدية لهذه الموجودات تنشأ من تواريخ محددة وتمثل فقط دفعات لأصل.
- مبلغ الموجودات والفوائد المحتسبة على أصل تلك الموجودات.

٢- تقاس باقي الموجودات المالية التي لا تحقق شروط الموجودات المالية بالكلفة المطفأة كموجودات مالية بالقيمة العادلة.

فيما يتعلق بالإستثمارات في أدوات حقوق الملكية والتي لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة بها فإن هذا المعيار يسمح عند الإعتراف
الأولي بتبني خيار لا يمكن الرجوع عنه بعرض كافة التغيرات في القيمة العادلة من هذه الإستثمارات وعلى أساس إفرادي (كل
سهم على حدة) ضمن بنود الدخل الشامل الآخر ولا يمكن بأي حال من الأحوال في تاريخ لاحق إعادة تصنيف مبالغ هذه
التغيرات والمعترف بها ضمن الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة، في حين أن أرباح التوزيعات المستلمة عن هذه
الإستثمارات يعترف بها ضمن صافي إيرادات الإستثمارات إلا إذا كانت هذه التوزيعات تمثل بشكل واضح إسترداد جزئي لكلفة
الإستثمارات.

في حال لم تتبنى الشركة خيار الإعتراف بتغيرات القيمة العادلة للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر
فعندئذ يجب قياس هذه الإستثمارات بالقيمة العادلة والاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١

(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 تسجيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة.

الإستثمارات العقارية

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 الإستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦.

الإستثمارات في الأوراق المالية

تصنف الإستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الإستثمارات، وتظهر الأوراق المالية التي تحفظ إلى تاريخ الإستحقاق بالتكلفة بعد تعديلها بالعلو أو الخصم، وتقيم الإستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة ويتم قيد المكاسب أو الخسائر غير المحققة ضمن حقوق الملكية ويتم تقدير القيمة المالية العادلة للإستثمارات المالية المتداولة بسعر الإغلاق في بورصة عمان.

يتم تخفيض القيمة الجارية لكافة الإستثمارات المتوفرة للبيع بالإنخفاض غير المؤقت في قيمتها في حال انخفاض القيمة السوقية لها بنسبة ٢٠% فأكثر من التكلفة عند الشراء واستمر هذا الانخفاض لمدة تسعة أشهر فأكثر.

يتم قيد الإيرادات من الإستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع عند الإعلان عن توزيع الأرباح.

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 فرياً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم بقيمتها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي لانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة.

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (بتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

الأسهم المملوكة من الشركات التابعة

يتم إظهار الأسهم المشتراة في رأسمال الشركة من قبل الشركات التابعة بالتكلفة مخصومة من حقوق الملكية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفوظة 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 باستثناء 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 الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

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

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تحول الشركة الأصل المالي ، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستقبلية في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها. أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض 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 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 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 الشامل الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كنترول من مخصص إعادة التقييم.

الشركة الإنشائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة. ويتم الإستهلاك وفقاً لطريقة القسط الثابت وبمعدلات سنوية كما يلي:-

نسبة الإستهلاك

%٩	أثاث ومفروشات
%١٢	تركيبات و ديكورات
%٢٥	أجهزة كمبيوتر
%١٥	أجهزة مكتبية و إتصالات
%٣٠	أجهزة خلوية

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

تظهر الأدوات المالية كأوراق القبض والمدينون وضم عقود التأجير التمويلي والبنوك الدائنة والقروض والامانات المختلفة والمصاريف المستحقة للغير بالكلفة المطفأة، باستخدام طريقة العائد الفعالة بعد تنزيل أي خسارة تنفي في قيمتها.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل في بيان الدخل الشامل.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر هي موجودات مالية غير مشتقة. الغرض من امتلاكها الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع وليست للمتاجرة بها حتى تاريخ الاستحقاق.

يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الشامل الآخر.

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل أي خسائر تدني متراكمة في قيمتها العادلة.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناجمة عن فروقات تحويل العملة الأجنبية لأدوات الدين (التي لا تحمل فوائد) ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الشامل الآخر. في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الأجنبية لأدوات الملكية في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية المرحلية.

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 الإستهقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

عقود الإيجار

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

الشركة الإلتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (بتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٣- المشاريع تحت التنفيذ والإستثمارات في أراضي

أ- تتضمن المشاريع تحت التنفيذ أرض تكلفتها ١,٩٢٨,٨٣٨ دينار أردني شاملة رسوم نقل الملكية والبالغة ١٨١,٠١٥ دينار أردني، حيث قامت إدارة الشركة بتاريخ ٢٣ تموز ٢٠١١ (الفترة اللاحقة) الحصول على تقريرين لهذه الأرض من قبل مخرمين عقاريين وذلك على النحو التالي:

١,٩٠٦,٧١٦	تقدير مكتب الرباط العقاري
١,٩٨٦,١٩٧	تقدير مكتب أبو جضم العقاري
١,٩٤٦,٤٥٧	متوسط التقديرات

ب- تتضمن الإستثمارات في الأراضي أرض مملوكة للشركة التابعة (شركة قلعة الأمان والخير) بلغت قيمتها ٤٢٠,٠٠٠ دينار أردني حيث قامت إدارة الشركة بتاريخ ٢٣ تموز ٢٠١١ (الفترة اللاحقة) الحصول على تقريرين لهذه الأرض من قبل مخرمين عقاريين وذلك على النحو التالي:

٤٢٨,٤٣٠	تقدير مكتب الرباط العقاري
٤٢٨,٤٥٠	تقدير مكتب أبو جضم العقاري
٤٢٨,٤٤٠	متوسط التقديرات

٤- النقد وما في حكمه

٢٠١١	٢٠١٠	
٤,٦٦٦	٦,١٤٤	نقد لدى الصندوق
٥٥,٤٥٤	-	صندوق الشبكات
٥٠١,٣٦٠	٨٩٦,٨٥٩	نقد لدى البنوك
٥٦١,٤٨٠	٩٠٣,٠٠٣	

٥- أسهم مملوكة من قبل الشركات تابعة

تتمثل تلك الأسهم في الأسهم المشتراة في رأسمال الشركة من قبل الشركة الحاكمة للتجارة والاستثمار المحدودة المسؤولية (شركة تابعة) والشركة الرسمية للتجارة والاستثمار المحدودة المسؤولية (شركة تابعة)، حيث بلغ عدد تلك الأسهم (٢٩,٢٠٣) سهم بتكلفة مقدارها (٣١,٤٥١) دينار أردني (٣١ كانون الاول ٢٠١٠: (٢١٩,٧٨٣) سهم بتكلفة مقدارها (١٢٣,٥١٣) دينار أردني).

الشركة الإتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٦- 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 ٢٠١٠.

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 المثلّي

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 المثلّي 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 إلى مخاطر معدلات الفائدة نظراً لوجود ودائع للشركة حتى تاريخ البيانات المالية.

الشركة الإبتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (بتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١١
(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.

٧- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية المرحلية من قبل إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ تموز ٢٠١١ وتم الموافقة على نشرها.