



الانتقائية
للاستثمار
والتطوير العقاري

الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م

Entkaeyah For Real Estate Investment Co.

عمان في 29 آذار 2017

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين :

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : القوائم المالية كما في 31 كانون الاول 2016

نرفق لكم طية نسخة من القوائم المالية الموحدة للشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2016 مدققة من قبل السادة المدقق الخارجي غوشة وشركاه .

الشركة الانتقائية للاستثمار
والتطوير العقاري
المساهمة العامة المسجلة

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٩ ٢ آذار ٢٠١٧

الرقم المتسلسل: 165

رقم الملف: 31287

الجهة المختصة: 2017/61

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري

نسخة السادة هيئة الأوراق المالية

نسخة السادة وزارة الصناعة والتجارة

نسخة السادة بورصة عمان

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي الثامن والقوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2016



مجلس الإدارة

السيد سعد الله عبد الرزاق سعد الله – رئيس مجلس الإدارة

السادة شركة الاجنحة العربية – نائب رئيس مجلس الإدارة

السادة شركة اليم للاستثمار – عضو مجلس إدارة

السادة شركة العسجد للاستثمار – عضو مجلس إدارة

السادة شركة البوابة المدارية للاستثمار – عضو مجلس إدارة

السادة شركة غوشة وشركاه – محاسبون قانونيون

كلمة رئيس المجلس و تقرير مجلس الإدارة عن العام 2016

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته ،،

بالأصالة عن نفسي و بالنيابة عن زملائي السادة اعضاء مجلس الإدارة ، اتوجه الى حضراتكم بأطيب التحيات ، كما يسرني تقديم التقرير السنوي عن انجازات الشركة و نتائج اعمالها للسنة المنتهية في 2016/12/31

و من التصورات و الأعمال المستقبلية المستهدفة للشركة و التي سيتم العمل بها في سنة 2017 هي :

اولا : القيام بتنفيذ و تفعيل دور الوكالات التجارية التي تم أخذها و التي قامت الشركة من خلال الشركة الغربية للتجارة و التسويق و هي شركة مملوكة من قبل الشركة الإنتقائية

ثانيا : دراسة البحث عن شريك استراتيجي لتطوير الاراضي المملوكة للشركة الإنتقائية للاستثمار و التطوير العقاري من خلال المشاركة بقيمة الارض المملوكة للشركة و عمل المشروع الذي بدأت عليه الشركة ممايعزز قدرة الشركة على الاستثمار والنمو عندما تتوفر السيولة المالية للمشروع ، وانشاء الفلل الريفية الذي انشئ عليه المشروع خصوصا ان تلكن الشركة في عدم القيام بالمشروع وعدم توفر السيولة المالية ، حيث ان المشروع يحتاج الى ستة ملايين دينار لاكماله ، لذلك لا بد من ايجاد شريك استراتيجي او ايجاد شركاء مطورين عقاريين لهم الخبرة الكافية في هذا المجال وانشاء المشروع لا سيما ان الارض المملوكة للشركة في موقع استراتيجي مجاور لجامعة البلقاء التطبيقية ، و متوفر البنية التحتية كاملة مما يعزز من نجاح المشروع و تطويره ، مما يعود بالنفع على مساهمين الشركة .

ثالثا : افراز الارض الذي تمتلكها شركة قلعة الامان والخير والذي تعود ملكيتها للشركة الإنتقائية للاستثمار و التطوير العقاري ، وافرازها على شكل 500 متر للقطعة الواحدة مما يعود للنفع على الشركة لكون الاراضي الصغيرة تكون سهلة البيع وبسعر مرتفع ، مما يعود على النفع للشركة الإنتقائية للاستثمار و التطوير العقاري.

و تفضلوا بقبول فائق الإحترام و التقدير

الشركة الإنتقائية للاستثمار
و التطوير
و المساهمة

رئيس مجلس الإدارة

سعد الله عبدالرزاق سعد الله محمود

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

أولا : وصف لأنشطة الشركة الرئيسية و أماكنها الجغرافية و عدد الموظفين و حجم الإستثمار الرأسمالي :

أ – أنشطة الشركة الرئيسية :

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في :

1- شراء و بيع و استثمار العقارات و الأراضي داخل و خارج التنظيم بجميع أنواعها و استعمالاتها حسب القوانين و الأنظمة المرعية .

2- شراء و بيع الأراضي و ذلك بعد تطويرها و تنظيمها و تحسينها و تقسيمها و فرزها و إيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين و الأنظمة المرعية.

3- إقامة و إنشاء مشاريع الإسكان و الأعمال بكافة أنواعها و غاياتها السكنية و التجارية و الصناعية و الإستثمارية و غيرها و بيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو استثمارها حسب القوانين و الأنظمة المرعية.

4- القيام بأعمال الخدمات التجارية بجميع أنواعها و أشكالها و طرق تنفيذها و القيام بأعمال الوساطة التجارية و تمثيل المؤسسات و الشركات المحلية و الأجنبية داخل المملكة و خارجها و لها أن تمتلك و تحصل و تتصرف في أية براءات أو حقوق اختراعات أو امتيازات أو اسهم أو علامات أو أسماء تجارية قد يتبين أن للشركة مصلحة فيها داخل أو خارج المملكة و استعمال و استغلال و التصرف في كافة أوجه نشاطاتها و منح حق الاستعمال و الاستغلال و التصرف بالنسبة لها و اجراء اي تحسين على هذه الاختراعات و الحقوق التي تملكها الشركة أو تنوي امتلاكها.

5- أن تشتري أو تستلم جميع أو بعض ممتلكات أو اعمال اي شركة أو هيئة أو مؤسسة فردية أو تساهم فيها أو تندمج أو تشترك فيها أو تتحد معها أو ترتبط بأي شكل من الأشكال و أن تمتلك أسهمها أو سندات في اي شركة أو هيئة أو مؤسسة و أن تعقد و تبرم الاتفاقيات التي تلزم أو تتضمن بموجبها تنفيذ جميع أو اي من المسؤوليات أو الالتزامات التعاقدية لهذه الشركات أو المؤسسات أو الهيئات.

6- تأسيس و شراء و التملك كلياً أو جزئياً أية شركة أو مؤسسة أو أية شهرة أو اسم تجاري أو موجودات أو الأشخاص الذين يتبعونها هذه الحقوق كما يحق للشركة الانماج مع الغير بقصد التعاون.

ب – أماكن الشركة الجغرافية و عدد الموظفين :

* مكاتب الشركة موجودة عي عمان/الدوار السادس/ابراج اعمار/الطابق الرابع.

* لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء كانت داخل أو خارج الاردن.

* يعمل في الشركة عدد ستة من الموظفين حيث يتم التعيين بناء على الشواغر و حاجة العمل.

ج - حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي مبلغاً و قدره (2,597,200) دينار أردني حتى نهاية 2016 ، في حين بلغ (2,862,338) دينار اردني حتى نهاية عام 2015

ثانيا : وصف للشركات التابعة و طبيعة عملها و مجالات نشاطاتها :

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 و الإستثمار	الرسمية للتجارة و الإستثمار	قلعة الأمان و الخير للتجارة و الإستثمار	الغربية للتجارة و التسويق	الغزالية للتجارة و التسويق
الكيان القانوني	محدودة المسؤولية	محدودة المسؤولية	محدودة المسؤولية	محدودة المسؤولية	محدودة المسؤولية
النشاط الرئيسي	الإستثمار في الأسهم و السندات	استيراد و تصدير و تجارة عامة	استثمار عقاري	تجارة عامة و تسويق	تجارة عامة و تسويق و دخول في العطاءات
رأس 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	-	-	-	خمسة	-
فروع الشركة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

ثالثاً : بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة و أسماء و رتب أشخاص الإدارة العليا ذوي السطة التنفيذية مع نبذة تعريفية عن كل منهم

أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	تاريخ الميلاد	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة اخرى	
1	السيد سعدالله عبدالرزاق سعدالله محمود	رئيس مجلس الادارة	1968	اردني	دبلوم زراعة من جامعة بغداد	رجل أعمال و رئيس هيئة مديرين لعدة شركات محدودة المسؤولية	لا يوجد
2	السادة شركة الاجنحة العربية للاستثمار و يمثلها السيد بركان عبدالرزاق سعدالله	نائب رئيس مجلس الادارة	1963	عراقي	بكالوريوس اقتصاد	رجل أعمال و خبرة في ادارة الاعمال	لا يوجد
3	السادة شركة العسجد للاستثمار و يمثلها السيد ذر عصام قاسم	عضو	1980	عراقي	بكالوريوس إدارة	عمل في عدة شركات تجارية	لا يوجد
4	السادة شركة البوابة المدارية للاستثمار	عضو		اردني			
5	السادة شركة اليم للاستثمار و يمثلها السيد عصام قاسم محمد	عضو	1951	عراقي	بكالوريوس قانون	رجل اعمال	لا يوجد

رابعاً : موظفي الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية :

الإسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارية أخرى
السيد سعدالله عبدالرزاق سعدالله محمود	الرئيس التنفيذي	2011/11	1968	اردني	دبلوم زراعي	رجل أعمال و رئيس هيئة مديرين لعدة شركات محدودة المسؤولية	لا يوجد

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

اسم المساهم	عدد الاسهم المملوكة كما في 31 كانون الاول 2015	النسبة	عدد الاسهم المملوكة كما في 2017/1/28	النسبة
شركة ربيع الشمال للاستثمارات المتعددة	لا يوجد	0	700.000	14.2%
اية سليم حمدان	709,103	14.4%	709,103	14.4%
شركة الاجنحة العربية للاستثمار	575,000	11.6%	575,000	11.6%

سادسا : 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 و لا تستطيع الشركة تحديد و تقييم نسبة حصتها في السوق المحلية بسبب عدم توفر الاحصاءات اللازمة لذلك.

سابعا : درجة الاعتماد على موردين محددين محليا و خارجيا

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا أو خارجيا يشكلون 10% فأكثر من اجمالي المشتريات و المبيعات.

ثامنا : 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 أو الأنظمة أو غيرها.

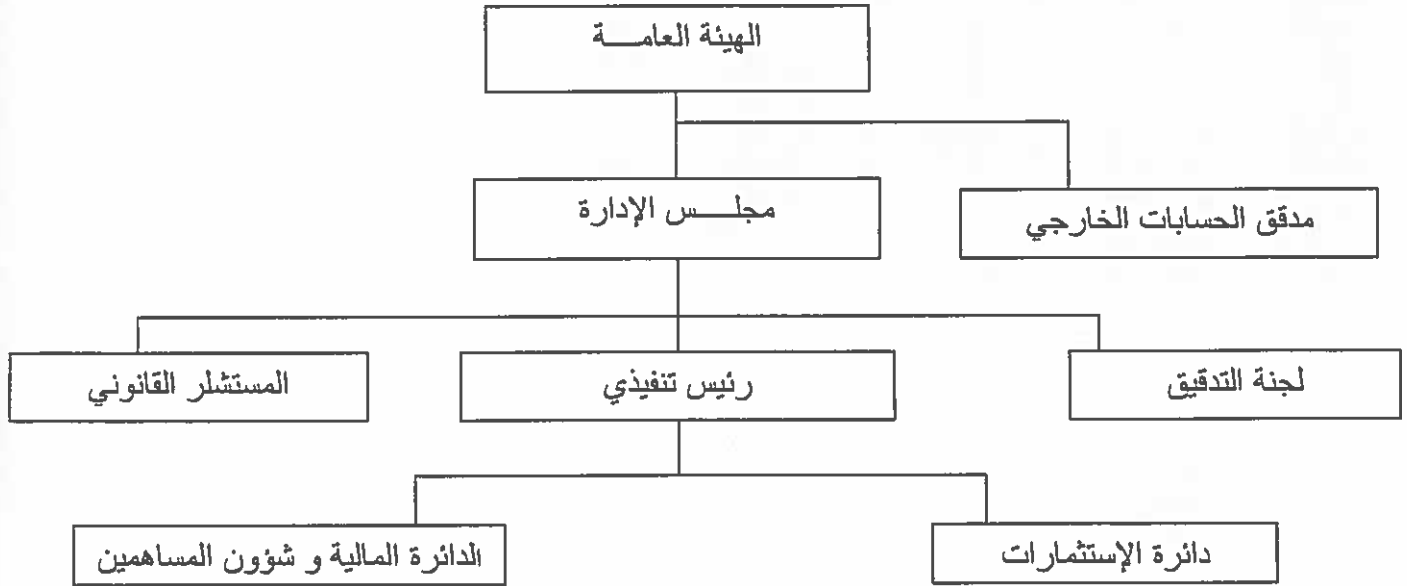
-لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.

تاسعا : وصف لأية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة و قدرتها التنافسية

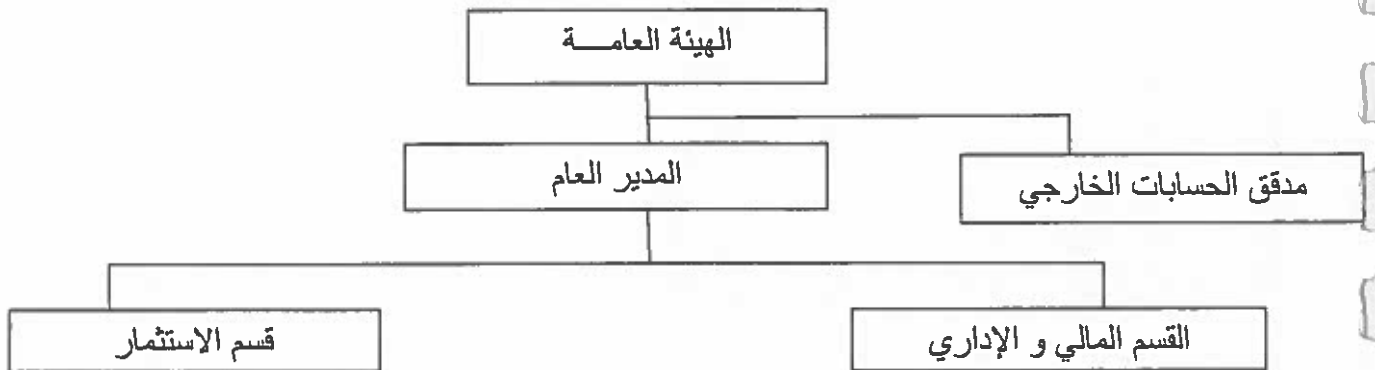
-لا يوجد اي قرارات صادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة و قدرتها التنافسية

-لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة ، و لا تقوم بتطبيق معايير الجودة الدولية

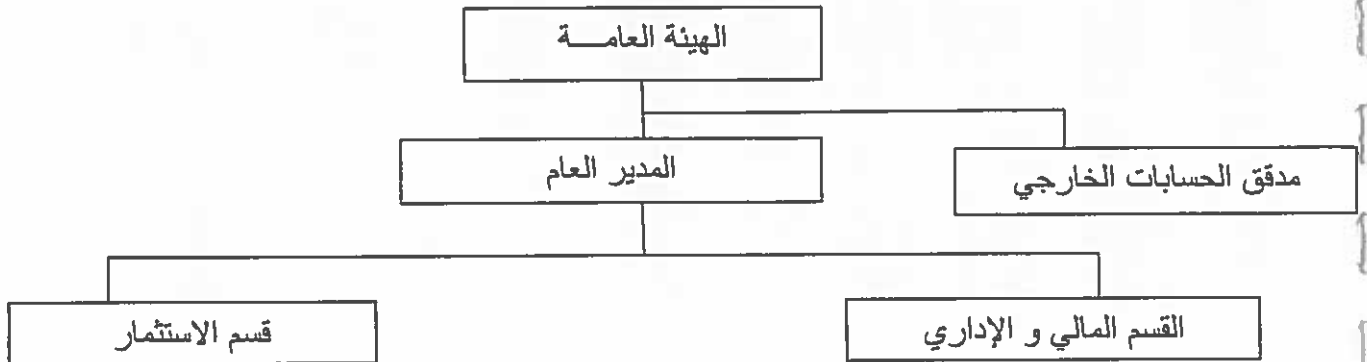
عاشرا : (١) ** الهيكل التنظيمي للشركة الانتقائية و عدد موظفيها و برامج التأهيل و التدريب



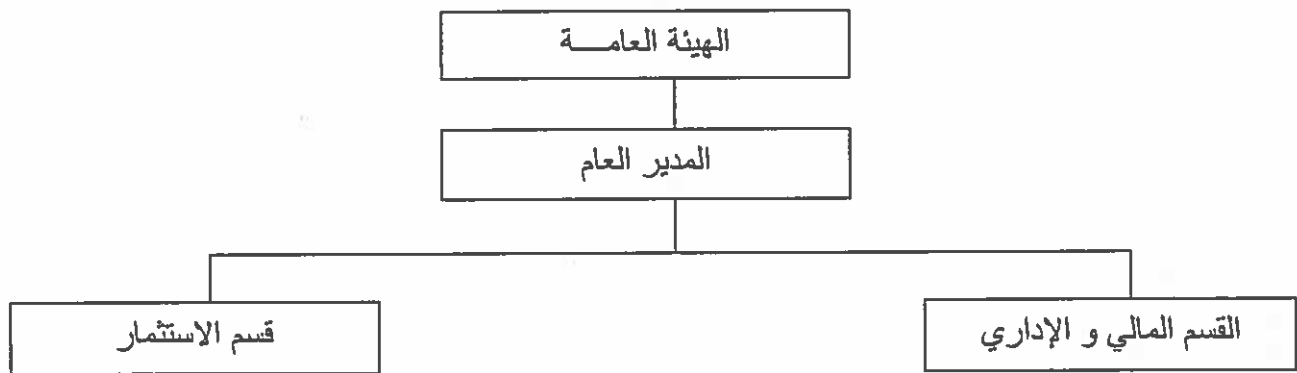
** الهيكل التنظيمي للشركة الحاكمة للتجارة و الإستثمار



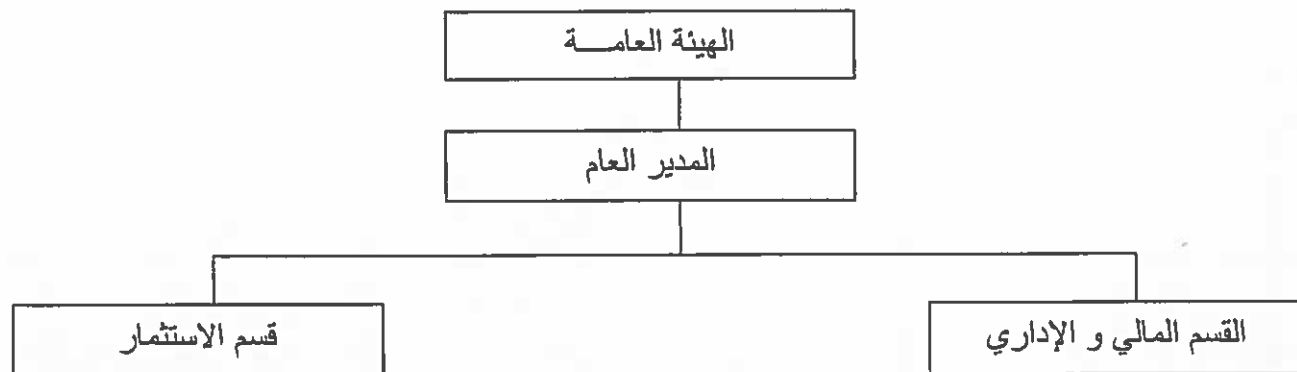
**** الهيكل التنظيمي للشركة الرسمية للتجارة و الإستثمار**



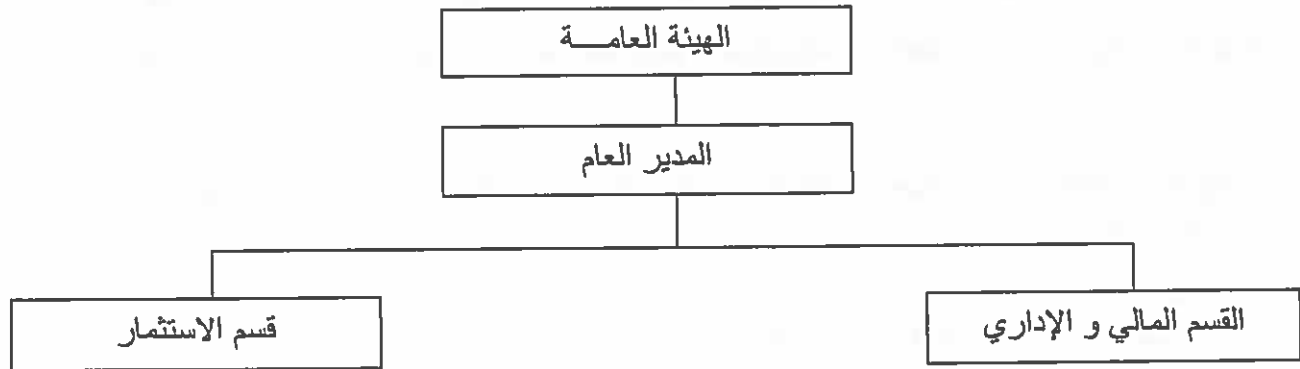
**** الهيكل التنظيمي لشركة قلعة الأمان و الخير للإستثمار التجاري**



**** الهيكل التنظيمي لشركة الغربية للتجارة و التسويق**



**** الهيكل التنظيمي للشركة الغزالية للتجارة و التسويق**



ب) عدد موظفي الشركة و فئات مؤهلاتهم

عدد موظفي الشركة	المؤهل العلمي	تسلسل
2	بكالوريوس	1
4	دبلوم	2
6	المجموع	

ج) برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل و تدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية

الحادي عشر: وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة

لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة و لها تأثير مادي عليها

الثاني عشر : الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2016

1-القيام بتنفيذ و تفعيل دور الوكالات التجارية التي تم أخذها و التي قامت الشركة من خلال الشركة الغربية للتجارة و التسويق و هي شركة مملوكة من قبل الشركة الانتقائية على فتح فروع لبيع منتجات تلك الوكالة في مناطق حيوية في عمان من خلال فرعين حالياً و هو موقع تاج مول و موقع بوليفارد العبدلي

2-الاتفاق من اجل توقيع اتفاقيات جديدة لإستئجار مواقع أخرى جديدة في اماكن حيوية داخل المملكة الاردنية الهاشمية

الثالث عشر : الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة و لم تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة
لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية و لا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي

الرابع عشر : السلسلة الزمنية للأرباح و الخسائر المحققة و الأرباح الموزعة و صافي حقوق المساهمين و أسعار الأوراق المالية.

البيان	2016	2015	2014	2013	2012
الأرباح (الخسائر)	(463,398)	(435,150)	(358,048)	(152,793)	(283,452)
الأرباح الموزعة	-	-	-	-	-
صافي حقوق المساهمين	2,343,249	2,767,962	2,984,543	3,555,041	3,721,890
أسعار الأوراق المالية *	0.48	0.56	0.61	0.72	0.76

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

الخامس عشر : تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية

المؤشرات	2016	2015	2014	2013	2012
عائد السهم الواحد (بالدينار)	(0.08)	(0.09)	(0.07)	(0.03)	(0.06)
العائد على الاستثمار	(0.17)	(0.14)	(0.11)	(0.04)	(0.07)
العائد إلى حقوق المساهمين	(0.20)	(0.16)	(0.12)	(0.04)	(0.08)
العائد إلى رأس المال المدفوع	(0.09)	(0.09)	(0.07)	(0.03)	(0.06)
نسبة التداول	1:0.06	1 : 0.54	1 : 1.5	1 : 3	1 : 4
نسبة السيولة السريعة	1:0.06	1 : 0.40	1 : 1.5	1 : 3	1 : 4
رأس المال العامل (دينار)	253,951	94,376	64,899	487,856	1,330,128

السادس عشر : التطورات و الخطة المستقبلية للشركة لعام 2016 و توقعات مجلس الإدارة

تسعى إدارة الشركة لتطوير و تنويع و زيادة حجم النشاط لديها لتحقيق أكبر عائد ممكن من خلال :

*تحقيق أهداف المساهمين من خلال زيادة العائد على حقوق الملكية و تحسين 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.

*الاستمرار بالعمل 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 انشائها لبيع المنتجات الخاصة بالوكالة في المناطق الحيوية بعد الحصول على تلك الوكالات.

السابع عشر : أتعاب مدققي الحسابات

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

الثامن عشر : بيان بعدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة و أقاربهم و من قبل موظفي الإدارة العليا كما في 2017/01/28 :

	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة في 2015/12/31	عدد الأسهم المملوكة في 2017/01/28
1	السيد سعدالله عبدالرزاق سعدالله محمود	رئيس مجلس الإدارة	أردني	30,000	30,000
2	شركة الاجنحة العربية للاستثمار	نائب الرئيس	اردنية	576,000	576,000
3	شركة اليم للاستثمار	عضو مجلس ادارة	اردنية	115,000	115,000
4	شركة العسجد للاستثمار	عضو مجلس ادارة	اردنية	10,000	10,000
5	شركة البوابة المدارية للاستثمار	عضو مجلس ادارة	اردنية	10,525	10,525

*لا يوجد أسهم مملوكة من قبل أقرباء أي من أعضاء مجلس الإدارة او الإدارة العليا في الشركة
*لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس ادارة الشركة او من موظفي الادارة العليا تساهم في رأسمال الشركة

التاسع عشر : المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس و أعضاء مجلس الإدارة و أشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية

_ ان رئيس و أعضاء مجلس الإدارة لم يتمتعوا بأي مزايا او مكافآت او نفقات سفر و لا اي مخصصات اخرى خلال العام 2016

العشرون : التبرعات و المنح التي دفعتها الشركة
_ لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية

الحادي والعشرون : بيان العقود و المشاريع و الإرتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس و أعضاء مجلس الإدارة او اي موظف في الشركة او اقاربهم :
_ لا يوجد أية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركة التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس و أعضاء مجلس الإدارة او اي موظف في الشركة او اقاربهم

الثاني والعشرون : مساهمة الشركة في حماية البيئة او خدمة المجتمع المحلي :
_ لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .
_ لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

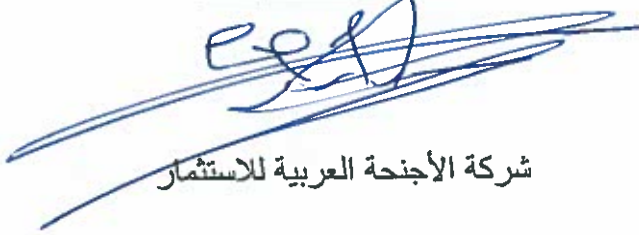
الثالث والعشرون : اجتماعات مجلس الادارة خلال عام 2016 :
_ عقدت الشركة خلال عام 2016 ستة اجتماعات لمجلس الإدارة

الإقرارات :

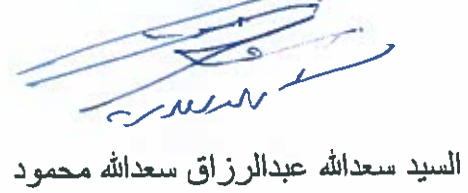
**** يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.**

**** يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعال في الشركة.**

نائب رئيس مجلس الإدارة


شركة الأجنحة العربية للاستثمار

رئيس مجلس الإدارة


السيد سعدالله عبدالرزاق سعدالله محمود

عضو

شركة البوابة المدارية للاستثمار

عضو

شركة العسجد للاستثمار

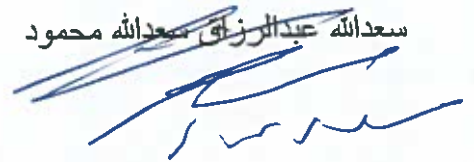
عضو

شركة اليم للاستثمار

**** نقر نحن الموقعين أدناه بصحة و دقة و اكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير السنوي**

رئيس مجلس الإدارة / الرئيس التنفيذي

سعدالله عبدالرزاق سعدالله محمود



الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

صفحة	فهرس
١ - ٣	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٥	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	قائمة الدخل الشامل الاخر الموحدة
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٩ - ٢٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة للشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ، وكل من قوائم الدخل الشامل والدخل الشامل الآخر الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية الموحدة. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "ل دليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأولينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

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

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا عنها. واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الآخر .

- المشاريع تحت التنفيذ

وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدلي القيمة التي تظهر بها المشاريع تحت التنفيذ في قائمة المركز المالي، اذا ما اختارت قيد تلك المشاريع تحت التنفيذ بالتكلفة، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتدلي القيمة يتم احتساب خسائر تدلي تبعاً لسياسة تدلي في قيمة الموجودات ، حيث تقوم الادارة بتقدير التدلي من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظراً لأهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.

كيفية التعامل مع الأمور الأساسية في أعمال التدقيق

- المشاريع تحت التنفيذ

ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من وجود تدلي في كلفة الاراضي المقامة عليها تلك المشاريع تحت التنفيذ ، حيث تم تقييم الارض من قبل خبراء عقاريين مرخصين ، وتم دراسة فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدلي المشاريع تحت التنفيذ والاراضي المقامة عليها، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية الفصاحات الشركة حولها .

معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى ، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريّة. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية ، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد التقارير المالية

مسؤولية المحاسب القانوني

ان هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد ، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمي البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق، بالإضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأيانا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأيانا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

- تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

غوشه وشركاه

سنان غوشه

(إجازة مزاولة رقم ٥٨٠)



٢٦ آذار ٢٠١٧

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	ايضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
٢,٠٣٧,٤٤٠	٢,٠٣٧,٤٧٢	٤	مشاريع تحت التنفيذ
٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	٥	إستثمارات في أراضي
١٤٦,١٢٧	١٣٧,١٩١	٦	ممتلكات ومعدات
٢٥٨,٧٧١	٢,٥٣٧	١١	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٢,٨٦٢,٣٣٨	٢,٥٩٧,٢٠٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
١٥,٧١١	٧,٧٤٥		مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٣١,٠١٣	-	٨	بضاعة
٤٦,٧١٦	٧,٤٥٣	١٠	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١٤,٤٨٣	-	٧	مدينون
٥,٢٤١	١٤٣	١٢	نقد وما في حكمه
١١٣,١٦٤	١٥,٣٤١		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٩٧٥,٥٠٢	٢,٦١٢,٥٤١		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
٤,٩٢٦,٤٣٠	٤,٩٢٦,٤٣٠	١	رأس المال
٣٣٦	٣٣٦	١٤	احتياطي اجباري
(١,٠٥٣)	(١,٠٥٣)	١٤	اسهم مملوكة من شركات تابعة
(٣٩,٨٩٠)	(١,٢٠٥)		احتياطي القيمة العادلة
(٢,١١٢,٨٦١)	(٢,٥٨١,٢٥٩)		خسائر متراكمة
٢,٧٦٧,٩٦٢	٢,٣٤٣,٢٤٩		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
١٢,٢٨٠	٢٠٦,٦٢٤	١٦	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٣٠,٥٧٨	٣١,٩٢٥	١٥	دائنون
١٦٤,٦٨٢	-	١٣	تمويل على الهامش
-	٣٠,٧٤٣		مطلوب الى جهات ذات علاقة
٢٠٧,٥٤٠	٢٦٩,٢٩٢		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٩٧٥,٥٠٢	٢,٦١٢,٥٤١		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

الشركة الانتقالية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	ايضاح	
			الإيرادات:
٢١,٢٨٦	٧٣,٥٠٤		مبيعات
(٢٨,٥٤١)	(١٠٠,٩٢٠)		كلفة مبيعات
(٧,٢٥٥)	(٢٧,٤١٦)		مجمّل الخسارة
(٦,١٤٤)	-		خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
			خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(٧,٥٢٨)	(٣٩,٢٦٣)	١٨	الإيرادات ومصاريف أخرى
١٥٧	١,٣٥٠		مجمّل الخسارة
(٢٠,٧٧٠)	(٦٥,٣٢٩)		المصاريف:
(١٨٢,٤٣٦)	(١٥١,٠٥٨)	١٩	مصاريف إدارية وعمومية
-	(٧,٧٤١)	٧	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	(١٦,٢٧٤)		مخصص بضاعة تالفة
-	(١٥٧,٦٦٩)		مخصص التزامات محتملة
(٦٧٥)	(٦٣)		مصاريف مالية
(٢٧,٣٥٤)	(٧,٥٩٦)		فوائد تمويل الهامش
(٢١٠,٤٦٥)	(٣٤٠,٤٠١)		اجمالي المصاريف
(٢٣١,٢٣٥)	(٤٠٥,٧٣٠)		خسارة السنة
			خسارة السهم:
(٠,٠٥)	(٠,٠٨)		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 الإنتقالية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	ايضاح	
(٢٣١,٢٣٥)	(٤٠٥,٧٣٠)		خسارة السنة
			يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى
(٤٥,٢٩٦)	٦٧٤		ارباح / (خسائر) متحققة من بيع اسهم مملوكة من شركات تابعة
			خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(١٥٨,٦١٩)	(٥٨,٣٤٢)		الآخر
(٤٣٥,١٥٠)	(٤٦٣,٣٩٨)	١٨	مجموع الدخل الشامل الآخر المحول إلى الخسائر المتراكمة
٦٨,١١٢	٣٨,٦٨٥		التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٣٦٧,٠٣٨)	(٤٢٤,٧١٣)		إجمالي الدخل الشامل

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

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

رأس المال	إحتياطي (إجباري)	اسهم مملوكة من شركات تابعة	إحتياطي القيمة العادلة	الخسائر المتراكمة	المجموع	
٤,٩٢٦,٤٣٠	٣٣٦	(١٥١,٥١٠)	(١٠٨,٠٠٢)	(١,٦٨٢,٧١١)	٢,٩٨٤,٥٤٣	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٥
-	-	-	٦٨,١١٢	(٤٣٥,١٥٠)	(٣٦٧,٠٣٨)	الدخل الشامل للسنة
-	-	١٥٠,٤٥٧	-	-	١٥٠,٤٥٧	اسهم مملوكة من شركات تابعة
٤,٩٢٦,٤٣٠	٣٣٦	(١,٠٥٣)	(٣٩,٨٩٠)	(٢,١١٧,٨٦١)	٢,٧١٧,٩٦٢	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
-	-	-	٣٨,٦٨٥	(٤٦٣,٣٩٨)	(٤٢٤,٧١٣)	الدخل الشامل للسنة
٤,٩٢٦,٤٣٠	٣٣٦	(١,٠٥٣)	(١,٢٠٥)	(٢,٥٨١,٢٥٩)	٢,٣٤٣,٢٤٩	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

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

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	الأنشطة التشغيلية
(٢٣١,٢٣٥)	(٤٠٥,٧٣٠)	خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة :
٣,٤٨٣	١٨,٧٨١	إستهلاكات
٦٧٥	٦٣	مصاريف مالية
-	٧,٧٤١	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	١٦,٢٧٤	مخصص بضاعة تالفة
-	١٥٧,٦٦٩	مخصص التزامات متوقعة
٧,٥٢٨	٣٩,٢٦٣	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٦,١٤٤	-	خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١٥٨,٦١٩	٥٨,٣٤٢	خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
(٤٥,٢٩٦)	٦٧٤	ارباح / (خسائر) متحققة من بيع اسهم مملوكة للشركة التابعة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
١١١,٦٧٩	٦,٧٤٢	مدينون
(٩,٠٩٤)	١٤,٧٣٩	بضاعة
(٤,١٧٠)	٧,٩٦٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
١١٥,١٣٤	-	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
-	٣٠,٧٤٣	مطلوب الى جهات ذات علاقة
٢٩,٠٤١	١,٣٤٧	دائنون
٩٤٦	٣٦,٦٧٥	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٤٣,٤٥٤	(٨,٧١١)	النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٦٧٥)	(٦٣)	مصاريف مالية مدفوعة
١٤٢,٧٧٩	(٨,٧٧٤)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(١٠١,٥٢٣)	(٩,٨٤٥)	شراء ممتلكات والمعدات
(٨٤,٤٠٦)	(٣٢)	مشاريع تحت التنفيذ
(٩,٣١٤)	١٧٨,٢٣٥	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
(١٩٥,٢٤٣)	١٦٨,٣٥٨	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٨٩,٣١٠)	(١٦٤,٦٨٢)	تمويل على الهامش
(٤,٦٨٥)	-	بنك دائن
١٥٠,٤٥٧	-	شراء اسهم مملوكة من شركات تابعة
٥٦,٤٦٢	(١٦٤,٦٨٢)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
٣,٩٩٨	(٥,٠٩٨)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١,٢٤٣	٥,٢٤١	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٥,٢٤١	١٤٣	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

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

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن الشركة الإنشائية 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 ويقض من 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 سدا 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 .

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

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

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(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 ٢٠١٦ ((٩٧,٠٧٨) دينار اردني) خساره (٢٠١٥):
(٩٣,٤٧٥) خسارة دينار اردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
(٤,٥٥٤)	(١,٤٤٤)	حصة الشركة في خسائر الشركة الحاكمة للتجارة والاستثمار
(٥٤,٩٨٢)	(٢,٩٢٦)	حصة الشركة في خسائر شركة الرسمية للتجارة والاستثمار
(٣٠)	(١,٤٠٠)	حصة الشركة في خسائر شركة قلعة الأمان والخير للاستثمار التجاري
(٣٣,٨٦٠)	(٩٠,٣٠٨)	حصة الشركة في خسائر الشركة الغربية للتجارة والتسويق
(٤٩)	(١,٠٠٠)	حصة الشركة في خسائر شركة الغزالية للتجارة العامة والتسويق
(٩٣,٤٧٥)	(٩٧,٠٧٨)	

بلغت القيمة الدفترية للإستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ((١٦٢,٥٣٦) دينار اردني) (٢٠١٥) :
(٦٥,٤٥٨) دينار اردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
(٧,٩٢٩)	(٩,٣٧٣)	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الحاكمة للتجارة والاستثمار
(٣٢,٨٦٦)	(٣٥,٧٩٢)	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الرسمية للتجارة والإستثمار
(٢٠)	(١,٤٢٠)	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة قلعة الأمان والخير للاستثمار التجاري
(٢٦,٢٦٦)	(١١٦,٥٧٤)	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الغربية للتجارة والتسويق
١,٦٢٣	٦٢٣	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الغزالية للتجارة العامة والتسويق
(٦٥,٤٥٨)	(١٦٢,٥٣٦)	

الشركة الإنشائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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

أ- شركة الحاقمية للتجارة والاستثمار

٢٠١٥	٢٠١٦	
٩٠,٠١٢	٦٠	مجموع الموجودات
٩٠,٠١٢	(١,١٤٠)	مجموع حقوق الملكية
-	١,٢٠٠	مجموع المطلوبات
(٤,٥٥٤)	(١,٤٤٤)	خسارة السنة
(٩,٩٢٨)	(١١,٣٧٢)	خسائر متراكمة
١,٠٠٠	١,٠٠٠	احتياطي اجباري
٩٧,٩٨٢	٨,٢٧٠	جاري الشريك

ب- شركة الرسمية للتجارة والاستثمار

٢٠١٥	٢٠١٦	
١٥٨,٣٠٩	١٤٣	مجموع الموجودات
٦٨,٦٩٦	٣,٠٤٨	مجموع المطلوبات
٨٩,٦١٣	(٢,٩٠٥)	مجموع حقوق الملكية
(٤٢,٧٩٤)	(٤٥,٧٢٠)	خسائر متراكمة
(٥٤,٩٨٢)	(٢,٩٢٦)	خسارة السنة
١٤,٧٦٦	-	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٥٩,٤١١	-	مطلوب الى جهات ذات علاقة
١٣٦,٠٢٢	-	مطلوب من جهات ذات علاقة
١٢١,٧١٢	٣٢,٨٨٧	جاري الشريك
٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	رأس المال

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

ج - شركة قلعة الأمان والخير للاستثمار التجاري

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٨٠,٥٢٧	٢٨٠,٥٢٧	مجموع الموجودات
٢٨٠,٥٢٧	٢٧٩,٣٢٧	مجموع حقوق الملكية
-	١,٢٠٠	مجموع المطلوبات
(٣٠)	(١,٤٠٠)	خسارة السنة
٢٨٠,٥٢٧	٢٨٠,٥٢٧	إستثمارات في أراضي
٢٨٠,٥٤٧	٢٨٠,٧٤٧	جاري الشريك

د - شركة الغربية للتجارة والتسويق

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٧١,٧٥١	٢١٥,٨٢٧	مجموع الموجودات
٨١,٤١٧	١٦١,٧٨٢	مجموع حقوق الملكية
١٩٠,٣٣٤	٥٤,٠٤٥	مجموع المطلوبات
١٠٨,٦٣٦	٢٧٨,٥٥٨	جاري الشريك
(٣٣,٨٦٠)	(١٢١,٥٤٧)	خسارة السنة
٢,٥٠٠	٢,٥٠٠	رأس المال

هـ - شركة الفزالية للتجارة العامة والتسويق

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢,٣٣٤	-	مجموع الموجودات
٢,٣٣٤	(١,٠٠٠)	مجموع حقوق الملكية
-	١,٠٠٠	مجموع المطلوبات
٧١١	(١,٦٢٣)	جاري الشريك
(٤٩)	(١,٠٠٠)	خسارة السنة
٢,٥٠٠	٢,٥٠٠	رأس المال

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

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

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق
يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد

١ كانون الثاني ٢٠١٨	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الادوات المالية
١ كانون الثاني ٢٠١٨	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) - ايرادات عقود العملاء
١ كانون الثاني ٢٠١٩	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الإيجارات"

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 لاعداد 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.

أساس توحيد البيانات المالية الموحدة

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.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل عندما تكون مقتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم إقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تديرها المجموعة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

يمكن تصنيف الموجودات المالية، غير تلك المحتفظ بها بغرض المتاجرة، كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر عند التسجيل المبني 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 الاستثمار 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 استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في (AFS) أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كموجودات مالية متاحة للبيع ومسجلة بالقيمة العادلة، وذلك لاعتقاد الإدارة بإمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بدو الدخل الشامل الآخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتركمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الأرباح والخسائر. في حال إستبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح الإستثمارات – المتاحة للبيع عند نشوء حق للشركة بأستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الإستثمارات

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.

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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 نعم مشكوك في تحصيلها عندما يتوفر مؤشر على عدم قابليتها للتحصيل ويتم شطبها عند توفر دليل على عدم تحصيلها.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة.

الإستثمارات في أراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي.

الأسهم المملوكة من الشركات التابعة

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

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 سددها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف 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.

الشركة الانتقالية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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

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

يتم الإعتراف 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 الإعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية الموحدة.

الغاء الإعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف 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 الإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقاة 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 بالإعتراف 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.

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إننا نعتقد بأن تقديراتنا ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.

- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للوصول للموسم بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

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 وكهربائية
١٥%	أرمان وإشجار زينة
١٥%	الات ومعدات
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 إجراء 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 الإعراف 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.

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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 كتزليل من مخصص إعادة التقييم.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد المستأجر ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل الشامل الموحدة خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام القسط الثابت.

الشركة الإنتقالية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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 :

٢٠١٥	٢٠١٦	
		مشروع ارض عراقيب سعدا
١,٧٤٧,٨٢٣	١,٧٤٧,٨٢٣	ارض المشروع - قطعة رقم (١٠٩) حوض (١٢٨) عراقيب عين سعدا من اراضي السلط
١٨١,٠١٥	١٨١,٠١٥	رسوم نقل ملكية الأرض
١,٩٢٨,٨٣٨	١,٩٢٨,٨٣٨	تكلفة ارض 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	-	
(٢٨,٢٠١)	-	المحول الى الممتلكات و المعدات
-	-	
		مشروع تجهيز البوليفارد
٤٤,٧٠٥	٤٤,٧٠٥	اجور عمال ومواد بناء
١٤,١٢٧	١٤,١٥٩	عدد و ادوات
٢٢,٨٠٠	٢٢,٨٠٠	اجور مقاول
٨١,٦٣٢	٨١,٦٦٤	
٢,٠٣٧,٤٤٠	٢,٠٣٧,٤٧٢	المجموع :

* إن القيمة العادلة لأرض المشروع أعلاه وفقاً لتقديرات مخمين عقاريين مرخصين اثنين قد بلغت ١,٩٨٦,١٩٧ دينار اردني و ١,٧٤٧,٨٢٦ دينار اردني .

** هو عبارة عن تجهيز مقهى (كوفي شوب) يقدم القهوة والمشروبات الباردة والساخنة والمأكولات الباردة والساخنة تحت العلامة التجارية (Alfredo Café).

الشركة الإنتقالية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(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 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 م٢ والمملوكة من قبل الشركة التابعة.

* ان القيمة العادلة للأرض اعلاه وفقا لتقديرات مخرنين عقاريين مرخصين اثنين قد بلغت ٤٢٨,٤٥٠ دينار اردني و ٤٢٨,٤٣٠ دينار اردني .

٦- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	إضافات	استبعادات	٣١ كانون الاول
الكلفة :			
٤٣,٠٥٦	٩٤٠	-	٤٣,٩٩٦
٤٣,٥٦٤	٩٣٠	-	٤٤,٤٩٤
٤,٩٢٧	١,٢٥٠	-	٦,١٧٧
٥٢,٦١٤	٤٥٧	-	٥٣,٠٧١
٥,٥٣٧	٦,٢٦٨	-	١١,٨٠٥
١٥,٠٠٠	-	-	١٥,٠٠٠
٦٤٨	-	-	٦٤٨
١٦٥,٣٤٦	٩,٨٤٥	-	١٧٥,١٩١
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
٩,٣٣٦	٥,٥٤٥	-	١٤,٨٨١
٥,٦٥٨	٦,٥١١	-	١٢,١٦٩
٢,٧٧٥	٣٨٦	-	٣,١٦١
٨٠٢	٦,٠٣٠	-	٦,٨٣٢
-	٣٠٩	-	٣٠٩
٦٤٨	-	-	٦٤٨
١٩,٢١٩	١٨,٧٨١	-	٣٨,٠٠٠
مجموع الاستهلاكات			
١٤٦,١٢٧			
القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني			
القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول			
			١٣٧,١٩١

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٧- المدينون

٢٠١٦	٢٠١٥
٧,٧٤١	١١,٤٣١
(٧,٧٤١)	-
-	١١,٤٣١
-	٣,٠٥٢
-	١٤,٤٨٣

٨- البضاعة

٢٠١٦	٢٠١٥
٢,٧٣١	١٧,٤٧٠
١٣,٥٤٣	١٣,٥٤٣
(١٦,٢٧٤)	-
-	٣١,٠١٣

٩- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

العلاقة	شركة اليم للاستثمار ذ.م.م
(مملوكة من قبل رئيس مجلس الإدارة)	

يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة مما يلي:-

٢٠١٦	٢٠١٥
-	٣,٠٥٢

شركة اليم للاستثمار ذ.م.م

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

٢٠١٦	٢٠١٥
٦٠,٠٠٠	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 ٢٠١٦.

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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

٢٠١٦	٢٠١٥
١,٢٥٣	٣,٧١٤
٢,٩٤٠	٢,١٧٠
٢,٠٠٠	٢٦,٧٥٢
-	١٣,٠٠٠
١,٢٦٠	١,٠٨٠
٧,٤٥٣	٤٦,٧١٦

استثمار في شركة أجادة للاستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها ٤,٣١٨ سهم (٢٠١٥: ٤,٣١٨ سهم)
استثمار في شركة سرى للتنمية و الاستثمار م.ع.م ، بأسهم عددها ٧,٠٠٠ سهم (٢٠١٥: ٧,٠٠٠ سهم)
استثمار في الشركة الاهلية للمشاريع م.ع.م بأسهم عددها ٢٥,٠٠٢ سهم (٢٠١٥: ٢٥,٠٠٢ سهم)
استثمارات في شركة رم علاء الدين للصناعات الهندسية م.ع.م بأسهم عددها صفر سهم
(٢٠١٥: ٥٠,٠٠٠ سهم)
استثمارات في شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمين بأسهم عددها ١,٠٠٠ سهم (٢٠١٥: ١,٠٠٠ سهم)

١١- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

٢٠١٦	٢٠١٥
٢,٥٣٧	٢٥٨,٧٧١
٢,٥٣٧	٢٥٨,٧٧١

استثمار في شركة الركائز للاستثمار م.ع.م * ، بأسهم عددها ٧,٢٥٠ سهم
(٢٠١٥: ٥٧٥,٠٤٨ 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 فندقا في احدى ضواحي عمان الغربية تم افتتاحه بتاريخ ١ حزيران ٢٠١١ وبأشر العمل بذلك التاريخ تحت العلامة التجارية (Quality Suites) بموجب عقد الادارة الموقع مع احدى الشركات الاجنبية ولمدة خمس سنوات.

١٢- النقد وما في حكمه

٢٠١٦	٢٠١٥
-	١١٧
١٤٣	٥,١٢٤
١٤٣	٥,٢٤١

نقد في الصندوق
نقد لدى البنوك

الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٣ - 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 ٢٠١٢ وتجدد تلقائياً ، وتستوفى فائدة بمعدل ١٦% سنوياً وعمولة بنسبة ٠.٠٥٥% من قيمة سقف التمويل على الهامش.
- شركة النخبة للخدمات المالية ذ.م.م وذلك بغرض تمويل شراء أوراق مالية عن طريق منح الشركة سقف للتمويل على الهامش بمبلغ ٥٠,٠٠٠ دينار أردني لكل من الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري والشركة الرستمية للتجارة والاستثمار ذ.م.م (شركة تابعة) ولمدة سنة تبدأ بتاريخ ١٨ نيسان ٢٠١٢ وتنتهي بتاريخ ١٨ نيسان ٢٠١٣ وتجدد تلقائياً، وتستوفى فائدة بمعدل ١٢% 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 اردني ولمدة سنة تبدأ من تاريخ ١٢ كانون الأول ٢٠١٢ وتنتهي بتاريخ ١١ كانون الأول ٢٠١٣ وتجدد تلقائياً وتستوفى فائدة بمعدل ١٢% سنوياً وعمولة بنسبة ٠.٠٥٥% من قيمة سقف التمويل.

١٤ - 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 كأصبة أرباح على المساهمين.

اسهم مملوكة من شركات تابعة :

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

٢٠١٦	٢٠١٥	
٢,٧٠٠	٢,٧٠٠	عدد الاسهم المشتراة
١,٠٥٣	١,٠٥٣	تكلفة الاسهم المشتراة
٨١٠	٧٥٦	القيمة السوقية للاسهم المشتراة كما في ٣١ كانون الأول

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٥ - الدائنون

٢٠١٦	٢٠١٥	
٣١,٩٢٥	٣٠,٥٧٨	نعم دائنة
٣١,٩٢٥	٣٠,٥٧٨	

١٦ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٦	٢٠١٥	
٦,١٨٣	٨,٦٩٣	مصاريف مستحقة
١٥٧,٦٦٩	-	مخصص التزامات محتملة
١٥,٠٠٠	-	مخصص رسوم حكومية
٢٦,٣٦٠	-	إيجارات مستحقة
١,٤١٢	٣,٥٨٧	حسابات دائنة أخرى
٢٠٦,٦٢٤	١٢,٢٨٠	

١٧ - ضريبة الدخل

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

١٨ - 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:-

٢٠١٦	٢٠١٥	
٤٦٣,٣٩٨	٤٣٥,١٥٠	صافي خسارة السنة
٣٩,٢٦٣	٧,٥٢٨	ينزل: الخسائر الغير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٤٢٤,١٣٥	٤٢٧,٦٢٢	الخسائر المتحققة

الشركة الانتقالية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٩- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠١٥	٢٠١٦	
٩٢,٧١٦	٦٢,١١٥	الرواتب والأجور
٣,٤٨٣	٢,٩٣٣	استهلاكات
١٢,٥٥٥	٢٩,٠٨٩	رسوم حكومية واشتراكات
٥,٥١٤	٣,٩٧٥	بريد و برق و هاتف
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	مصاريف الإيجار
١,٠٦١	-	تخزين
٣,٢٥٤	٢,٠٧٦	كهرباء ومياه ومحروقات
١٧,٩٦٦	١٩,٥٦٣	أتعاب مهنية
٥,١٤٩	١,٢٢١	دعاية وإعلان
١,٢٣٢	٢,٩٦٨	ضيافة
٥,٨٨٩	-	مصاريف خدمة
٢,٢٤٧	١,٨٢٣	قرطاسية ومطبوعات
٦,٢٣٢	١٣٠	سفر ومياومات
١٠,١٣٨	١٠,١٦٥	متنوعة
١٨٢,٤٣٦	١٥١,٠٥٨	

٢٠- المعلومات القطاعية

إن تفاصيل إيرادات وأرباح القطاعات التشغيلية للشركة هي على النحو التالي :

خسائر القطاع	خسائر القطاع	٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	
(٢٣١,٢٣٥)	(٤٠٥,٧٣٠)	(٢٠,٧٧٠)	(٦٥,٣٢٩)	قطاع الاستثمار في الموجودات المالية
-	-	-	-	قطاع الاستثمار في العقارات
(٢٣١,٢٣٥)	(٤٠٥,٧٣٠)	(٢٠,٧٧٠)	(٦٥,٣٢٩)	

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

مطلوبات القطاع	موجودات القطاع	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦			
٢٠٧,٥٤٠	٢٦٩,٢٩٢	٥١٨,٠٦٢	١٥٥,٠٦٩			قطاع الاستثمار في الموجودات المالية
-	-	٢,٤٥٧,٤٤٠	٢,٤٥٧,٤٧٢			قطاع الاستثمار في العقارات
٢٠٧,٥٤٠	٢٦٩,٢٩٢	٢,٩٧٥,٥٠٢	٢,٦١٢,٥٤١			المجموع

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢١- الأدوات المالية

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والأرصدة الدائنة الأخرى.

المستوى الأول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات المالية.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٧,٤٥٣	-	-	٧,٤٥٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
٢,٥٣٧	-	-	٢,٥٣٧
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر			
٩,٩١٠	-	-	٩,٩١٠
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٤٦,٧١٦	-	-	٤٦,٧١٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
٢٥٨,٧٧١	-	-	٢٥٨,٧٧١
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر			
٣٠٥,٤٨٧	-	-	٣٠٥,٤٨٧

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تدني في قيمتها.

الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها للتأكد 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 ٢٠١٥.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطي الإجمالي وإسهام مملوكة من شركات تابعة واحتياطي 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.

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 . تتعرض الشركة الى مخاطر معدلات الفائدة.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان

بمختلف أنواعها. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

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

الشركة الإنتقالية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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.

٢٢- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ آذار ٢٠١٧ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٣- أرقام سنة المقارنة

تم إعادة تصليح وتبويب بعض أرقام سنة ٢٠١٥ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٦.