



الانتقائية
للاستثمار
والتطوير العقاري

الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م

Entkaeyah For Real Estate Investment Co.

الرقم : خ.ص-25-2015
التاريخ : 2015/03/31

للاطلاع
على
البيان
الرقم ١٥١٣١٢
٢٠١٥

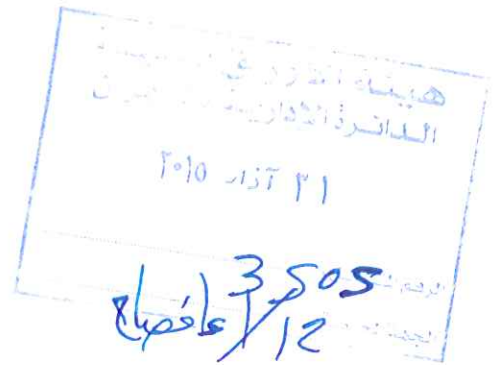
السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،

نرفق لكم طيه نسخة من تقرير مجلس الإدارة السنوي الخامس والقوائم المالية الموحدة للشركة
الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة
سعد الله عبد الرزاق سعد الله
الانتقائية
للاستثمار والتطوير العقاري



الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي السادس
والقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014



حضرة صاحب الجلالة
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم

مجلس الإدارة

- السيد سعد - نزيق سعد الله محمود - رئيس مجلس الإدارة

- من تاريخ 2008/1

- السادة شركة الاستثمار العربية للاستثمار - نائب رئيس مجلس الإدارة ، ويمثلها :

السيد طارق السيد محمد عبد الرحمن من تاريخ 2013/12/05 لغاية تاريخ 2014/09/04
السيد إبراهيم السيد أبو يوسف من تاريخ 2014/09/04 لغاية تاريخ 2015/02/04
السيد عبد الله السيد محمد الله أبو حجلة من تاريخ 2015/03/05

- السادة شركة الاستثمار - عضو مجلس إدارة ، ويمثلها:

السيد خالد السيد محمد الله من تاريخ 2012/12/05

- شركة العسل - عضو مجلس إدارة ، ويمثلها:

السيد لؤي السيد محمد الله من تاريخ 2014/01/01 لغاية تاريخ 2014/01/26
السيد أحمد السيد محمد الله من تاريخ 2014/03/16 لغاية تاريخ 2014/10/15
السيد جميال السيد محمد الله من تاريخ 2014/10/15 لغاية تاريخ 2015/02/10
السيدة نانس السيد محمد الله من تاريخ 2015/02/10

- السيد إيباد ياسين التكروري - عضو مجلس إدارة

- من تاريخ 2014/04/30 لغاية تاريخ 2014/04/30

*** تم اعتماد السيد إيباد ياسين التكروري بدلاً من السيد إيباد ياسين حسن التكروري

- شركة البنية التحتية للاستثمار - عضو مجلس إدارة

السيد مأمون السيد محمد الله من تاريخ 2014/04/30

- السادة شركة البنية التحتية للاستثمار

- المحامي - قاتق نبون

كلمة رئيس المجلس و تقرير مجلس الإدارة عن العام 2014:

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن زملائي السادة أعضاء مجلس الإدارة ، أتوجه إلى حضراتكم بأطيب التحيات ، كما يسرني تقديم التقرير السنوي عن إنجازات الشركة ونتائج أعمالها للسنة المنتهية في 2014/12/31.

قامت الشركة بإدارة المحفظة الإستثمارية التي تمتلكها في بورصة عمان لمحاولة تحقيق إيرادات للشركة ، و نظراً للأوضاع الإقتصادية الصعبة التي تمر بها المنطقة بلغت خسارة السنة 244,449 دينار.

و من التصورات و الأعمال المستقبلية المستهدفة للشركة و التي سيتم العمل بها في سنة 2015 هي:

أولاً : القيام بتنفيذ و تفعيل دور الوكالات التجارية التي تم أخذها و العمل على توزيع منتجات وكالة الشركة الألمانية و التي تعتبر من الشركات العملاقة و المتخصصة عالمياً بمنتجات القهوة و المشروبات الساخنة و التي تمتلك علامات تجارية معروفة عالمياً ، و قامت الشركة من خلال الشركة الغربية للتجارة و التسويق و هي شركة مملوكة من قبل الشركة الإنتقائية على إبرام عقود إستنتاج لفتح فروع لبيع منتجات تلك الوكالة في مناطق حيوية في عمان مثل و من تلك المواقع التي شارفت على الإنتهاء هو موقع في تاج مول و موقع بوليفارد العبدلي و الشركة الآن بصدد توقيع إتفاقيات إستنتاج مواقع أخرى جديدة في أماكن حيوية داخل المملكة الأردنية الهاشمية، و أيضاً قامت الشركة بالعمل على توزيع منتجات الوكالة من خلال توقيع عقود توزيع للفنادق الفخمة و المطاعم و المقاهي الراقية في الأردن.

ثانياً : ومن التوجهات المستقبلية للشركة القيام بتسييل محفظة الأوراق المالية من خلال بيع الأسهم المملوكة من قبل الشركة و ذلك للبحث عن بدائل إستثمارية أخرى تدر بإيرادات مالية و بأقل مخاطرة ، الأمر الذي سيعمل على رفع أداء الشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

رئيس مجلس الإدارة

سعد الله عبد الرزاق سعد الله محمود

وعملاً بتعليمات الإفصاح المطلوبة من قبل هيئة الأوراق المالية نورد ما يلي :

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية و عدد الموظفين وحجم الإستثمار الرأسمالي:

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في:

1- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارج التنظيم بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

2- شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

3- إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو استثمارها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

4- القيام بأعمال الخدمات التجارية بجميع أنواعها وأشكالها وطرق تنفيذها والقيام بأعمال الوساطة التجارية وتمثيل المؤسسات والشركات المحلية والاجنبية داخل المملكة وخارجها ولها ان تمتلك وتحصل وتتصرف في اية براءات او حقوق اختراعات او امتيازات او اسهم او علامات او اسماء تجارية قد يتبين ان للشركة مصلحة فيها داخل او خارج المملكة واستعمال واستغلال والتصرف في كافة اوجه نشاطاتها ومنح حق الاستعمال والاستغلال والتصرف بالنسبة لها واجراء اي تحسين على هذه الاحتراعات والحقوق التي تملكها اشركة او تنوى امتاكاها.

5- أن تشتري أو تستلم جميع أو بعض ممتلكات أو أعمال أي شركة أو هيئة أو مؤسسة فردية أو تساهم فيها أو تندمج أو تشترك فيها أو تتحد معها أو ترتبط بأي شكل من الأشكال وأن تمتلك أسهما أو سندات في أي شركة أو هيئة أو مؤسسة وأن تعقد وتبرم الانفاقيات التي تلتزم أو تتضمن بموجبها تنفيذ جميع أو أي من المسؤوليات أو الالتزامات التعاقدية لهذه الشركات او المؤسسات الهيئات.

6- تأسيس وشراء والتملك كلياً أو جزئياً أية شركة أو مؤسسة أو أية شهرة أو اسم تجاري أو موجودات أو الأشخاص الذين يبتعونها هذه الحقوق كما يحق للشركة الاندماج مع الغير بقصد التعاون.

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين:

- مكاتب الشركة موجودة في عمان- الدوار السادس – أبراج اعمار- الطابق الرابع.
- لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء كانت داخل أو خارج الأردن .
- يعمل في الشركة خمسة موظفين ، حيث يتم تعيين الموظفين بناءً على الشواغر وحاجة العمل.

جـ- حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي مبلغاً وقدره (2,919,644) دينار أردني حتى نهاية عام 2014 ، في حين بلغ (3,067,185) دينار اردني حتى نهاية عام 2013.

ثانياً: وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها:

- يوجد لدى الشركة الشركات التابعة التالية:

البيان	الشركة التابعة الأولى	الشركة التابعة الثانية	الشركة التابعة الثالثة	الشركة التابعة الرابعة	الشركة التابعة الخامسة
اسم الشركة	الحاكمية للتجارة والإستثمار	الرستمية للتجارة والإستثمار	قلعة الأمان والخير للتجارة والإستثمار	الغربية للتجارة والتسويق	الغزالية للتجارة والتسويق
الكيان القانوني	محدودة المسؤولية	محدودة المسؤولية	محدودة المسؤولية	محدودة المسؤولية	محدودة المسؤولية
النشاط الرئيسي	الإستثمار في الأسهم والسندات	استيراد وتصدير وتجارة عامة	استثمار عقاري	الدخول في العطاءات والمناقصات والإستيراد والتصدير	تجارة عامة والتسويق والدخول في العطاءات
راس المال	1000	5000	1000	5000	5000
نسبة الملكية	%100	%100	%100	%100	%100
عنوان الشركة	عمان/الدوار السادس /ابراج اعمار ط4	عمان/الدوار السادس /ابراج اعمار ط4	عمان/الدوار السادس /ابراج اعمار ط4	عمان/الدوار السادس /ابراج اعمار ط4	عمان/الدوار السادس /ابراج اعمار ط4
عدد الموظفين	-	-	-	-	-
فروع الشركة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

ثالثاً: بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية مع نبذة تعريفية عن كل منهم:

#	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	تاريخ الميلاد	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة أخرى
1	السيد سعد الله عبد الرزاق سعد الله محمود	رئيس مجلس الإدارة	1968	أردني	دبلوم زراعة من جامعة بغداد	رجل أعمال ورئيس هيئة مديرين لعدة شركات محدودة المسؤولية	لا يوجد
2	السادة شركة الاجنحة العربية للاستثمار ويمثلها السيد عبدالمطلب فارس حمدالله أبو حجلة	نائب رئيس مجلس الادارة	1951	أردني	بكالوريوس إقتصاد	خبرة في مجال الإستثمارات المالية و خبرة في إدارة الأعمال	أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري
3	السادة شركة العسجد للاستثمار ويمثلها السيدة نانسي فاروق عبدالفتاح مهنا	عضو مجلس إدارة	1980	أردني	بكالوريوس إدارة أعمال	خبرة في مجال الإستثمارات المالية و خبرة في إدارة الأعمال	لا يوجد
4	السادة شركة البوابة المدارية و الإستثمار و يمثلها السيد مأمون إبراهيم محمد الخوالده	عضو مجلس الادارة	1963	أردني	بكالوريوس محاسبة / مدقق مجاز	خبرة في مجال التدقيق المحاسبي و الإستشارات المالية و دراسات الجدوى والإدارة المالية	لا يوجد
5	السادة شركة اليم للاستثمار ويمثلها السيد خالد ماجد إبراهيم المعلواني	عضو مجلس ادارة	1980	أردني	بكالوريوس محاسبة	خبرة في مجال المحاسبة والإدارة المالية	شركة سرى للتنمية والإستثمار

رابعاً : موظفي الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية :

#	الإسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة أخرى
1	السيد سعدالله عبدالرزاق سعدالله محمود	الرئيس التنفيذي	2011/11	1968	أردني	دبلوم زراعي	رجل أعمال ورئيس هيئة المديرين لعدة شركات محدودة	لا يوجد
2	السيد خالد ماجد إبراهيم المعلواني	المدير المالي	2012/2	1980	أردني	بكالوريوس محاسبة	خبرة في مجال المحاسبة والإدارة المالية	شركة سرى للتنمية والإستثمار

خامساً: بيان بأسماء كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم التي تزيد عن 5% من عدد الأوراق المالية المصدرة كما في الجدول أدناه :

إسم المساهم	عدد الأسهم المملوكة كما في 2013/12/31	النسبة	عدد الأسهم المملوكة كما في 2014/12/31	النسبة
شركة الأجنحة العربية للاستثمار ذ.م.م	930,132	% 18.88	950,522	% 19.30
ايه سليم عبدالرحمن حمدان	906,393	% 18.40	709,103	% 14.40
شركة اليم للاستثمار ذ.م.م	681,956	% 13.84	590,057	% 12.00
شركة البوابة المدارية للاستثمار ذ.م.م	-	-	315,136	% 6.40
شركة الرسمية للتجارة و الإستثمار ذ.م.م	-	-	303,211	% 6.20

سادساً: الوضع التنافسي للشركة:

يتركز نشاط الشركة الرئيسي في الاستثمار في المشاريع العقارية في السوق المحلي الذي يتميز بمنافسة شديدة خاصة بوجود عدة شركات تعمل في هذا المجال. لا يوجد للشركة أية نشاطات خارجية ولا تستطيع الشركة تحديد و تقييم نسبة حصتها في السوق المحلية بسبب عدم توفر الإحصائات اللازمة لذلك.

سابعاً: درجة الاعتماد على موردين محددين محلياً أو خارجياً.

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً يشكلون 10% فأكثر من اجمالي المشتريات والمبيعات.

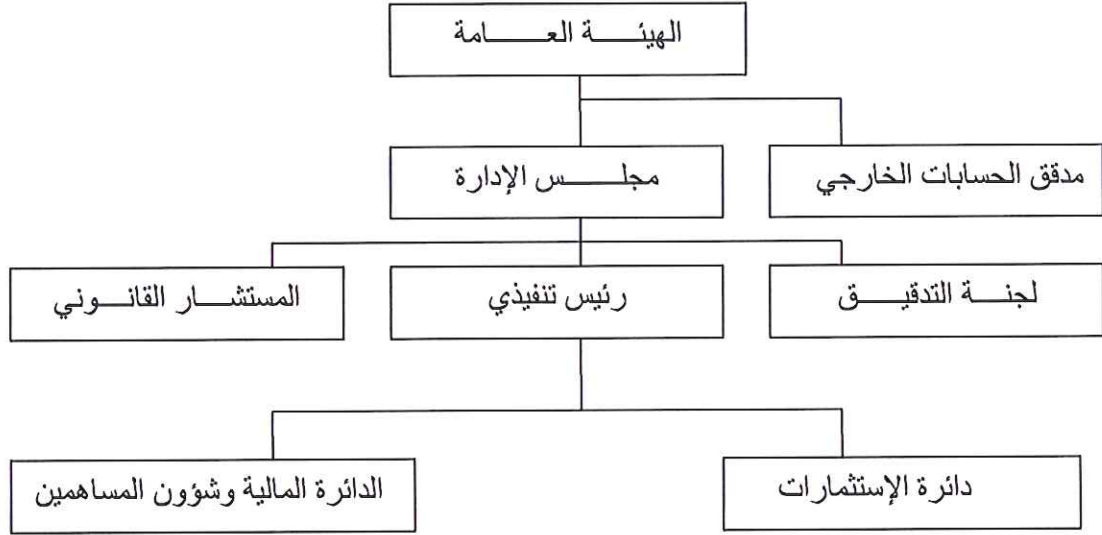
ثامناً: وصف لأية حماية حكومية أو امتيازات أو أية براءات إختراع تتمتع بها الشركة.

- لا يوجد اي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين أو الأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.

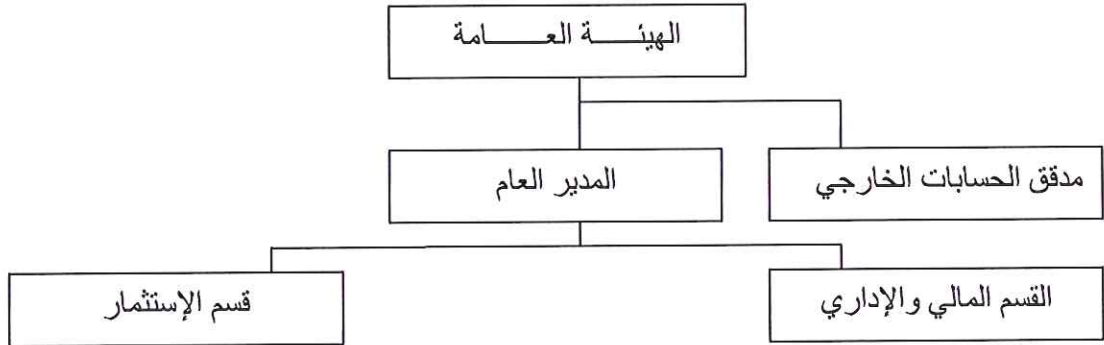
تاسعاً: وصف لأية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة وقدرتها التنافسية.

- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة، ولا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

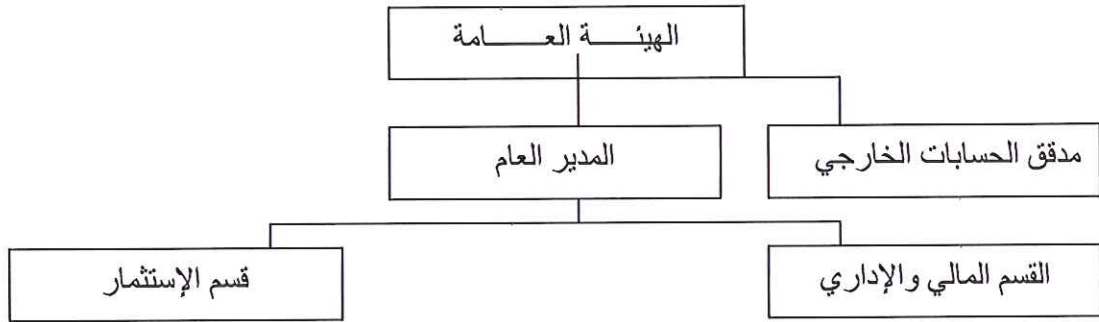
عاشراً: أ- الهيكل التنظيمي للشركة الإنتقائية وعدد موظفيها وبرامج التأهيل والتدريب:



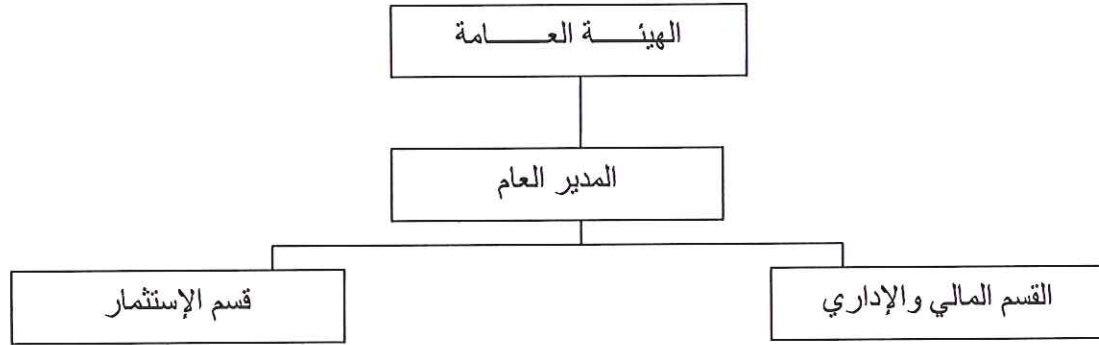
* الهيكل التنظيمي للشركة الحاكمة للتجارة والإستثمار:



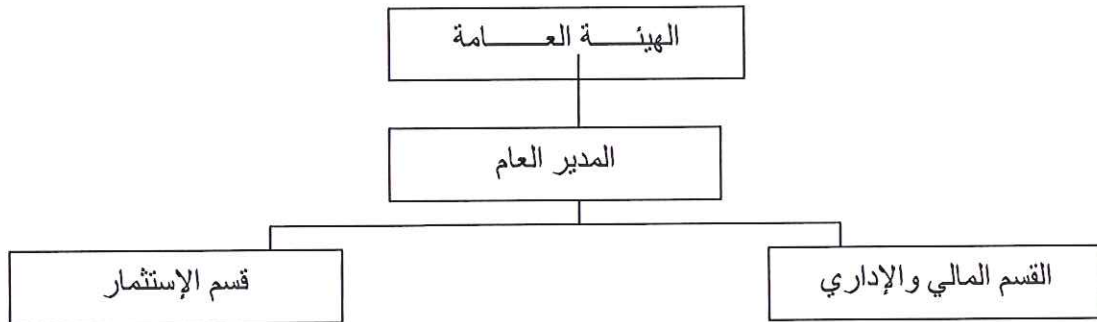
* الهيكل التنظيمي للشركة الرستمية للتجارة والاستثمار:



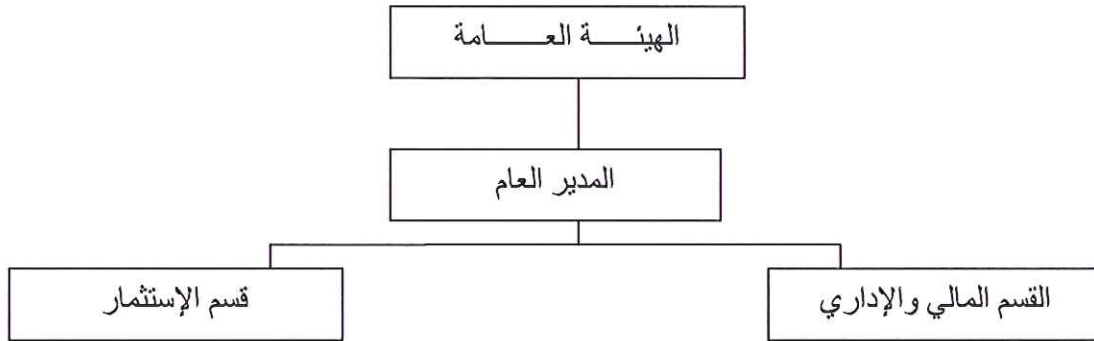
* الهيكل التنظيمي لشركة قلعة الأمان والخير للاستثمار التجاري:



* الهيكل التنظيمي لشركة الغربية للتجارة والتسويق :



*** الهيكل التنظيمي للشركة الغزالية للتجارة والتسويق:**



ب - عدد موظفي الشركة و فئات مؤهلاتهم :

تسلسل	المؤهل العلمي	عدد موظفي الشركة
1	بكالوريوس	2
2	دبلوم	3
المجموع		5

ج - برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

الحادي عشر: وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة:

لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

الثاني عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية (2014)

1- التوقيع مع شركة أوروبية متخصصة بصنع منتجات القهوة و المشروبات الساخنة و أخذ وكالة توزيع منتجاتها في الشرق الأوسط و شمال إفريقيا.

2- التوقيع مع الشركة الألمانية التي تمتلك علامات تجارية عالمية للقهوة و المشروبات الساخنة و ذلك من أجل الحصول على فتح مراكز توزيع و فتح فروع لبيع منتجات الوكالة في منطقة الشرق الأوسط و شمال إفريقيا.

الثالث عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة ولم تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

الرابع عشر: السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية.

2009	2010	2011	2012	2013	2014	البيان
3,297	115,774	485,356	283,452	152,793	358,048	الأرباح (الخسارة)
-	-	-	-	-	-	الأرباح الموزعة
3,163,286	4,427,369	3,983,399	3,721,890	3,555,041	2,984,543	صافي حقوق المساهمين
1.12	0.61	0.81	0.76	0.72	0.61	اسعار الاوراق المالية *

* بدأ تداول اسهم الشركة في بورصة عمان في بداية عام 2009

الخامس عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية.

2014	2013	2012	2011	2010	2009	المؤشرات
(0,07)	(0,03)	(0,06)	(0,09)	(0,03)	0,001	عائد السهم الواحد (بالدينار)
(0,11)	(0,04)	(0,07)	(0,12)	(0,03)	0,001	العائد على الإستثمار
(0,12)	(0,04)	(0,08)	(0,12)	(0,03)	0,001	العائد إلى حقوق المساهمين
(0,07)	(0,03)	(0,06)	(0,10)	(0,03)	0,001	العائد إلى رأس المال المدفوع
1 : 1,5	1 : 3	1 : 4	1 : 10	1 : 12	1 : 66	نسبة التداول
1 : 1,5	1 : 3	1 : 4	1 : 10	1 : 12	1 : 66	نسبة السيولة السريعة
64,899	487,856	1,330,128	1,588,602	2,024,401	1,184,310	رأس المال العامل (دينار)

السادس عشر: التطورات والخطة المستقبلية للشركة للعام 2014 وتوقعات مجلس الإدارة:

تسعى إدارة الشركة لتطوير وتنويع وزيادة حجم النشاط لديها لتحقيق أكبر عائد ممكن من خلال:

- تحقيق أهداف المساهمين من خلال زيادة العائد على حقوق الملكية وتحسين المركز المالي للشركة.
- البدء بمباشرة العمل بتنفيذ مشاريع الشركة التي تأسست من أجلها.
- القيام بتسييل محفظة الأوراق المالية من خلال بيع الأسهم المملوكة من قبل الشركة و ذلك للبحث عن بدائل استثمارية أخرى تدر بإيرادات مالية و بأقل مخاطرة ، الأمر الذي سيعمل على رفع أداء الشركة.
- العمل على تنفيذ المشاريع المستقبلية التي تعتمد تفعيل دور الوكالة التجارية من الشركة الألمانية بخصوص الوكالة التجارية و التوزيع من خلال الشركة الغربية للتجارة و التسويق و ذلك من أجل القيام بإستكمال و إستمرار فتح الفروع التي سيتم إنشائها لبيع المنتجات الخاصة بالوكالة في المناطق الحيوية بعد الحصول على تلك الوكالات.

السابع عشر: أتعاب مدققي الحسابات.

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة السادة /غوشة وشركاه مبلغ (7,500) دينار شامل ضريبة المبيعات.

الثامن عشر: بيان بعدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم، و من قبل موظفي الإدارة العليا كما في 2013/12/31:

	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة في 2013/01/06	عدد الأسهم المملوكة في 2014/12/31
1	السيد سعد الله عبد الرزاق سعد الله محمود	رئيس مجلس الإدارة	أردني	30,000	30,000
2	السادة شركة الاجنحة العربية للاستثمار ويمثلها السيد عبد المطلب فارس حمدالله أبو حجلة	نائب رئيس مجلس إدارة	أردني	1,040,255	950,522
3	السادة شركة اليم للاستثمار ويمثلها السيد خالد ماجد إبراهيم المعلواني	عضو مجلس إدارة	أردني	660,361	590,057
4	السادة شركة العسجد للاستثمار وتمثلها السيدة نانسي فاروق عبدالفتاح مهنا	عضو مجلس إدارة	أردني	14,500	10,000
5	السادة شركة البوابة المدارية للاستثمار ويمثلها السيد مأمون إبراهيم محمد الخوالده	عضو مجلس إدارة	أردني	-	303,211

- لا يوجد اسهم مملوكة من قبل اقرباء أي من اعضاء مجلس الادارة او الادارة العليا في الشركة.

الإقرارات:

- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة الاجنحة العربية للاستثمار ويمثلها
السيد عبد المطلب فارس حمدالله أبو حجلة

رئيس مجلس الإدارة

السيد سعد الله عبد الرزاق سعد الله محمود

عضو

شركة البوابة المدارية للاستثمار
ويمثلها السيد مأمون إبراهيم
محمد الخوالده

عضو

شركة العسجد للاستثمار وتمثلها
السيدة نانسي فاروق عبدالفتاح مهنا

عضو

شركة اليم للاستثمار ويمثلها السيد
خالد ماجد ماجد المعلواني

- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

المدير المالي

خالد ماجد إبراهيم المعلواني

رئيس مجلس الإدارة / الرئيس التنفيذي

سعد الله عبد الرزاق سعد الله محمود

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

صفحة	فهرس
١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٢	قائمة المركز المالي الموحدة
٣	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٤	قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٧ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والدخل الشامل الاخر الموحدة والتغييرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية اخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ برقابة داخلية حسبما تراه ضرورياً لغرض إعداد قوائم مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير ان ننقد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة.

نعتمد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

الرأي

في رأينا إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي للشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وإدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

لفت انتباه

كما هو مبين في الايضاح رقم (١٦) حول القوائم المالية ، فقد قررت ادارة الشركة تعديل السياسة المحاسبية الخاصة بالمحاسبة عن الاستثمار في شركة الركائز للاستثمار المساهمة العامة المحدودة وذلك باعتبارها موجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر وليست موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل ، على اعتبار ان الهدف من اقتناء هذا الاستثمار هو استثمار استراتيجي طويل الامد، وبناءا عليه فقد تم تعديل القوائم المالية للشركة لعام ٢٠١٣.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

غوشة وشركاه

عبدالكريم قنديل

إجازة مزاوله رقم (٤٩٦)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣٠ آذار ٢٠١٥

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

الموجودات	ايضاح	٢٠١٤	٢٠١٣ (معدلة)
موجودات غير متداولة			
مشاريع تحت التنفيذ	٤	١.٩٨٤.٠٠٩	١.٩٥٥.٨٠٨
إستثمارات في اراضي	٥	٤٢٠.٠٠٠	٤٢٠.٠٠٠
ممتلكات ومعدات	٦	١٧.١١٢	١٣.١٨٩
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	٩ و ١٦	٤٩٨.٥٢٣	٦٧٨.١٨٨
مجموع الموجودات غير المتداولة		٢.٩١٩.٦٤٤	٣.٠٦٧.١٨٥
موجودات متداولة			
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى		١١.٦٠١	٣٥.٨٦٣
بضاعة		٢١.٩١٩	-
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	٨ و ١٦	١٧٥.٥٢٢	٥٩٠.٢٠٢
مدنيون وشيكات برسم التحصيل	٧	١٢٦.١٦٢	١١٧.١٦١
نقد وما في حكمه	١٠	١.٢٤٣	١٧.٥٣٠
مجموع الموجودات المتداولة		٣٣٦.٤٤٧	٧٦٠.٧٥٦
مجموع الموجودات		٣.٢٥٦.٠٩١	٣.٨٢٧.٩٤١
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	١	٤.٩٢٦.٤٣٠	٤.٩٢٦.٤٣٠
الإحتياطي الإجمالي	١٢	٣٣٦	٣٣٦
اسهم مملوكة من شركات تابعة	١٢	(١٥١.٥١٠)	-
إحتياطي القيمة العادلة	١٦	(١٠٨.٠٠٢)	(٤٧.٠٦٢)
خسائر متراكمة	١٦	(١.٦٨٢.٧١١)	(١.٣٢٤.٦٦٣)
مجموع حقوق الملكية		٢.٩٨٤.٥٤٣	٣.٥٥٥.٠٤١
مطلوبات متداولة			
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	١٤	١١.٣٣٤	١١.٦٢٢
دائنون	١٥	١.٥٣٧	١١٥.٠٥٥
تمويل على الهامش	١١	٢٥٣.٩٩٢	١٤٦.٢٢٣
بنك دائن		٤.٦٨٥	-
مجموع المطلوبات المتداولة		٢٧١.٥٤٨	٢٧٢.٩٠٠
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		٣.٢٥٦.٠٩١	٣.٨٢٧.٩٤١

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

الإيرادات:	ايضاح	٢٠١٤	٢٠١٣ (معدلة)
مبيعات		١٧.٢٤٢	-
كلفة مبيعات		(٨.٩٦٣)	-
مجمل الربح		٨.٢٧٩	-
(خسائر) / ارباح متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	١٦	(٤٣.٩٤١)	٢٧.٠٢٢
خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	١٦ و ١٣	(٥٠.٨٣٧)	(٢٤.٨٠٤)
ايرادات اخرى		٧.٠١٧	٣٧.٨١١
مجمل (الخسارة) / الربح التشغيلي		(٧٩.٤٨٢)	٤٠.٠٢٩
المصاريف:			
مصاريف مالية		(٤٠٨)	(٢٥٥)
مصاريف ادارية وعمومية	١٧	(١٣٣.٩٦٨)	(٩٥.٦٠٥)
فوائد تمويل الهامش		(٣٠.٥٩١)	(٢٢.٣١٣)
اجمالي المصاريف		(١٦٤.٩٦٧)	(١١٨.١٧٣)
خسارة السنة	١٦	(٢٤٤.٤٤٩)	(٧٨.١٤٤)
خسارة السهم:			
خسارة السهم _ دينار/ سهم		(٠.٠٧)	(٠.٠٣١)
المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال _ سهم		٤.٩٢٦.٤٣٠	٤.٩٢٦.٤٣٠

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

الشركة الإنشائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٢٠١٣ (معدلة)	٢٠١٤	ايضاح	
(٧٨.١٤٤)	(٢٤٤.٤٤٩)		خسارة السنة
-	٤.٧٦٣		بضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى
			ارباح متحققة من بيع اسهم مملوكة من شركات تابعة
			خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(٧٤.٦٤٩)	(١١٨.٣٦٢)	١٦	الآخر
(١٥٢.٧٩٣)	(٣٥٨.٠٤٨)	١٣	مجموع الدخل الشامل الآخر المحول إلى الخسائر المتراكمة
(١٤.٠٥٦)	(٦٠.٩٤٠)	١٦	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(١٦٦.٨٤٩)	(٤١٨.٩٨٨)		إجمالي الدخل الشامل

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

ايضاح	رأس المال	الإحتياطي الإيجابي	اسهم مملوكة من شركات تابعة	احتياطي القيمة العادلة	الخسائر المتراكمة (معدلة)	المجموع
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢	٤.٩٢٦.٤٣٠	٣٣٦	-	-	(١.٢٠٤.٨٧٦)	٣.٧٢١.٨٩٠
اثر تعديل السياسة المحاسبية	-	-	-	(٣٣.٠٠٦)	٣٣.٠٠٦	-
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٣ (معدلة)	٤.٩٢٦.٤٣٠	٣٣٦	-	(٣٣.٠٠٦)	(١.١٧١.٨٧٠)	٣.٧٢١.٨٩٠
الدخل الشامل للسنة (معدلة)	-	-	-	(١٤.٠٥٦)	(١٥٢.٧٩٣)	(١٦٦.٨٤٩)
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ (معدلة)	٤.٩٢٦.٤٣٠	٣٣٦	-	(٤٧.٠٦٢)	(١.٣٢٤.٦٦٣)	٣.٥٥٥.٠٤١
الدخل الشامل للسنة	-	-	-	(٦٠.٩٤٠)	(٣٥٨.٠٤٨)	(٤١٨.٩٨٨)
اسهم مملوكة من شركات تابعة	-	-	(١٥١.٥١٠)	-	-	(١٥١.٥١٠)
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤	٤.٩٢٦.٤٣٠	٣٣٦	(١٥١.٥١٠)	(١٠٨.٠٠٢)	(١.٦٨٢.٧١١)	٢.٩٨٤.٥٤٣

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٢٠١٤	٢٠١٣ (معدلة)	الأنشطة التشغيلية
(٢٤٤.٤٤٩)	(٧٨.١٤٤)	خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة:-
٢.٥٧٦	٢.٧٦٥	إستهلاكات
٤٠٨	٢٥٥	مصاريف مالية
٥٠.٨٣٧	٢٤.٨٠٤	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٤٣.٩٤١	(٢٧.٠٢٢)	(خسائر) / ارباح متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(١١٨.٣٦٢)	(٧٤.٦٤٩)	خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٤.٧٦٣	-	ارباح متحققة من بيع اسهم مملوكة للشركة التابعة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(٩.٠٠١)	١٨.٧٤٥	مدينون وشيكات برسم التحصيل
(٢١.٩٠٥)	-	بضاعة
٢٤.٢٦٢	(٢٩.٩٨٨)	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٣١٩.٩٠٢	٣٣٠.٦٢٩	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(٢٨٨)	(٤.٩١٢)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(١١٣.٥١٨)	(٨٤.٠٧٩)	دائنون وشيكات آجلة
(٦٠.٨٤٨)	٧٨.٤٠٤	النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٤٠٨)	(٢٥٥)	مصاريف مالية مدفوعة
(٦١.٢٥٦)	٧٨.١٤٩	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٦.٤٩٩)	-	الممتلكات والمعدات
(٢٨.٢٠١)	-	مشاريع تحت التنفيذ
١١٨.٧٢٥	٢٦.٠٤١	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٨٤.٠٢٥	٢٦.٠٤١	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
١٠٧.٧٦٩	(١٠٩.٥٢٦)	تمويل على الهامش
٤.٦٨٥	-	بنك دائن
(١٥١.٥١٠)	-	شراء اسهم مملوكة من شركات تابعة
(٣٩.٠٥٦)	(١٠٩.٥٢٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٦.٢٨٧)	(٥.٣٣٦)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٧.٥٣٠	٢٢.٨٦٦	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١.٢٤٣	١٧.٥٣٠	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(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 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).

وإفق مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦ أيار ٢٠١٠ على طرح ما قيمته ٣.٥٧٦.٩٤٠ دينار / سهم من الاسهم 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.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في عمان .

تشمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

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

الشركة الإنشائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

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

ان حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ (٧٢.٣٢٤ دينار اردني) ربح (٢٠١٣):
(٣٤.٨٦٢) خسارة دينار اردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

٢٠١٤	٢٠١٣ (معدلة)	
(٢٩.٥٤٨)	٩.٤٧٠	حصة الشركة في (خسائر) / أرباح الشركة الحاكمة للتجارة والاستثمار
(٢٧.٠٨٤)	٤.٣٦٣	حصة الشركة في (خسائر) / أرباح شركة الرسمية للتجارة والاستثمار
(٢٣٠)	(١٨٠)	حصة الشركة في خسائر شركة قلعة الأمان والخير للاستثمار التجاري
(١٥.٣٨٩)	٢١.٢٧٨	حصة الشركة في (خسائر) / أرباح شركة الغربية للتجارة والتسويق
(٧٣)	(٦٩)	حصة الشركة في خسائر شركة الغزالية للتجارة العامة والتسويق
(٧٢.٣٢٤)	٣٤.٨٦٢	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤: ٣١.٥٣٠ دينار اردني (٢٠١٣) :
٨٥.٤١٨ دينار اردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٤	٢٠١٣ (معدلة)	
-	١١.١١٢	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الحاكمة للتجارة والاستثمار
٢٢.٢٥٤	٤٩.٣٣٨	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الرسمية للتجارة والاستثمار
١٠	٢٤٠	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة قلعة الأمان والخير للاستثمار التجاري
٧.٥٩٤	٢٢.٩٨٣	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الغربية للتجارة والتسويق
١.٦٧٢	١.٧٤٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الغزالية للتجارة العامة والتسويق
٣١.٥٣٠	٨٥.٤١٨	

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ كانون الأول كما يلي:

أ- شركة الحاكمة للتجارة والإستثمار

٢٠١٤	٢٠١٣ (معدلة)	
١٥٠.٥٧٧	٢٠٠.٦٥٨	مجموع الموجودات
١٥٠.٥٧٧	٣٦.٦٦٣	مجموع المطلوبات
-	١٦٣.٩٩٥	مجموع حقوق الملكية
(٢٩.٥٤٨)	٩.٤٧٠	(خسارة) / ربح السنة
٧٢.٣٧٥	٤٠.٦٤٨	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
-	٩٩.٦٤٨	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٧٦.٩٥٦	٥٨.٩٥٦	مطلوب من جهات ذات علاقة
(٢١.٤٥٨)	٩.١١١	ارباح مدورة
١.٠٠٠	١.٠٠٠	احتياطي اجباري
-	٣٦.٦٦٣	ذمم دائنة
١٥٣.٩٥٢	١٥٣.٩٠٤	جاري الشريك

ب- شركة الرسمية للتجارة والإستثمار

٢٠١٤	٢٠١٣ (معدلة)	
٢٤٦.٠٤٦	٢١٣.٢٦٥	مجموع الموجودات
١٥٧.١٢٣	٩١.٥٢٢	مجموع المطلوبات
٨٨.٩٢٣	١٢١.٧٤٣	مجموع حقوق الملكية
٥.٠٠٠	٥.٠٠٠	رأس المال
١٢.٧٧٠	٣٩.٨٥٤	الأرباح المدورة
(٢٧.٠٨٤)	٤.٣٦٣	(خسارة) / ربح السنة
٥.٤٩٠	٩١.٨٤٢	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٦٩.٩٦١	٨٥.٨٩٦	مطلوب الى جهات ذات علاقة
٦٦.٤٨١	٨٠.٤٦٥	جاري الشريك

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

ج - شركة قلعة الأمان والخير للاستثمار التجاري

٢٠١٣	٢٠١٤	
٢٨٠.٥٢٧	٢٨٠.٥٢٧	مجموع الموجودات
٢٨٠.٥٢٧	٢٨٠.٥٢٧	مجموع حقوق الملكية
(١٨٠)	(٢٣٠)	خسارة السنة
٢٨٠.٥٢٧	٢٨٠.٥٢٧	إستثمارات في اراضي
٢٨٠.٢٨٧	٢٨٠.٥١٧	جاري الشريك

د - شركة الغربية للتجارة والتسويق

٢٠١٣ (معدلة)	٢٠١٤	
٥٢.٠٦٣	١٠٧.٤٣١	مجموع الموجودات
٥٢.٠٦٣	٧٩.١٧٩	مجموع حقوق الملكية
-	٢٨.٢٥٢	مجموع المطلوبات
٢٦.٩٤٠	١٣.٥٢٧	مطلوب من جهات ذات علاقة
٢٤.٨٣٢	-	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الاخر
٢.٥٠٠	٢.٥٠٠	رأس المال
٢٥.٥٩٧	٧٦.٨٧٣	جاري الشريك
٢١.٢٧٨	(١٥.٣٨٩)	(خسارة) / ربح السنة

هـ - شركة الغزالية للتجارة العامة والتسويق

٢٠١٣	٢٠١٤	
٢.٣٩٦	٢.٣٥٢	مجموع الموجودات
٢.٣٩٦	٢.٣٥٢	مجموع حقوق الملكية
٢.٣٩٦	٣٥٢	النقد وما في حكمه
٢.٥٠٠	٢.٥٠٠	رأس المال
٦٥١	٦٨٠	جاري الشريك
(٦٩)	(٧٣)	خسارة السنة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

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 إعداد هذه البيانات المالية الموحدة ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

يسري تطبيقها للفترات السنوية

التي تبدأ من أو بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠١٨

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

١ كانون الثاني ٢٠١٦

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٤) - الحسابات التنظيمية المؤجلة

١ كانون الثاني ٢٠١٧

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

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (١١) - الترتيبات المشتركة

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (١٦ و ٣٨) - توضيح لطرق الاستهلاك والإطفاء

التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (٢٧) - طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية

١ كانون الثاني ٢٠١٦

المنفصلة

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

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

معايير إعداد البيانات المالية الموحدة

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

أسس إعداد البيانات المالية

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.

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة للشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري 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 المنار إليها أعلاه.
عندما نقل 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.

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 بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد 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 الشامل

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل 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 الشامل الآخر عند التسجيل المبدئي إذا:

- كان مثل هذا التصنيف يزيل أو يقلل بصورة كبيرة أي قياس أو احتساب غير متسق 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 وتقرير أدائها على أساس القيمة العادلة، طبقاً لإدارة المخاطر أو إستراتيجية الإستثمار المؤتقة 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 معرفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

تظهر الموجودات المالية 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 الآخر 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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

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 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.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بقيمة الفواتير مطروحا منها أي مخصصات مشكوك في تحصيلها والتي تمثل تدني القيمة القابلة للتحصيل الذمم ويتم أخذ مخصص تدني ذمم مشكوك في تحصيلها عندما يتوفر مؤشر على عدم قابليتها للتحصيل 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.

الأسهم المملوكة من الشركات التابعة

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

الذمم الدائنة ومستحققاتها

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.

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق. يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور 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. تراجع المخصصات وتعدل في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة إذا إنعدم إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

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

يتم 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 بإلغاء 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 بالإعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها. أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

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 المدين 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 الاستثمارات العقارية والاستثمارات في الاراضي والاستثمارات في الموجودات المالية.

التفاصيل

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

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 الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر 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 :

- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية 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 الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(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 وبرامج
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 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 الموحدة، مجمل الربح والخسارة.

إنخفاض 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 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 لوحد منتج للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الإعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(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. وتطبقاً 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 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 الموحدة خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام القسط الثابت.

٤- المشاريع تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند في قيمة المبالغ المنفقة على كل من مشروع ارض عراقيب سعدا ومشروع تجهيز مقهى في تاج مول وان تفاصيل هذا البند هي كما يلي :

٢٠١٤	٢٠١٣	
١.٧٤٧.٨٢٣	١.٧٤٧.٨٢٣	مشروع ارض عراقيب سعدا
١٨١.٠١٥	١٨١.٠١٥	أرض المشروع - قطعة رقم (١٠٩) حوض (١٢٨) عراقيب عين سعدا من أراضي السلط
١.٩٢٨.٨٣٨	١.٩٢٨.٨٣٨	رسوم نقل ملكية الأرض
٨.٩٧٠	٨.٩٧٠	تكلفة أرض المشروع *
٣.٠٠٠	٣.٠٠٠	أعمال تجهيز وتنظيف
١٥.٠٠٠	١٥.٠٠٠	مصاريف تقييم الأرض
١.٩٥٥.٨٠٨	١.٩٥٥.٨٠٨	أعمال تصميم
٢٤.٥٦٨	-	مشروع تجهيز مقهى في تاج مول **
١.٩٨٣	-	اجور عمال ومواد بناء
١.٦٥٠	-	اجور مقاول
٢٨.٢٠١	-	اجور اشراف هندسي وتصميم وديكور
١.٩٨٤.٠٠٩	١.٩٥٥.٨٠٨	المجموع :

الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

- * إن متوسط القيمة العادلة لأرض المشروع أعلاه وفقاً لتقديرات مخمنين عقاريين مرخصين قد بلغت ١.٩٧٢.٩٢١ دينار أردني، أي بزيادة عن كلفة الأرض حسب السجلات بمبلغ ٤٤٠.٠٨٣ دينار أردني .
- ** هو عبارة عن تجهيز مقهى (كوفي شوب) يقدم القهوة والمشروبات الباردة الساخنة والمأكولات الباردة الساخنة تحت العلامات التجارية (Alfredo Café).

٥- الإستثمارات في الأراضي

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٠ بشراء كامل حصص الشركاء في رأسمال شركة قلعة الأمان والخير التجارية المحدودة المسؤولة (شركة تابعة) بمبلغ إجمالي ٤٢٠.٠٠٠ دينار أردني على أساس صافي حقوق الملكية البالغة ٢٨٠.٥٢٧ دينار أردني بتاريخ الشراء، وقد تم اعتبار الفرق بين تكافة الشراء وصافي حقوق الملكية لتلك الشركة بتاريخ الشراء والبالغ ١٣٩.٤٧٣ دينار أردني كفرق في القيمة العادلة في أرض رقم ٣٧ حوض الخمان الشمالي رقم ٢٠ من أراضي اللين والبالغه مساحتها ١٤.٢٨١ م^٢ والمملوكة من قبل الشركة التابعة.

- * إن متوسط القيمة العادلة للأرض أعلاه، والمملوكة لشركة قلعة الأمان التابعة للشركة الانتقائية بنسبة ١٠٠%، من قبل مخمنين عقارين معتمدين قد بلغت ٤٢٨.٤٣٠ دينار أردني ، أي بزيادة عن كلفة الأرض حسب السجلات بمبلغ ٨٠.٤٣٠ دينار أردني.

٦- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	إضافات	استبعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة :			
١٥.٩٠٠	٨٢٦	-	١٦.٧٢٦
٧.٢٦٥	-	-	٧.٢٦٥
٢.٠٣٥	١.٣٥٨	-	٣.٣٩٣
٨٧٨	٤.٣١٥	-	٥.١٩٣
٦٤٨	-	-	٦٤٨
٢٦.٧٢٦	٦.٤٩٩	-	٣٣.٢٢٥
الاستهلاكات:			
٦.٤٠٠	١.٤٣١	-	٧.٨٣١
٣.٩١٥	٨٧٢	-	٤.٧٨٧
٢.٠٣٦	١٤١	-	٢.١٧٧
٥٣٨	١٣٢	-	٦٧٠
٦٤٨	-	-	٦٤٨
١٣.٥٣٧	٢.٥٧٦	-	١٦.١١٣
١٣.١٨٩			
القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني			
القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول			١٧.١١٢

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٧- المدينون وشيكات برسم التحصيل

٢٠١٣	٢٠١٤	
-	٩٢.٠٢١	شيكات برسم التحصيل *
١٠٨.٠٦١	٣٤.١٤١	ذمم مدينة
٩.١٠٠	-	مطلوب من جهات ذات علاقة **
١١٧.١٦١	١٢٦.١٦٢	

* يتمثل هذا البند في قيمة شيك مقبوض من شركة اليم للاستثمار المحدودة المسؤولية (عضو مجلس ادارة ومملوكة من قبل رئيس مجلس الادارة) لتسديد كافة المبالغ المستحقة عليها لصالح الشركة ويستحق هذا الشيك بتاريخ ٣٠ تشرين الثاني ٢٠١٥.

** قامت الشركة خلال السنة بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة التالية:

العلاقة	
شركة اليم للاستثمار ذ.م.م	عضو مجلس ادارة (مملوكة من قبل رئيس مجلس الادارة)
يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة مما يلي:-	
شركة اليم للاستثمار ذ.م.م	٢٠١٣ ٢٠١٤ ٩١٠٠ -

قامت الشركة بفتح الرواتب والاجور والامتيازات الاخرى لصالح رئيس مجلس الإدارة / المدير العام:-

٢٠١٣	٢٠١٤	
٤٠.٠٠٠	٦٠.٠٠٠	الرواتب التي تقاضاها رئيس مجلس الإدارة / المدير العام

المعاملات التي تمت مع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا:-

بدل ايجار الشركة من شركة اليم للاستثمار ذ.م.م المملوكة بالكامل لرئيس مجلس الإدارة السيد سعد الله عبدالرازق سعد الله والبالغ ١٥.٠٠٠ دينار أردني لعام ٢٠١٤ هذا وقد حصلت الشركة على تنازل عن قيمة الايجار لعام ٢٠١٤ ولا توجد اية معاملات تجارية اخرى مع رئيس واعضاء مجلس الادارة (٢٠١٣ : ١٥.٠٠٠ دينار أردني).

الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٨- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

٢٠١٤	٢٠١٣ (معدلة)
استثمار في شركة المتوسط والخليج للتأمين م.ع.م ، بأسهم عددها صفر سهم (٢٠١٣ : ٤.٧٠٠ سهم) -	٤.٦٠٦
استثمار في الشركة الألمانية للتأمين م.ع.م ، بأسهم عددها ٩.٤٤٠ سهم (٢٠١٣ : ٩.٤٤٠ سهم)	١.٢٢٧
استثمار في شركة أجادة للاستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها ٣.٤١٨ سهم (٢٠١٣ : ٩.٧١٦ سهم)	٣.٤٩٨
استثمار في شركة البركة للتكافل م.ع.م ، بأسهم عددها ٢٥.٥٠١ سهم (٢٠١٣ : ٢٥.٥٠١ سهم)	٥.٦١٠
استثمار في شركة سرى للتنمية و الاستثمار م.ع.م ، بأسهم عددها ٧.٠٠٠ سهم (٢٠١٣ : ٢٧٥.٢٥٩ سهم)	١١٠.١٠٤
استثمار في الشركة الاهلية للمشاريع م.ع.م ، بأسهم عددها ٢٥.٠٠٢ سهم (٢٠١٣ : ٢٥.٠٠٢ سهم)	٢٦.٧٥٢
استثمارات في شركة داركم للاستثمارات م.ع.م ، بأسهم عددها ٢٥.٤٤٥ سهم (٢٠١٣ : ٢٥.٤٤٥ سهم)	٤.٨٣٥
استثمارات في شركة عمون للاستثمارات المتعددة م.ع.م ، بأسهم عددها ٩١.٨٢١ سهم (٢٠١٣ : ٥٦٠.٦١٢ سهم)	٢٦٣.٤٨٨
استثمارات في شركة الصفوة للاستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها صفر سهم (٢٠١٣ : ٣٨.٦٨٩ سهم)	٢٣.٦٠١
استثمارات في شركة رم علاء الدين للصناعات الهندسية م.ع.م ، بأسهم عددها ٧٤.٤٦٦ سهم (٢٠١٣ : ٧٤.٤٦٦ سهم)	٧٠.٧٤٣
استثمارات في شركة تهامه للاستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها صفر سهم (٢٠١٣ : ٩٧٢ سهم)	٥١٥
استثمارات في بنك الاردن دبي الاسلامي بأسهم عددها صفر سهم (٢٠١٣ : ٢.٠٠٠ سهم)	١.٦٨٠
استثمارات في شركة الاستثمارية القابضة للمغتربين الاردنيين بأسهم عددها صفر سهم (٢٠١٣ : ٩٤.٢٨٥ سهم)	٧٣.٥٤٣
استثمارات في شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمين بأسهم عددها ١.٠٠٠ سهم	-
استثمارات في الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي بأسهم عددها ٣٧.٥٠٠ سهم	٧٢.٣٧٥
	٥٩٠.٢٠٢
	١٧٥.٥٢٢

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٩- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

٢٠١٤	٢٠١٣ (معدلة)
٤٩٨.٥٢٣	٦٧٨.١٨٨
٤٩٨.٥٢٣	٦٧٨.١٨٨

استثمار في شركة الركائز للاستثمار م.ع.م * ، بأسهم عددها ٩٤٠.٦٠٩ سهم
(٢٠١٣: ٩٨٢.٨٨١ سهم)

* ان شركة الركائز للاستثمار هي شركة مساهمة عامة محدودة مسجلة تحت الرقم (٤١٨) بتاريخ ٢٧ ايلول ٢٠٠٦ في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة لدى دائرة مراقبة الشركات ، برأسمال مقداره (١٢.٥٠٠.٠٠٠) سهم / دينار .
تمتلك هذه الشركة فندقاً في احدى ضواحي عمان الغربية تم افتتاحه بتاريخ ١ حزيران ٢٠١١ ويأشر العمل بذلك التاريخ تحت العلامة التجارية (Quality Suites) بموجب عقد الادارة الموقع مع احدى الشركات الاجنبية ولمدة خمس سنوات .
ووفقاً للقوائم المالية المدققة للشركة فقد بلغت القيمة الدفترية لسهمها (٩٤ قرش) تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ .

١٠- النقد وما في حكمه

٢٠١٤	٢٠١٣
٥٢٢	٨٠
٧٢١	١٧.٤٥٠
١.٢٤٣	١٧.٥٣٠

نقد في الصندوق
نقد لدى البنوك

١١- التمويل على الهامش

قامت الشركة خلال السنة بتوقيع اتفاقيات تمويل على الهامش مع الشركات التالية :

- شركة الأمل للاستثمارات المالية م.ع.م وذلك بغرض تمويل شراء أوراق مالية عن طريق منح الشركة سقف للتمويل على الهامش بمبلغ ١٥٠.٠٠٠ دينار أردني ولمدة سنة تبدأ بتاريخ ٢٠ تشرين الثاني ٢٠١١ وتنتهي بتاريخ ٢٠ تشرين الثاني ٢٠١٣ وتجدد تلقائياً ، وتستوفى فائدة بمعدل ١٦% سنوياً وعمولة بنسبة ٠.٠٥٥% من قيمة سقف التمويل على الهامش .

- شركة النخبة للخدمات المالية ذ.م.م وذلك بغرض تمويل شراء أوراق مالية عن طريق منح الشركة سقف للتمويل على الهامش بمبلغ ٥٠.٠٠٠ دينار أردني لكل من الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري والشركة الرستمية للتجارة والاستثمار ذ.م.م (شركة تابعة) ولمدة سنة تبدأ بتاريخ ١٨ نيسان ٢٠١٢ وتنتهي بتاريخ ١٨ نيسان ٢٠١٣ ، وتستوفى فائدة بمعدل ١٣% سنوياً وعمولة بنسبة ٠.٠٥٥% من قيمة سقف التمويل على الهامش .

- شركة الموارد للوساطة المالية ذ.م.م وذلك لغرض تمويل شراء الاوراق المالية عن طريق منح الشركة سقف تمويل على الهامش مقداره ٥٠.٠٠٠ دينار اردني ولمدة سنة تبدأ من تاريخ ١٢ كانون الأول ٢٠١٢ وتنتهي بتاريخ ١١ كانون الأول ٢٠١٣ وتستوفى فائدة بمعدل ١٢% سنوياً وعمولة بنسبة ٠.٠٥٥% من قيمة سقف التمويل .

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

١٢- حقوق الملكية

الإحتياطي الإجباري :

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصبة أرباح على المساهمين.

اسهم مملوكة من شركات تابعة :

تتمثل تلك الاسهم في الاسهم المشتراة في رأسمال الشركة من قبل الشركات التابعة ، وكما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٤	
-	٣٢٧.١٣٦	عدد الاسهم المشتراة
-	١٥١.٥١٠	تكلفة الاسهم المشتراة
-	١٥٣.٧٥٤	القيمة السوقية للاسهم المشتراة كما في ٣١ كانون الأول

١٣- الدخل الشامل الاخر المحول الى الخسائر المتراكمة

تتضمن خسارة السنة خسائر غير متحققة من الاستثمارات في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل كما يلي:-

٢٠١٣ (معدلة)	٢٠١٤	
١٥٢.٧٩٣	٣٥٨.٠٤٨	صافي خسارة السنة
٢٤.٨٠٤	٥٠.٨٣٧	ينزل: الخسائر الغير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة
١٢٧.٩٨٩	٣٠٧.٢١١	العادلة من خلال بيان الدخل
		الخسائر المتحققة

١٤- المصاريف المستحقة والحسابات دائنة اخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
١١.١٤٢	١١.٣٣٤	مصاريف مستحقة
٤٨٠	-	اخرى
١١.٦٢٢	١١.٣٣٤	

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

١٥- الدائنون

٢٠١٣	٢٠١٤	
١١٥.٠٥٥	-	ذمم شركات الوساطة
-	١.٥٣٧	ذمم دائنة
١١٥.٠٥٥	١.٥٣٧	

١٦- تعديل القوائم المالية لعام ٢٠١٣

كما هو مبين في الإيضاح رقم (٨) و (٩) حول القوائم المالية الموحدة فقد تم تعديل قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة لعام ٢٠١٣ وذلك نتيجة لتعديل السياسة المحاسبية الخاصة بالاستثمار في شركة الركائز للاستثمار المساهمة العامة المحدودة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الى موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر على اعتبار ان الهدف من الاستثمار في هذا السهم هو استثمار استراتيجي طويل الامد، ونتيجة لذلك اصبحت ارصدة الحسابات المعدلة كما يلي :

الارصدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

الرصيد قبل التعديل	الرصيد بعد التعديل	
-	٦٧٨.١٨٨	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الآخر
١.٢٦٨.٣٩٠	٥٩٠.٢٠٢	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل
-	(٤٧.٠٦٢)	احتياطي القيمة العادلة
(١.٣٧١.٧٢٥)	(١.٣٢٤.٦٦٣)	خسائر متراكمة
(٣٢.١٠٨)	٢٧.٠٢٢	ارباح متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٥٤.٣٧٩)	(٢٤.٨٠٤)	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(١٦٦.٨٤٩)	(٧٨.١٤٤)	خسارة السنة
-	(٧٤.٦٤٩)	خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة ممن خلال بيان الدخل الشامل الآخر
(١٦٦.٨٤٩)	(١٥٢.٧٩٣)	مجموع الدخل الشامل الآخر المحول الى الخسائر المتراكمة

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

١٧- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠١٣	٢٠١٤	
٥٨.٢٩٣	٨٠.٤٦٩	الرواتب والأجور
٢.٧٦٥	٢.٥٧٦	استهلاكات
٢.٩٢٨	٣.٥٢٠	رسوم حكومية واشتراكات
٧.٢٥٧	٧.٤٩٨	بريد وبرق وهاتف
١.٥١٦	١.٢٨٨	كهرباء ومياه ومحروقات
٩.٠٠٠	١٥.٤٥١	أتعاب مهنية
١.١٤٢	٤.٩٧٢	دعاية وإعلان
٥٨٢	٨٢٨	ضيافة
٧٣٢	٣٣٢	قرطاسية ومطبوعات
٢٠٨	٩.٣٢٠	سفر ومياومات
-	٤.٠٠٠	جدوى اقتصادية
٧.٤٠٣	-	خدمات
٣.٧٧٩	٣.٧١٤	متنوعة
٩٥.٦٠٥	١٣٣.٩٦٨	

١٨- ضريبة الدخل

لم تقم الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات منذ تأسيسها ولغاية اعداد القوائم المالية الموحدة للشركة.

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

١٩ - 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		(خسائر) / أرباح القطاع		
٢٠١٣ (معدلة)	٢٠١٤	٢٠١٣ (معدلة)	٢٠١٤	
(٧٨.١٤٤)	(٢٤٤.٤٤٩)	٤٠.٠٢٩	(٧٩.٤٨٢)	قطاع الاستثمار في الموجودات المالية
-	-	-	-	قطاع الاستثمار في العقارات
(٧٨.١٤٤)	(٢٤٤.٤٤٩)	٤٠.٠٢٩	(٧٩.٤٨٢)	

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

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
٢٠١٣ (معدلة)	٢٠١٤	٢٠١٣ (معدلة)	٢٠١٤	
٢٧٢.٩٠٠	٢٧١.٥٤٨	١.٤٥٢.١٣٣	٨٥٢.٠٨٢	قطاع الاستثمار في الموجودات المالية
-	-	٢.٣٧٥.٨٠٨	٢.٤٠٤.٠٠٩	قطاع الاستثمار في العقارات
٢٧٢.٩٠٠	٢٧١.٥٤٨	٣.٨٢٧.٩٤١	٣.٢٥٦.٠٩١	المجموع

٢٠ - الأدوات المالية

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 ٢٠١٣.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطي الإجمالي وإسهام مملوكة من شركات تابعة وإحتياطي 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 لا يضم أي ديون من خلال الاقتراض، وكذلك لم تحدد الشركة أقصى معدل للمديونية محسوباً على أساس نسبة الدين إلى حقوق الملكية الموحدة.

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

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 اقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة . قد تتعرض الشركة الى مخاطر معدلات الفائدة نظرا لوجود ودائع للشركة حتى تاريخ البيانات المالية الموحدة.

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 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.

٢١ - المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠١٥ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٢ - أرقام سنة المقارنة

تم إعادة تصنيف وتبويب بعض أرقام سنة ٢٠١٣ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٤.