

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



رقم الصادر: خ.ص-38-2013/3
التاريخ: 2012/03/27

السادة بورصة عمان المحترمين

تحية وبعد ،،

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

2012 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة
سعدالله عبد الرزاق سعدالله



الانتقائية
للاستثمار والتطوير العقاري

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٨ آذار ٢٠١٢
الرقم المتسلسل: ١١٦٧
رقم الملف: ٤١٢٨٧
الجهة المختصة: المراجعة الخارجية

الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي الثالث
والقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012



حضرة صاحب الجلالة
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم

مجلس الإدارة

- السيد سعد الله عبد الرزاق سعد الله محمود - رئيس مجلس الإدارة
- من تاريخ 2008/08/27
- السادة شركة الاجنحة العربية للاستثمار - نائب رئيس مجلس الإدارة ، ويمثلها:
السيد خالد ماجد إبراهيم المفلواني من تاريخ 2012/02/02 لغاية تاريخ 2012/12/04
السيد أمجد محمود أحمد العواملة من تاريخ 2012/12/05 لغاية تاريخ 2013/03/25
السيد لؤي سعود دخيل خصاونة من تاريخ 2012/03/25
- السادة شركة اليم للاستثمار - عضو مجلس إدارة ، ويمثلها:
السيد عبد الناصر صبري خليل نصار من تاريخ 2009/02/21 لغاية تاريخ 2012/12/04
السيد خالد ماجد إبراهيم المفلواني من تاريخ 2012/12/05
- شركة العسجد للإستثمار - عضو مجلس إدارة ، ويمثلها:
السيد سامي عبدالكريم عبود الصفدي من تاريخ 2012/02/28 لغاية تاريخ 2012/12/04
السيد كامل عبدالغافر محمد رسلان من تاريخ 2012/12/05 لغاية تاريخ 2013/01/26
السيد وجدي رفيق عيسى مخامرة من تاريخ 2013/01/27
- السيد اياد ياسين حسن التكروري - عضو مجلس إدارة
- من تاريخ 2012/02/28
- السادة غوشة و شركاه
- المحاسبون القانونيون

كلمة رئيس المجلس و تقرير مجلس الإدارة عن العام 2012:

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 2012/12/31.

فقد قامت الشركة بإدارة المحفظة الإستثمارية التي تمتلكها في بورصة عمان لمحاولة تحقيق إيرادات للشركة ، لكن و نظراً للإوضاع الإقتصادية الصعبة التي تمر بها المنطقة أدت إلى تراجع أداء هذه المحفظة و إلحاق خسائر بلغت (283,452) ألف دينار منها خسائر غير محققة بقيمة (158,536) ألف دينار.

و من التصورات و الأعمال المستقبلية المستهدفة للشركة في سنة 2013 هي:

أولاً : إمكانية بيع الأراضي المملوكة لها بالأسعار المقيمة من قبل مكاتب معتمدة للحصول على السيولة الممكنة و التي هي :

أ- أرض مساحتها (159) دونم تقريباً و الموجودة في منطقة عراقيب عين سعدا من أراضي السلط و التي سيتم فرزها و تنظيمها من خلال أخذ الموافقات اللازمة من خلال المجلس الأعلى و العمل على تنفيذ البنية التحتية و إيصال الخدمات و الحصول على الموافقات اللازمة أيضا من سلطة وادي الأردن بإنشاء أبار إرتوازيه و ذلك من أجل البدء بتنفيذ المشروع الريفي المنوي إنشاؤه في هذه الأرض و ذلك من خلال طرح و إستقبال عروض إما بطرق التمويل أو الشراكة من خلال هذا المشروع و حيث تكون الوحدات التي سيتم بنائها على نظام البيوت الريفية الحديثة و على أن تكون بأفضل جودة و أقل الأسعار.

ب- و أيضا العمل على عرض الأرض التي مساحتها (15) دونم تقريبا و الموجودة في منطقة اللين من أراضي عمان للبيع بأفضل الأسعار من خلال مكاتب عقارية متخصصة و ذلك للحصول على أفضل الأسعار موجودة في السوق.

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.

ثالثاً : و أيضا من ضمن الخطط المستقبلية للشركة أن تقوم الشركة بالتوجه إلى سوق العقارات و الإنشاءات كون هذا القطاع سيشهد نمو في الفترة القادمة ، الأمر الذي سيعمل على رفع أداء الشركة و إيجاد موارد مالية تعتمد عليها الشركة في أعمالها المستقبلية.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير

رئيس مجلس الإدارة

سعد الله عبد الرزاق سعد الله محمود

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

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

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 او علامات او اسماء تجارية قد يتبين ان للشريكة مصلحة فيها داخل او خارج المملكة واستعمال واستغلال والتصرف في كافة اوجة 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 نندمج أو تشترك فيها أو تتحد معها أو ترتبط بأي شكل من الأشكال وأن تمتلك أسمهما أو سندات في أي شركة أو هيئة أو مؤسسة وان تعقد وتبرم الانفاقيات التي تلتزم أو تتضمن بموجبها تنفيذ جميع أو اي من المسؤوليات او 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.

ج- حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي مبلغاً وقدره (2,391,762) دينار أردني حتى نهاية عام 2012 ، في حين بلغ (2,394,797) دينار اردني حتى نهاية عام 2011.

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	شركة سرى للتنمية والاستثمار
2	السادة شركة الاجنحة العربية للاستثمار ويمثلها الاستاذ المحامي لؤي سعود الخصاونة	نائب رئيس مجلس الادارة	1965	أردني	بكالوريوس حقوق	خبرة في مجال المحاماة والاستشارات القانونية منذ عدة سنوات	لا يوجد
3	السادة شركة العسجد للاستثمار ويمثلها السيد وجدي رفيق مخامرة	عضو مجلس إدارة	1968	أردني	ماجستير علوم مالية ومصرفية	18 سنة خبرة في مجال الإستثمارات المالية	عضو مجلس إدارة شركة النور للإستثمارات المالية
4	السيد اياد ياسين التكروري	عضو مجلس الادارة	1969	أردني	ماجستير اقتصاد	مدير عام شركة أطيفاف الذهب التجارية	لا يوجد
5	السادة شركة اليم للاستثمار ويمثلها السيد خالد ماجد المعلواني	عضو مجلس ادارة	1980	أردني	بكالوريوس محاسبة	خبرة في مجال المحاسبة والإدارة المالية منذ عدة سنوات	لا يوجد

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	الرئيس التنفيذي	2011/11	1968	أردنية	دبلوم زراعي	رجل اعمال ورئيس هيئة المديرين لعدة شركات محدودة	شركة سرى للتنمية والاستثمار
2	السيد خالد ماجد المعلواني	المدير المالي	2012/2	1980	أردنية	بكالوريوس محاسبة	خبرة في مجال المحاسبة والإدارة المالية منذ عدة سنوات	لا يوجد

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 ادناه :

إسم المساهم	عدد الأسهم المملوكة كما في 2012/12/31	النسبة
شركة الأجنحة العربية للاستثمار ذ.م.م	1,040,255	21.12%
ايه سليم عبدالرحمن حمدان	906,393	18.40%
شركة اليم للاستثمار ذ.م.م	660,361	13.40%
محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري الظاهري	404,709	8.22%

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.

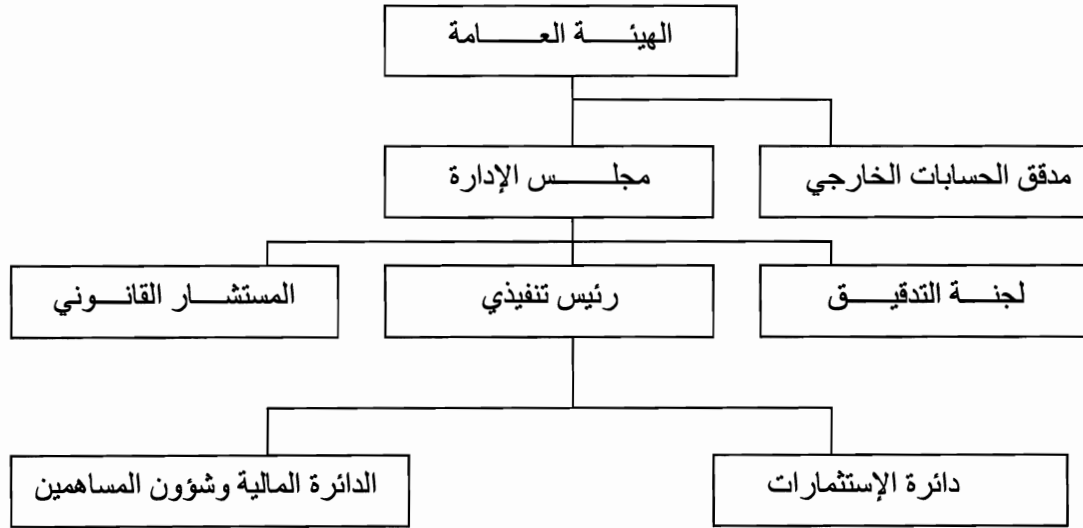
ثامناً: وصف لأية حماية حكومية أو امتيازات أو أية براءات اختراع تتمتع بها الشركة.

- لا يوجد اي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين او الانظمة او غيرها.
- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

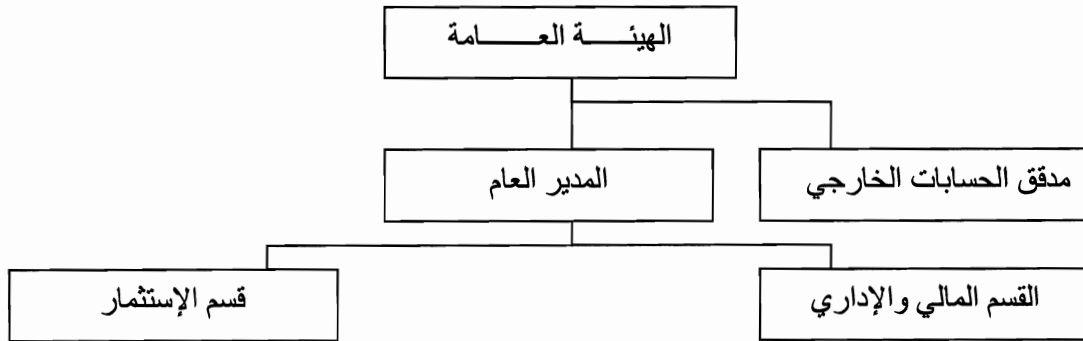
تاسعاً: وصف لأية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة وقدرتها التنافسية .

- 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

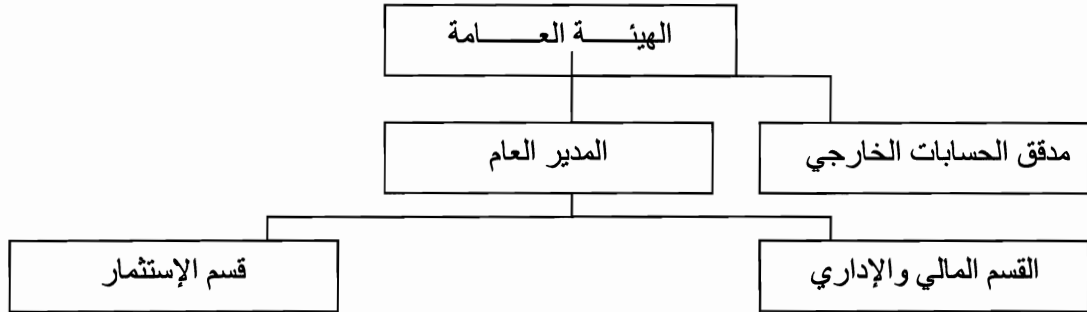
عاشراً: أ- الهيكل التنظيمي للشركة الإنتاجية وعدد موظفيها وبرامج التأهيل والتدريب:



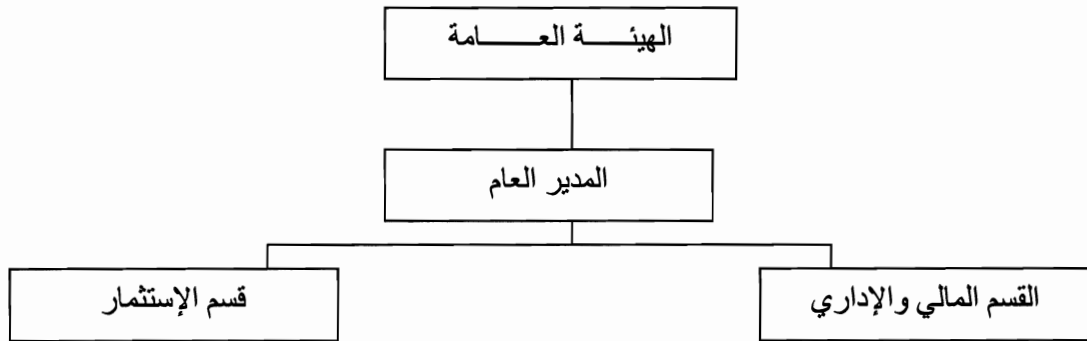
* الهيكل التنظيمي للشركة الحاكية للتجارة والإستثمار:



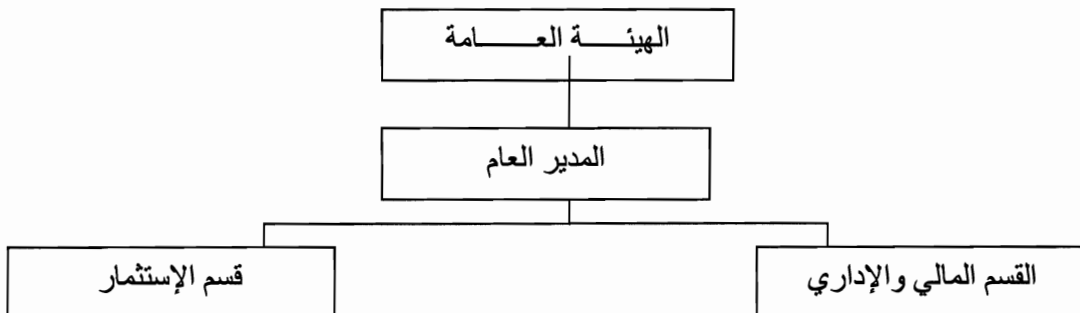
*** الهيكل التنظيمي للشركة الرسمية للتجارة والاستثمار:**



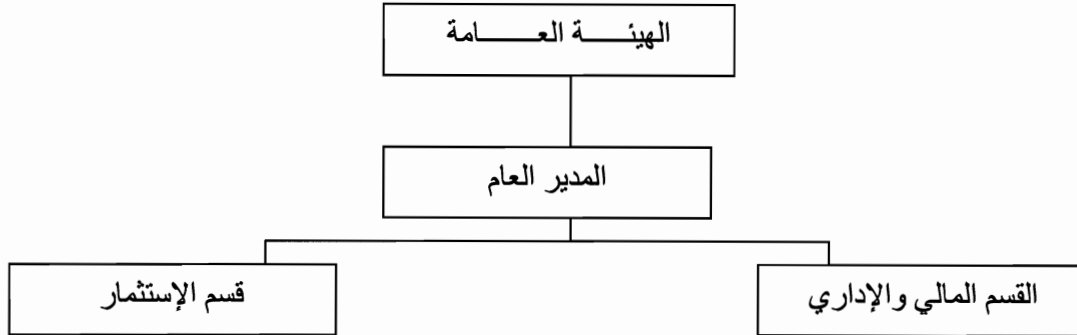
*** الهيكل التنظيمي لشركة قلعة الأمان والخير للاستثمار التجاري:**



*** 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	1
3	دون ذلك	2
	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 (2012)

- 1- تسويق وكالة KENWOOD العالمية الحصرية داخل دولة العراق
- 2- تسويق وكالة VANALWEEN العالمية ، الخاصة بصناعة الانابيب والصمامات النفطية.
- 3- التقديم للحصول على عطاءات لوكالة الحليب الخاصة بالشركة الرستمية كونها حاصلة علي وكالة توزيع وتسويق حصرية لحليب المجفف كامل الدسم وهو حليب اليورولك، وذلك من خلال تقديم عطاء لوزارة التجارة العراقية و لكن لم يتم احالته على الشركة ، و قد حاولت الشركة الدخول إلى القطاع الخاص و من خلال الإتفاق مع شركة SATRO الأوروبية ليتم تصنيع المنتجات من قبلهم.

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.

البيان	2012	2011	2010	2009
الأرباح (الخسارة)	283,452	485,356	115,774	3,297
الأرباح الموزعة	-	-	-	-
صافي حقوق المساهمين	3,721,890	3,983,399	4,427,369	3,163,286
أسعار الأوراق المالية *	0.76	0.81	0.61	1.12

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

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

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

السادس عشر: التطورات والخطة المستقبلية للشركة للعام 2013 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 على تنفيذ مشاريع الشركة التي تأسست من أجلها.
- أن تقوم الشركة بالتوجه إلى سوق العقارات و الإنشاءات كون هذا القطاع سيشهد نمو في الفترة القادمة ، الأمر الذي سيعمل على رفع أداء الشركة و إيجاد موارد مالية تعتمد عليها الشركة في أعمالها المستقبلية.
- 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.

السابع عشر: أتعاب مدققي الحسابات.

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة السادة /غوشة وشركاه مبلغ 7500 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 2012/12/31:

أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة في 2013/01/06	عدد الأسهم المملوكة في 2011/12/31
1 السيد سعد الله عبد الرزاق سعد الله محمود	رئيس مجلس الإدارة	أردني	30,000	30,000
2 السادة شركة الاجنحة العربية للاستثمار ويمثلها الاستاذ لؤي سعود الخصاونة	نائب رئيس مجلس ادارة	أردني	1,040,255	1,410,000
3 السادة شركة اليم للاستثمار ويمثلها السيد خالد ماجد المعلواني	عضو مجلس إدارة	أردني	660,361	447,429
4 السادة العسجد للاستثمار ويمثلها السيد وجدي رفيق مخامرة	عضو مجلس إدارة	أردني	14,500	10,000
5 السيد إياد ياسين التكروري	عضو مجلس ادارة	أردني	10,000	-

- 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 بأية مزايا أو مكافآت أو نفقات سفر ولا أي مخصصات أخرى خلال عام 2012.
- لم يتقاضى أي من موظفي الإدارة العليا في الشركة أية مزايا أو مكافآت أو مخصصات أخرى خلال عام 2012.
- مصاريف سفر بمبلغ (5,560) دينار أردني لمتابعة أعمال الشركة في مجال العطاءات و الحصول على الوكالات التجارية.

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 الإدارة خلال عام 2012:

- عقدت الشركة خلال عام 2012 ستة اجتماعات لمجلس الإدارة.

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 لؤي سعود
خصاونه

رئيس مجلس الإدارة

سعد الله عبد الرزاق سعد الله محمود

عضو

السيد اياد حسن ياسين التكروري

عضو

شركة العسجد للاستثمار ويمثلها
وجدي رفيق مخامرة

عضو

شركة اليم للاستثمار ويمثلها خالد
ماجد المعلواني

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

المدير المالي

خالد ماجد المعلواني

رئيس مجلس الادارة / الرئيس التنفيذي

سعد الله عبد الرزاق سعد الله محمود



الإنتقائية
للإستثمار والتطوير العقاري

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

صفحة	فهرس
١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٢	قائمة المركز المالي الموحدة
٣	قائمة الدخل الموحدة
٤	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٦ - 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 ٢٠١٢ وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات 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 حسماً 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 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 ومعقولة 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 ٢٠١٢ وادائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود 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.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٥ آذار ٢٠١٣

غوشة وشركاه
عبدالكريم فليطس
إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)



الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	ايضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١,٩٥٥,٨٠٨	١,٩٥٥,٨٠٨	٤	مشاريع تحت التنفيذ
٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	٥	إستثمارات في اراضي
١٨,٩٨٩	١٥,٩٥٤	٦	ممتلكات ومعدات
٢,٣٩٤,٧٩٧	٢,٣٩١,٧٦٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٥,٤٩١	٥,٨٧٥		مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
-	٥,٩٠٣	٧	مطلوب من جهات ذات علاقة
١,٦٥٣,٩٤٠	١,٦٣٦,٨٩٨	٨	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١,٤٠٣	١٣٠,٠٠٣		مدينون
١١٤,٦٢١	٢٢,٨٦٦	٩	نقد وما في حكمه
١,٧٧٥,٤٥٥	١,٨٠١,٥٤٥		مجموع الموجودات المتداولة
٤,١٧٠,٢٥٢	٤,١٩٣,٣٠٧		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
٤,٩٢٦,٤٣٠	٤,٩٢٦,٤٣٠	١	رأس المال
(٨٢,١٢٧)	-	١١	أسهم مملوكة من شركات تابعة
٣٣٦	٣٣٦	١٢	الإحتياطي الإجباري
(٨٦١,٢٤٠)	(١,٢٠٤,٨٧٦)		خسائر متراكمة
٣,٩٨٣,٣٩٩	٣,٧٢١,٨٩٠		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
١٢,١٤٧	١٦,٥٣٤		مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١١٣,٢١٢	١٩٩,١٣٤		دائنون وشيكات أجلة
١,٠٧٥	-	٧	مطلوب إلى جهات ذات علاقة
٦٠,٤١٩	٢٥٥,٧٤٩	١٠	تمويل على الهامش
١٨٦,٨٥٣	٤٧١,٤١٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٤,١٧٠,٢٥٢	٤,١٩٣,٣٠٧		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	ايضاح	
			الإيرادات:
١٦,٤٩٣	٣٤٠		إيرادات فوائد بنكية
(٩١,٥٨٨)	(٤٣,٠٨٠)		خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(٢١٩,٧٠١)	(١٥٨,٥٣٦)	١٣	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٤٠٨	٧٦,١٥١		إيرادات أخرى
(٢٩٤,٣٨٨)	(١٢٥,١٢٥)		مجمّل الخسارة التشغيلية
			المصاريف:
(٨٤٨)	(٤٠٣)		مصاريف مالية
(١٤٣,١٤٤)	(١٢٨,٣٠٥)	١٤	مصاريف إدارية وعمومية
(١٣,٣٦١)	(٢٩,٦١٩)		فوائد تمويل الهامش
(١٥٧,٣٥٣)	(١٥٨,٣٢٧)		اجمالي المصاريف
(٤٥١,٧٤١)	(٢٨٣,٤٥٢)		خسارة السنة
			خسارة السهم:
(٠,٠٩)	(٠,٠٦)		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

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	ايضاح	
(٤٥١,٧٤١)	(٢٨٣,٤٥٢)		خسارة السنة
			يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى
(٣٣,٦١٥)	(٦٠,١٨٤)		خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
(٤٨٥,٣٥٦)	(٣٤٣,٦٣٦)	١٣	مجموع الدخل الشامل الآخر المحول إلى الخسائر المتراكمة
-	-		التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
(٤٨٥,٣٥٦)	(٣٤٣,٦٣٦)		إجمالي الدخل الشامل

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

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

المجموع	الخسائر المتراكمة	الإحتياطي الإجباري	أسهم مملوكة من شركات تابعة	رأس المال	إيضاح	
٤,٤٢٧,٣٦٩	(٣٧٥,٨٨٤)	٣٣٦	(١٢٣,٥١٣)	٤,٩٢٦,٤٣٠	١	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١١
(٤٨٥,٣٥٦)	(٤٨٥,٣٥٦)	-	-	-	١٣	الدخل الشامل للسنة
٤١,٣٨٦	-	-	٤١,٣٨٦	-		التغير في أسهم مملوكة من شركات تابعة
٣,٩٨٣,٣٩٩	(٨٦١,٢٤٠)	٣٣٦	(٨٢,١٢٧)	٤,٩٢٦,٤٣٠		الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(٣٤٣,٦٣٦)	(٣٤٣,٦٣٦)	-	-	-	١٣	الدخل الشامل للسنة
٨٢,١٢٧	-	-	٨٢,١٢٧	-		التغير في أسهم مملوكة من شركات تابعة
٣,٧٢١,٨٩٠	(١,٢٠٤,٨٧٦)	٣٣٦	-	٤,٩٢٦,٤٣٠		الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

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 ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	الأنشطة التشغيلية
(٤٨٥,٣٥٦)	(٣٤٣,٦٣٦)	خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة:-
٣,١٧١	٣,٠٣٥	إستهلاكات
٨٤٨	٤٠٣	مصاريف مالية
٢١٩,٧٠١	١٥٨,٥٣٦	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
٤٣,٧٨٩	(١٢٨,٦٠٠)	مدينون
١,٨٨٥	(٣٨٤)	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
(٦٢١,٨٧٤)	(١٤١,٤٩٤)	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(٣,٤٥٨)	٤,٣٨٧	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
-	(٥,٩٠٣)	مطلوب من جهات ذات علاقة
(٢٤,٤٧١)	(١,٠٧٥)	مطلوب الى جهات ذات علاقة
٩٨,٨٢٧	٨٥,٩٢٢	دائنون وشيكات أجلة
(٧٦٦,٩٣٨)	(٣٦٨,٨٠٩)	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٨٤٨)	(٤٠٣)	مصاريف مالية مدفوعة
(٧٦٧,٧٨٦)	(٣٦٩,٢١٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
٥,٠٠٠	-	دفعت على حساب تأسيس شركات تابعة
٥,٠٠٠	-	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٤١,٣٨٦	٨٢,١٢٧	التغير في أسهم مملوكة من شركات تابعة
(٦٦,٩٨٢)	١٩٥,٣٣٠	تمويل على الهامش
(٢٥,٥٩٦)	٢٧٧,٤٥٧	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٧٨٨,٣٨٢)	(٩١,٧٥٥)	التغير في النقد وما في حكمه
٩٠٣,٠٠٣	١١٤,٦٢١	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١١٤,٦٢١	٢٢,٨٦٦	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 (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(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).

وافق 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 كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ 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 الرسومية للتجارة والإستثمار المحدودة المسؤولية	الأردن	٢٠١٠	١٠٠%	الإستيراد والتصدير، التجارة العامة، وإقتراض الأموال اللازمة.
شركة قلعة الأمان والخير التجارية المحدودة المسؤولية	الأردن	٢٠١٠	١٠٠%	تملك العلامات التجارية وتحويلها والتنازل عنها وتملك الاراضي والعقارات وبيعها ما عدا مكتب عقاري وتطوير وتحسين العقارات والاستشارات العقارية والتجارية.

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

الشركة الغربية للتجارة والتسويق المحدودة المسؤولة	الأردن	٢٠١١	%١٠٠	الدخول في العطاءات و المناقصات والإستيراد و التصدير والتسويق
الشركة الغزالية للتجارة والتسويق المحدودة المسؤولة	الأردن	٢٠١١	%١٠٠	الدخول في العطاءات و المناقصات والإستيراد و التصدير والتسويق

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ والبالغة (٦٢,٧٤٤) خسارة (٢٠١١): (٤٨,٣٩٦) خسارة (دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

	٢٠١٢	٢٠١١
حصة الشركة في (خسائر) / أرباح الشركة الحاكمة للتجارة العامة	(١٠١,٩٢٥)	٦,٤٠٩
حصة الشركة في أرباح/(خسائر) الشركة الرسمية للتجارة العامة	٣٩,٤٣٤	(٥٣,٢٥٨)
حصة الشركة في خسائر الشركة قلعة الأمان والخير التجارية	(٦٠)	(٢٦٠)
حصة الشركة في خسائر الشركة الغربية للتجارة والتسويق	(١٢٦)	(٦٦٩)
حصة الشركة في خسائر الشركة الغزالية للتجارة والتسويق	(٦٧)	(٦١٨)

بلغت القيمة الدفترية للإستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ (٥٠,٥٥٦) دينار اردني (٢٠١١) : مبلغ (١٧,١٤٣) (دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

	٢٠١٢	٢٠١١
القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الحاكمة للتجارة العامة **	١,٦٤١	٧,٤٠٩
القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الرسمية للتجارة والإستثمار *	٤٤,٩٧٥	٥,٥٤١
القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة قلعة الأمان والخير التجارية	٤٢٠	٤٨٠
القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الغربية للتجارة والتسويق	١,٧٠٥	١,٨٣١
القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الغزالية للتجارة والتسويق	١,٨١٥	١,٨٨٢

* تم اطفاء الخسائر المتركمة للشركة الرسمية لعام ٢٠١١ بقيمة ٤٨,٣٨٥ دينار اردني في حساب جاري الشركة الإنتقائية للاستثمار و التطوير العقاري .

** قررت هيئة المديرين اطفاء الخسائر المتركمة للشركة الحاكمة للتجارة العامة لعام ٢٠١٢ في جاري الشريك والبالغة ٩٦,١٥٧ دينار اردني حسب قرار هيئة المديرين والمنعقد بتاريخ ٢١ شباط ٢٠١٣ .

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ كما يلي:

أ- الشركة الحاكمية للتجارة والإستثمار

٢٠١١	٢٠١٢	
٢٥٣,٥١٧	٢٦٦,٢١٦	مجموع الموجودات
١٠٥,٨١١	١٠٤,٧٨٧	مجموع المطلوبات
١٤٧,٧٠٦	١٦١,٤٢٩	مجموع حقوق الشركاء
٦,٤٠٩	(١٠١,٩٢٥)	(خسارة) / ربح السنة
٣١,٩١١	-	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
١٦١,٥٨٠	٢٠٠,٣٣٤	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٥٨,٩٥٦	٦٤,٨٥٩	مطلوب من جهات ذات علاقة
٥,٧٦٨	-	(خسائر) / أرباح مدورة
(٤٧,٤١٢)	-	احتياطي القيمة العادلة
١٠٥,٨١١	٦٨,٨٠٣	دائنون
-	٣٥,٩٨٤	تمويل على الهامش
١٨٧,٧٠٩	١٥٩,٧٨٨	جاري الشريك

ب- الشركة الرسمية للتجارة والإستثمار

٢٠١١	٢٠١٢	
٢٢٢,٧٤٦	٢٨٢,٩٣٩	مجموع الموجودات
٩٠,٤٣٧	١٣٣,٥١٦	مجموع المطلوبات
١٣٢,٣٠٩	١٤٩,٤٢٣	مجموع حقوق الملكية
٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	رأس المال
-	٣٥,٤٩١	الأرباح المدورة
(٥٣,٢٥٨)	٣٩,٤٣٤	ربح / (خسارة) السنة
٢٢٠,٧٥٩	١٣٧,٤٨٨	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٩٠,٤٣٧	٨٥,٨٩٦	مطلوب الى جهات ذات علاقة
١٢٧,٦٨١	١٠٤,٤٤٨	جاري الشريك

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

ج - شركة قلعة الأمان والخير التجارية

٢٠١٢	٢٠١١	
٢٨٠,٥٢٧	٢٨٠,٥٢٧	مجموع الموجودات
٢٨٠,٥٢٧	٢٨٠,٥٢٧	مجموع حقوق الملكية
(٦٠)	(٢٦٠)	خسارة السنة
٢٨٠,٥٢٧	٢٨٠,٥٢٧	إستثمارات في أراضي
٢٨٠,١٠٧	٢٨٠,٠٤٧	جاري الشريك

د - الشركة الغربية للتجارة والتسويق

٢٠١٢	٢٠١١	
٢٧,٢٥٨	٥٢,٤٢١	مجموع الموجودات
٢٧,٢٥٨	٥٢,٤٢١	مجموع حقوق الملكية
٣١٨	٢٠,٩٨١	النقد وما في حكمه
٢٦,٩٤٠	٣١,٤٤٠	مطلوب من جهات ذات علاقة
٢,٥٠٠	٢,٥٠٠	رأس المال
٢٥,٥٥٣	٥٠,٥٩٠	جاري الشريك
(١٢٦)	(٦٦٩)	خسارة السنة

هـ - الشركة الغزالية للتجارة والتسويق

٢٠١٢	٢٠١١	
٢,٤٣٥	٢,٤٧٢	مجموع الموجودات
٢,٤٣٥	٢,٤٧٢	مجموع حقوق الملكية
٢,٤٣٥	٢,٤٧٢	النقد وما في حكمه
٢,٥٠٠	٢,٥٠٠	رأس المال
٦٢٠	٥٩٠	جاري الشريك
(٦٧)	(٦١٨)	خسارة السنة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

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

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي
تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ مزايا الموظفين (المعدل في سنة ٢٠١١)
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ البيانات المالية المنفصلة (المعدل في سنة ٢٠١١)
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الإستثمار في المنشآت الزميلة والمشاريع المشتركة (المعدل في سنة ٢٠١١)
١ كانون الثاني ٢٠١٤	المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ - الأدوات المالية "العرض" تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١- تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الاولى
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ - الأدوات المالية "الإفصاح" تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية
١ كانون الثاني ٢٠١٥	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩- الأدوات المالية (المعدل في سنة ٢٠١٠)
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠- البيانات المالية الموحدة
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١- الترتيبات المشتركة
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢- الإفصاح عن الحصص في منشآت أخرى
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣- قياس القيمة العادلة
١ كانون الثاني ٢٠١٣	تفسير لجنة معايير التقارير رقم ٢٠ - التكاليف المتكبدة لتهيئة اسطح المناجم في مرحلة الانتاج

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

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية الموحدة

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها تظهر بالقيمة العادلة. ان السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

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

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

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

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

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

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

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

أساس توحيد القوائم المالية

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

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الأسهم والفوائد الدائنة للودائع البنكية.

المصاريف

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف الإيرادات وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك بين المصاريف 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 للتحويل الذمم ويتم اخذ مخصص تدني ذمم مشكوك في تحصيلها عندما يتوفر مؤشر على عدم قابليتها للتحويل ويتم شطبها عند توفر دليل على عدم تحصيلها.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة.

الإستثمارات في أراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثمارات 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 استثمارات في الأراضي.

الإستثمارات في الأوراق المالية

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

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

الأسهم المملوكة من الشركات التابعة

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(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 للبديل 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 إنعدمت 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 للإنخفاض 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

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 الاستثمارات العقارية والاستثمارات في الاراضي والاستثمارات في الموجودات المالية.

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويقها 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 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 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 للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

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

نسبة الإستهلاك

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

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

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

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

إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي 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 لوحدة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كنتزير من مخصص إعادة التقييم.

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(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 الإستحقاق. 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 لمناافع 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

٢٠١٢	٢٠١١	
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	

* إن متوسط القيمة العادلة لأرض المشروع أعلاه وفقاً لتقديرات مخمنين عقاريين مرخصين قد بلغت ١,٩٣٣,١٩٩ دينار، وذلك على النحو التالي:

زيادة القيمة العادلة

عن الكلفة التاريخية

قيمة الأرض

متوسط القيمة العادلة

القيمة العادلة

٤,٣٦١ +

١,٩٢٨,٨٣٨

١,٩٣٣,١٩٩

١,٩٠٦,٧١٦

شركة الرباط العقارية

١,٩٨٦,١٦٦

شركة أبو جضم العقارية

١,٩٠٦,٧١٦

مكتب السيلاوي

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

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 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 مخرنين عقارين معتمدين قد بلغت ٤٢٨,٤٣٦ دينار أردني، وذلك على النحو التالي:-

زيادة القيمة العادلة

عن قيمة الأرض

قيمة الأرض

متوسط القيمة العادلة

القيمة العادلة

٨,٤٣٦ +

٤٢٠,٠٠٠

٤٢٨,٤٣٦

٤٢٨,٤٣٠

شركة الرباط العقارية

٤٢٨,٤٥٠

شركة أبو جضم العقارية

٤٢٨,٤٣٠

مكتب السيلوي

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

٦- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	إضافات	استيعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة :			
١٥,٩٠٠	-	-	١٥,٩٠٠
٧,٢٦٥	-	-	٧,٢٦٥
٢,٠٣٥	-	-	٢,٠٣٥
٨٧٨	-	-	٨٧٨
٦٤٨	-	-	٦٤٨
٢٦,٧٢٦	-	-	٢٦,٧٢٦
الاستهلاكات:			
٣,٥٣٨	١,٤٣١	-	٤,٩٦٩
٢,١٧١	٨٧٢	-	٣,٠٤٣
١,١٦٣	٥٤١	-	١,٧٠٤
٢٨٢	١٢٦	-	٤٠٨
٥٨٣	٦٥	-	٦٤٨
٧,٧٣٧	٣,٠٣٥	-	١٠,٧٧٢
١٨,٩٨٩			
القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني			
القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول			١٥,٩٥٤

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

٧- مطلوبات جهات ذات علاقة

- مطلوب من جهات ذات علاقة

هي عبارة عن ذمة مطلوبة من السيد سعد الله سعد الله رئيس مجلس الإدارة والبالغة قيمتها ٥,٩٠٣ دينار اردني.

- مطلوب الى جهات ذات علاقة

يعود المطلوب الى جهات ذات علاقة لصالح شركة اليم المملوكة بالكامل لرئيس مجلس الإدارة السيد سعد الله سعد الله والبالغ (٢٠١١: ١,٠٧٥ دينار).

الرواتب والاجور والامتيازات الاخرى التي تقاضاها أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام:-

٢٠١١	٢٠١٢	
٢٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	الرواتب التي تقاضاها رئيس مجلس الإدارة
٢٤,٠٠٠	-	الرواتب والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

المعاملات التي تمت مع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا:-

بدل إيجار الشركة من شركة اليم المملوكة بالكامل لرئيس مجلس الإدارة السيد سعد الله عبدالرازق سعد الله والبالغ ١٥,٠٠٠ دينار لعام ٢٠١٢ هذا وقد حصلت الشركة على تنازل عن قيمة الإيجار لعام ٢٠١٢ ولا توجد اية معاملات تجارية اخرى مع رئيس واعضاء مجلس الادارة (٢٠١١ : ١٥,٠٠٠ دينار).

الشركة الإنشائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

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

٢٠١٢	٢٠١١
استثمار في شركة المتوسط والخليج للتأمين م.ع.م , بأسهم عددها ٤,٧٠٠ سهم (٢٠١١): (٤,٧٠٠ سهم)	٦,٦٧٤
استثمار في شركة التجمعات للتغذية و الاسكان م.ع.م (٢٠١١: ٢٤١,٦٥٠ سهم)	-
استثمار في شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة م.ع.م , بأسهم عددها ١٥,٧٧٥ سهم (٢٠١١: ٢٥,٠٠٠ سهم)	١٨٣,٦٥٤
استثمار في شركة الملكية الاردنية م.ع.م (٢٠١١: ١٠,٠٠٠ سهم)	١٠,٥٠٠
استثمار في الشركة الألمانية للتأمين م.ع.م بأسهم عددها ٩,٤٤٠ سهم (٢٠١١: ٩,٤٤٠ سهم)	٦,٦٠٠
استثمار في شركة أجادة للاستثمارات المالية م.ع.م , بأسهم عددها ٢٣,٢١٦ سهم (٢٠١١): (٣٩,٣٨٦ سهم)	١,٢٢٧
استثمار في شركة دارات الاردنية القابضة م.ع.م , بأسهم عددها ٢,٥٠٠ سهم (٢٠١١: ٢,٥٠٠ سهم)	٣٥,٠٥٣
استثمار في شركة الامل للاستثمارات المالية م.ع.م , بأسهم عددها ٣,٣٦٠ سهم (٢٠١١): (١٠,١٩٥ سهم)	٨٥٠
استثمار في شركة الركائز للاستثمارات المالية م.ع.م , بأسهم عددها ٩٢٠,٨٧٩ سهم (٢٠١١): (١,٢٣٢,٤٣٢ سهم)	٣,٣٢٦
استثمار في شركة البركة للتكافل م.ع.م , بأسهم عددها ٢٥,٥٠١ سهم (٢٠١١: ٢٥,٥٠١ سهم)	٧١٨,٢٨٥
استثمار في شركة مصانع الخزف الاردنية م.ع.م (٢٠١١: ٨,٠٠٠ سهم)	٥,٦١٠
استثمار في شركة سرى للتنمية و الاستثمار م.ع.م , بأسهم عددها ٦١٤,٥٩٠ سهم (٢٠١١): (١,٢٧٦,١٦٣ سهم)	-
استثمار في الشركة الاهلية للمشاريع م.ع.م بأسهم عددها ٢٥,٠٠٢ سهم (٢٠١١: ٢٥,٠٠٢ سهم)	٤٧٢,١٨١
استثمارات في شركة داركم للاستثمارات م.ع.م , بأسهم عددها ٥١,٥٤٥ سهم	٢٦,٧٥٢
استثمارات في شركة مساكن الاردن لتطوير الاراضي م.ع.م بأسهم عددها ٣٨٣,٠٩٢ سهم	-
استثمارات في شركة عمون للاستثمارات المتعددة م.ع.م بأسهم عددها ٥١٤,٨٨٧ سهم	٢٤٥,١٧٨
استثمارات في شركة الصفاة للاستثمارات المالية م.ع.م بأسهم عددها ٢٠,٠٠٠ سهم	٢٦٢,٥٩٢
استثمارات في شركة رم علاء الدين للصناعات الهندسية م.ع.م بأسهم عددها ٩١,٠٠٠ سهم	١٣,٨٠٠
استثمارات في شركة تهامة للاستثمارات المالية م.ع.م , بأسهم عددها ٢,٧٠٠ سهم	١١٥,٥٧٠
	٤٨٦
	١,٦٥٣,٩٤٠
	١,٦٣٦,٨٩٨

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

٩- النقد وما في حكمه

٢٠١١	٢٠١٢	
٤,٦٣١	٨١	نقد في الصندوق
٦٣,٩٧٢	٢٢,٧٨٥	نقد لدى البنوك
٤٦,٠١٨	-	ودائع بنكية
١١٤,٦٢١	٢٢,٨٦٦	

١٠- 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، وتستوفى فائدة بمعدل ١٢% 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 ولمدة سنة تبدأ بتاريخ ١٨ نيسان ٢٠١٢ وتنتهي بتاريخ ١٨ نيسان ٢٠١٣، وتستوفى فائدة بمعدل ١٢% سنوياً وعمولة بنسبة ٠,٠٥٥% من قيمة سقف التمويل على الهامش.

- الشركة الاولى للاستثمارات المالية ذ.م.م وذلك لغرض تمويل شراء أوراق مالية عن طريق منح الشركة سقف تمويل على الهامش بمعدل ٥٠,٠٠٠ دينار اردني ولمدة سنة اشهر تبدأ بتاريخ ١٦ اب ٢٠١٢ وتنتهي بتاريخ ١٥ شباط ٢٠١٣ وتستوفى فائدة بمعدل ١٢% سنوياً وعمولة بنسبة ٠,٠٥٥% من قيمة سقف تمويل على الهامش.

- شركة مبادلة للاستثمارات 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 ٢٦ شباط ٢٠١٢ وتنتهي بتاريخ ٢٥ شباط ٢٠١٣ وتستوفى فائدة بمعدل ١٢% سنوياً وعمولة بنسبة ٠,٠٥٥% من قيمة سقف التمويل.

الشركة الإقتصادية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

١١ - أسهم مملوكة من قبل الشركات تابعة

تتمثل تلك الأسهم في الأسهم المشتراة في رأسمال الشركة من قبل الشركة الحاكمة للتجارة والاستثمار المحدودة المسؤولة (شركة تابعة) والشركة الرسمية للتجارة والاستثمار المحدودة المسؤولة (شركة تابعة)، وكما يلي:

٢٠١٢	٢٠١١	
-	٥٣,٦٥٣	عدد الأسهم المشتراة
-	٨٢,١٢٧	كلفة الأسهم المشتراة
-	٣٣,٨٠١	القيمة السوقية للأسهم المشتراة كما في ٣١ كانون الأول

١٢ - الإحتياطي الإيجابي

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري 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 كأصلبة أرباح على المساهمين.

١٣ - الدخل الشامل الإخر 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:-

٢٠١٢	٢٠١١	
(٣٤٣,٦٣٦)	(٤٨٥,٣٥٦)	صافي خسارة السنة
(١٥٨,٥٣٦)	(٢١٩,٧٠١)	ينزل: الخسائر الغير متحققة من موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل
(١٨٥,١٠٠)	(٢٦٥,٦٥٥)	الخسائر المتحققة

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

١٤ - المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠١١	٢٠١٢	
٧٣,١٤٤	٧٩,٩٨٧	الرواتب والأجور
١٥,٠٠٠	-	إيجارات (إيضاح - ١١)
٣,١٧١	٣,٠٣٥	استهلاكات
١١,٦٧٧	٩,٥٤٢	رسوم حكومية واشتراكات
١١,٣٩٥	٨,٨٨٥	بريد وبرق وهاتف
١,٤٩٣	١,٢٢٥	كهرباء ومياه ومحروقات
٩,٢٥٠	٩,٧٠٠	أتعاب مهنية
٦٩٨	٩٣٨	دعاية وإعلان
٩١٦	٤٧٩	ضيافة
٥٣٨	١,٥٥٣	قرطاسية ومطبوعات
١٠,١٦٦	٥,٥٦٠	سفر ومياومات
٥,٦٩٦	٧,٤٠١	متنوعة
١٤٣,١٤٤	١٢٨,٣٠٥	

١٥ - 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	٢٠١١	٢٠١٢	خسائر القطاع	٢٠١١	٢٠١٢	
(٤٨٥,٣٥٦)	(٣٤٣,٦٣٦)	(٢٩٤,٣٨٨)	(١٢٥,١٢٥)	-	-	قطاع الاستثمار في الموجودات المالية
-	-	-	-	-	-	قطاع الاستثمار في العقارات
(٤٨٥,٣٥٦)	(٣٤٣,٦٣٦)	(٢٩٤,٣٨٨)	(١٢٥,١٢٥)	-	-	

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

مطلوبات القطاع	٢٠١١	٢٠١٢	موجودات القطاع	٢٠١١	٢٠١٢	
١٨٦,٨٥٣	٤٧١,٤١٧	١,٧٩٤,٤٤٤	١,٨١٧,٤٩٩	-	-	قطاع الاستثمار في الموجودات المالية
-	-	٢,٣٧٥,٨٠٨	٢,٣٧٥,٨٠٨	-	-	قطاع الاستثمار في العقارات
١٨٦,٨٥٣	٤٧١,٤١٧	٤,١٧٠,٢٥٢	٤,١٩٣,٣٠٧	-	-	المجموع

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

١٦ - 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 ٢٠١١.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، اسهم مملوكة من شركات تابعة والإحتياطي الإجباري والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية 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.

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

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.

١٧- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ اذار ٢٠١٣ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

١٨- أرقام سنة المقارنة

تم إعادة تصنيف وتبويب بعض أرقام سنة ٢٠١١ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٢.