

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

SEMI ANNUAL - ENT - 70/712-6

(2)

٣٠ تموز ٢٠٠٩

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين

دائرة الإفصاح

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الموضوع : البيانات المالية النصف سنوية

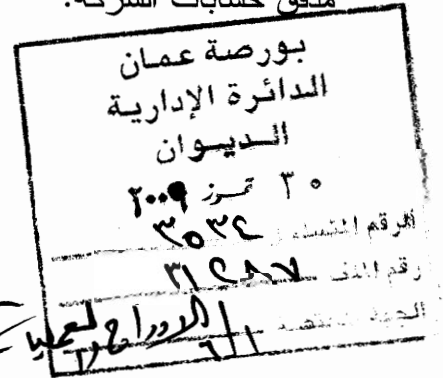
تحية طيبة وبعد ،،،

استنادا الى احكام المادة (٨) من تعليمات افصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق، نرفق لكم طيه تقرير موجز عن نتائج أعمال الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة النصف سنوية لعام ٢٠٠٩ وانجازاتها اضافة الى نسخة من القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩ والمراجعة من قبل مدقق حسابات الشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الادارة / المدير العام

سعد الله سعد الله



نسخة السادة مركز ايداع الاوراق المالية

نسخة السادة بورصة عمان

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة

عمان في ٢٦ تموز ٢٠٠٩
السادة هيئة الأوراق المالية
المحترمين
المملكة الأردنية الهاشمية

الموضوع: ملخص موجز عن نتائج اعمال الشركة خلال الفترة مقارنة مع الخطة المستقبلية

تحية طيبة وبعد،،،

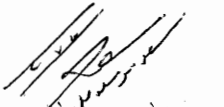
بالإشارة الى الموضوع اعلاه ونعلمكم بان الشركة استطاعت اكمال المخططات الهندسية لبناء مشروع الشركة على قطعة الارض المملوكة لها في منطقة عراقيب عين سعاد - السلط.

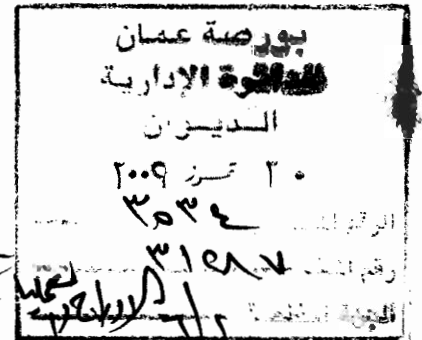
ومن المتوقع ان تقوم الشركة بالمباحثات مع شركات عقارية للدخول معها في شراكة لبناء مشروع الشركة المشار اليه اعلاه خلال الشهرين القادمين المباشرة في المشروع على ارض الواقع من عمليات فرز لقطعة الارض والبدء بالمرحلة الاولى من المشروع وذلك بتجهيز البنية التحتية له.

هذا وقامت الشركة بتجريف الارض وانزال الشوارع الفرعية بمساحة (٦) الى (٨) متر وستقوم الشركة باستكمال مشروعها للمرحلة الاولى خلال الشهرين القادمين كما هو مبين اعلاه.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

رئيس مجلس الادارة / المدير العام


سعد الله سعد الله



نسخة السادة مركز ايداع الاوراق المالية
نسخة السادة بورصة عمان

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

فهرس	صفحة
تقريرمراجعة عن القوائم المالية المرحلية	١
قائمة المركز المالي	٢
قائمة الدخل الشامل	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية	٤
قائمة التدفقات النقدية	٥
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية	٦-٩

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية

الى السادة المساهمين المحترمين
الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرفقة للشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩ والبيانات المرحلية للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. ان الادارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءا لا يتجزء من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا باجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تشتمل عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية على اجراء استفسارات بشكل اساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية واجراءات مراجعة أخرى. ان نطاق اعمال المراجعة أقل الى حد كبير من نطاق اعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، ولذلك فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فاننا لا نبدي رأي حولها.

النتيجة

بناء على مراجعتنا، لم يصل الى علمنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المرفقة لم يتم اعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤.

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
اجازة مزاولة رقم (٧٠٣) فئة (أ)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٠ تموز ٢٠٠٩

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
		الموجودات
		موجودات غير متداولة
١,٩٥٥,٨٠٨	١,٩٥٥,٨٠٨	مشاريع تحت التنفيذ
٦٤٨	٦٤٨	أجهزة خلوية
١,٩٥٦,٤٥٦	١,٩٥٦,٤٥٦	مجموع الموجودات غير المتداولة
		موجودات متداولة
٤,٣٤٧	٩,١٩٥	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
-	١٢٨,٣٩٣	استثمارات في أسهم متاجرة
١,٢٣٨,٥٢٢	١,٠٧٤,٥٥٩	نقد وما في حكمه
١,٢٤٢,٨٦٩	١,٢١٢,١٤٧	مجموع الموجودات المتداولة
٣,١٩٩,٣٢٥	٣,١٦٨,٦٠٣	مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		حقوق الملكية
٣,٤٢٣,٠٦٠	٣,٤٢٣,٠٦٠	رأس المال المكتتب به والمدفوع (رأس المال المصرح به ٩,٠٠٠,٠٠٠ دينار/ سهم)
(٢٦٣,٠٧١)	(٢٦٧,٣٣٠)	خسائر متراكمة
٣,١٥٩,٩٨٩	٣,١٥٥,٧٣٠	مجموع حقوق الملكية
		مطلوبات متداولة
٣٩,٣٣٦	١٢,٨٧٣	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٣٩,٣٣٦	١٢,٨٧٣	مجموع المطلوبات المتداولة
٣,١٩٩,٣٢٥	٣,١٦٨,٦٠٣	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

الإيرادات:	
صافي إيرادات فوائد بنكية بعد الضريبة والمصاريف البنكية	٣٢,٧٠٨
أرباح بيع استثمارات مالية للمتاجرة	٤,٥٢٥
خسائر غير محققة من استثمارات مالية للمتاجرة	(٣٢,٩٦٦)
إيرادات أخرى	٣,٨٠٠
اجمالي الإيرادات	٨,٠٦٧
المصاريف:	
مصاريف إدارية وعمومية	(١٢,٣٢٦)
اجمالي المصاريف	(١٢,٣٢٦)
خسارة الفترة	(٤,٢٥٩)
خسارة السهم:	
خسارة السهم _ دينار/ سهم	(٠,٠٠١)
المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال _ سهم	٣,٤٢٣,٠٦٠

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	رأس المال	إيضاح	
٣,١٥٩,٩٨٩	(٢٦٣,٠٧١)	٣,٤٢٣,٠٦٠	١	الرصيد في ١ كانون الثاني
(٤,٢٥٩)	(٤,٢٥٩)	-		خسارة الفترة
٣,١٥٥,٧٣٠	(٢٦٧,٣٣٠)	٣,٤٢٣,٠٦٠		الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

الأنشطة التشغيلية	
خسارة الفترة	(٤,٢٥٩)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:	
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٤,٨٤٨)
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	(٢٦,٤٦٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣٥,٥٧٠)
الأنشطة الإستثمارية	
استثمارات في أسهم متاجرة	(١٢٨,٣٩٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	(١٢٨,٣٩٣)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(١٦٣,٩٦٣)
النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الثاني	١,٢٣٨,٥٢٢
النقد وما في حكمه في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩	١,٠٧٤,٥٥٩

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة بتاريخ ٩ آب ٢٠٠٧ لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٤٤٣). وان رأسمال الشركة المصرح به يبلغ ٩,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٩,٠٠٠,٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد، في حين أن رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع يبلغ ٣,٤٢٣,٠٦٠ دينار مقسم الى ٣,٤٢٣,٠٦٠ سهم، بقيمة إسمية مقدارها دينار أردني واحد.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في التعامل في شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارجه بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

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

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

تم إعداد القوائم المالية المرحلية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية.

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ باستثناء أثر اعتماد المعايير والتفسيرات المذكورة أدناه عند انطباقها على البيانات المالية للشركة :

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ - القطاعات التشغيلية (يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ هو معيار متعلق بالإفصاح ويتطلب إعادة تحديد قطاعات الشركة التي ينبغي الإبلاغ عنها وذلك على أساس القطاعات المستخدمة من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي في عملية اتخاذ قرار حول كيفية تخصيص الموارد وتقييم الأداء. إن هذا المعيار لم يكن له تأثير جوهري على الإفصاحات السابقة والنتائج المعلنة للوضع المالي للشركة.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (معدل عام ٢٠٠٧) - عرض القوائم المالية (يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩)

تم ادخال عدد من التغييرات على المصطلحات (تشتمل على عناوين معدلة للقوائم المالية المختصرة)، وهذا أدى إلى عدد من التغييرات على العرض والإفصاح. إن هذا المعيار المعدل لم يكن له تأثير جوهري على النتائج المعلنة للوضع المالي للشركة.

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الشقق والفلل السكنية عند إبرام العقد مع المشتري.

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 والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق . يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل.

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 خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام القسط الثابت.

الشركة الإنتاجية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

٣- 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 ٢٠٠٨.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، وخسارة الفترة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق المساهمين.

معدل المديونية المثلى

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 المثلى محسوباً على أساس نسبة الدين إلى حقوق الملكية.

أهم السياسات المحاسبية

إن تفاصيل السياسات المحاسبية والأساليب المستخدمة بما فيها قواعد الإعتراف، أساس القياس وأساس الإعتراف بالإيرادات والمصاريف المتعلقة بكل بند من بنود الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية قد تم بيانها في الإيضاح ٣ من البيانات المالية.

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر الائتمان

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

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 و المطلوبات النقدية.

٤- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل إدارة الشركة بتاريخ ٢٠ تموز ٢٠٠٩ وتم الموافقة على نشرها.