



الانتقائية
للاستثمار
والتطوير العقاري

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

الرقم: خ.ص/83/2013

التاريخ: 2013/10/28

السادة بورصة عمان المحترمين

الموضوع: القوائم المالية المرحلية الموحدة للربع الثالث 2013

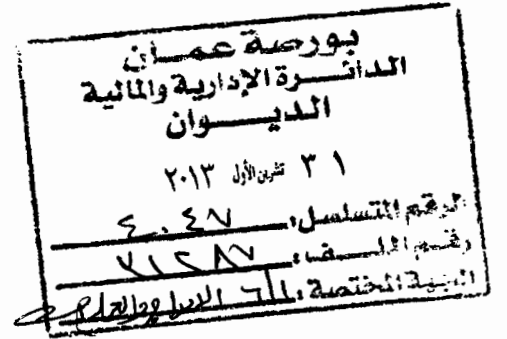
تحية طيبة وبعد،،،

نرفق لكم طيه القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2013 للشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،


رئيس مجلس الإدارة
سعد الله عبدالرزاق سعد الله


الانتقائية
للاستثمار والتطوير العقاري



الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

فهرس	صفحة
تقريرمراجعة 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 - ١٦

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية

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

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المرفقة للشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٣ والبيانات المرحلية الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الادارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءا لا يتجزء من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

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

شرح اضافي

لم يتم اعداد قوائم الدخل الشامل المرحلية الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة والتدفقات النقدية المرحلية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٢ والافصاح عنها كأرقام مقارنة في البيانات المالية المرحلية الموحدة المرفقة بسبب أن أسهم راس مال الشركة مدرجة في السوق الثاني ، وأن التعليمات الصادرة عن بورصة عمان كانت لا تتطلب اعداد قوائم مالية ربع سنوية في ذلك الوقت.

غوشة وشركاه
عبد الكريم قنيص
اجازة مزاوله رقم (٤٩٦)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٢٣ تشرين الأول ٢٠١٣

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (غير مدققة)

كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

٢٠١٢	٢٠١٣	ايضاح
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
١,٩٥٥,٨٠٨	١,٩٥٥,٨٠٨	مشاريع تحت التنفيذ
٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	إستثمارات في اراضي
١٥,٩٥٤	١٣,٨٢٧	ممتلكات ومعدات
٢,٣٩١,٧٦٢	٢,٣٨٩,٦٣٥	مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة		
٥,٨٧٥	٥,٥٠٠	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٥,٩٠٣	-	مطلوب من جهات ذات علاقة
١,٦٣٦,٨٩٨	١,١٥٠,٠٧٣	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١٣٠,٠٠٣	١٠٠,٣٣٣	مدينون وشيكات برسم التحصيل
٢٢,٨٦٦	٦٥,٢٧٠	نقد وما في حكمه
١,٨٠١,٥٤٥	١,٣٢١,١٧٦	مجموع الموجودات المتداولة
٤,١٩٣,٣٠٧	٣,٧١٠,٨١١	مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية		
حقوق الملكية		
٤,٩٢٦,٤٣٠	٤,٩٢٦,٤٣٠	١ رأس المال
٣٣٦	٣٣٦	الإحتياطي الإجمالي
(١,٢٠٤,٨٧٦)	(١,٥١٩,١٩٠)	خسائر متراكمة
٣,٧٢١,٨٩٠	٣,٤٠٧,٥٧٦	مجموع حقوق الملكية
مطلوبات متداولة		
١٦,٥٣٤	١٦,٣٦٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
-	١٥,٤٧٢	مطلوب الى جهات ذات علاقة
١٩٩,١٣٤	١٢٩,٥٧٤	دائنون وشيكات أجلة
٢٥٥,٧٤٩	١٤١,٨٢٩	تمويل على الهامش
٤٧١,٤١٧	٣٠٣,٢٣٥	مجموع المطلوبات المتداولة
٤,١٩٣,٣٠٧	٣,٧١٠,٨١١	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٣١.٠١٤	أرباح متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٢٥٩,٠٩٢)	خسائر غير محققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٢٢٨,٠٧٨)	
	المصاريف
(١٨٠)	مصاريف مالية
(٧٠,٢٢١)	مصاريف ادارية وعمومية
(١٥,٨٣٥)	فوائد تمويل الهامش
(٨٦,٢٣٦)	اجمالي المصاريف
(٣١٤,٣١٤)	خسارة الفترة
-	
(٣١٤,٣١٤)	الدخل الشامل الآخر :
	إجمالي الدخل الشامل للفترة
	خسارة السهم:
(٠,٠٦)	خسارة السهم _ دينار/ سهم
٤,٩٢٦,٤٣٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم _ سهم

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	الإحتياطي الإجباري	رأس المال	
٣,٧٢١,٨٩٠	(١,٢٠٤,٨٧٦)	٣٣٦	٤,٩٢٦,٤٣٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٣
(٣١٤,٣١٤)	(٣١٤,٣١٤)	-	-	الدخل الشامل للفترة
٣,٤٠٧,٥٧٦	(١,٥١٩,١٩٠)	٣٣٦	٤,٩٢٦,٤٣٠	الرصيد كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٣

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

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

الأنشطة التشغيلية	
خسارة الفترة	(٣١٤,٣١٤)
تعديلات على خسارة الفترة :	
إستهلاكات	٢,١٢٨
مصاريف مالية	١٨٠
خسائر غير محققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	٢٥٩,٠٩٢
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :	
مدينون وشيكات برسم التحصيل	٢٩,٦٧٠
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	٣٧٤
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	٢٢٧,٧٣٣
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	(١٧٤)
مطلوب من جهات ذات علاقة	٥,٩٠٣
مطلوب الى جهات ذات علاقة	١٥,٢٧٢
دائنون وشيكات اجله	(٦٩,٥٦٠)
النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية	١٥٦,٥٠٤
مصاريف مالية مدفوعة	(١٨٠)
صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية	١٥٦,٣٢٤
الأنشطة التمويلية	
تمويل على الهامش	(١١٣,٩٢٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(١١٣,٩٢٠)
التغير في النقد وما في حكمه	٤٢,٤٠٤
النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني	٢٢,٨٦٦
النقد وما في حكمه في ٣٠ ايلول	٦٥,٢٧٠

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(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 والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٤,٩٢٦,٤٣٠ دينار أردني مقسم إلى ٤,٩٢٦,٤٣٠ سهم، بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد، هذا ويتضمن رأس المال المكتتب به والمدفوع ما قيمته ١,٧٤٧,٨٢٣ دينار / سهم حيث تم تغطيتها من خلال تقديم مساهمات عينية من قبل المؤسسين وهي عبارة عن قطعة الأرض رقم (١٠٩) حوض (١٢٨) عراقيب عين سعدا من أراضي السلط (إيضاح ٤).

وافق مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦ أيار ٢٠١٠ على طرح ما قيمته ٣,٥٧٦,٩٤٠ دينار / سهم من الأسهم غير المكتتب به الى الاكتتاب العام حيث تم تغطية ما قيمته ١,٥٠٣,٣٧٥ دينار أردني ليصبح رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع ٤,٩٢٦,٤٣٠ دينار أردني.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في التعامل في شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارجه بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية وتعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الاردنية الهاشمية.

تشتمل القوائم المالية المرحلية الموحدة كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٣ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
الشركة الحاكمة للتجارة والإستثمار المحدودة المسؤولية	الأردن	٢٠١٠	١٠٠%	تملك العلامات التجارية وتحويلها والتنازل عنها وتملك الاراضي والعقارات وبيعها ما عدا مكتب عقاري وتطوير وتحسين العقارات والاستشارات العقارية والتجارية.
الشركة الرستمية للتجارة والإستثمار المحدودة المسؤولية	الأردن	٢٠١٠	١٠٠%	الإستيراد والتصدير، التجارة العامة، وإقتراض الأموال اللازمة.
شركة قلعة الأمان والخير التجارية المحدودة المسؤولية	الأردن	٢٠١٠	١٠٠%	تملك العلامات التجارية وتحويلها والتنازل عنها وتملك الاراضي والعقارات وبيعها ما عدا مكتب عقاري وتطوير وتحسين العقارات والاستشارات العقارية والتجارية.

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

الشركة الغربية للتجارة والتسويق المحدودة المسؤولية	الأردن	٢٠١١	%١٠٠	الدخول في العطاءات والمناقصات والإستيراد والتصدير والتسويق
الشركة الغزالية للتجارة والتسويق المحدودة المسؤولية	الأردن	٢٠١١	%١٠٠	الدخول في العطاءات والمناقصات والإستيراد والتصدير والتسويق

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ والبالغة (٨,٦٨٠) خسارة (٢٠١٢): (٦٢,٧٤٤) خسارة (دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٢
(٨,٩٧٧)	(١٠١,٩٢٥)
(١٩,٩٠٦)	٣٩,٤٣٤
(١٨٠)	(٦٠)
٢٠,٤٤٦	(١٢٦)
(٦٣)	(٦٧)
(٨,٦٨٠)	(٦٢,٧٤٤)

حصة الشركة في خسائر الشركة الحاكمة للتجارة العامة

حصة الشركة في (خسائر) / أرباح الشركة الرستمية للتجارة العامة

حصة الشركة في خسائر الشركة قلعة الأمان والخير التجارية

حصة الشركة في خسائر الشركة الغربية للتجارة والتسويق

حصة الشركة في خسائر الشركة الغزالية للتجارة والتسويق

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ والبالغة (٤١,٥٧٦) دينار اردني (٢٠١٢ : مبلغ (٥٠,٥٥٦) دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٢
(٧,٣٣٦)	١,٦٤١
٢٥,٠٧٠	٤٤,٩٧٥
٢٤٠	٤٢٠
٢٢,١٥١	١,٧٠٥
١,٧٥١	١,٨١٥
٤١,٨٧٦	٥٠,٥٥٦

القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الحاكمة للتجارة العامة *

القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الرستمية للتجارة والاستثمار

القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة قلعة الأمان والخير التجارية

القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الغربية للتجارة والتسويق

القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الغزالية للتجارة والتسويق

* قرر مجلس ادارة الشركة اطفاء الخسائر المتراكمة للشركة الحاكمة للتجارة العامة لعام ٢٠١٢ في جاري الشريك والبالغة ٩٦,١٥٧ دينار اردني حسب قرار مجلس الادارة والمنعقد بتاريخ ٢١ شباط ٢٠١٣.

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

ملخص موجودات ومطلوبات ارباح وخسائر الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
و ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ كما يلي:

أ- الشركة الحاكمة للتجارة والإستثمار

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٦٠,٣١٣	١٧٨,٤٢٥	مجموع الموجودات
٢٥٨,٦٧٢	١٨٥,٧٦١	مجموع المطلوبات
١,٦٤١	(٧,٣٣٦)	مجموع حقوق الشركاء
(١٠١,٩٢٥)	(٨,٩٧٧)	خسارة الفترة / السنة
٢٠٠,٣٣٤	١١٨,٠٢٥	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٦٤,٨٥٩	٥٨,٩٥٦	مطلوب من جهات ذات علاقة
-	(٨,٩٧٧)	خسارة الفترة
٦٨,٨٠٣	٣١,٨٥٨	دائنون
٣٥,٩٨٤	-	تمويل على الهامش
١٥٩,٧٨٨	١٥٣,٩٠٣	جاري الشريك

ب- الشركة الرسمية للتجارة والإستثمار

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٨٢,٩٣٩	٢١٨,٩١٩	مجموع الموجودات
٢٣٧,٩٦٤	١٩٣,٨٥١	مجموع المطلوبات
٤٤,٩٧٥	٢٥,٠٦٨	مجموع حقوق الملكية
٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	رأس المال
٣٥,٤٩١	١٥,٥٨٣	الأرباح المدورة
٣٩,٤٣٤	(١٩,٩٠٦)	خسارة الفترة / ربح السنة
١٣٧,٤٨٨	٧٦,٧٢٠	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٨٥,٨٩٦	٨٥,٨٩٦	مطلوب الى جهات ذات علاقة
١٠٤,٤٤٨	١٠١,٢٣٣	جاري الشريك

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

ج - شركة قلعة الأمان والخير التجارية

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٨٠,٥٢٧	٢٨٠,٥٢٧	مجموع الموجودات
٢٨٠,١٠٧	٢٨٠,٢٨٧	مجموع المطلوبات
٤٢٠	٢٤٠	مجموع حقوق الملكية
(٦٠)	(١٨٠)	خسارة الفترة / السنة
٢٨٠,٥٢٧	٢٨٠,٥٢٧	إستثمارات في أراضي
٢٨٠,١٠٧	٢٨٠,٢٨٧	جاري الشريك

د - الشركة الغربية للتجارة والتسويق

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٧,٢٥٨	٤٧,٨٩٩	مجموع الموجودات
٢٥,٥٥٣	٢٥,٧٤٨	مجموع المطلوبات
١,٧٠٥	٢٢,١٥١	مجموع حقوق الملكية
٢٦,٩٤٠	٢٦,٩٤٠	مطلوب من جهات ذات علاقة
-	٢٠,٦٨٤	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢,٥٠٠	٢,٥٠٠	رأس المال
٢٥,٥٥٣	٢٥,٥٩٥	جاري الشريك
(١٢٦)	٢٠,٤٤٦	ربح الفترة / خسارة السنة

هـ - الشركة الغزالية للتجارة والتسويق

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢,٤٣٥	٢,٤٠٢	مجموع الموجودات
٦٢٠	٦٥٠	مجموع المطلوبات
١,٨١٥	١,٧٥٢	مجموع حقوق الملكية
٢,٤٣٥	٢,٤٠٢	النقد وما في حكمه
٢,٥٠٠	٢,٥٠٠	رأس المال
٦٢٠	٦٥٠	جاري الشريك
(٦٧)	(٦٣)	خسارة الفترة / السنة

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٢- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة ولم يحن موعد تطبيقها

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ
من أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ - الأدوات المالية "العرض" تسوية الموجودات المالية
والمطلوبات المالية

١ كانون الثاني ٢٠١٤

١ كانون الثاني ٢٠١٥

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩- الأدوات المالية (المعدل في سنة ٢٠١٠)

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

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

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

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

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية .

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ .

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال 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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

أساس توحيد القوائم المالية

لقد تم اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، وقد تم تجميعها وذلك بإضافة البنود المتشابهة من الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف. وقد تم استبعاد المعاملات والأرصدة الجوهرية بين الشركة وشركاتها التابعة. ويتم قيد الفرق ما بين تكلفة شراء الشركات التابعة وصافي أصول الشركات التابعة بتاريخ الشراء كزيادة على قيمة أصول الشركات التابعة، كما يتم قيد زيادة كلفة الشراء عن القيمة العادلة للشركة التابعة بتاريخ الشراء كشهرة، وعندما يقل المبلغ الممكن إسترداده من القيمة العادلة لأصول الشركات التابعة وقيمة الشهرة على صافي القيمة الدفترية لهما، فإنه يجري تخفيض قيمتهما إلى القيمة القابلة للإسترداد وتسجيل قيمة التدني في قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الأسهم والفوائد الدائنة للودائع البنكية.

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 الإدارية والعمومية 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.

الذمم المدينة

تظهر الذمم التجارية المدينة بقيمة الفواتير مطروحا منها أي مخصصات مشكوك في تحصيلها والتي تمثل تدني القيمة القابلة للتحويل الذمم ويتم اخذ مخصص تدني ذمم مشكوك في تحصيلها عندما يتوفر مؤشر على عدم قابليتها للتحويل ويتم شطبها عند توفر دليل على عدم تحصيلها.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة.

الإستثمارات في أراضي

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.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

الذمم الدائنة والمستحقات

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة بقيمة الالتزام مقابل الخدمات المستلمة سواء صدرت بها فواتير ام لا سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

الأطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تحويل الموارد والخدمات أو الإلتزامات ما بين الأطراف ذات العلاقة ويتم اعتماد أسس وشروط التعاملات بين الأطراف ذات العلاقة من قبل الإدارة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي لانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الإقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

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

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة.

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

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة بإستلام 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 المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها. أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يُتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات 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.

التقرير القطاعي

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.

إن نشاط الشركة الحالي يتكون من قطاعين اقتصاديين تتمثل في الإستثمارات العقارية والإستثمارات في الأراضي والإستثمارات في الموجودات المالية.

التقاص

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(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

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

يتم اجراء 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 احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

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

إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي مرحلية 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 لأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد 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 لوحدة 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 المرحلية الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

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.

٤ - 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 ٢٠١٢.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، اسهم مملوكة من شركات تابعة والإحتياطي الإجباري والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية 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 رأسمال الشركة لا يضم أي ديون من خلال الاقتراض، وكذلك لم تحدد الشركة أقصى معدل للمديونية محسوباً على أساس نسبة الدين إلى حقوق الملكية المرحلية الموحدة.

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 الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(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. إن مخاطر الائتمان 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 المرحلية الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

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.

٥- المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٣ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٣ تشرين الأول ٢٠١٣ وتمت الموافقة على إصدارها.