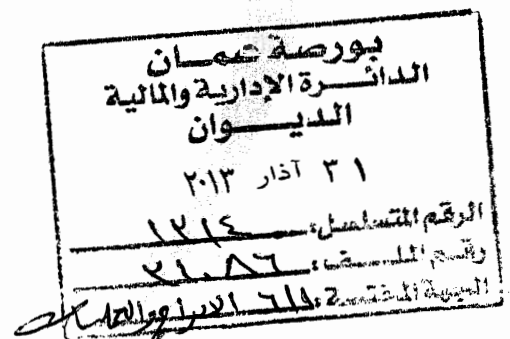


اشارتنا : م/2241/م/500/2013

الموضوع / التقرير السنوي لعام 2012

نرفق لكم بطيه نسخة من التقرير السنوي لعام 2012 .

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
ضابط الارشاد
م. عمر سلامة
الشركة الأردنية
الاستثمارات المتخصصة



- الملف العام

مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	السادة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد فاضل علي فهيد السرحان
نائب رئيس مجلس الإدارة	السادة الشركة المتخصصة للاستثمار 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	السيد 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/2012 والخطة المستقبلية للعام 2013.

من حيث الاستثمارات العقارية للشركة فقد تم تأجير مبنى جراند سنتر بالكامل. 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 1014/2005 جنایات عمان ضد بعض الشركاء وآخرين المتضمنة المطالبة بمبلغ 1,750,000 دينار مليون وسبعمائة وخمسون ألف دينار مضافاً إليها الفوائد والأتعاب والرسوم ولا زالت قيد النظر.

منتهاً 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 2012 والخطة المستقبلية للعام 2013 .

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:-

• 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 وتعهدهات 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 أفراد 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 للاستثمارات المتخصصة .

1- الاستثمارات العقارية

2- الاستثمار في الشركة الزميلة (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري)

ونبين لكم أدناه تفاصيل الاستثمارات

1- الاستثمارات 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 وتبلغ إجمالي إيرادات التأجير والخدمات السنوية 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 خمسمائة وستون ألف دينار وهذا يتفق مع معايير المحاسبة الدولية معيار رقم (23) (تكاليف الاقتراض) وبعد طرح كلفة المحلات المباعه تصبح كلفة حصتنا في المبنى (3.175.000) . وان القيمة العادلة للمشروع حسب تقييم الخبير تقدر 3.314.750 دينار .

استثمار في شركة زميلة (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري)

تعريف الاستثمار في الشركة الزميلة

وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 28 حول الاستثمار في الشركة الزميلة فقد بين المعيار الدولي رقم 28 ان الاستثمار يعتبر استثمارا 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 بالتكلفة 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 17% من رأسمال الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذات مسؤولية محدودة) والتي يبلغ رأسمالها (11.173.140) احد عشر مليون ومائة وثلاثة وسبعون ألف ومائة وأربعون دينار . تم تأسيس الشركة في 31 آب 1995 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 استثمارات الشركة

تتركز استثمارات الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري بالاستثمارات التالية

▪ الاستثمارات العقارية

▪ الاستثمارات المالية

ونبين لكم أدناه تفاصيل الاستثمارات

الاستثمارات 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 في 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 مؤجرة بالكامل.

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

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 (350.000) دينار أي تقدر صافي إيرادات الشركة من مبنى السيتي سنتر ما يقارب (1.000.000) دينار سنوياً قبل الضرائب والمخصصات وبدون استهلاك للمبنى .

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 وعمارات الزارا وبنك القاهرة عمان ومساحة الأرض 1091 متر مربع. صفة الاستخدام مكاتب وعيادات 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 30000 سنتر ما يقارب ثلاثون ألف دينار سنوياً ناتجاً عن التأجير والخدمات المقدمة للمستأجرين ويترتب على المبنى مصاريف تشغيل وأخرى ما يقارب (20000) دينار عشرون ألف دينار أي تقدر صافي إيرادات الشركة من مبنى عمان سنتر ما يقارب (10000) دينار سنوياً قبل الضرائب والمخصصات وبدون استهلاك للمبنى . علماً أن نسبة التأجير في المبنى بلغت ما يقارب 17 % فقط

3. استثمارات بأراضي

تملك الشركة قطعة أرض في منطقة مادبا قرية كفير أبو خينان الشرقي حوض الكفير الشرقي رقم القطعة 46 من حوض رقم 2 وبمساحة إجمالية ثلاثون دونم وأربعمئة متر مربع وبلغت قيمة الأرض ما يقارب مليون وأربعمئة ألف دينار وأنه سوف يتم استثمار هذه الأرض وفقاً 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 (40) .

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 مطلعاه 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 الاستثمارات العقارية وتم اعتماد القيمة المقدرة من قبل الخبير كقيمة عادلة للاستثمارات العقارية .

■ استثمارات بالأصول المالية

تملك الشركة محفظة استثمارية باسم 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

بلغت مجمل إيرادات الشركة للعام 2012 من استثمارات الشركة العقارية مبلغ وقدره (1.381.618) دينار وبلغت مصاريف التشغيل ما قيمته (459.933) دينار ليكون صافي إيرادات التأجير للاستثمارات العقارية مبلغ وقدره (921.685) دينار بينما كانت صافي إيرادات التأجير في عام 2011 مبلغ وقدره (987.100) دينار وبلغت خسائر بيع الأسهم للعام 2012 (114.150) بينما كانت خسائر بيع الأسهم للعام 2011 (54.713) وبلغت خسائر بيع الاستثمارات العقارية في العام 2011 مبلغ وقدره (260.073) وبلغت قيمة المصاريف الإدارية في العام 2012 مبلغ وقدره (253.299) بينما كانت المصاريف الإدارية في عام 2011 (286.058) دينار وبلغت قيمة مصاريف التمويل في العام 2012 مبلغ (551.844) بينما كانت مصاريف التمويل في العام 2011 (428.476) ليكون صافي دخل الشركة من العمليات التشغيلية في عام 2012 ربح (2.392) بينما كان صافي الدخل التشغيلي في عام 2011 خسارة (42.220) ويوجد إيرادات متفرقة في العام

2012 (50) دينار وان تقييم الأسهم كما في 2012/12/31 كان نتيجته ربح بقيمة (230.565) وان تقييم الاستثمارات العقارية كما في 2012/12/31 كان نتيجته خسائر بقيمة (829.425) وحسب قانون الشركات الاردني تم تخصيص مكافاه لاعضاء مجلس الادارة عن العام 2012 بقيمة (600) دينار وبالتالي فان صافي دخل الشركة للعام 2012 بلغ خسارة بقيمة (597.018) بينما بلغ صافي الدخل في عام 2011 خسائر بقيمة (9.410.814) علما ان من خسائر العام 2012 مبلغ (598.860) هي خسائر غير متحققة ناتجة عن إعادة التقييم

البيان	2012	2011
رأس المال	11.173.140	11.173.140
مجموع الموجودات المتداولة	1.696.802	1.524.626
مجموع الموجودات غير المتداولة	21.715.743	22.514.832
مجموع المطلوبات المتداولة	2.612.487	2.474.111
مجموع المطلوبات غير المتداولة	8.306.624	8.681.175
حقوق الملكية	12.493.434	12.884.172

الوضع المالي للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

نبين أدناه ملخص للوضع المالي للشركة

البيان	2012	2011
صافي إيرادات الاستثمارات العقارية	49.492	21.195
خسائر الاستثمار في الشركات الزميلة	45.478	150.012
خسائر بيع الاستثمارات العقارية	0	229.730
خسائر بيع الحصص	0	1.309
المصاريف الإدارية	82.163	98.984
مصاريف أخرى	0	15.917
مصاريف التمويل	17.714	11.824
(خسارة) الشركة	(95.798)	(486.581)
مجموع الموجودات غير المتداولة	4.977.182	5.080.676
مجموع الموجودات المتداولة	172.047	179.124
مجموع حقوق الملكية	4.172.782	4.234.427
مجموع المطلوبات المتداولة	976.447	1.025.373

الخطّة المستقبلية للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

الخطّة المستقبلية للشركة هي الترويج للاستثمارات 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:-

-1

أ- النشاط الرئيسي للشركة : هو القيام بالإعمال 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 2012 (5.122.417) دينار

2- لا يوجد شركات تابعه للشركة .

- يوجد شركة زميلة وهي الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري شركة ذات مسؤولية محدودة حيث تملك شركتنا ما نسبته 17% من رأسمال الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذات مسؤولية محدودة) والتي يبلغ رأسمالها (11.173.140) احد عشر مليون ومائة وثلاثة وسبعون ألف ومائة وأربعون دينار . تم تأسيس الشركة في 31 آب 1995 ولما كانت شركتنا لديها ممثل في هيئة مديري الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري فإننا نطبق طريق حقوق الملكية في الاستثمار 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 للاستثمارات المتخصصة .

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 .

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 للاستثمارات المتخصصة والشركة الأردنية الفرنسية للتأمين ورئيس مجلس الإدارة في الشركة الأردنية للإدارة والاستشارات .

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 ويسكونسن وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال عام 1986 من الولايات المتحدة الأمريكية من نفس الجامعة .

الخبرات العملية

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

العضويات

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

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 كييف بالاتحاد السوفيتي سابقا عام 1982 .

الخبرات العملية

من الفترة من عام 1982 ولغاية 1984 عمل كمهندس إنشاءات 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 ، 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.

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 الاردنية 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 الاردنية للاستثمارات المتخصصة .

7- عبدالمجيد محمود احمد درويش

عضو مجلس إدارة من تاريخ 2012/4/21 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 الاردنية للاستثمارات المتخصصة .

ب-نبذة تعريفية عن الإدارة العليا

1- 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

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- رئيس قسم المساهمين

- هبه "محمد خليل " عبدالكريم الزرو

تعمل بوظيفة رئيس قسم المساهمين تم تعيينها في العام 2006 ولدت عام 1980 حاصلة على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة عمان الأهلية / المملكة الأردنية الهاشمية عام 2002

الخبرات العملية

عملت منذ تخرجها ولغاية عام 2005 في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة ومنذ العام 2005 ولغاية 2006 قامت بالإعداد إلى دراسة ماجستير إدارة أعمال في الولايات المتحدة الأمريكية ومنذ العام 2006 ولغاية تاريخه تعمل في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة .

4- أمين سر المجلس

- عمر سعيد عبدالله سلامة

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

كما في 2012/12/31		كما في 2011/12/31		اسم المساهم
نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	
44.44 %	2.000.000	43.77 %	1.970.000	الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري
5.99 %	269.648	5.77 %	259.548	قصي محمد احمد الغصين
50.43 %	2.269.648	49.54 %	2.229.548	المجموع

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 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

6- لا يوجد أي موردين أو عملاء رئيسيين (محليا و خارجيا) تعتمد عليهم الشركة ويشكلون 10 % فأكثر من إجمالي مشتريات و/ أو مبيعات الشركة .إلا أن استثماراتنا في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذات المسؤولية المحدودة) تحقق إيرادات أكثر من 95 % من إجمالي إيرادات الشركة .

-7

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

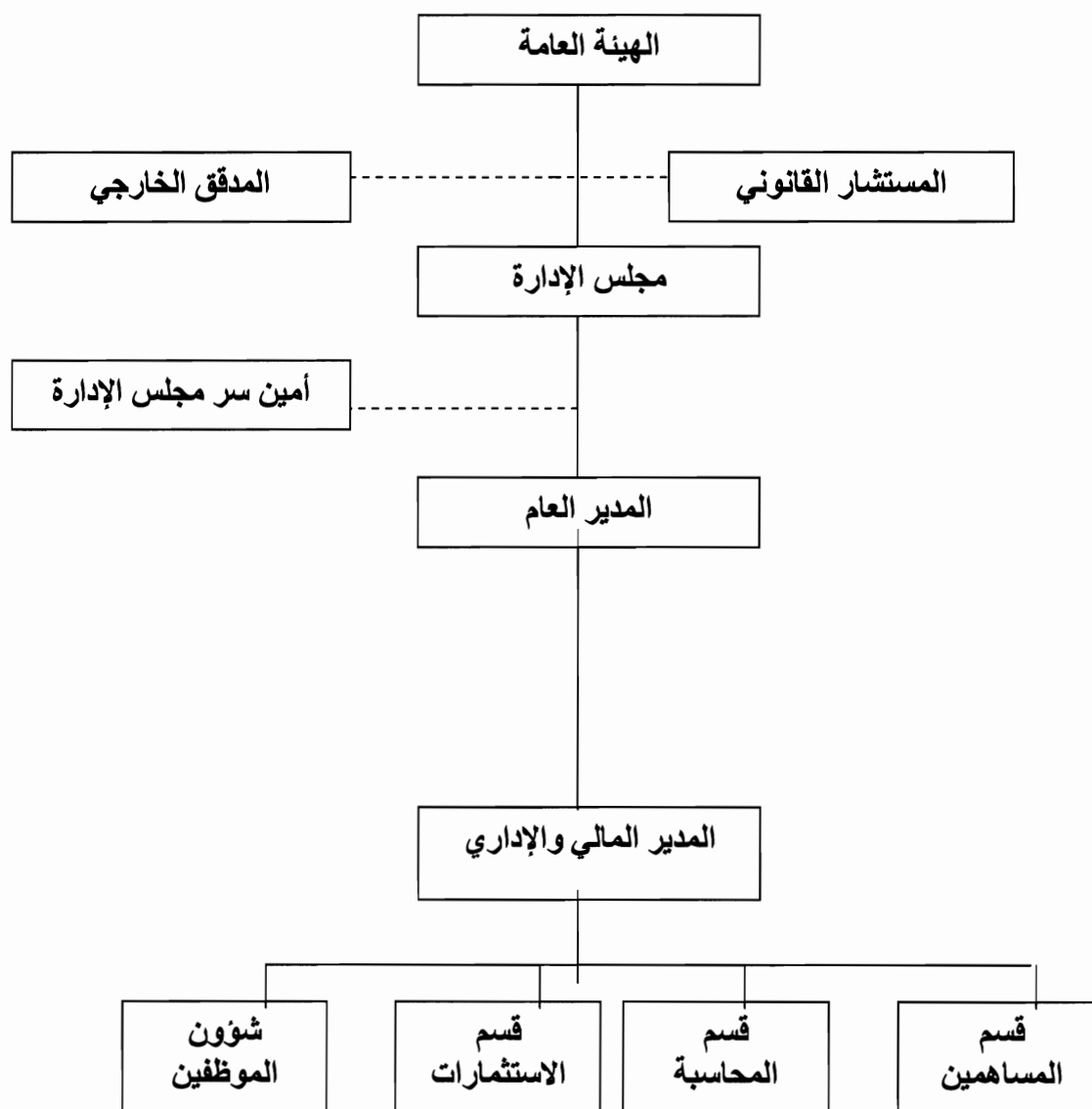
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق أو امتيازات حصلت الشركة عليها .

-8

- 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
2	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-

11-1 الإجازات الهامة التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام

بلغت صافي إيرادات التأجير للعام 2012 (49.492) دينار وبلغت خسائر الاستثمار في الشركة الزميلة (45.478) دينار بينما بلغت المصاريف الإدارية (82.163) دينار وبلغت مصاريف التمويل (17.714) دينار وبالتالي فن صافي خسارة السنة بلغت (95.863) دينار وبعد طرح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والبالغة (600) دينار تصبح خسارة السنة (96.703) دينار. بينما بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ (4.172.782) دينار وبلغت المطلوبات المتداولة (976.447) دينار بينما بلغ صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة (26.877) دينار وبلغت الموجودات المتداولة (172.047) دينار بينما بلغت الاستثمارات مبلغ وقدره (4.950.305) دينار. وان رأس المال العامل للشركة (الموجودات المتداولة- المطلوبات المتداولة) هو (804.400) 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.

11-2 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

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

البيان	السنوات				
	2012	2011	2010	2009	2008
صافي ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة	(96.703)	(487.561)	(2.427.717)	101.340	109.157
الأرباح الموزعة	--	--	----	----	---
نسبة الأرباح الموزعة	---	--	----	----	---
صافي حقوق المساهمين	4.172.782	4.234.427	4.870.358	7.674.556	7.238.654
سعر السهم السوقي كما في 12/31	0.64	0.430	1.400	3.90	3.130

14- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة .

بلغت مجمل خسارة الشركة للعام 2012 مبلغ (96.703) دينار منها (45.478) دينار من الشركات المستثمر بها (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري) وصافي إيرادات من التأجير بقيمة (49.492) دينار. بينما بلغت المصاريف الإدارية والمصاريف الأخرى للعام 2012 (99.877) وعلى ضوء ما جاء أعلاه فإن الخسائر لعام 2012 قبل المخصصات (95.863) دينار وتم تخصيص مكافاه مجلس ادارة بقيمة (840) لتصبح خسارة السنة (96.703) بالمقارنة مع (487.561) خسارة في عام 2011 وان النسب المالية المقارنة هي كما يلي

الرقم	النسب المالية	2011	2012
1	عائد السهم الواحد بالدينار	(0.108)	(0.021)
2	العائد على الاستثمار	(% 9.27)	(% 1.88)
3	العائد إلى حقوق المساهمين	(% 11.51)	(% 2.32)
4	نسبة الملكية	% 80	%81
5	الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	% 1.5	% 1.5
6	نسبة التداول	% 17	% 17
7	رأس المال العامل	(846.249)	(804.400)

15- التطورات المستقبلية الهامة للشركة .

ان التطورات المستقبلية للشركة مرتبطة وبشكل كبير بالتطورات الاقتصادية للعالم بشكل عام وللأردن بشكل خاص. والخطة المستقبلية للشركة عدم التوسع في الاستثمارات 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 2012 مبلغ (7500) سبعة آلاف وخمسمائة 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	2011			
2.000.000	1.970.000	رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري
58.397	58.397	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	فاضل علي فهد السرحان
74.369	72.369	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	172.535	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 2011 و 2012 .

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

عدد الأوراق المالية المملوكة		الجنسية	الوظيفة	الاسم
2012	2011			
---	---	أردني	مدير مالي	حسام يوسف عثمان عثمان
250	250	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 2011 و 2012 .

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	2011			
13.998	13.998	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 2011 و 2012 .

أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاها الأعضاء خلال عام 2012

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	1800	140	1940
يسري إبراهيم فياض بركات	ممثل الشخص الاعتباري	1800	140	1940
وليد وائل أيوب زعرب	عضو	1800	140	1940
"محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور	عضو	1800	140	1940
شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه	عضو	1800	140	1940
محمد مظهر حسن عناب	ممثل الشخص الاعتباري	1800	140	1940
شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه	عضو	1800	140	1940
امجد يسري إبراهيم بركات	ممثل الشخص الاعتباري	1800	140	1940
عبدالمجيد محمود احمد درويش		1800	140	1940

ب- المزايا والمكافآت التي تقاضاها موظفي الإدارة العليا

الاسم	الوظيفة	الرواتب والأجور والبدلات
حسام يوسف عثمان عثمان	مدير مالي	23875
هبة "محمد خليل " عبدالكريم الزرو	رئيس قسم المساهمين	7.059
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

22- اجتماعات مجلس الإدارة

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2012 ستة 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 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 عذاب

عضو

ممثل شركة "أحمد ياسر" بركات وإخوانه

أمجد يسري بركات

عضو

الدكتور وليد وأهل زعرب

عضو

"محمد خالد" أسامة عصفور

عضو

المهندس عبد المجيد محمود درويش

عضو

ممثل الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري

فاضل علي فهد السرحان

رئيس مجلس الإدارة

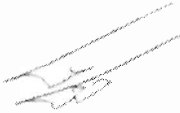
ممثل الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري

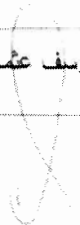
يسري إبراهيم بركات

نائب رئيس مجلس الإدارة

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للعام
2012.

لجنة الإدارة	
فاضل علي فهد السرطان	يسري ابراهيم فياض بركات
	

رئيس مجلس الإدارة
فاضل علي فهد السرطان


المدير المالي
حسام يوسف 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 2012/12/31 والخطة المستقبلية للعام 2013 والمصادقة عليها وإبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمال سنة 2012 .
- 5- انتخاب مدققي حسابات للشركة للعام 2013 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
- 6- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها 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 2012

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

فهرس المحتويات

صفحة

1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
2	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2012 (قائمة أ)
3	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2012 (قائمة ب)
4	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2012 (قائمة ج)
5	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2012 (قائمة د)
6 - 19	ايضاحات حول القوائم المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

571 13 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 2012 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 2012 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 4 اذار 2013

اعضاء في بولاريس انترناشيونال

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة أ

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2012

	ايضاح	2012	2011
		دينار اردني	دينار اردني
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والمعدات - الصافي	4	26,877	32,498
الاستثمار في الشركة الزميلة	5	2,087,192	2,097,612
الاستثمارات العقارية - الصافي	6	2,863,113	2,950,566
مجموع الموجودات غير المتداولة		4,977,182	5,080,676
الموجودات المتداولة			
الذمم المدينة - بالصافي	7	18,698	32,499
الحسابات المدينة المتنوعة	8	148,753	146,625
النقد لدى البنوك		4,596	-
مجموع الموجودات المتداولة		172,047	179,124
مجموع الموجودات		5,149,229	5,259,800
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	(501,196)	(536,254)
(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة (قائمة ب)	14	(1,268,768)	(1,172,065)
صافي حقوق الملكية		4,172,782	4,234,427
المطلوبات المتداولة			
البنوك الدائنة	15	197,460	196,622
الذمم الدائنة	16	10,570	6,893
ذمة الشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري		293,012	387,004
الحسابات الدائنة المتنوعة	17	475,405	434,854
مجموع المطلوبات المتداولة		976,447	1,025,373
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		5,149,229	5,259,800

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2012

قائمة ب

	ايضاح	2012 دينار اردني	2011 دينار اردني
صافي ايرادات الاستثمارات العقارية	18	49,492	21,195
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة		(45,478)	(150,012)
(خسائر) بيع استثمارات عقارية		-	(229,730)
(خسائر) بيع حصص من الاستثمار في الشركة الزميلة		-	(1,309)
المصاريف الادارية والعمومية	19	(82,163)	(98,984)
رسوم فرز وبيع المحلات		-	(15,917)
تكاليف التمويل		(17,714)	(11,824)
(خسارة) السنة قبل المكافاة		(95,863)	(486,581)
مكافاة اعضاء مجلس الادارة		(840)	(980)
(خسارة) السنة بعد المكافاة (قائمة ج)		(96,703)	(487,561)
يضاف : الدخل الشامل الاخر			
التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية		35,058	(148,370)
مجموع الدخل الشامل		(61,645)	(635,931)
		دينار اردني	دينار اردني
حصة السهم الاساسية من (خسارة) السنة	20	(0.021)	(0.108)

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة .

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2012

قائمة ج

البيان	رأس المال	الاحتياطي الاجباري	الاحتياطي الاختياري	الاحتياطي الخاص	الاحتياطي للموجودات المالية	الاحتياطي القيمة العادلة	الخسائر (المتراكمة)	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد في 31 كانون الاول 2011 (قائمة أ)	4,500,000	325,730	558,508	558,508	558,508	(536,254)	(1,172,065)	4,234,427
ربح 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	4,172,782

السنة السابقة

الرصيد في 31 كانون الاول 2010	4,500,000	325,730	558,508	558,508	(387,884)	(684,504)	4,870,358
ربح السنة بعد المكافأة - قائمة ب	-	-	-	-	-	(487,561)	(487,561)
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية	-	-	-	-	(148,370)	-	(148,370)
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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة.

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة د

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2012

	2012 دينار اردني	2011 دينار اردني
<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>		
(خسارة) السنة بعد المكافاة - قائمة ب	(96,703)	(487,561)
الاستهلاكات	91,973	109,250
(خسائر) بيع حصص من الاستثمار في الشركة الزميلة	-	1,309
حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة	45,478	150,012
صافي الربح / (الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل	40,748	(226,990)
<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>		
الذمم المدينة	13,801	158,180
الحسابات المدينة المتنوعة	(2,128)	(1,492)
<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>		
الذمم الدائنة	3,677	(11,375)
ذمة الشركة الزميلة	(93,992)	(602,871)
الحسابات الدائنة المتنوعة	40,551	(85,816)
صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الانشطة التشغيلية	2,657	(770,364)
<u>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</u>		
استثمارات عقاريه	-	722,100
التغير في الاستثمار في الشركة الزميلة	-	5,000
التغير في الممتلكات والمعدات	1,101	3,372
صافي النقد الناتج عن الانشطة الاستثمارية	1,101	730,472
<u>التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية</u>		
البنوك الدائنة	838	37,694
صافي النقد الناتج عن الانشطة التمويلية	838	37,694
صافي الزيادة (النقص) الزيادة في رصيد النقد	4,596	(2,198)
النقد لدى البنوك في بداية السنة	-	2,198
النقد لدى البنوك في نهاية السنة (قائمة ا)	4,596	-

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية

تأسيس الشركة وغاياتها

-1

أ. تأسست الشركة الاردنية 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 18 آذار 2013 وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين .

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 وتقرّب لاقرب دينار وهي العملة الوظيفية للشركة.

استخدام التقديرات

- ب. 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 مبينة 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

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية

3- ملخص في السياسات المحاسبية العامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند اعداد هذه القوائم المالية، وقد تم تطبيق هذه السياسات المحاسبية على جميع السنوات الظاهرة في القوائم المالية الا اذا تمت الإشارة الى غير ذلك، وهذه السياسات المحاسبية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في السنة السابقة.

ا. الاستثمار في الشركة الزميلة

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

ب. الاستثمارات في العقارات

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

يتم تقييم الاستثمارات العقارية بتاريخ كل قوائم مالية ويتم الافصاح عن قيمتها العادلة الايضاحات ضمن القوائم المالية.

ج. الممتلكات و المعدات والاستهلاكات

يتم اثبات 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 اثبات 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 و اتمام نقل الملكية للمشتري.

و. ايراد الإيجارات

يتم الاعتراف بايرادات الإيجارات من الاستثمارات العقارية بعقود ايجار 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. التقاوص

يتم اجراء تقاوص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية و اظهار المبلغ الصافي في المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس التقاوص او يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت .

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

4- الممتلكات والمعدات - الصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

الاثاث والمفروشات	اجهزة مكتبية وكهربائية	دينار اردني	دينار اردني	الديكورات	دينار اردني	موجودات المشاريع	دينار اردني	المجموع	دينار اردني
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
6,845	9,272	7,468	40,903	64,488					
-	-	-	(1,101)	(1,101)					
(6,777)	(8,239)	(7,458)	(14,036)	(36,510)					
68	1,033	10	25,766	26,877					
6,845	7,832	7,468	41,690	63,835					
-	1,440	-	1,313	2,753					
-	-	-	(2,100)	(2,100)					
(6,578)	(8,023)	(7,458)	(9,931)	(31,990)					
267	1,249	10	30,972	32,498					

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2012

التكلفة في 1 كانون الثاني 2012

حذوفات

الاستهلاك المتراكم

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2012

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2011

التكلفة في 1 كانون الثاني 2011

الاضافات

حذوفات

الاستهلاك المتراكم

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2011

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات 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	2012 دينار اردني	2011 دينار اردني
الرصيد في بداية السنة	17.0%	2,097,612	2,402,303
كلفة الحصص المباعة من الاستثمار		-	(6,309)
حصة الشركة من احتياطي تقييم موجودات مالية		35,058	(148,370)
حصة الشركة من نتائج اعمال السنة الحالية		(45,478)	(150,012)
المجموع		2,087,192	2,097,612

6- **الاستثمارات العقارية - الصافي**

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
مشروع الشميساني- جراند سنتر (ايضاح 6ب)	3,175,197	3,175,197
الاستهلاك المتراكم لمشروع جراند سنتر	(312,084)	(224,631)
المجموع	2,863,113	2,950,566

ب. بلغت القيمة العادلة لمشروع الشميساني - جراند سنتر مبلغ 3,314,750 دينار اردني وذلك كما في 31 كانون الاول 2012 وذلك حسب تقدير الخبير العقاري

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

الذمم المدينة - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم مدينة - مؤسسين	10,483	10,483
ذمم مستأجرين	17,918	32,009
ذمم مدينة اخرى	780	490
المجموع	29,181	42,982
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	(10,483)	(10,483)
الصافي	18,698	32,499

الحسابات المدينة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
دفعات مقدماً على حساب استشارات مالية (ايضاح 8ب)	84,887	84,887
دفعات مقدماً على حساب القضايا (ايضاح 8 ب)	50,320	50,320
مصاريف مدفوعة مقدماً	1,723	1,916
التأمينات المستردة	2,845	2,815
ذمم موظفين - التأمين الصحي	590	708
امانات ضريبة الدخل	8,388	5,979
المجموع	148,753	146,625

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

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 2011 (4,500,000 سهم) قيمة السهم الواحد الاسمية دينار) .

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.

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

-11 **الاحتياطي الاختياري**
تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الارباح السنوية قبل الضرائب ويستخدم الاحتياطي الاختياري في اغراض التي يقررها مجلس الادارة.

-12 **الاحتياطي الخاص**
تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الارباح السنوية قبل الضرائب ويستخدم الاحتياطي الخاص في اغراض التي يقررها مجلس الادارة.

-13 **احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية**
يمثل احتياطي تقييم الموجودات المالية حصة الشركة الاردنية 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:

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد في بداية السنة	(536,254)	(387,884)
حصة الشركة من احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	35,058	(148,370)
الرصيد في نهاية السنة	<u>(501,196)</u>	<u>(536,254)</u>

-14 **(الخسائر المتراكمة) الارباح المدورة في نهاية السنة**
يتألف هذا البند ممايلي:

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
الارباح (الخسائر) المدورة المتحققة	(741,593)	(690,368)
الارباح (الخسائر) المدورة غير المتحققة	(527,175)	(481,697)
المجموع	<u>(1,268,768)</u>	<u>(1,172,065)</u>

-15 **البنوك الدائنة**
حصلت الشركة على تسهيلات بنكية من احدى البنوك المحلية بسقف 200,000 دينار وذلك بضمان الشركة.

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

الذمم الدائنة

-16

يتألف هذا البند مما يلي :

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم اعضاء مجلس الادارة	3,790	1,000
ذمم دائنة اخرى	6,780	5,893
المجموع	10,570	6,893

الحسابات الدائنة المتنوعة

-17

يتألف هذا البند مما يلي :

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
مخصص التزامات متوقعة - استشارات قضائية و مالية	135,208	135,208
امانات مساهمين / زيادة راس المال	132,662	132,662
امانات مساهمين - ارباح موزعة	68,256	68,256
ايجارات مقبوضة مقدما	53,834	52,536
اخرى	1,649	1,567
مكافأة اعضاء مجلس الادارة	1,751	1,110
مخصص البحث العلمي والتدريب المهني	9,069	9,069
مخصص رسوم الجامعات الاردنية	27,926	27,926
مخصص الاجازات ومكافأة نهاية الخدمة	3,773	3,403
امانات مؤسسين ومساهمين	2,171	2,171
مصاريف مستحقة	38,535	369
امانات الضمان الاجتماعي	571	577
المجموع	475,405	434,854

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

18- صافي ايرادات الاستثمارات العقارية

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
ايرادات ايجار مبنى جراند سنتر	161,100	177,629
ايراد خدمات مبنى جراند سنتر	22,056	20,726
مجموع الايرادات	183,156	198,355
مصاريف تشغيل مبنى جراند سنتر - ايضاح 18 ب	(133,664)	(154,776)
مصاريف تشغيل مبنى نيوهوم سنتر - ايضاح 18 ج	-	(22,384)
مجموع مصاريف التشغيل	(133,664)	(177,160)
صافي ايرادات التاجير	49,492	21,195

ب- مصاريف تشغيل مبنى جراند سنتر

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب واجور وملحقاتها	10,824	8,639
صيانة واصلاحات	1,825	1,412
امن وحماية	-	4,064
الاستهلاكات	91,560	91,478
كهرباء ومياه	4,542	6,742
اخرى	1,203	2,810
ضريبة مسققات	19,724	34,236
خدمة اصطفاف سيارات	2,506	3,793
مصاريف تأمين	1,480	1,602
مجموع المصاريف	133,664	154,776

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

ج- مصاريف تشغيل مبنى نيوهوم سنتر

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب واجور وملحقاتها	-	342
صيانة واصلاحات	-	283
الاستهلاكات	-	17,338
كهرباء ومياه	-	237
اخرى	-	1,204
فرز شقق	-	100
رسوم مسقات	-	2,880
مجموع المصاريف	0	22,384

المصاريف الادارية والعمومية
يتألف هذا البند مما يلي :

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
الرواتب والاجور وملحقاتها	30,933	42,319
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي	3,792	4,631
الايجارات	2,550	2,550
رسوم واشتركاكات	7,283	7,234
تنقلات أعضاء مجلس الادارة	12,600	12,600
بريد وهاتف	1,783	1,761
قرطاسية ومطبوعات	1,518	1,156
كهرباء ومياه ومحروقات	407	441
دعاية واعلان	1,210	1,170
أتعاب مهنية	13,700	15,200
أمانة سر	1,800	1,800
اجازات ومكافأة نهاية الخدمة	1,623	3,495
مصاريف اخرى	2,550	4,194
استهلاكات	414	433
المجموع	82,163	98,984

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

حصة السهم من (خسارة) السنة

-20

يتألف هذا البند مما يلي :

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
(خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة	(96,703)	(487,561)
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	4,500,000	4,500,000
حصة السهم من (خسارة) السنة	<u>(0.021)</u>	<u>(0.108)</u>

التصنيف القطاعي

-21

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

	2012		
	النشاط الرئيسي	اخرى	الاجمالي
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الايرادات	49,492	-	49,492
<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
	2011		
	النشاط الرئيس	اخرى	الاجمالي
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الايرادات	21,195	-	21,195
<u>الموجودات والمطلوبات</u>			
الموجودات	5,259,800	-	5,259,800
المطلوبات	1,025,373	-	1,025,373
<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>			
الاستهلاكات	109,250	-	109,250

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

-22

تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

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
2011			
	لغاية سنة	أكثر من سنة	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الممتلكات والمعدات - بالصافي	-	32,498	32,498
الاستثمار في الشركة الزميلة	-	2,097,612	2,097,612
الاستثمارات العقارية	-	2,950,566	2,950,566
الذمم المدينة - بالصافي	32,499	-	32,499
الحسابات المدينة المتنوعة	146,625	-	146,625
مجموع الموجودات	179,124	5,080,676	5,259,800
المطلوبات المتداولة			
البنوك الدائنة	196,622	-	196,622
ذمم دائنة وأوراق دفع	6,893	-	6,893
ذمة الشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	387,004	-	387,004
الحسابات الدائنة المتنوعة	434,854	-	434,854
مجموع المطلوبات	1,025,373	-	1,025,373
الصافي	(846,249)	5,080,676	4,234,427

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

23- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
بنود داخل المركز المالي		
ذمة الشركة الزميلة (رصيد دائن)	293,012	387,004

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

	2012	2011
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب ومكافأة	23,875	22,737

24- ادارة المخاطر

- **مخاطر الائتمان :**

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم 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 .

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات 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 2012 على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية .

2012				
	من ثلاثة	من سنة الى خمس	المجموع	
	شهور الى 12	سنوات		
	شهر	شهور		
	اقل من ثلاثة	شهور	دينار اردني	دينار اردني
	شهور	شهور	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

2011				
	من ثلاثة	من سنة الى خمس	المجموع	
	شهور الى 12	سنوات		
	شهر	شهور		
	اقل من ثلاثة	شهور	دينار اردني	دينار اردني
	شهور	شهور	دينار اردني	دينار اردني
البنوك الدائنة	-	196,622	-	196,622
ذمم دائنة	-	6,893	-	6,893
ذمة الشركة الزميلة	-	387,004	-	387,004
الحسابات الدائنة المتنوعة	-	434,854	-	434,854
المجموع	-	1,025,373	-	1,025,373

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

-25 ادارة رأس المال
يتمثل الهدف الرئيس فيما يتعلق بادارة رأس مال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية .

تقوم الشركة بادارة هيكله رأس المال واجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل ، هذا ولم تقم الشركة باية تعديلات على الاهداف والسياسات والاجراءات المتعلقة بهيكله رأس المال خلال السنة المالية الحالية والسابقة .

ان البنود المتضمنة في هيكله رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع والاحتياطي الاجباري والاحتياطي الاختياري والاحتياطي الخاص والارباح المدورة والبالغ مجموعها 4,673,978 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2012 مقابل 4,770,681 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2011.

-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 لتتناسب وعرض أرقام القوائم المالية الحالية .