



الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة

م.ع.م

Specialized Investment Jordanian Co. P.L.C

التقرير السنوي

2013



حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد فاضل علي فهيد السرحان
نائب رئيس مجلس الإدارة	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد يسري إبراهيم فياض بركات
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	المهندس عبدالمجيد محمود احمد درويش

مدققو حسابات الشركة : السادة إبراهيم العباسي وشركاه / السيد احمد 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 31/ كانون الأول / 2013 والخطة المستقبلية للعام 2014.

من حيث الإستثمارات العقارية للشركة

فان مبنى جراند سنتر الذي تملكه الشركة مؤجر بالكامل باستثناء مكتب واحد بمساحة 100متر مربع ، وجاري العمل على تسويقه لتأجيره باذن الله . والكل يعلم الظروف الاقتصادية المحلية والعالمية التي اثرت على قطاع العقارات للمباني التجارية .

وفي الإطار القانوني

ارجو ان اعلمكم انه لا يوجد لتاريخه اي مستجدات في هذا المجال سوى الدعوى المقامه من قبل الشركة والشركة الزميله ضد الغير والتي تحمل الرقم 1014 / 2005 للمطالبة بمبلغ (1.750.000) دينار مليون وسبعمائة وخمسون الف دينار مضافا اليها الفائدة القانونية واتعاب المحاماه والرسوم . ولا زالت القضية منظورة امام محكمة جنايات عمان . ويحدونا الامل في كسب هذه القضية .

منتهزاً 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 للاستثمارات المتخصصة المحترمين

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم ويقدم لكم تقريره السنوي عن أعمال الشركة ونشاطاتها والقوائم المالية كما هي في 31 كانون الأول 2013 والخطه المستقبلية للعام 2014 .

تقرير مجلس الإدارة

أهداف وغايات الشركة الأردنية للاستثمارات 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:-

- الإستثمار في الأسهم والسندات والأوراق المالية عامة وحصص الشركات والمشاريع الإستثمارية المختلفة ومنها الشركات والمشاريع الصناعية والتجارية والسياحية والزراعية والعقارية وفقا 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 وتعهّدات 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 تعهّدات التوريد والتسليم ودخول المناقصات التجارية بجميع أنواعها محلياً وخارجياً وأجراء جميع أنواع العقود بما في ذلك العقد الباطن لتنفيذ أي تعهّدات 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 الإستثمار 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.



إستثمارات الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة .

1- الإستثمارات العقارية

2- الإستثمارات المالية / الإستثمارات في الشركة الزميلة (الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري)

ونبين لكم أدناه تفاصيل الإستثمارات

1- الإستثمارات العقارية

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 1143 من حوض 8 الشمساني وبمساحة ارض إجمالية 1459 متر مربع ويتكون المشروع من طابقي (2) أقبية كمواقف سيارات وخدمات وطابق أرضي محلات تجارية وعددها (9) تسعة محلات وطابق ميزانين تابع لهذه المحلات وثلاث طوابق متكررة مكاتب بمساحات مختلفة، وبمساحة إجمالية للمبنى تقدر بحوالي 5600 متر مربع.

دخل المشروع

تم بيع جزء من المحلات التجارية في المشروع وتم تأجير الجزء المتبقي من المشروع وتقدر إجمالي إيرادات التأجير والخدمات السنوية لكامل المبنى ما يقارب (200.000) دينار مائتان ألف دينار .

كلفة المشروع الإجمالية

بلغت كلفة المشروع الإجمالية ما يقارب (3.400.000) ثلاثة ملايين وأربعمائة ألف دينار علما انه تم تحميل كلفة المشروع فوائد الاقتراض والتي بلغت ما يقارب (560.000) دينار خمسمائة وستون ألف دينار وبعد طرح كلفة المحلات المباعة تصبح كلفة حصتنا في المبنى (3.175.196) دينار . في حين بلغ الاستهلاك المتراكم للمبنى (399.536) دينار لتصبح صافي القيمة الدفترية للمبنى (2.775.660) دينار . وان القيمة العادلة للمشروع حسب تقييم الخبير تقدر (3.442.100) دينار .



2- الإستثمارات المالية / الإستثمار في شركة زميلة (الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري)

تعريف الإستثمار في الشركة الزميلة
وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 28 حول الإستثمار في الشركة الزميلة فإن الإستثمار يعتبر إستثماراً في الشركات الزميلة عندما يكون هنالك تأثير هام سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة وأنه وحسب معايير المحاسبة الدولية فإنه 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 الإستثمار في الشركة الزميلة

يتم إثبات الإستثمار في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية والتي تقوم على تسجيل الإستثمار مبدئياً بالتكلفة وتزداد القيمة المرحلة أو تخفض للإعتراف بنصيب المستثمر من أرباح وخسائر المشروع المستثمر به بعد تاريخ التملك (مع الأخذ بعين الاعتبار نتيجة التغيرات في السياسات المحاسبية) . أما التوزيعات المستلمة من المشروع المستثمر به فيتم تخفيضها من القيمة المرحلة للإستثمار .

الشركة الزميلة

قامت الشركة بإستثمار جزء من أموالها في (الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م) حيث تملك شركتنا ما نسبته 17% من رأسمال الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري (ذات مسؤولية محدودة) والتي يبلغ رأسمالها (6.608.273) دينار . تم تأسيس الشركة في 31 آب 1995 . ويمثل شركتنا عضو في هيئة المديرين للشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري .

ملخص عن إستثمارات الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م

تتركز إستثمارات الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري بالإستثمارات التالية

▪ الإستثمارات العقارية

▪ الإستثمارات المالية

ونبين لكم أدناه تفاصيل الإستثمارات

الإستثمارات العقارية

1. مبنى السيتي سنتر - عمان

نبذة تعريفية عن مبنى السيتي سنتر :-

يعتبر مبنى السيتي سنتر من المجمعات الهامة في عمان وقد بني على أحدث طراز وجهاز بأخر ما توصلت إليه التكنولوجيا فقد روعيت به معايير عالية الجودة في تصاميمه الداخلية ويقع في موقع متميز بين الدوار الأول والدوار الثاني وبمساحة إجمالية تقريبية مقدارها (34.000) متر مربع مؤجر معظمها ويتكون المبنى من :-

1- أربعة طوابق تحت منسوب الشارع بمساحة (12.000) متر مربع معدة كمواقف للسيارات وتتسع إلى ما يقارب (230) سيارة .



2- طابق التسوية الأول الذي يتكون من (10) مكاتب وبمساحات مختلفة مؤجر بالكامل .

3- طابق ارضي مكون من (28) محل ومكتب .

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

دخل مبنى السيتي سنتر :-

تبلغ إجمالي إيرادات مبنى السيتي سنتر ما يقارب مليون وثلاثمائة وخمسون ألف دينار سنوياً وأغلبها ناتج عن التأجير والخدمات المقدمة للمستأجرين ويترتب على المبنى مصاريف تشغيل وأخرى ما يقارب ثلاثمائة وخمسون ألف دينار أي تقدر صافي إيرادات الشركة من مبنى السيتي سنتر ما يقارب مليون دينار سنوياً قبل الضرائب والمخصصات وبدون استهلاك للمبنى .

بيع مبنى السيتي سنتر :-

قامت الشركة ببيع مبنى السيتي سنتر بتاريخ 2013/2/15 بمبلغ (10.000.000) دينار عشرة ملايين دينار أردني وتحملت الشركة عمولة بيع بقيمة (100.000) دينار مائة ألف دينار أردني و تم اخذ موافقة الهيئة العامة باجتماعها غير العادي على البيع بتاريخ 2012/12/27 علماً ان الكلفة التاريخية للمبنى بلغت (9.093.413) دينار في حين ان القيمة العادلة للمبنى وحسب تقييم الخبير العقاري في 2012/12/31 بلغت (15.579.675) دينار

2. مبنى عمان سنتر

نبذة تعريفية عن مبنى عمان سنتر :-

يقع المشروع على قطعة الأرض رقم 452 حوض رقم (17) الملفوف الشمالي / جبل عمان بشارع الملكة مصباح وقريب من فندق جراند حياة و عمارات الزارا وبنك القاهرة عمان ومساحة الأرض 1091 متر مربع. صفة الاستخدام مكاتب و عيادات طبية ضمن سكن (ج). المشروع عبارة عن عمارة مكونة من 11 طابق ، 4 طوابق منها فوق منسوب الشارع مكاتب و (5) طوابق تحت منسوب الشارع مكشوفة من ثلاث جهات عبارة عن مكاتب ومواقف سيارات وخدمات مختلفة و (2) طابق قبو مواقف سيارات وخدمات مختلفة. وتبلغ المساحة الإجمالية للبناء حوالي 6700 متر مربع.

دخل مبنى عمان سنتر :-

تبلغ إجمالي إيرادات مبنى عمان سنتر ما يقارب (115.000) دينار - مائة وخمسة عشر ألف دينار - ناتج عن التأجير والخدمات المقدمة للمستأجرين ويترتب على المبنى مصاريف تشغيل وأخرى ما يقارب (25.000) دينار - خمسة وعشرون ألف دينار - أي تقدر صافي إيرادات الشركة من مبنى عمان سنتر ما يقارب (90.000) دينار - تسعون ألف دينار - قبل الضرائب والمخصصات وبدون استهلاك للمبنى . علماً ان نسبة التأجير في المبنى بلغت ما يقارب 65 % فقط



3. إستثمارات بأراضي

تملك الشركة قطعة ارض في منطقة مادبا قرية كفير أبو خينان الشرقي حوض الكفير الشرقي رقم القطعة 46 من حوض رقم 2 وبمساحة إجمالية ثلاثون دونم وأربعمائة متر مربع وبلغت قيمة الأرض ما يقارب مليون وأربعمائة ألف دينار وانه سوف يتم استثمار هذه الأرض وفقا للمعطيات والظروف الاقتصادية اللاحقة .

طريقة التقييم المحاسبية للإستثمارات العقارية في الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
يتم تقييم الإستثمارات العقارية في الشركة وفقا لنموذج القيمة العادلة وتقوم هذه الطريقة على تقييم إستثمارات 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 (40) .

تعريف القيمة العادلة للإستثمارات 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 مطلعه وراغبة في التعامل على أساس تجاري بحت . وللتوصل إلى القيمة العادلة بشكل صحيح وبعيدا عن أي تحيز فلقد اعتمدت إدارة الشركة خبير في مجال العقار لغايات تقييم الإستثمارات العقارية وتم اعتماد القيمة المقدرة من قبل الخبير كقيمة عادلة للإستثمارات العقارية . علما ان القيمة العادلة هي نفس القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية وعليه فانه لا يوجد اية فروقات في القيمة العادلة

إستثمارات بالأصول المالية في الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م

تملك الشركة محفظة استثمارية باسم الشركات وكانت إستثمارات الشركة على نوعين ، النوع الأول أوراق مالية بالقيمة العادلة دخل شامل وهي الإستثمارات 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 للإستثمارات المالية بالقيمة العادلة دخل شامل في بيان الدخل الشامل والتغير في القيمة العادلة للإستثمارات 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 2013 من إستثمارات الشركة العقارية مبلغ وقدره (240.437) دينار وبلغت مصاريف التشغيل ما قيمته (111.920) دينار ليكون صافي إيرادات التأجير للإستثمارات العقارية مبلغ وقدره (128.517) دينار بينما كانت صافي إيرادات التأجير في عام 2012 مبلغ وقدره (921.685) دينار وبلغت خسائر بيع الأسهم للعام 2013 (2.052) بينما كانت خسائر بيع الأسهم للعام 2012 (114.150) وبلغت خسائر بيع الإستثمارات العقارية في العام 2013 مبلغ وقدره (5.679.675) وبلغت قيمة المصاريف الإدارية في العام 2013 مبلغ وقدره (186.176) بينما كانت المصاريف الإدارية في عام 2012 (253.299) دينار وبلغت قيمة مصاريف التمويل في العام 2013 مبلغ (107.736) بينما كانت مصاريف التمويل في العام 2012 (551.844) ليكون صافي دخل الشركة من العمليات التشغيلية في عام 2013 خسارة (5.847.122) بينما كان صافي الدخل التشغيلي في عام 2012 ربح (2.392) ويوجد إيرادات ومصاريف متفرقة في العام 2013 (9.674) دينار وهي عبارة عن فائده دائنة وخسائر بيع بضاعة وضريبة دخل سنوات سابقة واتلاف موجودات ثابتة وان تقييم الأسهم كما في 2013/12/31 كان نتيجته خسارة بقيمة (146.692) وحسب قانون الشركات الاردني تم تخصيص مكافاه لاعضاء هيئة المديرين عن العام 2013 بقيمة (800) دينار وبالتالي فان صافي دخل الشركة للعام 2013 خسارة بقيمة (5.984.940) بينما بلغ صافي الدخل في عام 2012 خسائر بقيمة (597.018) علما ان من خسائر العام 2013 مبلغ (5.679.675) هي خسائر غير متحققة ناتجة عن إعادة التقييم العقاري في السنوات السابقة .

البيان	2012	2013
رأس المال	11.173.140	6.608.273
مجموع الموجودات المتداولة	1.696.802	2.641.815
مجموع الموجودات غير المتداولة	21.715.743	5.797.435
مجموع المطلوبات المتداولة	2.612.487	736.255
مجموع المطلوبات غير المتداولة	8.306.624	311.624
حقوق الملكية	12.493.434	7.391.371



الوضع المالي للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

نبين أدناه ملخص للوضع المالي للشركة

البيان	2012	2013
صافي إيرادات الإستثمارات العقارية	49.492	65.882
خسائر الإستثمار في الشركات الزميلة	45.478	984.366
المصاريف الإدارية	82.163	74.340
مصاريف التمويل	17.714	3.379
(خسارة) الشركة	(96.703)	(996.142)
مجموع الموجودات غير المتداولة	4.977.182	4.033.790
مجموع الموجودات المتداولة	172.047	192.784
مجموع حقوق الملكية	4.172.782	3.670.230
مجموع المطلوبات المتداولة	976.447	556.344

الخطّة المستقبلية للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

الخطّة المستقبلية للشركة هي الترويج للإستثمارات العقارية الحالية والبحث عن مستأجرين / مستثمرين لإستثمارات الشركة العقارية الحالية ونظرا للظروف الاقتصادية المحلية والعالمية وانعكاساتها على قطاع الإستثمارات العقارية فإن الشركة لن تقوم بأي توسعات في الإستثمارات 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:-

-1

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

ب- تقع مكاتب الشركة في منطقة جبل عمان خلف فندق حياة عمان شارع الملكة مصباح عمارة رقم 24 مبنى عمان سنتر وانه لا يوجد أية فروع للشركة داخلية وخارجية.

ج- بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة في عام 2013 (4.204.062) دينار

-2 لا يوجد شركات تابعة للشركة .

- يوجد شركة زميلة وهي الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري شركة ذات مسؤولية محدودة ونشاطها الرئيسي الإستثمارات العقارية حيث تملك شركتنا ما نسبته 17% من رأسمال الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري (ذات مسؤولية محدودة) والتي يبلغ رأسمالها (6.608.273) ستة ملايين وستمائة وثمانية الاف ومائتان وثلاثة وسبعون دينار . تم تأسيس الشركة في 31 آب 1995 ولما كانت شركتنا لديها ممثل في هيئة مديري الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري فإننا نطبق طريق حقوق الملكية في اثبات الإستثمار في الشركة الزميلة

-3

أ- نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة

1- فاضل علي فهد السرحان

رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2005/09/12 ولد عام 1935 حاصل على شهادة بكالوريوس في العلوم الإدارية والعسكرية عام 1975 وعلى شهادة الماجستير في العلوم الإدارية والعسكرية عام 1984

الخبرات العملية

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

العضويات

هو رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة . ورئيس هيئة مديري الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري



2- يسري إبراهيم فياض بركات

نائب رئيس مجلس الإدارة منذ عام 1995 ولغاية تاريخه ، ولد عام 1943 وحاصل على شهادة دبلوم تجارة ومالية من بريطانيا عام 1958

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 للاستثمارات المتخصصة . ونائب رئيس هيئة مديري الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري

3- الدكتور وليد وائل أيوب زعرب

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ 1995/7/2 ولد عام 1967 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 1996 حصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من نفس الجامعة ، وفي عام 2001 حصل على درجة الدكتوراة في علوم التأمين من نفس الجامعة .

الخبرات العملية

قد عمل في حقل التأمين منذ عام 1990 وعين بوظيفة المدير العام المساعد في الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين من عام 1994 حتى عام 1998 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 وعضو هيئة المديرين في الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري .

4- السيد "محمد خالد" اسامه عبدالرحيم عصفور

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ 2011/7/13 ولغاية تاريخه ولد عام 1965 حاصل على درجة الدكتوراه في القانون عام 1991 من الولايات المتحدة الأمريكية / جامعة مينسوتا وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال عام 1988 من الولايات المتحدة الأمريكية جامعة ويسكاونسن وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال عام 1986 من الولايات المتحدة الأمريكية من نفس الجامعة .

الخبرات العملية

محامي شريك في شركة مكتب علي شريف الزعبي محامون ومستشارون قانونيون منذ عام 1991 ولغاية تاريخه

العضويات

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



5- محمد مظهر حسن عناب

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ 2009/8/13 ولغاية تاريخه ولد عام 1958 حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة كيبف بالاتحاد السوفيتي سابقا عام 1982 .

الخبرات العملية

عمل كمهندس إنشاءات من العام 1982 ولغاية 1984 لدى مكتب المهندس سعد العالول ومنذ عام 1984 ولغاية 1986 عمل كمهندس لدى سلاح الهندسة الملكي ومنذ العام 1986 ولغاية 1992 عمل كمهندس لدى شركة مظهر عناب وشركاهم ومنذ عام 1992 ولغاية تاريخه أصبح مديراً عاماً لشركة مظهر عناب وشركاهم .

العضويات

عضو مجلس إدارة في كل من الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة ، وعضو مجلس إدارة غرفة صناعة الاردن و عضو مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس و عضو بلجنة الحماية الجمركية و عضو لجنة مراجعة وتحديث الخارطة الصناعية وعضو مجلس إدارة شركة المملكة القابضة ونائب رئيس هيئة المديرين في شركة تطوير السويمة للإستثمار وعضو مجلس إدارة صندوق التقاعد والتأمين الاجتماعي في نقابة المهندسين ونائب رئيس هيئة المديرين في شركة المحترفين لصناعة القوالب والتصميم والحلول الهندسية وعضو لجنة الإستثمار بالقطاع الصناعي في نقابة المهندسين وعضو مجلس إدارة صندوق دعم البحث العلمي والتطوير في غرفة الصناعة وعضو هيئة مديرين في الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري وعضو مجلس إدارة في شركة التأمين الأردنية وعضو مجلس إدارة في شركة الزيوت النباتية.

6- امجد يسري إبراهيم بركات

عضو مجلس إدارة من تاريخ 2005/9/12 ولغاية تاريخه ولد عام 1981 وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة عمان الأهلية (المملكة الأردنية الهاشمية) عام 2005

الخبرات العملية

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

العضويات

عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة وعضو هيئة مديرين في الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري .



7- عبدالمجيد محمود احمد درويش

عضو مجلس إدارة من تاريخ 2011/4/21 ولد عام 1943 حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الإسكندرية (جمهورية مصر العربية) عام 1968

الخبرات العملية

عمل كمهندس في وزارة الشؤون البلدية والقروية من سنة 1969 ولغاية عام 1972 ومنذ العام 1972 ولغاية 1974 مدير وصاحب مكتب درويش للهندسة ومنذ العام 1974 لغاية 1977 شريك في شركة عباسي ودرويش للهندسة والمقاولات ومنذ العام 1978 لغاية الان مدير عام وصاحب مؤسسة درويش للمقاولات

العضويات

عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة .

ب-نبذة تعريفية عن الإدارة العليا

1- تقوم بإدارة الشركة لجنة إدارة مكونة من عضوين من أعضاء 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

2- المدير المالي

- حسام يوسف عثمان عثمان

يعمل بوظيفة مدير مالي تم تعيينه في الشركة من تاريخ 2004/1/1 ولد عام 1976 حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة دمشق / الجمهورية العربية السورية عام 1999 وحاصل على شهادة محاسب قانوني أردني عام 2005 .

الخبرات العملية .

عمل في مجال تدقيق الحسابات في شركة حويط وفاشه لتدقيق الحسابات من تاريخ التخرج ولغاية 2003/12/31 .

3- أمين سر المجلس

- عمر سعيد عبدالله سلامه

أمين سر مجلس الإدارة تم تعيينه في الشركة منذ العام 2003 ولد عام 1941 حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة القاهرة / الجمهورية العربية المصرية عام 1966 وحاصل على درجة الماجستير في الهندسة الميكانيكية من جامعة SMU / الولايات المتحدة الأمريكية عام 1980 .

الخبرات العملية

عمل من تاريخ تخرجه ولغاية عام 1990 مهندس في القوات المسلحة الأردنية سلاح الجو الملكي ومنذ عام 1990 ولغاية 2003 بوظيفة مدير تنفيذي لشركة مهندسون ميكانيكيون ومقاولون ومنذ العام 2003 ولغاية تاريخه يعمل بوظيفة مدير عام الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري .



4- أسماء كبار مالكي الأسهم والتي تشكل ملكيتهم ما نسبته 5 % فأكثر مقارنة مع السنة السابقة

اسم المساهم	كما في 2013/12/31		كما في 2012/12/31	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري	1.679.265	% 37.31	2.000.000	% 44.45
يسري ابراهيم فياض بركات	428.360	% 9.52	74.369	% 1.65
شركة احمد ياسر بركات واخوانه	250.985	% 5.58	167.035	% 3.71
قصي محمد احمد الغصين	197.648	% 4.39	269.648	% 5.99
المجموع	2.556.258	% 56.80	2.511.052	% 55.80

5- 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 الإستثمارات 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

6- لا يوجد أي موردين أو عملاء رئيسيين (محليا و خارجيا) تعتمد عليهم الشركة ويشكلون 10 % فأكثر من إجمالي مشتريات و/ أو مبيعات الشركة .

7- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو اي منتجاتها بموجب القوانين والانظمة او غيرها .

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

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

8- القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها ولها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو على قدرتها التنافسية

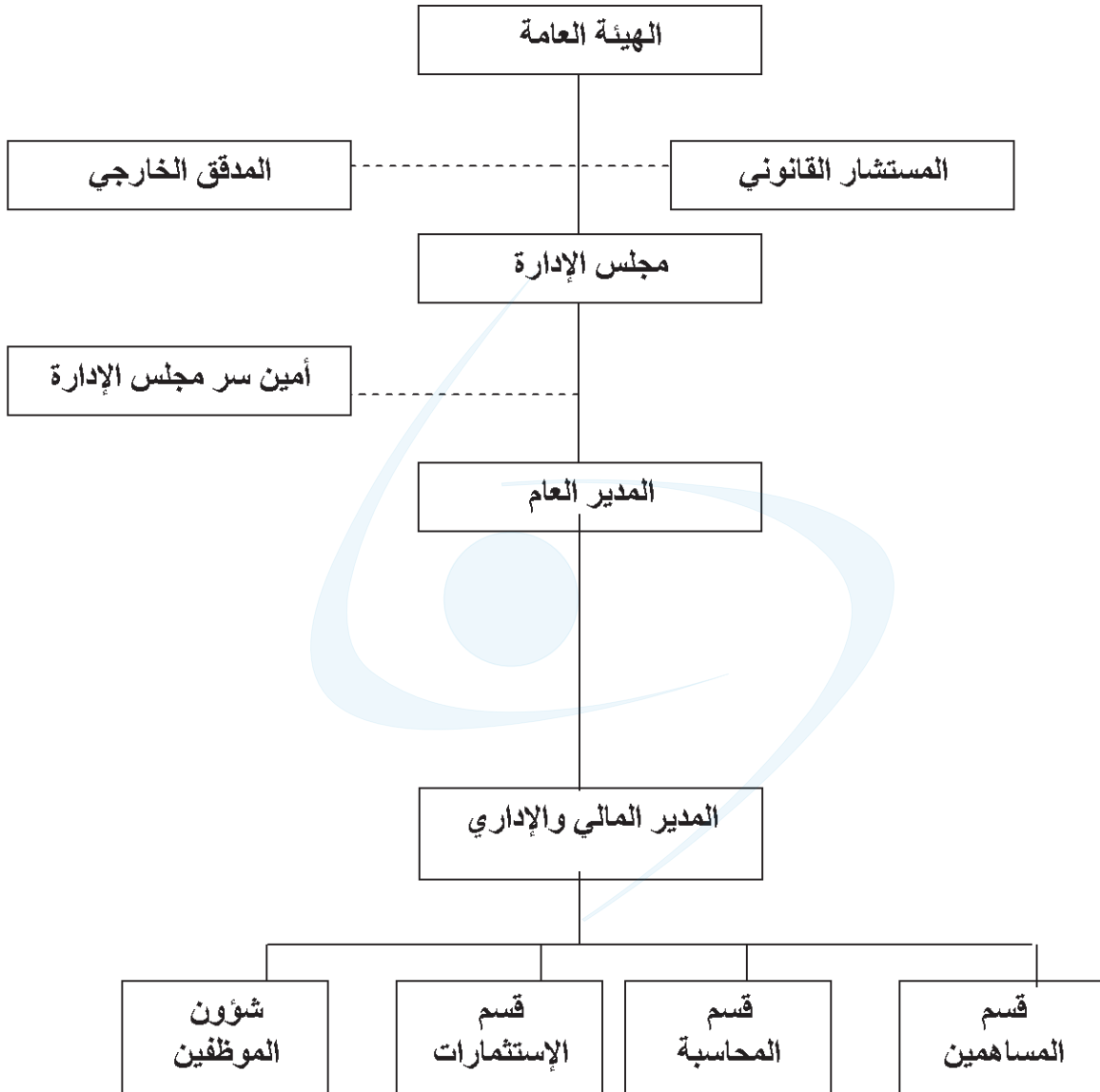
أ- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو على قدرتها التنافسية

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .



-9

أ- الهيكل التنظيمي للشركة





ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم

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

عدد الموظفين	الشهادات العلمية
1	بكالوريوس
1	ثانوية عامة
1	اقل من ثانوية عامة

ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة

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

10- 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)

11-

1-11 الإجازات الهامة التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام

بلغت صافي إيرادات التأجير للعام 2013 (65.882) دينار وبلغت خسائر الاستثمار في الشركة الزميلة (984.366) دينار بينما بلغت المصاريف الإدارية (74.340) دينار وبلغت مصاريف التمويل (3.379) دينار وبلغت إيرادات أخرى (1041) دينار وبلغت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (980) دينار وبالتالي فان صافي خسارة السنة بلغت (996.142) دينار بينما بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ (3.670.230) دينار وبلغت المطلوبات المتداولة (556.344) دينار بينما بلغ صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة (22.512) دينار وبلغت الموجودات المتداولة (192.784) دينار بينما بلغت الاستثمارات مبلغ وقدره (4.011.278) دينار. وان رأس المال العامل للشركة بالسالب (الموجودات المتداولة- المطلوبات المتداولة) هو (363.560) دينار.

2-11 الإجازات الهامة التي حققتها الشركة خلال العام

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

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

لا يوجد اي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي باستثناء حصتنا من خسائر الشركة الزميلة والبالغه (984.366) دينار حيث ان هذه الخسارة اغلبها ناتج عن بيع الشركة الزميلة مبنى السني سنتر .

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

السنوات					البيان
2009	2010	2011	2012	2013	
101.340	(2.427.717)	(487.561)	(96.703)	(996.142)	صافي ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة
---	---	---	---	---	الأرباح الموزعة
---	---	---	---	---	نسبة الأرباح الموزعة
7.674.556	4.870.358	4.234.427	4.172.782	3.670.230	صافي حقوق المساهمين
3.90	1.400	0.430	0.640	0.510	سعر السهم السوقي كما في 12/31

14- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة .

بلغت مجمل خسارة الشركة للعام 2013 مبلغ (996.142) دينار منها (984.366) دينار حصتنا من خسائر الشركات المُستثمر بها (الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري) وصافي إيرادات من التأجير بقيمة (65.882) دينار. بينما بلغت المصاريف الإدارية والمصاريف الأخرى للعام 2013 (76.678) دينار وبلغت مكافأة مجلس الادارة للعام الحالي (980) دينار وعلى ضوء ما جاء أعلاه فان الخسائر لعام 2013 (996.142) دينار بالمقارنة مع (96.703) دينار خسارة في عام 2012

وان النسب المالية المقارنة هي كما يلي

الرقم	النسب المالية	2013	2012
1	عائد السهم الواحد بالدينار	(0.221)	(0.021)
2	العائد على الإستثمار	(% 23.57)	(% 1.88)
3	العائد إلى حقوق المساهمين	(% 27.14)	(% 2.32)
4	نسبة الملكية	%87	%81
5	الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	% 1.7	% 1.5
6	نسبة التداول	% 35	% 18
7	رأس المال العامل	(363.560)	(804.400)



15- التطورات المستقبلية الهامة للشركة .

ان التطورات المستقبلية للشركة مرتبطة وبشكل كبير بالتطورات الاقتصادية للعالم بشكل عام ولالأردن بشكل خاص. والخطة المستقبلية للشركة عدم التوسع في الإستثمارات العقارية إلا بعد دراسة جديدة للسوق العقاري في الأردن ودراسة السيولة النقدية للشركة .

16- مدققو حسابات الشركة

مدققو حسابات الشركة هم السادة إبراهيم العباسي وشركاه و بلغت أتعاب التدقيق عن عام 2013 مبلغ (5000) دينار خمسة آلاف دينار بالإضافة إلى ضريبة المبيعات بواقع 16 % من الأتعاب ولا يوجد أي أتعاب عن أي خدمات أخرى أو غيرها .

17-

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

عدد الأوراق المالية المملوكة		المنصب	الجنسية	الاسم
2012	2013			
2.000.000	1.679.265	رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري
58.397	58.397	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	فاضل علي فهد السرحان
74.369	428.360	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	يسري إبراهيم فياض بركات
11.250	11.250	عضو	أردني	وليد وائل أيوب زعرب
26.386	26.386	عضو	أردني	"محمد خالد" اسامه عبدالرحيم عصفور
110.000	110.000	عضو	مصري	شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
---	---	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	محمد مظهر عناب حسن عناب
167.035	250.985	عضو	أردني	شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه
---	---	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	امجد يسري إبراهيم بركات
15.000	15.000	عضو	أردني	عبدالمجيد محمود احمد درويش

لا يوجد أي ملكية أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو أقاربهم للعامين 2012 و

2013 .



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

عدد الأوراق المالية المملوكة		الجنسية	الوظيفة	الاسم
2012	2013			
---	---	أردني	مدير مالي	حسام يوسف عثمان عثمان
---	---	أردني	أمين سر المجلس	عمر سعيد عبدالله سلامه

لا يوجد أي أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا و أقاربهم للعامين 2012 و 2013 .

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
2012	2013			
13.998	13.998	زوجة نائب رئيس المجلس	أردنية	سميرة عبدالودود سليمان بركات

لا يوجد أي أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب موظفي الإدارة العليا .
للعامين 2012 و 2013 .



-18

أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاها الأعضاء خلال عام 2013

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	1.800	140	1.940
يسري إبراهيم فياض بركات	ممثل الشخص الاعتباري	1.800	140	1.940
وليد وائل أيوب زعرب	عضو	1.800	140	1.940
"محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور	عضو	1.800	140	1.940
شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه	عضو	---	---	---
محمد مظهر حسن عناب	ممثل الشخص الاعتباري	1.800	140	1.940
شركة "أحمد ياسر" بركات وإخوانه	عضو	---	---	---
امجد يسري إبراهيم بركات	ممثل الشخص الاعتباري	1.800	140	1.940
عبدالمجيد محمود أحمد درويش	عضو	1.800	140	1.940

ب- المزايا والمكافآت التي تقاضاها موظفي الإدارة العليا

الاسم	الوظيفة	الرواتب والأجور والبدلات
حسام يوسف عثمان عثمان	مدير مالي	23.875
عمر سعيد عبدالله سلامه	أمين سر المجلس	1.800

19- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية

20- 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 .



21- خدمة البيئة والمجتمع المحلي

- أ- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة البيئة
- ب- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة المجتمع

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 ،،،

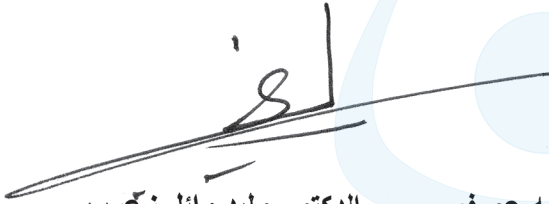


نقر نحن مجلس ادارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

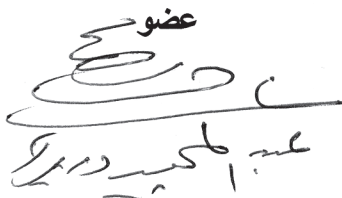
نقر نحن مجلس ادارة الشركة بمسؤوليتنا عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

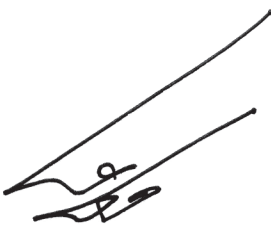

ممثل شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
المهندس محمد مظهر عناب
عضو

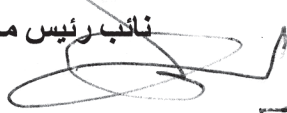
ممثل شركة "أحمد ياسر" بركات وإخوانه
أمجد يسري بركات
عضو


الدكتور وليد زكرب
عضو

"محمد خالد" أسامه عصفور
عضو

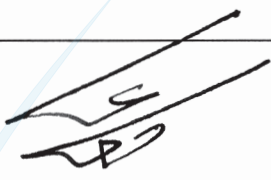
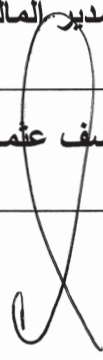
المهندس عبد المجيد محمود درويش
عضو



ممثل الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري
فاضل علي فهد السرحان
رئيس مجلس الإدارة

ممثل الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري
يسري إبراهيم بركات
نائب رئيس مجلس الإدارة




نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للعام 2013.

لجنة الادارة		رئيس مجلس الادارة
فاضل علي فهيد السرحان	يسري ابراهيم فياض بركات	فاضل علي فهيد السرحان
		
		المدير المالي
		حسام يوسف عثمان عثمان
		



توصيات مجلس الإدارة

يوصي مجلس الإدارة للهيئة العامة باجتماعها العادي ما يلي :-

- 1- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق .
- 2- كلمة رئيس مجلس الإدارة .
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الخاصة بالشركة .
- 4- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة والقوائم المالية للسنة المنتهية في 2013/12/31 والخطة المستقبلية للعام 2014 والمصادقة عليها وإبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمال سنة 2013 .
- 5- انتخاب مدققي حسابات للشركة للعام 2014 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
- 6- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال وحسب أحكام القانون.



الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
كما في 31 كانون الأول 2013



الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس المحتويات

صفحة

33	تقرير المحاسب القانوني المستقل
34	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2013 (قائمة أ)
35	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013 (قائمة ب)
36	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013 (قائمة ج)
37	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013 (قائمة د)
38 - 50	ايضاحات حول القوائم المالية



IBRAHIM ABBASI & Co.

public Accountants

شركة المحاسبة العامة



ابراهيم العباسي وشركاه

محاسبون قانونيون

تقرير المحاسب القانوني المستقل

571 14 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 2013 وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

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 إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، إضافة الى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

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

الرأي:

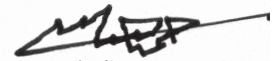
في رأينا، إن القوائم المالية تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الاول 2013 وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية .

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 بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المرفقة والقوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الادارة متفقة معها .

استناداً الى كل ما تقدم فاننا نوصي الهيئة العامة المصادقة على القوائم المالية المرفقة

عن ابراهيم العباسي وشركاه



احمد محمد العباسي

اجازة رقم 710

عمان في 2 اذار 2014

عمان ١١١٩٠ الاردن

ص.ب (٩٢٥١١)

فاكس ٥٦٦٢٤٩-٠٩٦٢٦٠٦٢٢٢١٦٣

تلفون ٥٦٦٢٤٩-٠٥٦٦٠٧٠٩

e-mail : abbasico@abbasicpa.com

www.abbasicpa.com



قائمة أ

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2013

	ايضاح	2013 دينار اردني	2012 دينار اردني
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والمعدات - الصافي	4	22,512	26,877
الاستثمار في الشركة الزميلة	5	1,235,618	2,087,192
الاستثمارات العقارية - الصافي	6	2,775,660	2,863,113
مجموع الموجودات غير المتداولة		4,033,790	4,977,182
الموجودات المتداولة			
الذمم المدينة - بالصافي	7	26,621	18,698
الحسابات المدينة المتنوعة	8	156,923	148,753
النقد لدى البنوك		9,240	4,596
مجموع الموجودات المتداولة		192,784	172,047
مجموع الموجودات		4,226,574	5,149,229
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 القيمة العادلة للموجودات المالية	13	(7,606)	(501,196)
(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة (قائمة ب)	14	(2,264,910)	(1,268,768)
صافي حقوق الملكية		3,670,230	4,172,782
المطلوبات المتداولة			
البنوك الدائنة	15	-	197,460
الذمم الدائنة	16	8,852	10,570
ذمة الشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري		110,452	293,012
الحسابات الدائنة المتنوعة	17	437,040	475,405
مجموع المطلوبات المتداولة		556,344	976,447
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		4,226,574	5,149,229

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .



قائمة ب

قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013

	ايضاح	2013 دينار اردني	2012 دينار اردني
ايرادات الاستثمارات العقارية		201,765	183,156
مصاريف تشغيل الاستثمار العقاري	18	(135,883)	(133,664)
صافي الايرادات		65,882	49,492
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة		(984,366)	(45,478)
المصاريف الادارية والعمومية	19	(74,340)	(82,163)
تكاليف التمويل		(3,379)	(17,714)
مكافاة اعضاء مجلس الادارة		(980)	(840)
ايرادات اخرى		1,041	-
(خسارة) السنة		(996,142)	(96,703)
يضاف : الدخل الشامل الاخر			
التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية		493,590	35,058
مجموع الدخل الشامل		(502,552)	(61,645)
		دينار اردني	دينار اردني
حصة السهم الاساسية من (خسارة) السنة	20	(0.221)	(0.021)

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .



قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013

قائمة ج

البيان	رأس المال	الاحتياطي الاجباري	الاحتياطي الاختياري	الاحتياطي الخاص	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	(الخسائر المتراكمة)	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد في 31 كانون الاول 2012 (قائمة أ)	4,500,000	325,730	558,508	558,508	(501,196)	(1,268,768)	4,172,782
(خسارة) السنة - قائمة ب	-	-	-	-	-	(996,142)	(996,142)
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية	-	-	-	-	493,590	-	493,590
الرصيد في 31 كانون الاول 2013 (قائمة أ)	4,500,000	325,730	558,508	558,508	(7,606)	(2,264,910)	3,670,230
السنة السابقة							
الرصيد في 31 كانون الاول 2011	4,500,000	325,730	558,508	558,508	(536,254)	(1,172,065)	4,234,427
خسارة السنة بعد المكافأة - قائمة ب	-	-	-	-	-	(96,703)	(96,703)
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية	-	-	-	-	35,058	-	35,058
الرصيد في 31 كانون الاول 2012 (قائمة أ)	4,500,000	325,730	558,508	558,508	(501,196)	(1,268,768)	4,172,782

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة .



قائمة د

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013

	2013 دينار اردني	2012 دينار اردني
التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية		
(خسارة) السنة - قائمة ب	(996,142)	(96,703)
الاستهلاكات	91,818	91,973
حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة	984,366	45,478
صافي الربح التشغيلي قبل التغير في بنود رأس المال العامل	80,042	40,748
(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة		
الذمم المدينة	(7,923)	13,801
الحسابات المدينة المتنوعة	(8,170)	(2,128)
الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة		
الذمم الدائنة	(1,718)	3,677
ذمة الشركة الزميلة	(182,560)	(93,992)
الحسابات الدائنة المتنوعة	(38,365)	40,551
صافي النقد (المستخدم في) الناتج عن الانشطة التشغيلية	(158,694)	2,657
التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية		
التغير في الاستثمار في الشركة الزميلة	360,798	-
التغير في الممتلكات والمعدات	-	1,101
صافي النقد الناتج عن الانشطة الاستثمارية	360,798	1,101
التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية		
البنوك الدائنة	(197,460)	838
صافي النقد (المستخدم في) الناتج عن الانشطة التمويلية	(197,460)	838
صافي الزيادة الزيادة في رصيد النقد	4,644	4,596
النقد لدى البنوك في بداية السنة	4,596	-
النقد لدى البنوك في نهاية السنة (قائمة أ)	9,240	4,596

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 1995/1/19 برأسمال قدره أربعة ملايين دينار مقسم الى أربعة ملايين سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد ، وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل اعتباراً من 1995/7/5 ، 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 2013 والمنعقد بتاريخ 2 آذار 2014 وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين .

2- اسس اعداد القوائم المالية

أ. عام

- تم اعداد القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة .
- تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية (ان وجدت) والتي تظهر بالقيمة العادلة .
- تظهر القوائم المالية بالدينار الاردني وتقرب لاقرب 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 واوقاتها . ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .
- اننا نعتقد بان تقدير اتنا ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :
- يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتماداً 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 اعتماداً 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 اعتماداً 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. **الاستثمار في الشركة الزميلة**
 يظهر الاستثمار 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. **الاستثمارات في العقارات**
 تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد طرح الاستهلاك المتراكم (باستثناء الأراضي) ويتم استهلاك هذه الاستثمارات على مدى عمرها الانتاجي بنسبة 2 - 10% سنوياً يتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل، يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات في قائمة الدخل.
 يتم تقييم الاستثمارات 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. **إيراد الإيجارات**
 يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من الاستثمارات 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 :

	الإثاث والمفروشات	أجهزة مكتبية وكهربائية	دينار أردني	الديكورات	دينار أردني	موجودات المشاريع	دينار أردني	المجموع	دينار أردني
<u>للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013</u>									
التكلفة في 1 كانون الثاني 2013	6,845	9,272		7,468		39,802		63,387	
الاستهلاك المتراكم	(6,823)	(8,599)		(7,458)		(17,995)		(40,875)	
القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2013	22	673		10		21,807		22,512	
<u>للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012</u>									
التكلفة في 1 كانون الثاني 2012	6,845	9,272		7,468		40,903		64,488	
حذفات الإستهلاك المتراكم	-	-		-		(1,101)		(1,101)	
القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2012	(6,777)	(8,239)		(7,458)		(14,036)		(36,510)	
	68	1,033		10		25,766		26,877	



إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

5- الاستثمار في الشركة الزميلة - الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذ.م.م.)

يتألف هذا البند مما يلي :

	نسبة المساهمة بالمائة	2013 دينار اردني	2012 دينار اردني
الرصيد في بداية السنة	16.7%	2,087,192	2,097,612
تخفيض الاستثمار نتيجة تخفيض رأس مال الشركة الزميلة		(360,798)	-
حصة الشركة من نتائج اعمال السنة الحالية		(984,366)	(45,478)
حصة الشركة من احتياطي تقييم موجودات مالية		493,590	35,058
المجموع		1,235,618	2,087,192

6- الاستثمارات العقارية - الصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	2013 دينار اردني	2012 دينار اردني
مشروع الشميساني- جراند سنتر (إيضاح 6ب)	3,175,196	3,175,197
الاستهلاك المتراكم لمشروع جراند سنتر	(399,536)	(312,084)
المجموع	2,775,660	2,863,113

ب. بلغت القيمة العادلة لمشروع الشميساني - جراند سنتر مبلغ 3,344,100 دينار اردني وذلك كما في 31 كانون الاول 2013 وذلك حسب تقدير الخبير العقاري



إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

-7

الذمم المدينة - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم مدينة - مؤسسين	10,483	10,483
ذمم مستأجرين	23,284	17,918
ذمم مدينة اخرى	3,337	780
المجموع	37,104	29,181
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	(10,483)	(10,483)
الصافي	26,621	18,698

-8

الحسابات المدينة المتنوعة

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	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	1,358	1,723
التأمينات المستردة	2,770	2,845
ذمم موظفين - التأمين الصحي	2,282	590
أمانات ضريبة الدخل	15,306	8,388
المجموع	156,923	148,753

ب. تمثل الدفعات اعلاه قيمة الاتعاب المدفوعة على القضايا المقامة من قبل الشركة على الغير (إيضاح 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 2012 (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 يقرها 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 يقرها مجلس الإدارة.

13- احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

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:

	2013	2012
	دينار أردني	دينار أردني
الرصيد في بداية السنة	(501,196)	(536,254)
حصة الشركة من احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	493,590	35,058
الرصيد في نهاية السنة	<u>(7,606)</u>	<u>(501,196)</u>

14- (الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

	2013	2012
	دينار أردني	دينار أردني
(الخسائر) المتراكمة المتحققة	(754,410)	(741,593)
(الخسائر) المتراكمة غير المتحققة	(1,510,500)	(527,175)
المجموع	<u>(2,264,910)</u>	<u>(1,268,768)</u>

15- البنوك الدائنة

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



إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

-16

الذمم الدائنة

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم اعضاء مجلس الادارة	1,000	3,790
ذمم دائنة أخرى	7,852	6,780
المجموع	8,852	10,570

-17

الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
مخصص التزامات متوقعة - استشارات قضائية و مالية	135,208	135,208
أمانات مساهمين / زيادة رأس المال	132,662	132,662
امانات مساهمين - ارباح موزعة	75,496	68,256
إيجارات مقبوضة مقدما	46,776	53,834
أخرى	1,667	1,649
مكافأة أعضاء مجلس الادارة	1,110	1,751
مخصص البحث العلمي والتدريب المهني	9,069	9,069
مخصص رسوم الجامعات الاردنية	27,926	27,926
مخصص الاجازات ومكافأة نهاية الخدمة	2,504	3,773
أمانات مؤسسين ومساهمين	2,171	2,171
مصاريف مستحقة	1,962	38,535
أمانات الضمان الاجتماعي	489	571
المجموع	437,040	475,405



إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

18- مصاريف تشغيل الاستثمارات العقارية

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب واجور وملحقاتها	9,426	10,824
صيانة واصلاحات	5,971	1,825
الاستهلاكات	91,412	91,560
كهرباء ومياه	7,281	4,542
اخرى	1,786	1,203
ضريبة مسقفات	18,530	19,724
خدمة اصطفاف سيارات	-	2,506
مصاريف تأمين	1,477	1,480
مجموع المصاريف	135,883	133,664

19- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
الرواتب والاجور وملحقاتها	31,022	30,933
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي	3,357	3,792
الايجارات	2,546	2,550
رسوم واشتراكات	7,293	7,283
تنقلات أعضاء مجلس الادارة	12,600	12,600
بريد وهاتف	1,714	1,783
قرطاسية ومطبوعات	962	1,518
كهرباء ومياه ومحروقات	350	407
دعاية واعلان	1,006	1,210
أتعاب مهنية	8,925	13,700
أمانة سر	1,800	1,800
اجازات ومكافأة نهاية الخدمة	934	1,623
مصاريف اخرى	1,425	2,550
استهلاكات	406	414
المجموع	74,340	82,163



إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

حصة السهم من (خسارة) السنة

-20

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
(خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة	(996,142)	(96,703)
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	4,500,000	4,500,000
حصة السهم من (خسارة) السنة	<u>(0.221)</u>	<u>(0.021)</u>

التصنيف القطاعي

-21

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

	2013		
	النشاط الرئيسي	اخرى	الاجمالي
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الايرادات	201,765	-	201,765
<u>الموجودات والمطلوبات</u>			
الموجودات	4,217,334	9,240	4,226,574
المطلوبات	556,344	-	556,344
<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>			
الايرادات الرأسمالية	-	-	-
الاستهلاكات	91,818	-	91,818
	2012		
	النشاط الرئيس	اخرى	الاجمالي
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الايرادات	183,156	-	183,156
<u>الموجودات والمطلوبات</u>			
الموجودات	5,144,633	4,596	5,149,229
المطلوبات	976,447	-	976,447
<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>			
الايرادات الرأسمالية	1,101	-	1,101
الاستهلاكات	91,973	-	91,973



إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

-22

تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

2013			
	لغاية سنة	أكثر من سنة	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الممتلكات والمعدات - بالصافي	-	22,512	22,512
الاستثمار في الشركة الزميلة	-	1,235,618	1,235,618
الاستثمارات العقارية	-	2,775,660	2,775,660
الذمم المدينة - بالصافي	26,621	-	26,621
الحسابات المدينة المتنوعة	156,923	-	156,923
النقد لدى البنوك	9,240	-	9,240
مجموع الموجودات	192,784	4,033,790	4,226,574
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة وأوراق دفع	8,852	-	8,852
ذمة الشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	110,452	-	110,452
الحسابات الدائنة المتنوعة	437,040	-	437,040
مجموع المطلوبات	556,344	-	556,344
الصافي	(363,560)	4,033,790	3,670,230
2012			
	لغاية سنة	أكثر من سنة	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الممتلكات والمعدات - بالصافي	-	26,877	26,877
الاستثمار في الشركة الزميلة	-	2,087,192	2,087,192
الاستثمارات العقارية	-	2,863,113	2,863,113
الذمم المدينة - بالصافي	18,698	-	18,698
الحسابات المدينة المتنوعة	148,753	-	148,753
النقد لدى البنوك	4,596	-	4,596
مجموع الموجودات	172,047	4,977,182	5,149,229
المطلوبات المتداولة			
البنوك الدائنة	197,460	-	197,460
ذمم دائنة وأوراق دفع	10,570	-	10,570
ذمة الشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	293,012	-	293,012
الحسابات الدائنة المتنوعة	475,405	-	475,405
مجموع المطلوبات	976,447	-	976,447
الصافي	(804,400)	4,977,182	4,172,782



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

	2013	2012
بنود داخل المركز المالي	دينار اردني	دينار اردني
ذمة الشركة الزميلة (رصيد دائن)	110,452	293,012

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

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب ومكافأة	23,875	23,875

ادارة المخاطر

-24

مخاطر الائتمان :

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز المدينون والاطراف الاخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة وترى 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 الاوراق 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 إدارة 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 2013 على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية .

2013				
	المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
ذمم دائنة	8,852	-	8,852	-
ذمة الشركة الزميلة	110,452	-	110,452	-
الحسابات الدائنة المتنوعة	437,040	-	437,040	-
المجموع	556,344	-	556,344	-
2012				
	المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
البنوك الدائنة	197,460	-	197,460	-
ذمم دائنة	10,570	-	10,570	-
ذمة الشركة الزميلة	293,012	-	293,012	-
الحسابات الدائنة المتنوعة	475,405	-	475,405	-
المجموع	976,447	-	976,447	-



إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

- 25 إدارة رأس المال
ينمثل 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 والأرباح المدورة والبالغ مجموعها 3,677,836 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2013 مقابل 4,673,978 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2012.
- 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 .
- 27 الاحداث اللاحقة
لا توجد أحداث لاحقة بتاريخ القوائم المالية أو بعد اعداد القوائم المالية .
- 28 أرقام المقارنة
تم اعادة تصنيف بعض أرقام سنة المقارنة لتناسب وعرض أرقام القوائم المالية الحالية .