

الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة (م.ع.م)

التقرير السنوي للعام

٢٠١٢

فاضي

صورة الملك

ايض

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

فاضي

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة أعضاء الهيئة العامة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

يسرني ان أرحب بكم أجمل ترحيب في اجتماع الهيئة العامة السنوي ويسعدني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن مجلس الإدارة ان أضع بين أيديكم التقرير السنوي متضمناً القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١/ كانون الأول /٢٠١٢ والخطة المستقبلية للعام ٢٠١٣.

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 ٢٠٠٥/١٠١٤ جنايات عمان ضد بعض الشركاء وآخرين المتضمنة المطالبة بمبلغ ١,٧٥٠,٠٠٠ دينار مليون وسبعمائة وخمسون ألف دينار مضافاً إليها الفوائد والأتعاب والرسوم ولا زالت قيد النظر.

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 ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ والخطة المستقبلية للعام ٢٠١٣ .

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 واستعمالها، 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 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 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 .

١- الاستثمارات العقارية

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

ونبين لكم أدناه تفاصيل الاستثمارات

١- 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 ١١٤٣ من حوض ٨ الشمساني وبمساحة ارض إجمالية ١٤٥٩ متر مربع ويتكون المشروع من طابقي (٢) أقبية كمواقف سيارات وخدمات وطابق أرضي محلات تجارية وعددها (٩) تسعة محلات وطابق ميزانين تابع لهذه المحلات وثلاث طوابق متكررة مكاتب بمساحات مختلفة، وبمساحة إجمالية للمبنى تقدر بحوالي ٥٦٠٠ متر مربع.

دخل المشروع

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

كلفة المشروع الإجمالية

بلغت كلفة المشروع الإجمالية ما يقارب (٣,٤٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وأربعمائة ألف دينار علما انه تم تحميل كلفة المشروع فوائد الاقتراض والتي بلغت ما يقارب خمسمائة وستون ألف دينار وهذا يتفق مع معايير المحاسبة الدولية معيار رقم (٢٣) (تكاليف الاقتراض) وبعد طرح كلفة المحلات المباعة تصبح كلفة حصتنا في المبنى (٣,١٧٥,٠٠٠) .وان القيمة العادلة للمشروع حسب تقييم الخبير تقدر ٣,٣١٤,٧٥٠ دينار .

استثمار في شركة زميلة (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري)

تعريف الاستثمار في الشركة الزميلة

وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ حول الاستثمار في الشركة الزميلة فقد بين المعيار الدولي رقم ٢٨ ان الاستثمار يعتبر 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 ١٧% من رأسمال الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذات مسؤولية محدودة) والتي يبلغ رأسمالها (١١,١٧٣,١٤٠) احد عشر مليون ومائة وثلاثة وسبعون ألف ومائة وأربعون دينار . تم تأسيس الشركة في ٣١ آب ١٩٩٥ ولما كانت شركتنا لديها ممثل في هيئة مديري الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري فإننا نطبق طريق حقوق الملكية في الاستثمار في الشركة الزميلة

ملخص عن استثمارات الشركة

تتركز استثمارات الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري بالاستثمارات التالية

■ الاستثمارات العقارية

■ الاستثمارات المالية

ونبين لكم أدناه تفاصيل الاستثمارات

الاستثمارات العقارية

١. 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 (٣٤,٠٠٠) متر مربع مؤجر معظمها ويتكون المبنى من :-

١- أربعة طوابق تحت منسوب الشارع بمساحة (١٢,٠٠٠) متر مربع معدة كمواقف للسيارات وتتسع إلى ما

يقارب (٢٣٠) سيارة .

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

٣-طابق ارضي مكون من (٢٨) محل ومكتب مؤجرة بالكامل.

٤-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 سنويا واغلبها ناتج عن التأجير والخدمات المقدمة للمستأجرين ويترتب على المبنى مصاريف تشغيل وأخرى ما يقارب (٣٥٠,٠٠٠) دينار أي تقدر صافي إيرادات الشركة من مبنى السيتي سنتر ما يقارب (١,٠٠٠,٠٠٠) دينار سنوياً قبل الضرائب والمخصصات وبدون استهلاك للمبنى .

٢. مبنى عمان سنتر

نبذة تعريفية عن مبنى عمان سنتر :-

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

دخل مبنى عمان سنتر :-

تبلغ إجمالي إيرادات مبنى عمان ٣٠٠٠٠ سنتر ما يقارب ثلاثون ألف دينار سنويا ناتجة عن التأجير والخدمات المقدمة للمستأجرين ويترتب على المبنى مصاريف تشغيل وأخرى ما يقارب (٢٠٠٠٠) دينار عشرون ألف دينار أي تقدر صافي إيرادات الشركة من مبنى عمان سنتر ما يقارب (١٠٠٠٠) دينار سنوياً قبل الضرائب والمخصصات وبدون استهلاك للمبنى . علما ان نسبة التأجير في المبنى بلغت ما يقارب ١٧ % فقط

٣. استثمارات بأراضي

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

طريقة التقييم المحاسبية للاستثمارات العقارية

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

تعريف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وكيف تم التوصل إليها

القيمة العادلة حسب (معايير المحاسبة الدولية) : هو المبلغ الذي يمكن أن تتم مبادلة الأصل به أو سداد الالتزام بين أطراف مطلعهم وراغبة في التعامل على أساس تجاري بحت . وللتوصل إلى القيمة العادلة بشكل صحيح وبعيدا عن أي تحيز فلقد اعتمدت إدارة الشركة 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 ٢٠١٢ من استثمارات الشركة العقارية مبلغ وقدره (١,٣٨١,٦١٨) دينار وبلغت مصاريف التشغيل ما قيمته (٤٥٩,٩٣٣) دينار ليكون صافي إيرادات التأجير للاستثمارات العقارية مبلغ وقدره (٩٢١,٦٨٥) دينار بينما كانت صافي إيرادات التأجير في عام ٢٠١١ مبلغ وقدره (٩٨٧,١٠٠) دينار وبلغت خسائر بيع الأسهم للعام ٢٠١٢ (١١٤,١٥٠) بينما كانت خسائر بيع الأسهم للعام ٢٠١١ (٥٤,٧١٣) وبلغت خسائر بيع الاستثمارات العقارية في العام ٢٠١١ مبلغ وقدره (٢٦٠,٠٧٣) وبلغت قيمة المصاريف الإدارية في العام ٢٠١٢ مبلغ وقدره (٢٥٣,٢٩٩) بينما كانت المصاريف الإدارية في عام ٢٠١١ (٢٨٦,٠٥٨) دينار وبلغت قيمة مصاريف التمويل في العام ٢٠١٢ مبلغ (٥٥١,٨٤٤) بينما كانت مصاريف التمويل في العام ٢٠١١ (٤٢٨,٤٧٦) ليكون صافي دخل الشركة من العمليات التشغيلية في عام ٢٠١٢ ربح (٢,٣٩٢) بينما كان صافي الدخل التشغيلي في عام ٢٠١١ خسارة (٤٢,٢٢٠) ويوجد إيرادات متفرقة في العام ٢٠١٢ (٥٠) دينار وان تقييم الأسهم كما في ٢٠١٢/١٢/٣١ كان نتيجته ربح بقيمة (٢٣٠,٥٦٥) وان

تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٢٠١٢/١٢/٣١ كان نتيجته خسائر بقيمة (٨٢٩,٤٢٥) وحسب قانون الشركات الاردني تم تخصيص مكافاه لاعضاء مجلس الادارة عن العام ٢٠١٢ بقيمة (٦٠٠) دينار وبالتالي فان صافي دخل الشركة للعام ٢٠١٢ بلغ خسارة بقيمة (٥٩٧,٠١٨) بينما بلغ صافي الدخل في عام ٢٠١١ خسائر بقيمة (٩,٤١٠,٨١٤) علما ان من خسائر العام ٢٠١٢ مبلغ (٥٩٨,٨٦٠) هي خسائر غير متحققة ناتجة عن إعادة التقييم

البيان	٢٠١٢	٢٠١١
رأس المال	١١,١٧٣,١٤٠	١١,١٧٣,١٤٠
مجموع الموجودات المتداولة	١,٦٩٦,٨٠٢	١,٥٢٤,٦٢٦
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢١,٧١٥,٧٤٣	٢٢,٥١٤,٨٣٢
مجموع المطلوبات المتداولة	٢,٦١٢,٤٨٧	٢,٤٧٤,١١١
مجموع المطلوبات غير المتداولة	٨,٣٠٦,٦٢٤	٨,٦٨١,١٧٥
حقوق الملكية	١٢,٤٩٣,٤٣٤	١٢,٨٨٤,١٧٢

الوضع المالي للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

نبين أدناه ملخص للوضع المالي للشركة

البيان	٢٠١٢	٢٠١١
صافي إيرادات الاستثمارات العقارية	٤٩,٤٩٢	٢١,١٩٥
خسائر الاستثمار في الشركات الزميلة	٤٥,٤٧٨	١٥٠,٠١٢
خسائر بيع الاستثمارات العقارية	٠	٢٢٩,٧٣٠
خسائر بيع الحصص	٠	١,٣٠٩
المصاريف الإدارية	٨٢,١٦٣	٩٨,٩٨٤
مصاريف أخرى	٠	١٥,٩١٧
مصاريف التمويل	١٧,٧١٤	١١,٨٢٤
(خسارة) الشركة	(٩٥,٧٩٨)	(٤٨٦,٥٨١)
مجموع الموجودات غير المتداولة	٤,٩٧٧,١٨٢	٥,٠٨٠,٦٢٦
مجموع الموجودات المتداولة	١٧٢,٠٤٧	١٧٩,١٢٤
مجموع حقوق الملكية	٤,١٧٢,٧٨٢	٤,٢٣٤,٤٢٧
مجموع المطلوبات المتداولة	٩٧٦,٤٤٧	١,٠٢٥,٣٧٣

الخطة المستقبلية للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

الخطة 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:-

-١

أ- النشاط الرئيسي للشركة : هو القيام بالاعمال التجارية والاستثمارية و الاستثمار في الأسهم والسندات والأوراق المالية عامة وحصص الشركات والمشاريع الاستثمارية المختلفة ومنها الشركات والمشاريع الصناعية والتجارية والسياحية والزراعية والعقارية وفقا 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 ٢٠١٢ (٥,١٢٢,٤١٧) دينار

٢- لا يوجد شركات تابعه للشركة .

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

-٣

أ- نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة

١- فاضل علي فهد السرحان

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

الخبرات العملية

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

العضويات

هو رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة .

٢- يسري إبراهيم فياض بركات

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

الخبرات العملية

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

العضويات

نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة .

٣- الدكتور وليد وائل أيوب زعرب

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

الخبرات العملية

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

العضويات

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

٤- السيد "محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ ٢٠١١/٧/١٣ ولغاية تاريخه ولد عام ١٩٦٥ حاصل على درجة الدكتوراه في القانون عام ١٩٩١ من الولايات المتحدة الأمريكية / جامعة مينسوتا وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال عام ١٩٨٨ من الولايات المتحدة الأمريكية جامعة ويسكاونسن وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال عام ١٩٨٦ من الولايات المتحدة الأمريكية من نفس الجامعة .

الخبرات العملية

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

العضويات

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

٥- محمد مظهر حسن عناب

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

الخبرات العملية

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

العضويات

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

٦- امجد يسري إبراهيم بركات

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

الخبرات العملية

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

العضويات

عضو مجلس إدارة في الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة .

٧- عبدالمجيد محمود احمد درويش

عضو مجلس إدارة من تاريخ ٢٠١٢/٤/٢١ ولد عام ١٩٤٣ حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الإسكندرية (جمهورية مصر العربية) عام ١٩٦٨

الخبرات العملية

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

العضويات

عضو مجلس إدارة في الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة .

ب-نبذة تعريفية عن الإدارة العليا

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

- السيد فاضل علي فهيد السرحان .

- السيد يسري إبراهيم فياض بركات .

وقد تم ذكر النبذة التعريفية عنهم ضمن أعضاء مجلس الإدارة

٢- المدير المالي

- حسام يوسف عثمان عثمان

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

الخبرات العملية .

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

٣- رئيس قسم المساهمين

- هبه "محمد خليل " عبدالكريم الزرو

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

الخبرات العملية

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

٤- أمين سر المجلس

- عمر سعيد عبدالله سلامه

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

الخبرات العملية

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

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

اسم المساهم	كما في ٢٠١١/١٢/٣١		كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	١,٩٧٠,٠٠٠	% ٤٣,٧٧	٢,٠٠٠,٠٠٠	% ٤٤,٤٤
قصي محمد احمد الغصين	٢٥٩,٥٤٨	% ٥,٧٧	٢٦٩,٦٤٨	% ٥,٩٩
المجموع	٢,٢٢٩,٥٤٨	% ٤٩,٥٤	٢,٢٦٩,٦٤٨	% ٥٠,٤٣

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

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

-٧

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

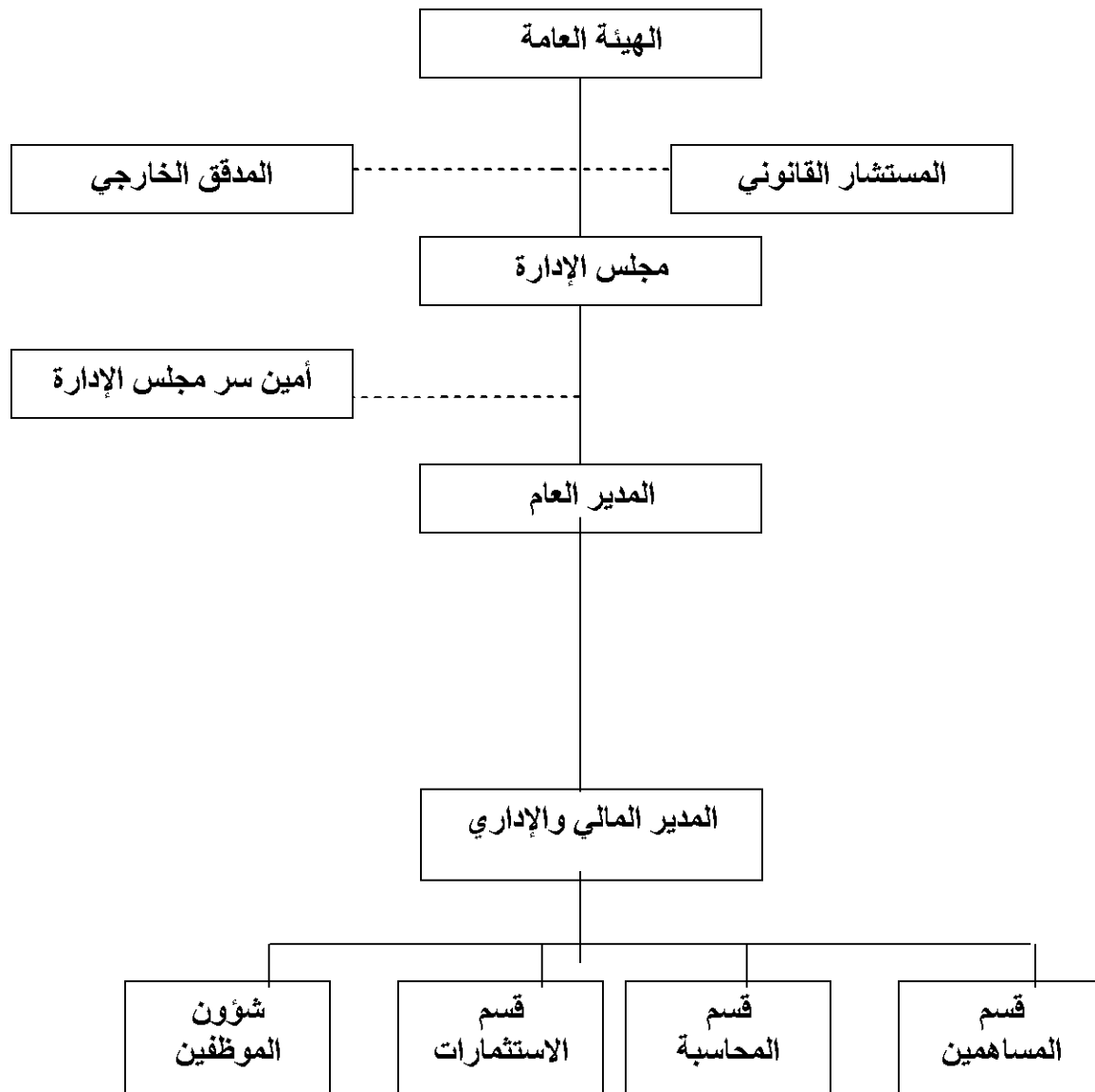
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق أو امتيازات حصلت الشركة عليها .

-٨

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

-٩

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
٢	بكالوريوس
١	ثانوية عامة
١	اقل من ثانوية عامة

ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة

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

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

١١-

١-١١ الإنجازات الهامة التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام

بلغت صافي إيرادات التأجير للعام ٢٠١٢ (٤٩,٤٩٢) دينار وبلغت خسائر الاستثمار في الشركة الزميلة (٤٥,٤٧٨) دينار بينما بلغت المصاريف الإدارية (٨٢,١٦٣) دينار وبلغت مصاريف التمويل (١٧,٧١٤) دينار وبالتالي فان صافي خسارة السنة بلغت (٩٥,٨٦٣) دينار وبعد طرح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والبالغة (٦٠٠) دينار تصبح خسارة السنة (٩٦,٧٠٣) دينار. بينما بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ (٤,١٧٢,٧٨٢) دينار وبلغت المطلوبات المتداولة (٩٧٦,٤٤٧) دينار بينما بلغ صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة (٢٦,٨٧٧) دينار وبلغت الموجودات المتداولة (١٧٢,٠٤٧) دينار بينما بلغت الاستثمارات مبلغ وقدره (٤,٩٥٠,٣٠٥) دينار. وان رأس المال العامل للشركة (الموجودات المتداولة- المطلوبات المتداولة) هو (٨٠٤,٤٠٠) 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.

٢-١١ الإنجازات الهامة التي حققتها الشركة خلال العام

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

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

لا يوجد اي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي

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

البيان	السنوات				
	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨
صافي ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة	(٩٦,٧٠٣)	(٤٨٧,٥٦١)	(٢,٤٢٧,٧١٧)	١٠١,٣٤٠	١٠٩,١٥٧
الأرباح الموزعة	---	---	---	---	---
نسبة الأرباح الموزعة	---	---	---	---	---
صافي حقوق المساهمين	٤,١٧٢,٧٨٢	٤,٢٣٤,٤٢٧	٤,٨٧٠,٣٥٨	٧,٦٧٤,٥٥٦	٧,٢٣٨,٦٥٤
سعر السهم السوقي كما في ١٢/٣١	٠,٦٤	٠,٤٣٠	١,٤٠٠	٣,٩٠	٣,١٣٠

١٤ - تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة .

بلغت مجمل خسارة الشركة للعام ٢٠١٢ مبلغ (٩٦,٧٠٣) دينار منها (٤٥,٤٧٨) دينار من الشركات المُستثمر بها (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري) وصافي إيرادات من التأجير بقيمة (٤٩,٤٩٢) دينار. بينما بلغت المصاريف الإدارية والمصاريف الأخرى للعام ٢٠١٢ (٩٩,٨٧٧) وعلى ضوء ما جاء أعلاه فان الخسائر لعام ٢٠١٢ قبل المخصصات (٩٥,٨٦٣) دينار وتم تخصيص مكافاه مجلس ادارة بقيمة (٨٤٠) لتصبح خسارة السنة (٩٦,٧٠٣) بالمقارنة مع (٤٨٧,٥٦١) خسارة في عام ٢٠١١ وان النسب المالية المقارنة هي كما يلي

الرقم	النسب المالية	٢٠١١	٢٠١٢
١	عائد السهم الواحد بالدينار	(٠,١٠٨)	(٠,٠٢١)
٢	العائد على الاستثمار	(٩,٢٧ %)	(١,٨٨ %)
٣	العائد إلى حقوق المساهمين	(١١,٥١ %)	(٢,٣٢ %)
٤	نسبة الملكية	٨٠ %	٨١ %
٥	الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	١,٥ %	١,٥ %
٦	نسبة التداول	١٧ %	١٧ %
٧	رأس المال العامل	(٨٤٦,٢٤٩)	(٨٠٤,٤٠٠)

١٥ - 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 .

١٦ - مدققو حسابات الشركة

مدققو حسابات الشركة هم السادة إبراهيم العباسي وشركاه و بلغت أتعاب التدقيق عن عام ٢٠١٢ مبلغ (٧٥٠٠) سبعة آلاف وخمسمائة دينار بالإضافة إلى ضريبة المبيعات بواقع ١٦ % من الأتعاب ولا يوجد أي أتعاب عن أي خدمات أخرى أو غيرها .

١٧ -

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

عدد الأوراق المالية المملوكة		المنصب	الجنسية	الاسم
٢٠١٢	٢٠١١			
٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٩٧٠,٠٠٠	رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري
٥٨,٣٩٧	٥٨,٣٩٧	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	فاضل علي فهد السرحان
٧٤,٣٦٩	٧٢,٣٦٩	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	يسري إبراهيم فياض بركات
١١,٢٥٠	١١,٢٥٠	عضو	أردني	وليد وائل أيوب زعرب
٢٦,٣٨٦	٢٦,٣٨٦	عضو	أردني	"محمد خالد" اسامه عبدالرحيم عصفور
١١٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	عضو	مصري	شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
---	---	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	محمد مظهر عناب حسن عناب
١٦٧,٠٣٥	١٧٢,٥٣٥	عضو	أردني	شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه
---	---	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	امجد يسري إبراهيم بركات
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	عضو	أردني	عبدالمجيد محمود احمد درويش

لا يوجد أي ملكية أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو أقاربهم للعامين ٢٠١١ و ٢٠١٢ .

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

عدد الأوراق المالية المملوكة		الجنسية	الوظيفة	الاسم
٢٠١٢	٢٠١١			
---	---	أردني	مدير مالي	حسام يوسف عثمان عثمان
٢٥٠	٢٥٠	أردني	رئيس قسم المساهمين	هبة "محمد خليل" عبدالكريم الزرو
---	---	أردني	أمين سر المجلس	عمر سعيد عبدالله سلامه

لا يوجد أي أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا و أقاربهم للعامين ٢٠١١ و ٢٠١٢ .

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
٢٠١٢	٢٠١١			
١٣,٩٩٨	١٣,٩٩٨	زوجة نائب رئيس المجلس	أردني	سميرة عبدالودود سليمان بركات

لا يوجد أي أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة و أقاربهم للعامين ٢٠١١ و ٢٠١٢ .

أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاها الأعضاء خلال عام ٢٠١٢

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

ب- المزايا والمكافآت التي تقاضاها موظفي الإدارة العليا

الاسم	الوظيفة	الرواتب والأجور والبدلات
حسام يوسف عثمان عثمان	مدير مالي	٢٣٨٧٥
هبة "محمد خليل " عبدالكريم الزرو	رئيس قسم المساهمين	٧,٠٥٩
عمر سعيد عبدالله سلامه	أمين سر المجلس	١,٨٠٠

١٩ - التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية

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

٢١ - خدمة البيئة والمجتمع المحلي

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

٢٢ - اجتماعات مجلس الإدارة

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٢ ستة اجتماعات

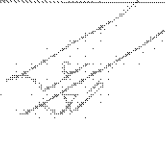
وفي الختام فإن مجلس الإدارة يتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى مساهمي الشركة وإدارتها والموظفين على جهودهم خلال العام في ظل صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

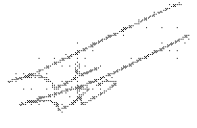
نقر نحن مجلس إدارة الشركة بعزم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

نقر نحن مجلس إدارة الشركة بمسؤوليتنا عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

ممثل شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه	ممثل شركة "أحمد ياسر" بركات وإخوانه
المهندس محمد مظهر عتاي	أمجد يسري بركات
عضو	عضو
الدكتور وليد وائل زعبي	المهندس عبد المجيد محمود درويش
عضو	عضو
ممثل الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	ممثل الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري
فاضل علي فهد السرحان	يسري إبراهيم بركات
رئيس مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة

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

لجنة الإدارة	
فاضل علي فهد المرحان	بصري ابراهيم قياض بركات
	

رئيس مجلس الإدارة
فاضل علي فهد المرحان


المدير المالي
حسام يوسف عثمان عثمان


توصيات مجلس الإدارة

يوصي مجلس الإدارة للهيئة العامة باجتماعها العادي ما يلي :-

- ١- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق .
- ٢- كلمة رئيس مجلس الإدارة .
- ٣- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الخاصة بالشركة .
- ٤- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة والقوائم المالية للسنة المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١ والخطة المستقبلية للعام ٢٠١٣ والمصادقة عليها وإبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمال سنة ٢٠١٢ .
- ٥- انتخاب مدققي حسابات للشركة للعام ٢٠١٣ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
- ٦- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدارتها على جدول الأعمال وحسب أحكام القانون.

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

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
كما في 31 كانون الاول 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 الاخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية:

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية بالإضافة الى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال او 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 ادلة 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 او الخطأ. عند تقييم المحاسب القانوني للمخاطر يأخذ في الإعتبار نظام الرقابة الداخلي للشركة ذي الصلة باعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف ابداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، اضافة الى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

في اعتقادنا أن ادلة 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 وان 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 جزءا من هذه القائمة .

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة ج

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

المجموع	(الخسائر المتراكمة)	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	الاحتياطي الخاص	الاحتياطي الاختياري	الاحتياطي الاجباري	رأس المال	البيان
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
السنة الحالية							
4,234,427	1,172,065-	536,254-	558,508	558,508	325,730	4,500,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2011 (قائمة أ)
96,703-	96,703-	-	-	-	-	-	ربح السنة بعد المكافأة - قائمة ب
35,058	-	35,058	-	-	-	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
4,172,782	1,268,768-	501,196-	558,508	558,508	325,730	4,500,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2012 (قائمة أ)

السنة السابقة							
4,870,358	684,504-	387,884-	558,508	558,508	325,730	4,500,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2010
487,561-	487,561-	-	-	-	-	-	ربح السنة بعد المكافأة - قائمة ب
148,370-	-	148,370-	-	-	-	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
4,234,427	1,172,065-	536,254-	558,508	558,508	325,730	4,500,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2011 (قائمة أ)

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا 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 المكافأة - 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 أ)	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

-2

عام

- أ. تم اعداد القوائم المالية للشركة وفقا للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقا للقوانين المحلية النافذة .
- تم اعداد القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية (ان وجدت) والتي تظهر بالقيمة العادلة.
- تظهر القوائم المالية بالدينار الاردني وتقرب 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 واوقاتهما . 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 اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية .
- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل .
- يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري

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 الاشارة الى 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% 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. **إيراد الإيجارات**
- يتم الاعتراف بايرادات 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 اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية واطهار المبلغ الصافي في المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس التقاص 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 :

	المجموع	موجودات المشاريع	الديكورات	اجهزة مكتبية وكهربائية	الاثاث والمفروشات
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2012					
التكلفة في 1 كانون الثاني 2012	64,488	40,903	7,468	9,272	6,845
حذوفات	1,101-	1,101-	-	-	-
الاستهلاك المتراكم	36,510-	14,036-	7,458-	8,239-	6,777-
القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2012	26,877	25,766	10	1,033	68
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2011					
التكلفة في 1 كانون الثاني 2011	63,835	41,690	7,468	7,832	6,845
الاضافات	2,753	1,313	-	1,440	-
حذوفات	2,100-	2,100-	-	-	-
الاستهلاك المتراكم	31,990-	9,931-	7,458-	8,023-	6,578-
القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2011	32,498	30,972	10	1,249	267

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 2011 وذلك حسب تقدير الخبير العقاري

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

الذمم المدينة - بالصافي

-7

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

-8

أ. 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
أمانات 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

-9

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) .

10- بارى :

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- اختياري

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

الاحتياطي الخاص

-12

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

احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

-13

يمثل احتياطي تقييم الموجودات المالية حصة الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة من احتياطي تقييم الموجودات المالية الظاهر ضمن حقوق الملكية في الشركة الزميلة الشركة المتخصصة 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	501,196-	536,254-

(الخسائر المتراكمة) الارباح المدورة في نهاية السنة

-14

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	1,268,768-	1,172,065-

البنوك الدائنة

-15

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 أخرى	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
أمانات مساهمين / زيادة رأس المال	132,662	132,662
امانات مساهمين - ارباح موزعة	68,256	68,256
ايجارات مقبوضة مقدما	53,834	52,536
أخرى	1,649	1,567
مكافأة أعضاء 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
أمانات مؤسسين ومساهمين	2,171	2,171
مصاريف مستحقة	38,535	369
أمانات 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

صافي ايرادات الاستثمارات العقارية

-18

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 التأجير	49,492	21,195

مصاريف تشغيل مبنى جراند سنتر

ب-

	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 مسقفات	19,724	34,236
خدمة اصطافاف 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 مسقفات	-	2,880
مجموع المصاريف	0	22,384

19-

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
الاجارات	2,550	2,550
رسوم واشتراكات	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

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	(0.021)	(0.108)

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

المعاملات مع أطراف ذات علاقة

-23

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

	2012	2011
<u>بنود داخل المركز المالي</u>	دينار اردني	دينار اردني
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

ادارة المخاطر

-24

مخاطر الائتمان :

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

مخاطر سعر السوق

وتعرف بأنه الخطر الذي ينتج عنه تقلب في قيمة الادوات المالية نتيجة التغير في أسعار السوق ، وأن 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				
	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	-
2011				
	المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
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 .