



الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة م.ع.م
Specialized Investment Jordanian Co. P.LC

التقرير السنوي

2011



حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	السادة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد فاضل علي فهيد السرحان اعتباراً من ٢٠١١/٣/٢
رئيس مجلس الإدارة	السيد فاضل علي فهيد السرحان لغاية ٢٠١١/٣/٢
نائب رئيس مجلس الإدارة	السادة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد يسري إبراهيم فياض بركات اعتباراً من ٢٠١١/٣/٢
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد يسري إبراهيم فياض بركات لغاية ٢٠١١/٣/٢
عضو	الدكتور وليد وائل أيوب زعرب
عضو	السيد "محمد خالد" اسامه عبدالرحيم عصفور
عضو	السادة شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه ممثل الشركة المهندس محمد مظهر حسن عناب
عضو	السادة شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه ممثل الشركة السيد امجد يسري إبراهيم بركات
عضو	السيد عبدالمجيد محمود احمد درويش اعتباراً من ٢٠١١/٤/٢١
عضو	السيد قصي محمد احمد الغصين لغاية ٢٠١١/٤/٢١

مدققو حسابات الشركة : السادة إبراهيم العباسي وشركاه / الدكتور إبراهيم العباسي
مستشار الشركة القانوني : الأستاذ المحامي وليد حلمي عبدالهادي





كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة أعضاء الهيئة العامة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

يسرني ان أرحب بكم أجمل ترحيب في اجتماع الهيئة العامة السنوي ويسعدني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن مجلس الإدارة ان أضع بين أيديكم التقرير السنوي متضمناً القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١/ كانون الأول / ٢٠١١ والخطة المستقبلية للعام ٢٠١٢.

من حيث الاستثمارات العقارية للشركة فقد تم تأجير مبنى جراند سنتر بالكامل باستثناء مكتب واحد مساحته (١٣٣) متر مربع وجاري العمل على تسويقه لتأجيره.

وبالنسبة لمبنى نيوهوم سنتر ونظراً لعدم تمكننا من تحويله من سكن إلى مكاتب ونظراً لانخفاض عائد الإيجار من عروض التأجير المقدمة للشركة حيث لا ترقى لتكلفة المبنى فقد تم بيعه وبالتنسيق مع الشركة الزميلة، ولا يخفى عليكم الظروف الاقتصادية المحلية والعالمية التي أثرت على جميع القطاعات الاقتصادية عامه وعلى قطاع الاستثمارات العقارية بصورة خاصة . وكوننا جزء من هذا العالم فلقد تأثرنا من نتائج هذه الأزمة.

أما في الإطار القانوني أرجو أن أعلمكم أنه لا يوجد أية مستجدات في هذا المجال سوى الدعوى رقم ١٠١٤/٢٠٠٥ جنايات عمان ضد بعض الشركاء وآخرين المتضمنة المطالبة بمبلغ ١,٧٥٠,٠٠٠ دينار مليون وسبعمائة وخمسون ألف دينار مضافاً إليها الفوائد والأتعاب والرسوم ولا زالت قيد النظر.

منتزهاً هذه الفرصة لأتوجه بالشكر لكم ولجميع العاملين الذين يبذلون الجهود لما فيه مصلحة الشركة والاقتصاد الوطني في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم حفظه الله .

والله ولي التوفيق...

فاضل علي فهيد السرحان

رئيس مجلس الإدارة



حضرات السادة مساهمي الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة المحترمين

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم ويقدم لكم تقريره السنوي عن أعمال الشركة ونشاطاتها والقوائم المالية كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ والخطة المستقبلية للعام ٢٠١٢ .

تقرير مجلس الإدارة

أهداف وغايات الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة (م . ع . م)

تهدف الشركة القيام بجميع الأعمال التجارية والاستثمارية بما في ذلك استيراد وشراء وبيع وتصدير وإعادة تصدير والاتجار بالمواد الأولية وشبه المصنعة والمصنعة على اختلاف أنواعها وأشكالها واستعمالاتها، بما في ذلك قطع الغيار اللازمة لها بقصد استغلالها بالبيع و/أو إعادة البيع والتصدير وذلك داخل المملكة وخارجها بما يحقق مصلحة الشركة وغاياتها وعلى سبيل المثال لا الحصر فإن الشركة تقوم بالأعمال التالية ضمن الأعمال التي يجوز لها القيام بها:-

- الاستثمار في الأسهم والسندات والأوراق المالية عامة وحصص الشركات والمشاريع الاستثمارية المختلفة ومنها الشركات والمشاريع الصناعية والتجارية والسياحية والزراعية والعقارية وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة المرعية.
- للشركة أن تؤسس أو تساهم أو تشتري أو تتعاون أو تدخل مع الغير أو تدير الشركات والمشاريع الصناعية والزراعية والعقارية والإسكانية والسياحية والتجارية على اختلاف أنواعها وكذلك أي مشروع أو أعمال يكون لها مصلحة فيها بما في ذلك إدارة الشركات والمشاريع التي تساهم الشركة فيها أو التي تتعاقد معها في عقود مشاركة أو عقود استثمارية تحقق مصلحة الشركة.
- مباشرة أعمال البيع والشراء والتسويق والتوزيع للمواد الخام والمنتجات الوسيطة والنهائية لعموم أنواع السلع والأسواق بما في ذلك عقود شراء منتجات المصانع والمزارع وغيرها من الوحدات الإنتاجية وعقود تسويق منتجاتها وتعهدها التسويق والتوزيع والتصدير والقيام بكل ما يلزم ويشمل عمليات التعبئة والتغليف وتجهيز السلع وما شابه ذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة لذلك.
- عموم أعمال الاستيراد والتصدير لجميع أنواع السلع في المناطق بما في ذلك المناطق الحرة لحساب الشركة أو لحساب الغير وفقاً للقوانين المرعية.
- أعمال التجارة الدولية شراء وبيع ووكالة وتمثيلاً وأعمال الوسطاء التجاريين بالعمولة أو غيرها في الأسواق الدولية والتجارية بما في ذلك الأسواق المنظمة لهذا الغرض وإبرام وتنفيذ كافة العقود المترتبة على ذلك حسب مصلحة الشركة.
- جميع أعمال تعهدات التوريد والتسليم ودخول المناقصات التجارية بجميع أنواعها محلياً وخارجياً وأجراء جميع أنواع العقود بما في ذلك العقد الباطن لتنفيذ أي تعهدات أو التزامات مترتبة عليها لذلك.



- التعاقد مع أية هيئة أو سلطة أو شركة حكومية أو أهلية أو فرد بهدف الحصول من تلك الجهات على العقود أو حقوق أو وكالات أو امتيازات صناعية أو تجارية أو استثمارية واستعمال وتنفيذ وإدارة تلك العقود والحقوق والوكالات والامتيازات بالطريقة التي تحقق غايات وأهداف الشركة والقيام بذلك بمفردها أو بالتعاون مع الغير، بما في ذلك امتلاك العلامات التجارية وبراءات الاختراع وأعمال الوساطة والكمسيون والوكالات التجارية.
- إقامة الفروع ومكاتب التمثيل على انفراد أو بالمشاركة وغير ذلك وتعيين المدراء والموظفين مقابل رواتب أو حصة من الأرباح أو كليهما.
- تأسيس وإقامة المعارض التجارية ومحلات البيع عموماً والمستودعات والمخازن العامة لبيع سائر البضائع بالأسلوب والطريقة التي تراها الشركة مناسبة لأعمالها وإقامة وامتلاك أي عقارات لغايات الشركة أو الاستثمار وامتلاك أية أموال منقولة وغير منقولة تسهل أعمال الشركة أو تساعد فيها.
- الاشتراك في الأسواق الحرة والاستئجار أو التملك وإقامة المنشآت اللازمة لأعمال الشركة من مخازن ومعارض ومكاتب وغيرها وتقديم أية خدمات تتعلق بذلك أو بالأعمال التجارية للغير على النحو الذي يحقق مصالح الشركة وذلك وفقاً للقوانين المرعية.
- استثمار فائض أموالها بأي شكل يحقق مصالحها والمساهمة في أية شركة أو هيئة محلية كانت أو دولية أو تأسيسها أو امتلاكها أو دمجها أو إلحاقها بالشركة على النحو الذي تراه الشركة مناسباً.
- القيام بأية أعمال أو نشاطات أو مهام ضرورية لمساعدة الشركة على تحقيق أهدافها و غاياتها وممارسة أعمالها.



مصادر دخل الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة .

١ - الإستثمارات العقارية

٢ - الإستثمار في الشركة الزميلة (الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري)

ونبين لكم أدناه تفاصيل الإستثمارات

١ - الإستثمارات العقارية

ان إستثمارات الشركة العقارية للعام ٢٠١١ تتلخص بما يلي

■ مشروع مبنى جراند سنتر

■ مشروع مبنى نيو هوم سنتر

ونبين أدناه تفاصيل هذه المشاريع

مشروع مبنى جراند سنتر

نبذه تعريفه عن مشروع مبنى جراند سنتر

يقع المشروع في شارع الشريف ناصر بن جميل بجانب حدائق الملك عبدالله على قطعة الأرض رقم ١١٤٣ من حوض ٨ الشمساني وبمساحة أرض إجمالية ١٤٥٩ متر مربع ويتكون المشروع من طابق (٢) أفقية كمواقف سيارات وخدمات وطابق أرضي محلات تجارية وعددها (٩) تسعة محلات وطابق ميزانين تابع لهذه المحلات وثلاث طوابق متكررة مكاتب بمساحات مختلفة، وبمساحة إجمالية للمبنى تقدر بحوالي ٥٦٠٠ متر مربع.

دخل المشروع

تم بيع جزء من المحلات التجارية في المشروع وتم تأجير معظم الجزء المتبقي من المشروع وتبلغ إجمالي إيرادات التأجير السنوية للمساحات المؤجرة حالياً ما يقارب ٢٠٠,٠٠٠ دينار مائتان ألف دينار .

كلفة المشروع الإجمالية

بلغت كلفة المشروع الإجمالية ما يقارب (٣,٤٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وأربعمائة ألف دينار علماً انه تم تحميل كلفة المشروع فوائد الاقتراض والتي بلغت ما يقارب خمسمائة وستون ألف دينار وهذا يتفق مع معايير المحاسبة الدولية معيار رقم (٢٣) (تكاليف الاقتراض) وان القيمة العادلة للمشروع حسب تقييم الخبير تقدر ٣,٤٤٢,١٠٠ دينار .



مشروع مبنى نيو هوم سنتر

نبذة تعريفية عن مشروع مبنى نيو هوم سنتر

يقع المشروع على قطعة الأرض رقم (١١١١) في منطقة الجبيهة حوض رقم (٤) الجبيهة الشرقي بجوار بوابة الجامعة الأردنية الشمالي، مساحة الأرض (٩٧٣) متر مربع بأحكام تنظيم سكن (ب). المشروع عبارة عن بناية مكونة من (٤) طوابق فوق منسوب الشارع تشكل ما مجموعه (١٦) ستة عشر شقة ديوكس وطابق قبو مواقف سيارات وخدمات مختلفة وبمساحة إجمالية حوالي ٢٤٦٠ متر مربع. وتبلغ ملكيتها ٥٠ % من المشروع .

دخل المشروع

نتيجة الظروف الاقتصادية الحالية فان العروض المقدمة لإيجار المبنى لم تكن تحقق العائد المطلوب و عملت إدارة الشركة على تغيير صفة استعمال المبنى من سكن ليصبح مكاتب إلا ان أمانة عمان الكبرى لم توافق على تغيير صفة الاستخدام الأمر الذي دفع الشركة مع انخفاض العائد المتوقع من إيجار المبنى على بيع حصتها من المشروع وكان نتيجة البيع خسارة بقيمة (٢٢٩,٧٣٠) دينار

كلفة المشروع الإجمالية

بلغت قيمة حصتنا في المشروع ما يقارب (٧٥٠,٠٠٠) سبعمائة وخمسون ألف دينار علما انه تم تحميل كلفة المشروع فوائد الاقتراض والتي بلغت ما يقارب (١٢٥,٠٠٠) مائه وخمسة وعشرون ألف دينار وهذا يتفق مع معايير المحاسبة الدولية معيار رقم (٢٣) (تكاليف الاقتراض).

استثمار في شركة زميلة (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري)

تعريف الاستثمار في الشركة الزميلة

وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ حول الاستثمار في الشركة الزميلة فقد بين المعيار الدولي رقم ٢٨ ان الاستثمار يعتبر استثمرا في الشركات الزميلة عندما يكون هنالك تأثير هام سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة وانه وحسب معايير المحاسبة الدولية فانه يعتبر شكل من أشكال التأثير الهام من قبل المستثمر عندما يكون هنالك تمثيل في مجلس الإدارة أو هيئة أخرى معادلة تسيطر على المنشأة المستثمر بها

محاسبة الاستثمار في الشركة الزميلة

يتم إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة وفقا لطريقة حقوق الملكية والتي تقوم على تسجيل الاستثمار مبدئيا بالكلفة وتزداد القيمة المرحلة أو تخفض للاعتراف بنصيب المستثمر من أرباح وخسائر المشروع المستثمر به بعد تاريخ التملك (مع الأخذ بعين الاعتبار نتيجة إعادة التقييم للاستثمارات العقارية) . أما التوزيعات المستلمة من المشروع المستثمر به فيتم تخفيضها من القيمة المرحلة للاستثمار .



الشركة الزميلة

قامت الشركة باستثمار جزء من أموالها في (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م) حيث تملك شركتنا ما نسبته ١٧% من رأسمال الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذات مسؤولية محدودة) والتي يبلغ رأسمالها (١١,١٧٣,١٤٠) احد عشر مليون ومائة وثلاثة وسبعون ألف ومائة وأربعون دينار . تم تأسيس الشركة في ٣١ آب ١٩٩٥ ولما كانت شركتنا لديها ممثل في هيئة مديري الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري فإننا نطبق طريق حقوق الملكية في الاستثمار في الشركة الزميلة

ملخص عن أهم استثمارات الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذ.م.م)

تتركز استثمارات الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري بالاستثمارات التالية

■ الاستثمارات العقارية

■ الاستثمارات المالية

ونبين لكم أدناه تفاصيل الاستثمارات

الاستثمارات العقارية

١. مبنى السيئي سنتر - عمان

نبذة تعريفية عن مبنى السيئي سنتر :-

يعتبر مبنى السيئي سنتر من المجمعات الهامة في عمان وقد بني على أحدث طراز وجهز بأخر ما توصلت إليه التكنولوجيا فقد روعيت به معايير عالية في الجودة في تصاميمه الداخلية ويقع في موقع متميز بين الدوار الأول والدوار الثاني وبمساحة إجمالية تقريبية مقدارها (٣٤,٠٠٠) متر مربع مؤجر معظمها ويتكون المبنى من :-
١- أربعة طوابق تحت منسوب الشارع بمساحة (١٢,٠٠٠) متر مربع معدة كمواقف للسيارات وتنتسج إلى ما يقارب (٢٣٠) سيارة.

٢- طابق التسوية الأول الذي يتكون من (١٠) مكاتب وبمساحات مختلفة مؤجر بالكامل .

٣- طابق ارضي مكون من (٢٨) محل ومكتب مؤجرة بالكامل باستثناء ما مساحته ٧٥ متر مربع .

٤- سبعة طوابق من الطابق الأول ولغاية الطابق السابع مكاتب مؤجرة بالكامل لمجموعة الاتصالات الأردنية / أورانج .

دخل مبنى السيئي سنتر :-

تبلغ إجمالي إيرادات مبنى السيئي سنتر ما يقارب مليون وثلاثمائة وخمسون ألف دينار سنوياً واغلبها ناتج عن التأجير والخدمات المقدمة للمستأجرين ويترتب على المبنى مصاريف تشغيل وأخرى ما يقارب (٣٥٠,٠٠٠) دينار أي تقدر صافي إيرادات الشركة من مبنى السيئي سنتر ما يقارب (١,٠٠٠,٠٠٠) دينار سنوياً قبل الضرائب والمخصصات وبدون استهلاك للمبنى .



٢. مبنى عمان سنتر

نبذة تعريفية عن مبنى عمان سنتر :-

يقع المشروع على قطعة الأرض رقم ٤٥٢ حوض رقم (١٧) الملفوف الشمالي / جبل عمان بشارع الملكة مصباح وقريب من فندق جراند حياة وعمارات الزارا وبنك القاهرة عمان ومساحة الأرض ١٠٩١ متر مربع. صفة الاستخدام مكاتب وعيادات طبية ضمن سكن (ج). المشروع عبارة عن عمارة مكونة من ١١ طابق ، ٤ طوابق منها فوق منسوب الشارع مكاتب و (٥) طوابق تحت منسوب الشارع مكشوفة من ثلاث جهات عبارة عن مكاتب ومواقف سيارات وخدمات مختلفة و (٢) طابق قبو مواقف سيارات وخدمات مختلفة. وتبلغ المساحة الإجمالية للبناء حوالي ٦٧٠٠ متر مربع.

دخل مبنى عمان سنتر :-

تم الانتهاء من المشروع والحصول على إذن الأشغال بتاريخ ٢٠١١/٥/١٩ وقد قامت الشركة بالتسويق للمشروع عن طريق الوسطاء العقاريين وبجميع الوسائل المتوفرة إلا انه لم يتم تأجير أي مساحه خلال العام ٢٠١١ ولكن في العام ٢٠١٢ تم البدء بتأجير بعض المساحات وسوف تعمل الإدارة جهدها بحيث تؤجر اكبر مساحه من المبنى

٣. استثمارات بأراضي

تملك الشركة قطعة ارض في منطقة مادبا قرية كفير أبو خينان الشرقي حوض الكبير الشرقي رقم القطعة ٤٦ من حوض رقم ٢ وبمساحة إجمالية ثلاثون دونم وأربعمئة متر مربع وبلغت قيمة الأرض ما يقارب مليون وأربعمئة ألف دينار وانه سوف يتم استثمار هذه الأرض وفقا للمعطيات والظروف الاقتصادية اللاحقة .

طريقة التقييم المحاسبية للاستثمارات العقارية

يتم تقييم الاستثمارات العقارية في الشركة وفقا لنموذج القيمة العادلة وتقوم هذه الطريقة على تقييم استثمارات الشركة العقارية بالقيمة العادلة والاعتراف في المكسب أو الخسارة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للممتلكات في صافي ربح أو خسارة الفترة التي نشأ فيها . وهذا متوافق مع معايير المحاسبة الدولية معيار رقم (٤٠) .

تعريف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وكيف تم التوصل إليها

القيمة العادلة حسب (معايير المحاسبة الدولية) : هو المبلغ الذي يمكن أن تتم مبادلة الأصل به أو سداد الالتزام بين أطراف مطلعهم وراغبة في التعامل على أساس تجاري بحت . وللتوصل إلى القيمة العادلة بشكل صحيح وبعيدا عن أي تحيز فلقد اعتمدت إدارة الشركة أكثر من خبير في مجال العقار لغايات تقييم الاستثمارات العقارية وتم اعتماد القيمة المقدرة الأعلى للاستثمارات العقارية من قبل الخبير كقيمة عادله للاستثمارات العقارية .

■ استثمارات بالأصول المالية

تملك الشركة محفظة استثمارية باسهم الشركات وكانت استثمارات الشركة على نوعين ، النوع الأول أوراق مالية بالقيمة العادلة دخل شامل وهي الاستثمارات التي يتم امتلاكها بهدف تحقيق أرباح نتيجة التغير في أسعارها على المدى القصير والنوع الثاني أوراق مالية بالقيمة العادلة دخل شامل آخر . يتم تبويب الأوراق المالية بالقيمة العادلة دخل شامل كموجودات متداولة أما الأوراق المالية بالقيمة العادلة دخل شامل آخر فيتم تبويبها كموجودات

غير متداولة إلا إذا توفرت النية لدى الإدارة لبيعها خلال عام من تاريخ البيانات المالية فيتم تبويبها حينئذ كموجودات متداولة. يتم تسجيل الأوراق المالية بالقيمة العادلة دخل شامل والأوراق المالية بالقيمة العادلة دخل شامل آخر عند الشراء بالكلفة ويعاد تقييمها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة مالية ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية بالقيمة العادلة دخل شامل في بيان الدخل الشامل والتغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية بالقيمة العادلة دخل شامل آخر فيتم إثبات فرق القيمة في حقوق الملكية وتحت بند التغير المتراكم في القيمة العادلة وإثباته في بنود الدخل الشامل الآخر .

الوضع المالي للشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري

بلغت مجمل إيرادات الشركة للعام ٢٠١١ من استثمارات الشركة العقارية مبلغ وقدره (١,٣٤٠,٨٦١) دينار وبلغت مصاريف التشغيل ما قيمته (٣٥٣,٧٦١) دينار ليكون صافي إيرادات التأجير للاستثمارات العقارية مبلغ وقدره (٩٨٧,١٠٠) دينار بينما كانت صافي إيرادات التأجير في عام ٢٠١٠ مبلغ وقدره (٨٨٨,١٤٧) دينار وبلغت خسائر بيع الأسهم للعام ٢٠١١ (٥٤,٧١٣) بينما كانت أرباح بيع الأسهم للعام ٢٠١٠ (٥,٩٧١) وبلغت خسائر بيع الاستثمارات العقارية في العام ٢٠١١ مبلغ وقدره (٢٦٠,٠٧٣) وبلغت قيمة المصاريف الإدارية في العام ٢٠١١ مبلغ وقدره (٢٨٦,٠٥٨) بينما كانت المصاريف الإدارية في عام ٢٠١٠ (٢٩٩,٥٩٨) دينار وبلغت قيمة مصاريف التمويل في العام ٢٠١١ مبلغ (٤٢٨,٤٧٦) ليكون صافي دخل الشركة من العمليات التشغيلية في عام ٢٠١١ خسارة (٤٢,٢٢٠) بينما كان صافي الدخل التشغيلي في عام ٢٠١٠ (٤٣٧,٨٤٣) ويوجد مصاريف وإيرادات متفرقة بلغت في العام ٢٠١١ خسارة مبلغ (٩,٧٩٤) دينار وان تقييم الأسهم كما في ٢٠١١/١٢/٣١ كان نتيجته خسائر بقيمة (٨٢٩,٩٥٠) وان تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٢٠١١/١٢/٣١ كان نتيجته خسائر بقيمة (٨,٥٢٨,١٥٠) وبالتالي فان صافي دخل الشركة للعام ٢٠١١ بلغ خسارة بقيمة (٩,٤١٠,١١٤) بينما بلغ صافي الدخل في عام ٢٠١٠ خسارة بقيمة (١,٩٤٥,٨٨٢) علما ان من خسائر العام ٢٠١١ مبلغ (٩,٣٥٨,١٠٠) هي خسائر غير متحققة ناتجة عن إعادة التقييم .

البيان	٢٠١١	٢٠١٠
رأس المال	١١,١٧٣,١٤٠	١١,١٧٣,١٤٠
مجموع الموجودات المتداولة	١,٥٢٤,٦٢٦	٢,٨٤٧,٠٨٣
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢٢,٥١٤,٨٣٢	٣١,٩٣٧,١٣٧
مجموع المطلوبات المتداولة	٢,٤٧٤,١١١	٢,١٦٨,٢٣٢
مجموع المطلوبات غير المتداولة	٨,٦٨١,١٧٥	٩,٤٤٨,٠٠٢
حقوق الملكية	١٢,٨٨٤,١٧٢	٢٣,١٦٧,٩٨٦



الوضع المالي للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

نبين أدناه ملخص للوضع المالي للشركة

البيان	٢٠١١	٢٠١٠
صافي إيرادات الاستثمارات العقارية	٢١,١٩٥	١٩,٧١٨
خسائر الاستثمار في الشركات الزميلة	١٥٠,٠١٢	٣٣١,٦٨٥
خسائر بيع الاستثمارات العقارية	٢٢٩,٧٣٠	---
خسائر بيع الحصص	١,٣٠٩	١,٨٧٨,٣٥٥
المصاريف الإدارية	٩٨,٩٨٤	٩٧,٩٣٦
مصاريف أخرى	١٥,٩١٧	---
مصاريف التمويل	١١,٨٢٤	١٣٨,٤٧٩
(خسارة) الشركة	(٤٨٦,٥٨١)	(٢,٤٢٦,٧٣٧)
مجموع الموجودات غير المتداولة	٥,٠٨٠,٦٧٦	٦,٢٢٠,٠٨٩
مجموع الموجودات المتداولة	١٧٩,١٢٤	٣٣٨,٠١٠
مجموع حقوق الملكية	٤,٢٣٤,٤٢٧	٤,٨٧٠,٣٥٨
مجموع المطلوبات المتداولة	١,٠٢٥,٣٧٣	١,٦٨٧,٧٤١

لقد قامت الشركة ببيع حصتها من الاستثمار العقاري في مبنى نيو هوم سنتر حيث تم بيع حصتنا من المبنى بمبلغ نصف مليون دينار وتم دفع رسوم على البيع بمبلغ (٣,٦٠٦) أي صافي البيع (٤٩٦,٣٩٤) علما ان كلفة المبنى الدفترية كانت بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم بمبلغ (٧٢٦,١٢٤) ونتيجة البيع خسائر بقيمة (٢٢٩,٧٣٠) وقد قامت الشركة باستخدام السيولة النقدية المتوفرة من البيع في تسديد جزء من مديونية الشركة. ان قرار البيع كان نتيجة الانخفاض المتوقع للعائد الاستثماري للمبنى . حيث ان العروض المقدمة لإيجار المبنى لم تحقق العائد المطلوب كما ان عدم موافقة أمانة عمان الكبرى على تغيير صفة الاستخدام للمبنى أدى إلى صعوبة تسويق المبنى بالعائد المرجو من الاستثمار .



الخطة المستقبلية للشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة

الخطة المستقبلية للشركة هي الترويج للإستثمارات العقارية الحالية والبحث عن مستأجرين / مستثمرين لاستثمارات الشركة العقارية الحالية ونظرا للظروف الاقتصادية المحلية والعالمية وانعكاساتها على قطاع الاستثمارات العقارية فان الشركة لن تقوم بأي توسعات في الاستثمارات العقارية إلا بعد دراسة جديدة للسوق العقاري في الأردن ودراسة السيولة النقدية للشركة .





تطبيقاً لتعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية فإن المجلس يقدم الإيضاحات التالية:-

- ١

أ- النشاط الرئيسي للشركة : هو القيام بالاعمال التجارية والاستثمارية و الاستثمار في الأسهم والسندات والأوراق المالية عامة وحصص الشركات والمشاريع الاستثمارية المختلفة ومنها الشركات والمشاريع الصناعية والتجارية والسياحية والزراعية والعقارية وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة المرعية .

ب- تقع مكاتب الشركة في منطقة جبل عمان ما بين الدوار الأول والدوار الثاني مقابل الكلية العلمية الإسلامية مبنى السيتي سنتر وانه لا يوجد أية فروع للشركة داخلية وخارجية.

ج- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة في عام ٢٠١١ (٥,٠٤٨,١٧٨) دينار

د- بلغ عدد موظفي الشركة في عام ٢٠١١ أربعة موظفين

- ٢ لا يوجد شركات تابعة للشركة .

- يوجد شركة زميلة وهي الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري شركة ذات مسؤولية محدودة حيث تملك شركتنا ما نسبته ١٧% من رأسمال الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذات مسؤولية محدودة) والتي يبلغ رأسمالها (١١,١٧٣,١٤٠) احد عشر مليون ومائة وثلاثة وسبعون ألف ومائه وأربعون دينار . تم تأسيس الشركة في ٣١ آب ١٩٩٥ ولما كانت شركتنا لديها ممثل في هيئة مديري الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري فإننا نطبق طريق حقوق الملكية في الاستثمار في الشركة الزميلة

- ٣

أ- نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة

١- فاضل علي فهد السرحان

رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من ٢٠٠٥/٠٩/١٢ ولد عام ١٩٣٥ حاصل على شهادة بكالوريوس في العلوم الإدارية والعسكرية عام ١٩٧٥ وعلى شهادة الماجستير في العلوم الإدارية والعسكرية عام ١٩٨٤

الخبرات العملية

عمل في كافة المناصب الإدارية والقيادية والميدانية في القوات المسلحة الأردنية والأمن العام

العضويات

هو رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة .



٢- يسري إبراهيم فياض بركات

نائب رئيس مجلس الإدارة منذ عام ١٩٩٥ ولغاية تاريخه ، ولد عام ١٩٤٣ وحاصل على شهادة دبلوم تجارة ومالية من بريطانيا عام ١٩٥٨

الخبرات العملية

منذ تخرجه لغاية الآن وهو يعمل في مجال التجارة الحرة سواء محلياً أو دولياً على حسابه الخاص أو شراكة مع الغير .

العضويات

نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة .

٣- الدكتور وليد وائل أيوب زعرب

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ ١٩٩٥/٧/٢ ولد عام ١٩٦٧ حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة المخاطر والتأمين والتمويل من جامعة فلوريدا في الولايات المتحدة الأمريكية ، وأيضاً درجة البكالوريوس في قانون التجارة الدولي وعلم الجرائم من نفس الجامعة ، وفي عام ١٩٩٦ حصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من نفس الجامعة ، وفي عام ٢٠٠١ حصل على درجة الدكتوراة في علوم التأمين من نفس الجامعة .

الخبرات العملية

قد عمل في حقل التأمين منذ عام ١٩٩٠ وعين بوظيفة المدير العام المساعد في الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين من عام ١٩٩٤ حتى عام ١٩٩٨ حيث عين مديراً عاماً للشركة ولغاية الان .

العضويات

هو عضو مجلس إدارة في كل من الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة والشركة الأردنية الفرنسية للتأمين ورئيس مجلس الإدارة في الشركة الأردنية للإدارة والاستشارات .

٤- السيد "محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ ٢٠١٠/٧/١٣ ولغاية تاريخه ولد عام ١٩٦٥ حاصل على درجة الدكتوراه في القانون عام ١٩٩١ من الولايات المتحدة الأمريكية / جامعة مينسوتا وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال عام ١٩٨٨ من الولايات المتحدة الأمريكية جامعة ويسكونسن وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال عام ١٩٨٦ من الولايات المتحدة الأمريكية من نفس الجامعة .

الخبرات العملية

محام شريك في شركة مكتب علي شريف الزعبي محامون ومستشارون قانونيون منذ عام ١٩٩١ ولغاية تاريخه

العضويات

عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة و رئيس مجلس إدارة الشركة الأولى المثالية للأجهزة الكهربائية و شركة المنازل المميزة للمطابخ والديكور .



٥- محمد مظهر حسن عناب

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ ٢٠٠٩/٨/١٣ ولغاية تاريخه ولد عام ١٩٥٨ حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة كييف بالاتحاد السوفيتي سابقا عام ١٩٨٢ .

الخبرات العملية

من الفترة من عام ١٩٨٢ ولغاية ١٩٨٤ عمل كمهندس إنشاءات لدى مكتب المهندس سعد العالول ومنذ عام ١٩٨٤ ولغاية ١٩٨٦ عمل كمهندس لدى سلاح الهندسة الملكي ومنذ العام ١٩٨٦ ولغاية ١٩٩٢ عمل كمهندس لدى شركة مظهر عناب وشركاهم ومنذ عام ١٩٩٢ ولغاية تاريخه أصبح مديراً عاماً لشركة مظهر عناب وشركاهم .

العضويات

عضو مجلس إدارة في كل من الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة ، عضو مجلس إدارة في شركة التأمين الأردنية وعضو مجلس إدارة في شركة الزيوت النباتية وعضو مجلس إدارة لنادي الحسين للشباب وعضو مجلس أمانة عمان ونائب رئيس جمعية المشاة الأردنية.

٦- امجد يسري إبراهيم بركات

عضو مجلس إدارة من تاريخ ٢٠٠٥/٩/١٢ ولغاية تاريخه ولد عام ١٩٨١ وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة عمان الأهلية (المملكة الاردنية الهاشمية) عام ٢٠٠٥

الخبرات العملية

منذ تخرجه يعمل في مجال التجارة والأعمال الحرة وهو مدير شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه

العضويات

عضو مجلس إدارة في الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة .

٧- عبدالمجيد محمود احمد درويش

عضو مجلس إدارة من تاريخ ٢٠١١/٤/٢١ ولد عام ١٩٤٣ حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الإسكندرية (جمهورية مصر العربية) عام ١٩٦٨

الخبرات العملية

عمل كمهندس في وزارة الشؤون البلدية والقروية من سنة ١٩٦٩ ولغاية عام ١٩٧٢ ومنذ العام ١٩٧٢ ولغاية ١٩٧٤ مدير وصاحب مكتب درويش للهندسة ومنذ العام ١٩٧٤ لغاية ١٩٧٧ شريك في شركة عباسي ودرويش للهندسة والمقاولات ومنذ العام ١٩٧٨ لغاية الان مدير عام وصاحب مؤسسة درويش للمقاولات

العضويات

عضو مجلس إدارة في الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة .



٨- قصي محمد احمد الغصين

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ ٢٣/٤/٢٠٠٨ ولغاية ٢١/٤/٢٠١١ ولد عام ١٩٤٢ حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة القاهرة / جمهورية مصر العربية عام ١٩٦٨ .

الخبرات العملية

منذ تخرجه ولغاية عام ١٩٨٥ عمل بالتجارة الحرة ولحسابه الخاص بالمواد الإنشائية والهندسية، ومنذ عام ١٩٨٥ وحتى تاريخه عمل ولا يزال يعمل كمدير عام وشريك في شركة ابن حرملة بدولة الإمارات العربية المتحدة وهذه الشركة تعمل في عدة أنشطة منها مقاولات الأبنية ، مصنع خرسانة جاهزة ، مصنع بلاستيك .

العضويات

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ ٢٣/٤/٢٠٠٨ ولغاية ٢١/٤/٢٠١١ في الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة .

ب-نبذة تعريفية عن الإدارة العليا

١- تقوم بإدارة الشركة لجنة إدارة مكونة من الأعضاء في مجلس الإدارة وهم كل من :

- السيد فاضل علي فهيد السرحان .

- السيد يسري إبراهيم فياض بركات .

وقد تم ذكر النبذة التعريفية عنهم ضمن أعضاء مجلس الإدارة

٢- المدير المالي

- حسام يوسف عثمان عثمان

يعمل بوظيفة مدير مالي تم تعيينه في الشركة من تاريخ ١/١/٢٠٠٤ ولد عام ١٩٧٦ حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة دمشق / الجمهورية العربية السورية عام ١٩٩٩ وحاصل على شهادة محاسب قانوني أردني عام ٢٠٠٥ .

الخبرات العملية .

عمل في مجال تدقيق الحسابات في شركة حويط وفاشه لتدقيق الحسابات من تاريخ التخرج ولغاية ٢٠٠٣/١٢/٣١ .

٣- رئيس قسم المساهمين

- هبه "محمد خليل " عبدالكريم الزرو

تعمل بوظيفة رئيس قسم المساهمين تم تعيينها في العام ٢٠٠٦ ولدت عام ١٩٨٠ حاصلة على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة عمان الأهلية / المملكة الأردنية الهاشمية عام ٢٠٠٢

الخبرات العملية

عملت منذ تخرجها ولغاية عام ٢٠٠٥ في الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة ومنذ العام ٢٠٠٥ ولغاية ٢٠٠٦ قامت بالإعداد إلى دراسة ماجستير إدارة أعمال في الولايات المتحدة الأمريكية ومنذ العام ٢٠٠٦ ولغاية تاريخه تعمل في الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة .



٤- أمين سر المجلس

- عمر سعيد عبدالله سلامه

أمين سر مجلس الإدارة تم تعيينه في الشركة منذ العام ٢٠٠٣ ولد عام ١٩٤١ حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة القاهرة / الجمهورية العربية المصرية عام ١٩٦٦ وحاصل على درجة الماجستير في الهندسة الميكانيكية من جامعة SMU / الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٨٠ .
الخبرات العملية

عمل من تاريخ تخرجه ولغاية عام ١٩٩٠ مهندس في القوات المسلحة الأردنية سلاح الجو الملكي ومنذ عام ١٩٩٠ ولغاية ٢٠٠٣ بوظيفة مدير تنفيذي لشركة مهندسون ميكانيكيون ومقاولون ومنذ العام ٢٠٠٣ ولغاية تاريخه يعمل بوظيفة مدير عام الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري .

٤- أسماء كبار مالكي الأسهم والتي تشكل ملكيتهم ما نسبته ٥ % فأكثر مقارنة مع السنة السابقة

اسم المساهم	كما في ٢٠١١/١٢/٣١		كما في ٢٠١٠/١٢/٣١	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	١,٩٧٠,٠٠٠	% ٤٣,٧٧	١,٧٢٠,٣٤٢	% ٣٨,٢٣
معتصم فايز إبراهيم الفاعوري	٠	٠	٣٦٢,٨٣٠	% ٨,١٠
شركة الجميل للإستثمارات العامة	٩٥٠	% ٠,٠٢	٢٨٩,٤٠٩	% ٦,٤٢
شركة المجموعة لتكنولوجيا المعلومات وصناعة البرمجيات	٣٧٤	% ٠,٠١	٢٢٦,٦٠٤	% ٥,٠٠
قصي محمد احمد الغصين	٢٥٩,٥٤٨	% ٥,٧٧	١٦٩,٥٤٨	% ٣,٧٧
المجموع	٢,٢٣٠,٨٧٢	% ٤٩,٥٧	٢,٧٦٨,٧٣٣	% ٦١,٥٢

٥- لا يوجد بيانات أو دلائل عن وضع الشركة التنافسي ضمن القطاع .سواء محليا أو خارجيا .أما عن أسواق الشركة المحلية والخارجية فان طبيعة أعمال الشركة ونظرا لعدم وجود مساحات تذكر غير مؤجره من الاستثمارات العقارية فان الشركة لا يوجد لديها أسواق محليا أو خارجيا أما عن حصة الشركة من إجمالي السوق المحلي فانه لا يوجد أية بيانات أو دلائل تبين حصة الشركة من السوق المحلي



٦- لا يوجد أي موردين أو عملاء رئيسيين (محليا و خارجيا) تعتمد عليهم الشركة ويشكلون ١٠ % فأكثر من إجمالي مشتريات و/ أو مبيعات الشركة .إلا أن استثماراتنا في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذات المسؤولية المحدودة) تحقق إيرادات أكثر من ٩٥ % من إجمالي إيرادات الشركة .

٧-

أ- لا يوجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع الشركة أو أي منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة المعمول بها في الأردن .

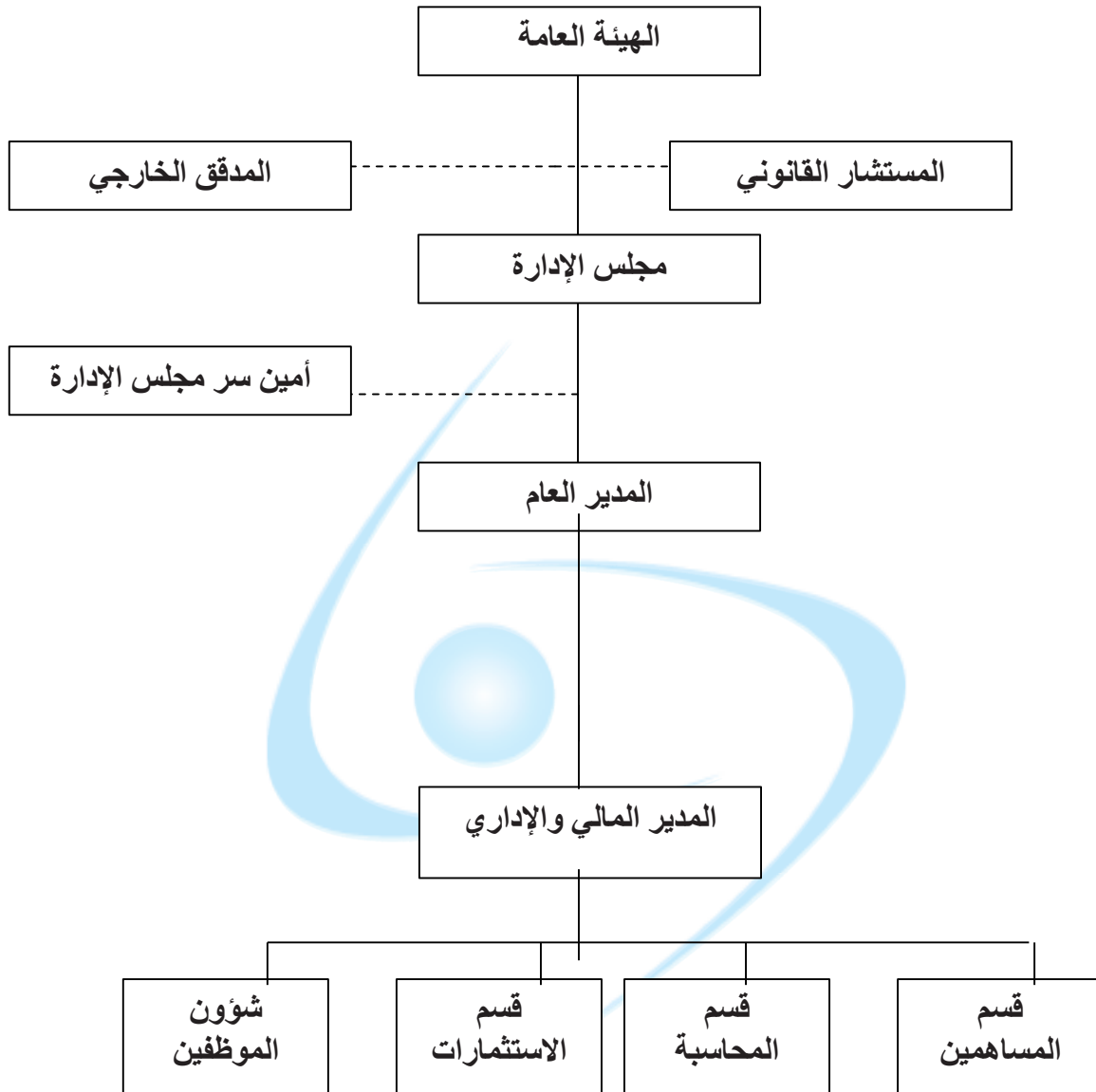
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق أو امتيازات حصلت الشركة عليها .

٨-

أ- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو على قدرتها التنافسية

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

أ- الهيكل التنظيمي للشركة





ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم

يحمل الموظفون في الشركة مؤهلات جامعية عالية وخبرات جيدة ونفاصيلهم كما يلي

عدد الموظفين	الشهادات العلمية
٢	بكالوريوس
١	ثانوية عامة
١	اقل من ثانوية عامة

ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة

لم تقوم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية

١٠- لا يوجد أية مخاطر (والحمد لله) تعرضت لها الشركة أو من الممكن ان تتعرض لها الشركة خلال العام القادم ولها تأثير مادي على الشركة (ان شاء الله)

١١-

١١-١ الإنجازات الهامة التي حققتها الشركة مدعمه بالأرقام

بلغت صافي إيرادات التأجير للعام ٢٠١١ (٢١,١٩٥) دينار وبلغت خسائر الاستثمار في الشركة الزميلة (١٥٠,٠١٢) دينار وبلغت خسائر بيع الاستثمارات العقارية (٢٢٩,٧٣٠) دينار وبلغت خسائر بيع الحصص (١,٣٠٩) دينار بينما بلغت المصاريف الإدارية (٩٨,٩٨٤) دينار وبلغت مصاريف التمويل (١١,٨٢٤) دينار وبلغت مصاريف الفرز ورسوم البيع (١٥,٩١٧) دينار وبالتالي فان صافي خسارة السنة بلغت (٤٨٦,٥٨١) دينار وبعد طرح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والبالغة (٩٨٠) دينار تصبح خسارة السنة (٤٨٧,٥٦١) دينار. بينما بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ (٤,٢٣٤,٤٢٧) دينار وبلغت المطلوبات المتداولة (١,٠٢٥,٣٧٣) دينار بينما بلغ صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة (٣٢,٤٩٨) دينار وبلغت الموجودات المتداولة (١٧٩,١٢٤) دينار بينما بلغت الاستثمارات مبلغ وقدره (٥,٠٤٨,١٧٨) دينار. وان رأس المال العامل للشركة (الموجودات المتداولة- المطلوبات المتداولة) هو (٨٤٦,٢٤٩) دينار. أما الأحداث الهامة التي مرت على الشركة فهي انعكاسات الأزمة المالية والاقتصادية العالمية والتي أثرت بشكل عام على اغلب قطاعات الاقتصاد العالمي وخاصة قطاع الاستثمارات العقارية والذي يعد من أهم استثمارات الشركة واستثمارات الشركة الزميلة.

١١-٢ الإنجازات الهامة التي حققتها الشركة خلال العام

تعمل الشركة على التسويق لمبنى جراند سنتر بحيث تحقق نسبة إشغال كاملة لتأجير المبنى

١٢- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة

الرئيسي

قامت الشركة ببيع حصتها من الاستثمار العقاري في مبنى نيو هوم سنتر وكانت نتيجة البيع خسائر بقيمة (٢٢٩,٧٣٠) دينار .

١٣ - السلسلة الزمنية لصافي ربح السنة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة .

البيان	السنوات				
	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧
صافي ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة	(٤٨٧,٥٦١)	(٢,٤٢٧,٧١٧)	١٠١,٣٤٠	١٠٩,١٥٧	١٠١,٨٨١
الأرباح الموزعة	--	---	---	---	---
نسبة الأرباح الموزعة	--	---	---	---	---
صافي حقوق المساهمين	٤,٢٣٤,٤٢٧	٤,٨٧٠,٣٥٨	٧,٦٧٤,٥٥٦	٧,٢٣٨,٦٥٤	٧,١٥١,٠٠٣
سعر السهم السوقي كما في ١٢/٣١	٠,٤٣٠	١,٤٠٠	٣,٩٠	٣,١٣٠	٣,١٨٠

١٤ - تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة .

بلغت مجمل خسارة الشركة للعام ٢٠١١ مبلغ (٣٥٩,٨٥٦) دينار منها (١٥٠,٠١٢) دينار من الشركات المُستثمر بها (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري) وصافي إيرادات من التأجير بقيمة (٢١,١٩٥) دينار وخسائر بيع الاستثمارات العقارية (٢٢٩,٧٣٠) وخسائر بيع الحصص (١,٣٠٩) . بينما بلغت المصاريف الإدارية والمصاريف الأخرى للعام ٢٠١١ (١٢٦,٧٢٥) وعلى ضوء ما جاء أعلاه فإن الخسائر لعام ٢٠١١ قبل المخصصات (٤٨٦,٥٨١) دينار بالمقارنة مع (٢,٤٢٦,٧٣٧) خسارة في عام ٢٠١٠ وان النسب المالية المقارنة هي كما يلي

الرقم	النسب المالية	٢٠١١	٢٠١٠
١	عائد السهم الواحد بالدينار	(٠,١٠٨)	(٠,٥٣٩)
٢	العائد على الاستثمار	(٩,٢٧ %)	(٣٧ %)
٣	العائد إلى حقوق المساهمين	(١١,٥١ %)	(٥٠ %)
٤	نسبة الملكية	٨٠ %	٧٤ %
٥	الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	١,٥ %	١,٣ %
٦	نسبة التداول	١٧ %	٢٠ %
٧	رأس المال العامل	(٨٤٦,٢٤٩)	(١,٣٤٩,٧٣١)



١٥- التطورات المستقبلية الهامة للشركة .

ان التطورات المستقبلية للشركة مرتبطة وبشكل كبير بالتطورات الاقتصادية للعالم بشكل عام وللأردن بشكل خاص. والخطة المستقبلية للشركة هي الترويج للإستثمارات العقارية الحالية والبحث عن مستأجرين / مستثمرين للمجمعات حيث ان خطة الشركة عدم التوسع في الاستثمارات العقارية إلا بعد دراسة جديدة للسوق العقاري في الأردن ودراسة السيولة النقدية للشركة .

١٦- مدققو حسابات الشركة

مدققو حسابات الشركة هم السادة إبراهيم العباسي وشركاه وبلغت أتعاب التدقيق عن عام ٢٠١١ مبلغ (٧٥٠٠) سبعة آلاف وخمسمائة دينار بالإضافة إلى ضريبة المبيعات بواقع ١٦ % من الأتعاب ولا يوجد أي أتعاب عن أي خدمات أخرى أو غيرها .

١٧-

أ- عدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

عدد الأوراق المالية المملوكة		المنصب	الجنسية	الاسم
٢٠١١	٢٠١٠			
١,٩٧٠,٠٠٠	١,٧٢٠,٣٤٢	رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري
٥٨,٣٩٧	٥٨,٣٩٧	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	فاضل علي فهيد السرحان
٧٢,٣٦٩	٧٢,٣٦٩	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	يسري إبراهيم فياض بركات
١١,٢٥٠	١١,٢٥٠	عضو	أردني	وليد وائل أيوب زعرب
٢٦,٣٨٦	٢٦,٣٨٦	عضو	أردني	"محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور
١١٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	عضو	مصري	شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
---	---	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	محمد مظهر عناب حسن عناب
١٧٢,٥٣٥	١٧٢,٥٣٥	عضو	أردني	شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه
---	---	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	امجد يسري إبراهيم بركات
١٥,٠٠٠	---	عضو	أردني	عبدالمجيد محمود احمد درويش
٢٥٩,٥٤٨	١٦٩,٥٤٨	عضو	أردني	قصي محمد احمد الغصين

لا يوجد أي ملكية أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو أقاربهم للعامين ٢٠١٠ و ٢٠١١ .



ب- عدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل موظفي الإدارة العليا .

لا يوجد أية أسهم مملوكة من قبل موظفي الإدارة العليا للعامين ٢٠١٠ و ٢٠١١

عدد الأوراق المالية المملوكة		الجنسية	الوظيفة	الاسم
٢٠١٠	٢٠١١			
---	---	أردني	مدير مالي	حسام يوسف عثمان عثمان
---	٢٥٠	أردني	رئيس قسم المساهمين	هبة "محمد خليل" عبدالكريم الزرو
---	---	أردني	أمين سر المجلس	عمر سعيد عبدالله سلامه

لا يوجد أي أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا و أقاربهم للعامين ٢٠١٠ و ٢٠١١ .

ج- عدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب موظفي الإدارة العليا .

عدد الأوراق المالية المملوكة		المنصب	الجنسية	الاسم
٢٠١٠	٢٠١١			
١٣,٩٩٨	١٣,٩٩٨	زوجة نائب رئيس المجلس	أردني	سميرة عبدالودود سليمان بركات

لا يوجد أي أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة و أقاربهم للعامين ٢٠١٠ و ٢٠١١ .

أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاها الأعضاء خلال عام ٢٠١١

الاسم	المنصب	بدل التنقلات	مكافآت سنوية	الإجمالي
الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	رئيس مجلس الإدارة و نائب رئيس مجلس الإدارة	---	---	---
فاضل علي فهد السرحان	ممثل الشخص الاعتباري	١٨٠٠	١٤٠	١٩٤٠
يسري إبراهيم فياض بركات	ممثل الشخص الاعتباري	١٨٠٠	١٤٠	١٩٤٠
وليد وائل أيوب زعرب	عضو	١٨٠٠	١٤٠	١٩٤٠
"محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور	عضو	١٨٠٠	١٤٠	١٩٤٠
شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه	عضو	---	---	---
محمد مظهر حسن عناب	ممثل الشخص الاعتباري	١٨٠٠	١٤٠	١٩٤٠
شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه	عضو	---	---	---
امجد يسري إبراهيم بركات	ممثل الشخص الاعتباري	١٨٠٠	١٤٠	١٩٤٠
عبدالمجيد محمود احمد درويش	---	١٢٠٠	---	١٢٠٠
قصي محمد احمد الغصين	عضو	٦٠٠	١٤٠	٧٤٠

ب- المزايا والمكافآت التي تقاضاها موظفي الإدارة العليا

الاسم	الوظيفة	الرواتب والأجور والبدلات
حسام يوسف عثمان عثمان	مدير مالي	٢٢,٧٣٧
هبة "محمد خليل " عبدالكريم الزرو	رئيس قسم المساهمين	٥,٦٨٧
عمر سعيد عبدالله سلامه	أمين سر المجلس	١,٨٠٠



١٩ - التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية

٢٠ - العقود أو المشاريع أو الارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركة التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .
لا يوجد عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركة التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

٢١ - خدمة البيئة والمجتمع المحلي

أ- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة البيئة

ب- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة المجتمع

٢٢ - اجتماعات مجلس الإدارة

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١١ سبعة اجتماعات

وفي الختام فإن مجلس الإدارة يتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى مساهمي الشركة وإدارتها والموظفين على جهودهم خلال العام في ظل صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،



نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للعام 2011.

لجنة الادارة	
فاضل علي فهد السرطان	يسري ابراهيم فياض بركات
	

رئيس مجلس الادارة
فاضل علي فهد السرطان


المدير المالي
حسام يوسف عثمان عثمان




نقر نحن مجلس ادارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

نقر نحن مجلس ادارة الشركة بمسؤوليتنا عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

ممثل شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه

المهندس محمد مظهر عتاب
عضو

الدكتور وليد وائل زعرب

عضو

ممثل الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري

فاضل علي فهد السرحان

رئيس مجلس الإدارة

ممثل شركة "أحمد ياسر" بركات وإخوانه

أمجد يسري بركات

عضو

المهندس عبد المجيد محمود درويش

عضو

ممثل الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري

يسري إبراهيم بركات

نائب رئيس مجلس الإدارة



توصيات مجلس الإدارة

يوصي مجلس الإدارة للهيئة العامة باجتماعها العادي ما يلي :-

- ١ - تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق .
- ٢ - كلمة رئيس مجلس الإدارة .
- ٣ - سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الخاصة بالشركة .
- ٤ - مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة والقوائم المالية للسنة المنتهية في ٢٠١١/١٢/٣١ والخطة المستقبلية للعام ٢٠١٢ والمصادقة عليها وإبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمال سنة ٢٠١١ .
- ٥ - انتخاب مدققي حسابات للشركة للعام ٢٠١٢ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
- ٦ - أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدارتها على جدول الأعمال وحسب أحكام القانون.



الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل

كما في 31 كانون الاول 2011



**الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**

فهرس المحتويات

الصفحة

فهرس المحتويات

٣٥	نقير الحاسب القانوني المستقل
٣٦	قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ (قائمة أ)
٣٧	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ (قائمة ب)
٣٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ (قائمة ج)
٣٩	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ (قائمة د)
٥٣ - ٤٠	إيضاحات حول القوائم

تقرير المحاسب القانوني المستقل

571 12 01

الى المساهمين في
الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية :

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة للشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2011 وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الاخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية:

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية بالإضافة الى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني المستقل:

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية إستناداً إلى تدقيقنا، لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب منا هذه المعايير الالتزام بقواعد السلوك المهني وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. إن إختيار تلك الإجراءات يستند الى اجتهاد المحاسب القانوني بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء الناتجة عن الإحتيال أو الخطأ. عند تقييم المحاسب القانوني للمخاطر يأخذ في الإعتبار نظام الرقابة الداخلي للشركة ذي الصلة بأعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف ابداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولة التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، اضافة الى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

الرأي:

في رأينا، إن القوائم المالية تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الاول 2011 وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية .

تقرير حول المتطلبات القانونية:

عملاً بأحكام قانون الشركات الأردني رقم (22) لسنة 1997 والقوانين المعدلة له ، فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا ، كما تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وأن القوائم المالية المرفقة والقوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الادارة متفقة معها.

عن ابراهيم العباسي وشركاه

عمان في 31 كانون الثاني 2012

اعضاء في بولاريس انترناشيونال

د. ابراهيم محمد العباسي
اجازة رقم 116

عمان ١١١٩٠ الاردن

ص.ب ٩٢٥١١١

فاكس ٠٠٩٦٢ ٢ ٥٦٢٢٢ ١٦٢

تلفون ٠٠٩٦٢ ٥٦٦٨٦٤٩ ٠٥٦٦٠٧٠٩

e-mail : abbasico@abbasicpa.com

www.abbasicpa.com

قائمة أ

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2011

	ايضاح	2011 دينار اردني	2010 دينار اردني
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والمعدات - الصافي	4	32,498	36,303
الاستثمار في الشركة الزميلة	5	2,097,612	2,402,303
الاستثمارات العقارية - الصافي	6	2,950,566	3,781,483
مجموع الموجودات غير المتداولة		5,080,676	6,220,089
الموجودات المتداولة			
الذمم المدينة - بالصافي	7	32,499	190,679
الحسابات المدينة المتنوعة	8	146,625	145,133
النقد لدى البنوك		-	2,198
مجموع الموجودات المتداولة		179,124	338,010
مجموع الموجودات		5,259,800	6,558,099
حقوق الملكية			
رأس المال	9	4,500,000	4,500,000
الاحتياطي الاجباري	10	325,730	325,730
الاحتياطي الاختياري	11	558,508	558,508
الاحتياطي الخاص	12	558,508	558,508
احتياطي تقييم موجودات مالية	13	(536,254)	(387,884)
(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة (قائمة ب)	14	(1,172,065)	(684,504)
صافي حقوق الملكية		4,234,427	4,870,358
المطلوبات المتداولة			
البنوك الدائنة	15	196,622	158,928
ذمم دائنة وأوراق دفع	16	6,893	18,268
ذمة الشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري		387,004	989,875
الحسابات الدائنة المتنوعة	17	434,854	520,670
مجموع المطلوبات المتداولة		1,025,373	1,687,741
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		5,259,800	6,558,099

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

	ايضاح	2011 دينار اردني	2010 دينار اردني
صافي ايرادات الاستثمارات العقارية	18	21,195	19,718
(خسائر) الاستثمار في الشركة الزميلة		(150,012)	(331,685)
(خسائر) بيع استثمارات عقارية		(229,730)	0
(خسائر) بيع حصص من الاستثمار في الشركة الزميلة		(1,309)	(1,878,355)
المصاريف الادارية والعمومية	19	(98,984)	(97,936)
رسوم فرز وبيع المحلات		(15,917)	0
تكاليف التمويل		(11,824)	(138,479)
(خسارة) السنة قبل المكافاة		(486,581)	(2,426,737)
مكافاة اعضاء مجلس الادارة		(980)	(980)
(خسارة) السنة بعد المكافاة (قائمة ج)		(487,561)	(2,427,717)
يضاف : الدخل الشامل الاخر			
التغير في احتياطي تقييم الموجودات المالية		(148,370)	(376,481)
مجموع الدخل الشامل		(635,931)	(2,804,198)
		دينار اردني	دينار اردني
حصة السهم الاساسية من (خسارة) السنة	20	(0.108)	(0.539)

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

قائمة ج قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2011

البيان	رأس المال	الاحتياطي الاجباري	الاحتياطي الاختياري	الاحتياطي الخاص	احتياطي تقييم موجودات مالية	(الخسائر المتراكمة)	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد في 31 كانون الاول 2010 (قائمة أ)	4,500,000	325,730	558,508	558,508	(387,884)	(684,504)	4,870,358
مجموع الدخل الشامل - قائمة ب	-	-	-	-	(148,370)	(487,561)	(635,931)
الرصيد في 31 كانون الاول 2011 (قائمة أ)	4,500,000	325,730	558,508	558,508	(536,254)	(1,172,065)	4,234,427
<u>السنة السابقة</u>							
الرصيد في 31 كانون الاول 2009	4,500,000	325,730	558,508	558,508	(11,403)	1,743,213	7,674,556
مجموع الدخل الشامل - قائمة ب	-	-	-	-	(376,481)	(2,427,717)	(2,804,198)
الرصيد في 31 كانون الاول 2010 (قائمة أ)	4,500,000	325,730	558,508	558,508	(387,884)	(684,504)	4,870,358

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة .

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2011

	2011 دينار اردني	2010 دينار اردني
التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية		
(خسارة) السنة بعد المكافأة	(487,561)	(2,427,717)
الاستهلاكات	109,250	105,302
(خسائر) بيع حصص من الاستثمار في الشركة الزميلة	1,309	1,878,355
(خسائر) الاستثمار في الشركة الزميلة	150,012	331,685
صافي (الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل	(226,990)	(112,375)
(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة		
الذمم المدينة	158,180	(14,722)
الحسابات المدينة المتنوعة	(1,492)	1,358
(الزيادة) النقص في المطلوبات المتداولة		
الذمم الدائنة وأوراق الدفع	(11,375)	(16,975)
ذمة الشركة الزميلة	(602,871)	(460,011)
الحسابات الدائنة المتنوعة	(85,816)	28,893
صافي النقد (المستخدم في) الانشطة التشغيلية	(770,364)	(573,832)
التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية		
استثمارات عقاريه	722,100	(769,294)
مشاريع تحت التنفيذ	-	751,774
التغير في الاستثمار في الشركة الزميلة	5,000	2,949,688
التغير في الممتلكات والمعدات	3,372	-
صافي النقد الناتج عن الانشطة الاستثمارية	730,472	2,932,168
التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية		
البنوك الدائنة	37,694	(56,528)
قروض	-	(2,299,640)
صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الانشطة التمويلية	37,694	(2,356,168)
صافي (النقص) الزيادة في رصيد النقد	(2,198)	2,168
النقد لدى البنوك في بداية السنة	2,198	30
النقد لدى البنوك في نهاية السنة (قائمة أ)	-	2,198

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .



إيضاحات حول القوائم المالية

1- تأسيس الشركة وغاياتها

- أ. تأسست الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة كشركة مساهمة عامة محدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة في المملكة الأردنية الهاشمية تحت رقم (270) بتاريخ 19/1/1995 برأسمال قدره أربعة ملايين دينار مقسم الى أربعة ملايين سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد ، وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل اعتباراً من 5/7/1995 ، ومن غايات الشركة القيام بجميع الأعمال التجارية والاستثمارية وكل شيء يندرج تحت أعمال الشركات التجارية والاستثمارية في الاردن والخارج .
- ب. تم الموافقة على القوائم المالية المرفقة في اجتماع مجلس الادارة رقم (2) لسنة 2012 والمنعقد بتاريخ 13 اذار 2012 وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين .

2- اسس اعداد القوائم المالية

أ. علم

- تم اعداد القوائم المالية للشركة وفقا للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقا للقوانين المحلية النافذة .
- تم اعداد القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية (ان وجدت) والتي تظهر بالقيمة العادلة.
- تظهر القوائم المالية بالدينار الاردني وتقرب لا قرب دينار وهي العملة الوظيفية للشركة.

ب. استخدام التقديرات

- ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والافصاح عن الالتزامات المحتملة ، كما ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الايرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية واولقاتها . ان التقديرات المذكورة مبينة بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .
- اننا نعتقد بان تقدير اننا ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :
- يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية .
 - تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل .
 - يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري

إيضاحات حول القوائم المالية

3- ملخص في السياسات المحاسبية العامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية، وقد تم تطبيق هذه السياسات المحاسبية على جميع السنوات الظاهرة في القوائم المالية إلا إذا تمت الإشارة إلى غير ذلك، وهذه السياسات المحاسبية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في السنة السابقة.

أ. الإستثمار في الشركة الزميلة

يظهر الإستثمار في الشركة الزميلة والتي تزيد نسبة الملكية فيها عن 20% وتقل عن 50% أو كان هناك تأثير هام من قبل الشركة على شركة أخرى وكان ذلك من خلال التمثيل في عضوية مجلس الإدارة حسب طريقة حقوق الملكية.

ب. الإستثمارات في العقارات

تظهر الإستثمارات العقارية بالعقار بالتكلفة بعد طرح الاستهلاك المتراكم (باستثناء الأراضي) ويتم استهلاك هذه الإستثمارات على مدى عمرها الانتاجي بنسبة 2 - 10% سنوياً يتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل ، يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الإستثمارات في قائمة الدخل .

يتم تقييم الإستثمارات العقارية بتاريخ كل قوائم مالية ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة بالإيضاحات ضمن القوائم المالية.

ج. الممتلكات و المعدات والاستهلاكات

يتم إثبات الممتلكات والمعدات بالتكلفة ، ويتم استهلاكها على مدى العمر الانتاجي المقدر لها وفقاً لطريقة القسط الثابت وبمعدلات استهلاك سنوية تتراوح بين 10 - 20 بالمائة .

د. الذمم الدائنة

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد .

هـ. تحقق الإيرادات

يتم تحقق الإيراد عند توقيع العقد وإتمام نقل الملكية للمشتري.

و. إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية بعقود إيجار تشغيلية بطريقة القسط الثابت على مدة تلك العقود.

ز. تحويلات العملات الأجنبية

يتم تحويل العمليات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ العملية ، كما تحول الموجودات والمطلوبات المثبتة بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي، وتدرج كافة الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية ضمن نتائج السنة في قائمة الدخل .

ط. التقاص

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

4- الممتلكات والمعدات - الصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

الاثاث والمفروشات	اجهزة مكتبية وكهربائية	الديكورات	موجودات المشاريع	المجموع
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
6,845	7,832	7,468	41,690	63,835
-	1,440	-	1,313	2,753
0	0	0	(2,100)	(2,100)
(6,578)	(8,023)	(7,458)	(9,931)	(31,990)
267	1,249	10	30,972	32,498
6,845	7,832	7,468	41,690	63,835
(6,380)	(7,788)	(7,458)	(5,906)	(27,532)
465	44	10	35,784	36,303

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2011

التكلفة في 1 كانون الثاني 2011

الاضافات

حذوفات

الاستهلاك المتراكم

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2011للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2010

التكلفة في 1 كانون الثاني 2010

الاستهلاك المتراكم

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2010

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

5- الإستثمار في الشركة الزميلة - الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري (ذ.م.م.)

يتألف هذا البند مما يلي :

	نسبة المساهمة بالمائة	2011 دينار اردني	2010 دينار اردني
الرصيد في بداية السنة	17.0%	2,402,303	7,938,512
كلفة الحصص المباعة من الاستثمار		(6,309)	(4,828,043)
حصة الشركة من احتياطي تقييم موجودات مالية		(148,370)	(376,481)
حصة الشركة من (خسائر) ارباح السنة		(150,012)	(331,685)
المجموع		2,097,612	2,402,303

6- الإستثمارات العقارية

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	2011 دينار اردني	2010 دينار اردني
مشروع الشميساني- جراند سنتر (إيضاح 6ب)	3,175,197	3,175,197
مشروع الجبيهة - نيوهوم سنتر (إيضاح 6ج)	-	756,467
الاستهلاك المتراكم لمشروع جراند سنتر	(224,631)	(137,177)
الاستهلاك المتراكم لمشروع نيوهوم	-	(13,004)
المجموع	2,950,566	3,781,483

ب. بلغت القيمة العادلة لمشروع الشميساني - جراند سنتر مبلغ 3,442,100 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2011 وذلك حسب تقدير الخبير العقاري.

ج- تم بيع مشروع الجبيهة- نيوهوم سنتر مشروع مشترك مع الشركة الزميلة - الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م حيث تبلغ حصة الشركة في المشروع 50% ، ونتج عن بيع الاستثمار خسارة بقيمة 229,730 دينار اردني .



إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

7- الذمم المدينة - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

	2011	2010
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم مدينة	10,483	10,483
ذمم مستأجرين	32,009	38,171
ذمم تجارية	0	150,000
ذمم مدينة اخرى	490	2,508
المجموع	42,982	201,162
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	(10,483)	(10,483)
الصافي	32,499	190,679

8- الحسابات المدينة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

	2011	2010
	دينار اردني	دينار اردني
دفعات مقدماً على حساب استشارات مالية (إيضاح 8ب)	84,887	84,887
دفعات مقدماً على حساب القضايا (إيضاح 8 ب)	50,320	50,320
مصاريف مدفوعة مقدماً	1,916	2,723
التأمينات المستردة	2,815	2,955
ذمم موظفين - التأمين الصحي	708	1,453
أمانات ضريبة الدخل	5,979	2,795
المجموع	146,625	145,133

ب. تمثل الدفعات اعلاه قيمة الاتعاب المدفوعة على القضايا المقامة من قبل الشركة على الغير (ايضاح 26)

9- رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 4,500,000 دينار في نهاية السنة موزعاً على 4,500,000 سهم ، قيمة السهم الواحد الاسمية دينار (بلغ السنة السابقة كما في 31 كانون الاول 2010 (4,500,000 سهم) قيمة السهم الواحد الاسمية دينار) .

10- الاحتياطي الاجباري :

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الارباح السنوية قبل الضرائب بنسبة 10% خلال السنة والسنوات السابقة وفقاً لقانون الشركات وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.



إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

11- الاحتياطي الاختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب ويستخدم الاحتياطي الاختياري في الأغراض التي يقررها مجلس الإدارة.

12- الاحتياطي الخاص

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب ويستخدم الاحتياطي الخاص في الأغراض التي يقررها مجلس الإدارة.

13- احتياطي تقييم موجودات مالية

يمثل احتياطي تقييم الموجودات المالية حصة الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة من احتياطي تقييم الموجودات المالية الظاهر ضمن حقوق الملكية في الشركة الزميلة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة.

وفيما يلي الحركة على احتياطي تقييم الموجودات المالية:

	2011	2010
	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد في بداية السنة	(387,884)	(11,403)
حصة الشركة من احتياطي تقييم الموجودات المالية	(148,370)	(376,481)
الرصيد في نهاية السنة	<u>(536,254)</u>	<u>(387,884)</u>

14- (الخسائر المتراكمة) الأرباح المدورة في نهاية السنة

يتألف هذا البند ممايلي:

	2011	2010
	دينار اردني	دينار اردني
الأرباح (الخسائر) المدورة المتحققة	(690,368)	(352,819)
الأرباح (الخسائر) المدورة غير المتحققة	(481,697)	(331,685)
المجموع	<u>(1,172,065)</u>	<u>(684,504)</u>

15- البنوك الدائنة

حصلت الشركة تسهيلات بنكية من بعض البنوك المحلية بسقف 200,000 دينار وذلك بضمان الشركة.



إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

الذمم الدائنة واوراق الدفع

-16

يتألف هذا البند مما يلي :

	2011	2010
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم مقاوليين	-	9,082
ذمم اعضاء مجلس الادارة	1,000	442
ذمم دائنة أخرى	5,893	8,744
المجموع	6,893	18,268

الحسابات الدائنة المتنوعة

-17

يتألف هذا البند مما يلي :

	2011	2010
	دينار اردني	دينار اردني
مخصص التزامات متوقعة	135,208	135,208
أمانات مساهمين / زيادة رأس المال	132,662	132,962
امانات مساهمين - ارباح موزعة	68,256	104,968
ايجارات مقبوضة مقدما	52,536	66,086
تأمينات محتجزة للغير	540	450
أمانات ضريبة المعارف	953	740
أمانات ضريبة الأعضاء	74	-
مكافأة أعضاء مجلس الادارة	1,110	980
مخصص البحث العلمي والتدريب المهني	9,069	9,069
مخصص رسوم الجامعات الاردنية	27,926	27,926
مخصص الاجازات ومكافأة نهاية الخدمة	3,403	2,646
أمانات مؤسسين ومساهمين	2,171	2,171
مصاريف مستحقة	369	36,810
أمانات الضمان الاجتماعي	577	601
أمانات ضريبة الدخل	-	53
المجموع	434,854	520,670

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

صافي إيرادات الاستثمارات العقارية

-18

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

	2011	2010
	دينار اردني	دينار اردني
ايرادات ايجار مبنى جراند سنتر	177,629	171,750
ايراد خدمات مبنى جراند سنتر	20,726	20,244
مجموع الايرادات	198,355	191,994
مصاريف تشغيل مبنى جراند سنتر - ايضاح 18 ب	(154,776)	(156,432)
مصاريف تشغيل مبنى نيو هوم سنتر - ايضاح 18 ج	(22,384)	(15,844)
مجموع مصاريف التشغيل	(177,160)	(172,276)
المجموع	21,195	19,718

ب- مصاريف تشغيل مبنى جراند سنتر

	2011	2010
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب واجور وملحقاتها	(8,639)	(9,244)
صيانة واصلاحات	(1,412)	(439)
امن وحماية	(4,064)	(5,750)
الاستهلاكات	(91,478)	(91,622)
كهرباء ومياه	(6,742)	(5,261)
اخرى	(2,810)	(2,714)
ضريبة مسقفات	(34,236)	(33,078)
خدمة اصطافاف سيارات	(3,793)	(3,349)
مصاريف تأمين	(1,602)	(1,375)
توريد وتركيب قرميد	0	(3,600)
مجموع المصاريف	(154,776)	(156,432)

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

ج- مصاريف تشغيل مبنى نيوهوم سنتر

	2011	2010
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب واجور وملحقاتها	(342)	(1,081)
صيانة واصلاحات	(283)	(5)
الاستهلاكات	(17,338)	(13,004)
كهرباء ومياه	(237)	(334)
اخرى	(1,204)	(211)
فرز شقق	(100)	(1,209)
رسوم مسقفات	(2,880)	0
مجموع المصاريف	(22,384)	(15,844)

المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

	2011	2010
	دينار اردني	دينار اردني
الرواتب والاجور وملحقاتها	42,319	42,860
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي	4,631	4,184
الايجارات	2,550	2,550
رسوم واشتراكات	7,234	18,146
تنقلات أعضاء مجلس الادارة	12,600	6,720
بريد وهاتف	1,761	1,478
قرطاسية ومطبوعات	1,156	933
كهرباء ومياه ومحروقات	441	358
دعاية واعلان	1,170	1,733
أتعاب مهنية	15,200	13,700
أمانة سر	1,800	900
اجازات ومكافأة نهاية الخدمة	3,495	1,333
مصاريف اخرى	4,194	2,365
استهلاكات	433	676
المجموع	98,984	97,936

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

حصة السهم من (خسارة) السنة

-20

يتألف هذا البند مما يلي :

	2011	2010
	دينار اردني	دينار اردني
(خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة	(487,561)	(2,427,717)
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	4,500,000	4,500,000
حصة السهم من (خسارة) السنة	(0.108)	(0.539)

التصنيف القطاعي

-21

من اهداف الشركة الرئيسة القيام بجميع الاعمال التجارية والاستثمارية ، وفيما يلي معلومات عن قطاعات الاعمال

	2011		
	النشاط الرئيسي	اخرى	الاجمالي
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الايرادات	21,195	-	21,195
الموجودات والمطلوبات			
الموجودات	5,259,800	-	5,259,800
المطلوبات	1,025,373	-	1,025,373
معلومات القطاعات الاخرى			
المصاريف الرأسمالية	-	-	-
الاستهلاكات	109,250	-	109,250
	2010		
	النشاط الرئيسي	اخرى	الاجمالي
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الايرادات	19,718	-	19,718
الموجودات والمطلوبات			
الموجودات	6,555,901	2,198	6,558,099
المطلوبات	1,687,741	-	1,687,741
معلومات القطاعات الاخرى			
المصاريف الرأسمالية	-	-	-
الاستهلاكات	105,302	-	105,302

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

-22

تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها

2011		
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
32,498	32,498	-
2,097,612	2,097,612	-
2,950,566	2,950,566	-
32,499	-	32,499
146,625	-	146,625
5,259,800	5,080,676	179,124
<u>المطلوبات المتداولة</u>		
196,622	-	196,622
6,893	-	6,893
387,004	-	387,004
434,854	-	434,854
1,025,373	-	1,025,373
4,234,427	5,080,676	(846,249)
2010		
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
36,303	36,303	-
2,402,303	2,402,303	-
3,781,483	3,781,483	-
190,679	-	190,679
145,133	-	145,133
2,198	-	2,198
6,558,099	6,220,089	338,010
<u>المطلوبات المتداولة</u>		
158,928	-	158,928
18,268	-	18,268
989,875	-	989,875
520,670	-	520,670
1,687,741	-	1,687,741
4,870,358	6,220,089	(1,349,731)



إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

المعاملات مع أطراف ذات علاقة

-23

أ. تمثل الجهات ذات العلاقة مع الشركة الزميلة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة

	2011	2010
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
بنود داخل المركز المالي		
ذمة الشركة الزميلة (رصيد دائن)	387,004	989,875

ب- تم في العام 2010 بيع 2,515,000 حصة من الحصص المملوكة للشركة في الشركة الزميلة- المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م

	2011	2010
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
بنود داخل بيان الدخل		
(خسائر) بيع حصص من الاستثمار في الشركة الزميلة	-	1,620,158

ب. فيما يلي ملخص لمنافع رواتب ومكافأة الادارة العليا للشركة :

	2011	2010
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
رواتب ومكافأة	22,737	23,100

ادارة المخاطر

-24

مخاطر الائتمان :

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز المدينون والأطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة وتترى الشركة بأنها غير معرضة لمخاطر الائتمان ، تحتفظ الشركة بالارصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية ذات ائتمان مناسب .

مخاطر سعر السوق

وتعرف بأنه الخطر الذي ينتج عنه تقلب في قيمة الادوات المالية نتيجة التغير في أسعار السوق ، وأن الأوراق المالية التي تعرض الشركة لخطر سعر السوق كما بتاريخ المركز المالي تتمثل في الاستثمارات .

مخاطر أسعار الفوائد

ان الشركة معرضة لمخاطرة أسعار الفائدة على مطلوباتها والتي تحمل فائدة من البنوك الدائنة والقروض .



إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

مخاطر السيولة

- تعمل الشركة على ادارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية .
- ان معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الاردني ، وبالتالي فان أثر العملات غير جوهري على القوائم المالية .
- يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية كما في 31 كانون الاول 2011 على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية .

2011			
المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
196,622	-	196,622	-
6,893	-	6,893	-
387,004	-	387,004	-
434,854	-	434,854	-
1,025,373	-	1,025,373	-
2010			
المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
158,928	-	158,928	-
18,268	-	18,268	-
989,875	-	989,875	-
520,670	-	520,670	-
1,687,741	-	1,687,741	-

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

25- إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيس فيما يتعلق بإدارة رأس مال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية .

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وأجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل ، هذا ولم تقم الشركة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة المالية الحالية والسابقة .

ان البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع والاحتياطي الاجباري والاحتياطي الاختياري والاحتياطي الخاص والارباح المدورة والبالغ مجموعها 5,258,242 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2011 مقابل 7,685,959 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2010.

26- قضايا مقامة من قبل الشركة

هناك دعوى رقم 2005/1014 تطالب بها الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة والشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير- العقاري ذ.م.م للمطالبة بمبلغ مليوني دينار ولا زالت قيد النظر .
هناك دعوى رقم 2009\627 ضد سامي بركات بتهمة الافتراء والادعاء بالحق الشخصي ولا زالت قيد النظر-
هناك دعوى رقم 2010\563 ضد سامي بركات بتهمة الافتراء والادعاء بالحق الشخصي ولا زالت قيد النظر-
وحسب رأي الاستاذ محامي الشركة ان جميع الدعاوي اعلاه تكون نتيجتها لصالح الشركة

27- الاحداث اللاحقة

لا توجد أحداث لاحقة بتاريخ القوائم المالية أو بعد اعداد القوائم المالية .

28- أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام سنة المقارنة لتناسب وعرض أرقام القوائم المالية الحالية .