

الرقم : خ.ص-26-2015
التاريخ : 2015/03/31

السادة / بورصة عمان 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 ،،،



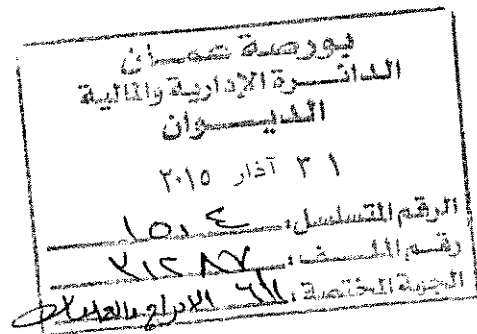
رئيس مجلس الإدارة

سعد الله عبد الرزاق سعد الله



الانتقائية

للاستثمار والتطوير العقاري



الإنتقائية 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 الله بن الرزاق سعد الله محمود - رئيس مجلس الإدارة
- من تاريخ 2008/11/11 لغاية 2014/09/04
- السادة شركة الاستثمار العربية للاستثمار - نائب رئيس مجلس الإدارة ، ويمثلها :
السيد طارق فايز - سعد عبد الرحمن من تاريخ 2013/12/05 لغاية تاريخ 2014/09/04
السيد إبراهيم عبد الله محمد أبو يوسف من تاريخ 2014/09/04 لغاية تاريخ 2015/02/04
السيد عبد الله بن محمد بن حمد الله أبو حجلة من تاريخ 2015/03/05
- السادة شركة الاستثمار - عضو مجلس إدارة ، ويمثلها:
السيد خالد ماجد بن عبد المولى من تاريخ 2012/12/05
- شركة العسجد للاستثمار - عضو مجلس إدارة ، ويمثلها:
السيد لؤي سعيد بن علي خصاونه من تاريخ 2014/01/01 لغاية تاريخ 2014/01/26
السيد أحمد بن علي بن شريك من تاريخ 2014/03/16 لغاية تاريخ 2014/10/15
السيد جميل بن علي بن البسط من تاريخ 2014/10/15 لغاية تاريخ 2015/02/10
السيدة نانسى بن عبد الفتاح مهنا من تاريخ 2015/02/10
- السيد اياد ياسين حسن التكروري - عضو مجلس إدارة
- من تاريخ 2012/11/11 لغاية تاريخ 2014/04/30
- *** تم إعتقاد شركة الاستثمار الإدارية للإستثمار بدلاً من السيد اياد ياسين حسن التكروري
- شركة البوابة للاستثمار - عضو مجلس إدارة
السيد مأمون بن محمد بن الخوالده من تاريخ 2014/04/30
- السادة شركة البوابة - عضو مجلس إدارة
- المحاسب القانونيون

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 لإستنتاج 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 والعقيام 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 اوعلامات او اسماء تجارية قد يتبين ان للشريكة مصلحة فيها داخل اوخارج المملكة واستعمال واستغلال والتصرف في كافة اوجة نشاطاتها ومنح حق الاستعمال والاتسغلال والتصرف بالنسبة لها واجراء اي تحسين على هذه الاحتراعات والحقوق التي تملكها اشركة او تنوى امتاكتها.

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

6- تأسيس وشراء والتملك كلياً أو جزئياً أية شركة أو مؤسسة أو اية 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 مدبرين لعدة شركات محدودة المسؤولية	لا يوجد
2	السادة شركة الاجنحة العربية للاستثمار ويمثلها السيد عبدالمطلب فارس حمدالله أبو حجلة	نائب رئيس مجلس الإدارة	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 الإدارة	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 إدارة	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 للإستثمار 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.

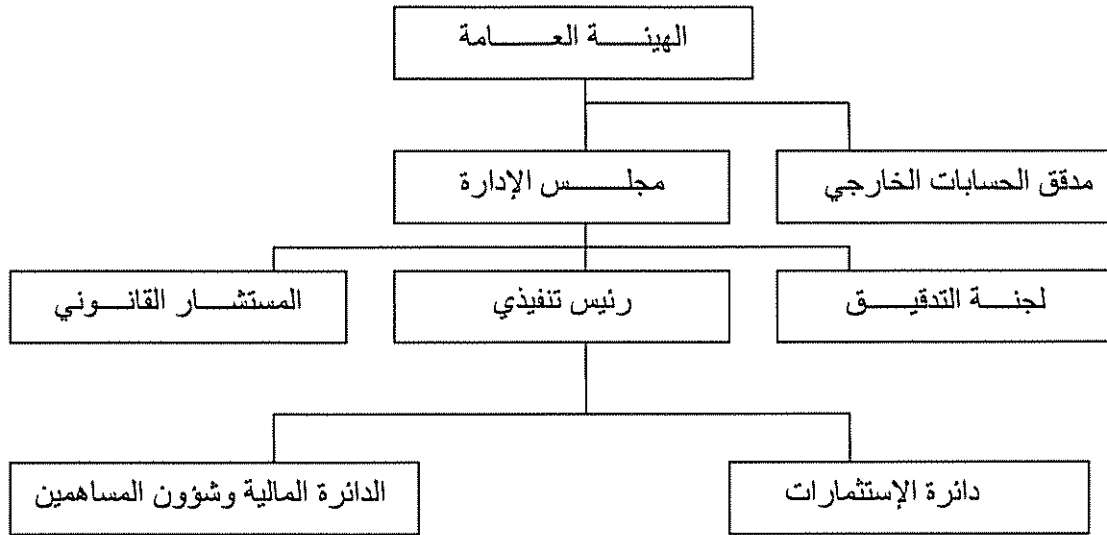
ثامناً: وصف لأية حماية حكومية أو امتيازات أو أية براءات إختراع تتمتع بها الشركة.

- 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.

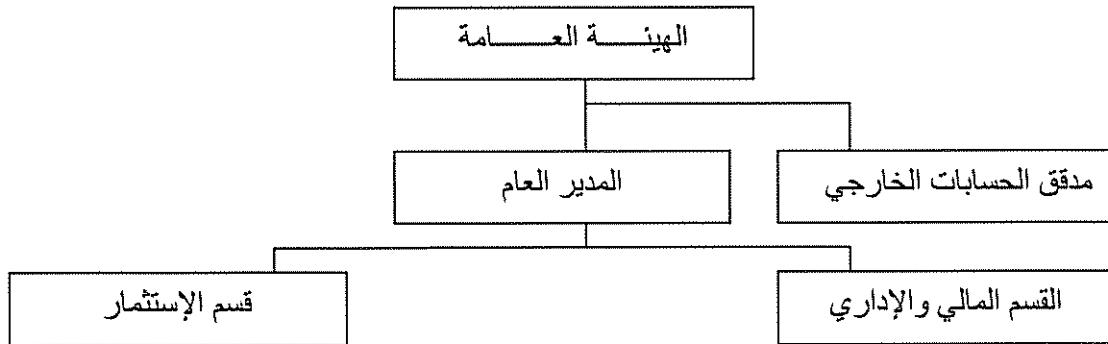
تاسعاً: وصف لأية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة وقدرتها التنافسية.

- 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.

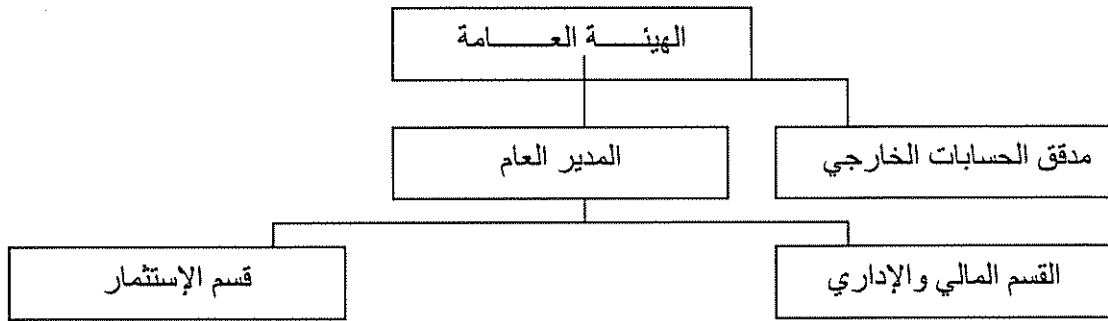
عاشراً: أ- الهيكل التنظيمي للشركة الانتقائية وعدد موظفيها وبرامج التأهيل والتدريب:



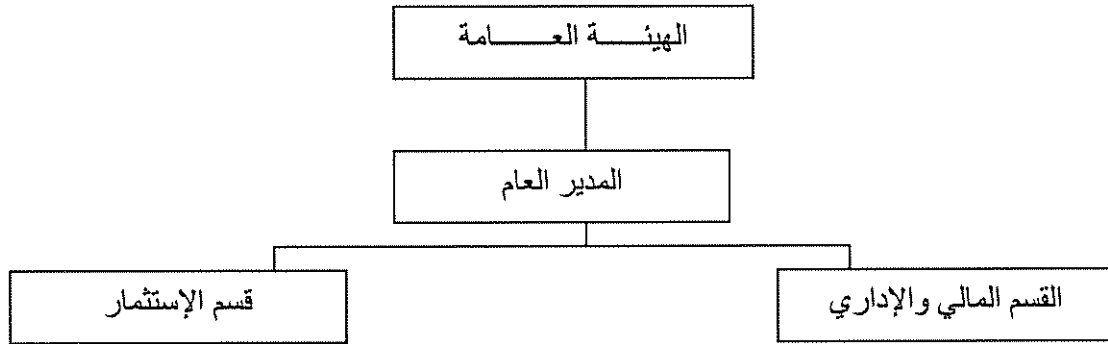
* الهيكل التنظيمي للشركة الحاكمة للتجارة والإستثمار:



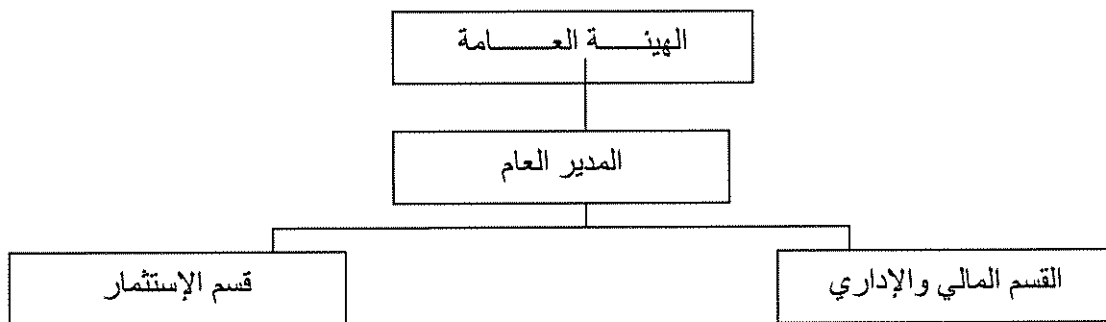
* الهيكل التنظيمي للشركة الرسمية للتجارة والاستثمار:



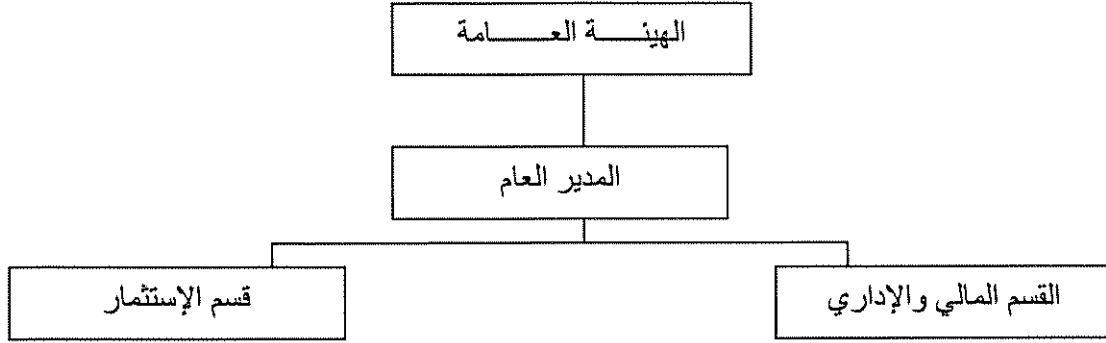
* الهيكل التنظيمي لشركة قلعة الأمان والخير للاستثمار التجاري:



* 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	أسعار الأوراق 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.

- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس ادارة الشركة او من موظفي الادارة العليا تساهم في رأسمال الشركة.

التاسع عشر: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية.

- إن رئيس وأعضاء مجلس الإدارة لم يتمتعوا بأي مزايا أو مكافآت أو نفقات سفر ولا أي مخصصات أخرى خلال عام 2014.

- تقاضى المدير المالي فقط مبلغ 2,500 دينار و ذلك كمكافأة خلال عام 2014 .

العشرون: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة:

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

الحادي والعشرون: بيان العقود و المشاريع والإرتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس وأعضاء مجلس الإدارة أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

الثاني والعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة أو خدمة المجتمع المحلي:

- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.
- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

الثالث والعشرون: اجتماعات مجلس الادارة خلال عام 2014:

- عقدت الشركة خلال عام 2014 ستة اجتماعات لمجلس الادارة.

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 التجارية 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



الانتقائية

للاستثمار والتطوير العقاري

رئيس مجلس الإدارة / الرئيس التنفيذي

سعد الله عبد الرزاق سعد الله محمود

سعد الله

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الشركة الانتقائية 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 الاخر الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٧ - ٢٧	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 الآخر الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية أخرى .

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 حسنة بما 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 نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات 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.

نعتقد 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 للإستثمار المساهمة العامة المحدودة وذلك بإعتبارها موجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر وليست موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل ، على اعتبار ان الهدف من إقتناء 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 المحاسب
إجازة مزاولة 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)

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

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

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٢٠١٣ (معدلة)	٢٠١٤	ايضاح	
			الإيرادات:
-	١٧.٢٤٢		مبيعات
-	(٨.٩٦٣)		كلفة مبيعات
-	٨.٢٧٩		مجمّل الربح
			(خسائر) / ارباح متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان
٢٧.٠٢٢	(٤٣.٩٤١)	١٦	الدخل الشامل
			خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٢٤.٨٠٤)	(٥٠.٨٣٧)	١٦ و ١٣	الشامل
٣٧.٨١١	٧.٠١٧		ايرادات اخرى
٤٠.٠٢٩	(٧٩.٤٨٢)		مجمّل (الخسارة) / الربح التشغيلي
			المصاريف:
(٢٥٥)	(٤٠٨)		مصاريف مالية
(٩٥.٦٠٥)	(١٣٣.٩٦٨)	١٧	مصاريف ادارية وعمومية
(٢٢.٣١٣)	(٣٠.٥٩١)		فوائد تمويل الهامش
(١١٨.١٧٣)	(١٦٤.٩٦٧)		اجمالي المصاريف
(٧٨.١٤٤)	(٢٤٤.٤٤٩)	١٦	خسارة السنة
			خسارة السهم:
(٠.٠٣١)	(٠.٠٠٧)		خسارة السهم - دينار/ سهم
٤.٩٢٦.٤٣٠	٤.٩٢٦.٤٣٠		المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار 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		يضاف : 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
١٦ 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
١٦ 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)

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

وإلى مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦ أيار ٢٠١٠ على طرح ما قيمته ٣.٥٧٦.٩٤٠ دينار / سهم من الاسهم غير المكتتب به إلى 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 .

تشتمل 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 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 الرسمية للتجارة والإستثمار المحدودة المسؤولية	الأردن	٢٠١٠	١٠٠%	الإستيراد والتصدير، التجارة العامة، وإقتراض الأموال اللازمة.
شركة قلعة الأمان والخير للاستثمار التجاري 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 الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

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 :

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

بلغت القيمة الدفترية للإستثمار 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 :

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

الشركة الانتقائية 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	نم 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 الإنتقائية للإستثمار 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 أراضي
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

٢- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

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

يسري تطبيقها للفترات السنوية

التي تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠١٨

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

١ كانون الثاني ٢٠١٦

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

١ كانون الثاني ٢٠١٧

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) - ايرادات 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 والاطفاء

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

١ كانون الثاني ٢٠١٦

المنفصلة

يتوقع مجلس ادارة 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.

اسس 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 الإنتقائية للإستثمار 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 الإنتقائية للإستثمار 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 تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.
عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

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

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

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.

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل عندما تكون مقبولة 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 المبدي 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 الموثقة لدى الشركة حيث يتم الحصول على المعلومات حول مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية داخلياً بناءً على هذا الأساس:
 - كان الموجود المالي يمثل جزء من عقد يحتوي على مشتق متضمن واحد أو أكثر، وأن معيار المحاسبة رقم (٣٩) الأدوات المالية: الاعتراف والقياس يسمح للعقد الكلي المجمع (الموجود أو) IAS (الدولي المطلوب) بتصنيفه كموجودات مالية 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 إستثمارات 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 للإستثمارات 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 اخذ 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 بالكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد إستثماراتها العقارية أما بالكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الإستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة الكلفة لقيد إستثماراتها في الأراضي.

الأسهم المملوكة من الشركات التابعة

يتم إظهار الأسهم المشتراة في رأسمال الشركة من قبل الشركات التابعة بالكلفة 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 إعتماد 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 للبذل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.
تراجع المخصصات وتعديل 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 للانخفاض 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 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 الاراضي والإستثمارات في الموجودات المالية.

التقاص

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

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات وإجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والإجتهادات 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 وإجتهادات 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 الإنتاجية 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 تيساً 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 كتزليل من مخصص إعادة التقييم.

الشركة الانتفاعية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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 الإحتقاق. يتم إحتساب 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 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 بإستخدام 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 :

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

الشركة الإنتقائية 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 مخمّنين عقاريين مرخصين قد بلغت ١.٩٧٢.٩٢١ دينار أردني، أي زيادة 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 تكلفة 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 اللبن والبالغة 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 مخمّنين عقاريين معتمدين قد بلغت ٤٢٨.٤٣٠ دينار أردني، أي زيادة عن كلفة الأرض حسب السجلات بمبلغ ٨.٤٣٠ دينار أردني.

٦- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	إضافات	استيعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة :			
١٥.٩٠٠	٨٢٦	-	١٦.٧٢٦
أثاث ومفروشات			
٧.٢٦٥	-	-	٧.٢٦٥
تركيبات وديكورات			
٢.٠٣٥	١.٣٥٨	-	٣.٣٩٣
أجهزة كمبيوتر وبرامج			
٨٧٨	٤.٣١٥	-	٥.١٩٣
أجهزة مكتبية واتصالات			
٦٤٨	-	-	٦٤٨
أجهزة خلوية			
٢٦.٧٢٦	٦.٤٩٩	-	٣٣.٢٢٥
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
٦.٤٠٠	١.٤٣١	-	٧.٨٣١
أثاث ومفروشات			
٣.٩١٥	٨٧٢	-	٤.٧٨٧
تركيبات وديكورات			
٢.٠٣٦	١٤١	-	٢.١٧٧
أجهزة كمبيوتر وبرامج			
٥٣٨	١٣٢	-	٦٧٠
أجهزة مكتبية واتصالات			
٦٤٨	-	-	٦٤٨
أجهزة خلوية			
١٣.٥٣٧	٢.٥٧٦	-	١٦.١١٣
مجموع الاستهلاكات			
١٣.١٨٩			
القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني			
			١٧.١١٢
القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول			

الشركة الإنتقائية 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	نم 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 بقيد 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 للاستثمار 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

٢٠١٣ (معدلة)	٢٠١٤
٤.٦٠٦	-
١.٢٢٧	١.٢٢٧
٣.٤٩٨	١.٥٥٤
٥.٦١٠	٥.٦١٠
١١٠.١٠٤	٣٠.١٠
٢٦.٧٥٢	٢٦.٧٥٢
٤.٨٣٥	٤.٨٣٥
٢٦٣.٤٨٨	٣٦.٧٢٨
٢٣.٦٠١	-
٧٠.٧٤٣	٢٢.٣٤٠
٥١٥	-
١.٦٨٠	-
٧٣.٥٤٣	-
-	١.٠٩١
-	٧٢.٣٧٥
٥٩٠.٢٠٢	١٧٥.٥٢٢

الشركة الانتقائية 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 ، ورأسمال مقداره (١٢.٥٠٠.٠٠٠) سهم / دينار .
تمتلك هذه الشركة فندقاً في احدى ضواحي عمان الغربية تم افتتاحه بتاريخ ١ حزيران ٢٠١١ وبأشهر 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 لسهما (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 الرسمية 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 الأوراق المالية عن طريق منح الشركة سقف تمويل على الهامش مقداره ٥٠.٠٠٠ دينار أردني 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 الإحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين.

اسهم مملوكة من شركات تابعة :

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

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

١٣- الدخل الشامل الآخر 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:-

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

١٤- المصاريف المستحقة والحسابات دائنة اخرى

٢٠١٤	٢٠١٣	
١١.٣٣٤	١١.١٤٢	مصاريف مستحقة
-	٤٨٠	اخرى
١١.٣٣٤	١١.٦٢٢	

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	جديوى 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		أرباح القطاع / (خسائر)		
٢٠١٣ (معدلة)	٢٠١٤	٢٠١٣ (معدلة)	٢٠١٤	
(٧٨.١٤٤)	(٢٤٤.٤٤٩)	٤٠٠.٢٩	(٧٩.٤٨٢)	قطاع الاستثمار في الموجودات المالية
-	-	-	-	قطاع الاستثمار في العقارات
(٧٨.١٤٤)	(٢٤٤.٤٤٩)	٤٠٠.٢٩	(٧٩.٤٨٢)	

إن إجمالي موجودات ومطلوبات القطاعات 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 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 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 رأسمال 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 للاستثمار 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 الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الإئتمان بمختلف أنواعها. إن مخاطر الإئتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الإئتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

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.