



التاريخ: 2016/03/22

اشارتنا : م / 2780 / م / 568 / 2016

نور فاضل
المدبرة
المسؤول
المالية

السادة/ هيئة الاوراق المالية المحترمين

الموضوع / التقرير السنوي لعام 2015

تحية طيبة و بعد،،،

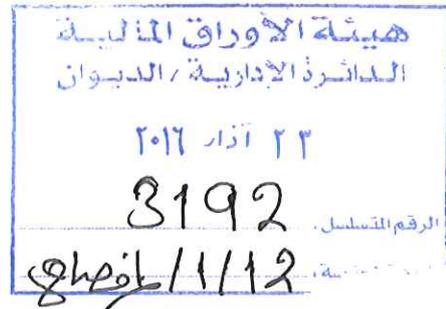
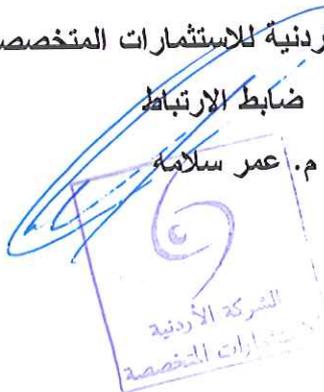
نرفق لكم بطيه 3 نسخ من التقرير السنوي لعام 2015 بالاضافة الى (CD) .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة

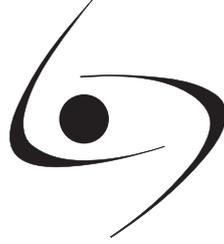
ضابط الارتباط

م. عمر سلامة



نسخة الى:-

- الملف العام



الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة

م.ع.م

Specialized Investment Jordanian Co. P.L.C

التقرير السنوي للعام

2015



حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم



مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد فاضل علي فهيد السرحان
نائب رئيس مجلس الإدارة	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد يسري إبراهيم فياض بركات
عضو	الدكتور وليد وائل أيوب زعرب
عضو	الدكتور "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 لغاية 2015/4/14 ممثل الشركة السيد "احمد ياسر" يسري إبراهيم بركات اعتباراً من 2015/4/15
عضو	المهندس عبدالمجيد محمود احمد درويش

مدققو حسابات الشركة : السادة إبراهيم العباسي وشركاه / السيد احمد محمد 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 العادي ويسعدني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن اعضاء مجلس الإدارة ان أضع بين أيديكم التقرير السنوي متضمناً القوائم المالية عن السنة المنتهية في 31/ كانون الأول /2015 والخطة المستقبلية للعام 2016.

من حيث الإستثمارات العقارية للشركة

فكما تعلمون فان الشركة تمتلك الجزء الاكبر من مبنى جرائد سنتر والمقام على قطعة الارض رقم 1143 حوض رقم (8) الشمساني وان نسبة الاشغال فيه تبلغ حوالي 96% من المساحات القابلة للتأجير في هذا المبنى ونعمل حالياً على تأجير باقي المساحات القابلة للتأجير.

وفي الاطار القانوني

ارجو ان اعلمكم انه لا يوجد لتاريخه اي مستجدات في هذا المجال سوى الدعوى المقامة من قبل الشركة والشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ضد الغير والتي تحمل الرقم 2005/1014 للمطالبة بمبلغ (1,750,000) مليون وسبعمائة وخمسون الف دينار مضافاً اليها الفائدة القانونية والرسوم واتعاب المحاماة ولا زالت منظوره لدى محكمة جنايات عمان علماً بان الشركة والمدعي العام قدما كافة بيناتهم ، ويحدونا الامل في كسب هذه القضية.

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 للإستثمارات المتخصصة المحترمين

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم ويقدم لكم تقريره السنوي عن أعمال الشركة ونشاطاتها والقوائم المالية كما هي في 31 كانون الأول 2015 والخطة المستقبلية للعام 2016 .

تقرير مجلس الإدارة

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

تهدف الشركة القيام بجميع الأعمال التجارية والإستثمارية 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 فان الشركة تقوم بالأعمال التالية ضمن الأعمال التي يجوز لها القيام بها:-

• الإستثمار في الأسهم والسندات والأوراق المالية عامة وحصص الشركات والمشاريع الإستثمارية المختلفة ومنها الشركات والمشاريع الصناعية والتجارية والسياحية والزراعية والعقارية وفقا لأحكام القوانين والأنظمة المرعية.

• للشركة أن تؤسس أو تساهم أو تشتري أو تتعاون أو تدخل مع الغير أو تدير الشركات والمشاريع الصناعية والزراعية والعقارية والإسكانية والسياحية والتجارية على اختلاف أنواعها وكذلك أي مشروع أو أعمال يكون لها مصلحة فيها بما في ذلك إدارة الشركات والمشاريع التي تساهم الشركة فيها أو التي تتعاقد معها في عقود مشاركة أو عقود إستثمارية 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 إستثمارية واستعمال وتنفيذ وإدارة تلك العقود والحقوق والوكالات



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



إستثمارات الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة .

1- الإستثمارات العقارية .

2- الإستثمارات المالية .

ونبين لكم أدناه تفاصيل الإستثمارات

1- الإستثمارات العقارية

مشروع مبنى جراند سنتر

نبذه تعريفه عن مشروع مبنى جراند سنتر

يقع المشروع في شارع الشريف ناصر بن جميل بجانب حدائق الملك عبدالله على قطعة الأرض رقم 1143 من حوض 8 الشمساني وبمساحة ارض إجمالية 1459 متر مربع ويتكون المشروع من طابق (2) أقيية كمواقف سيارات وخدمات وطابق أرضي محلات تجارية وعددها (9) تسعة محلات وطابق ميزانين تابع لهذه المحلات وثلاث طوابق متكررة مكاتب بمساحات مختلفة، وبمساحة إجمالية للمبنى تقدر بحوالي 5600 متر مربع.

دخل المشروع

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

كلفة المشروع الإجمالية

بلغت كلفة المشروع الإجمالية ما يقارب (3.400.000) ثلاثة ملايين وأربعمائة ألف دينار علما انه تم تحميل كلفة المشروع فوائد الاقتراض والتي بلغت ما يقارب (560.000) دينار خمسمائة وستون ألف دينار وبعد طرح كلفة المحلات المباعة . تصبح كلفة حصتنا في المبنى (3.175.196) دينار . في حين بلغ الاستهلاك المتراكم للمبنى (530.873) دينار لتصبح صافي القيمة الدفترية للمبنى (2.644.323) دينار . وان القيمة العادلة للمشروع حسب تقييم الخبير تقدر (3.442.100) دينار .

2- الإستثمارات بالاصول المالية

قامت الشركة بإستثمار جزء من أموالها في (الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م) حيث تملك شركتنا ما نسبته 17% من رأسمال الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري (ذات مسؤولية محدودة) والتي يبلغ رأسمالها (5.723.268) دينار . تم تأسيس الشركة في 31 أب 1995 . ونبين لكم ادناه تفاصيل استثمارات وموجودات الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري .



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

تتركز إستثمارات الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري بالإستثمارات التالية

• الإستثمارات العقارية

• الإستثمارات المالية

ونبين لكم أدناه تفاصيل الإستثمارات

الإستثمارات العقارية

1. مبنى 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 سنتر لتاريخ اعداد التقرير ما يقارب 162000 دينار - مائة واثنان وستون ألف دينار وتبلغ مصاريف التشغيل والأخرى ما يقارب 40000 دينار-اربعون الف دينار- أي تقدر صافي إيرادات الشركة من مبنى عمان سنتر ما يقارب 122000 دينار- مائة واثنان وعشرون الف دينار - قبل الضرائب والمخصصات وبدون استهلاك للمبنى .علما ان نسبة الاشغال في المبنى بلغت ما يقارب 100 % مع وجود مساحه مستغله من قبل الشركة .

2. إستثمارات بأراضي

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



طريقة التقييم المحاسبية للإستثمارات العقارية

يتم تقييم الإستثمارات العقارية في الشركة وفقاً لنموذج القيمة العادلة وتقوم هذه الطريقة على تقييم إستثمارات الشركة العقارية بالقيمة العادلة والاعتراف في المكسب أو الخسارة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للممتلكات في صافي ربح أو خسارة الفترة التي نشأ فيها . وهذا متوافق مع معايير المحاسبة الدولية معيار رقم (40) .

تعريف القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وكيف تم التوصل إليها

القيمة العادلة حسب (معايير المحاسبة الدولية) : هو المبلغ الذي يمكن أن تتم مبادلة الأصل به أو سداد الالتزام بين أطراف مطلعته وراغبة في التعامل على أساس تجاري بحت . وللتوصل إلى القيمة العادلة بشكل صحيح وبعيدا عن أي تحيز فلقد اعتمدت إدارة الشركة خبير في مجال العقار لغايات تقييم الإستثمارات العقارية وتم اعتماد القيمة المقدرة من قبل الخبير كقيمة عادلة للإستثمارات العقارية . علما ان القيمة العادلة هي نفس القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية وعليه فإنه لا يوجد أية فروقات في القيمة العادلة

■ إستثمارات بالأصول المالية

تملك الشركة محفظة استثمارية باسهم الشركات وكانت إستثمارات الشركة أوراق مالية بالقيمة العادلة دخل شامل وهي الإستثمارات التي يتم امتلاكها بهدف تحقيق أرباح نتيجة التغير في أسعارها على المدى القصير . ويتم تبويب الأوراق المالية بالقيمة العادلة دخل شامل كموجودات متداولة ويتم تسجيل الأوراق المالية بالقيمة العادلة دخل شامل عند الشراء بالكلفة ويعاد تقييمها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة مالية ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المالية بالقيمة العادلة دخل شامل في بيان الدخل الشامل . وتتركز محفظة الشركة المالية في الإستثمار باسهم الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة .

خلاصة الوضع المالي للشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري

بلغت مجمل إيرادات الشركة للعام 2015 من إستثمارات الشركة العقارية مبلغ وقدره (153586) دينار وبلغت مصاريف التشغيل ما قيمته (39558) دينار ليكون صافي إيرادات التأجير للإستثمارات العقارية مبلغ وقدره (114028) دينار بينما كانت صافي إيرادات التأجير في عام 2014 مبلغ وقدره (74727) دينار وبلغت قيمة المصاريف الإدارية في العام 2015 مبلغ وقدره (120945) بينما كانت المصاريف الإدارية في عام 2014 (153154) دينار ليكون صافي دخل الشركة من العمليات التشغيلية في عام 2015 خسارة (6917) دينار كان صافي الدخل التشغيلي في عام 2014 خسارة (78427) ويوجد إيرادات من الفائدة في العام 2015 (12312) دينار بينما بلغت إيرادات الفائدة 2014 (32170) دينار وبلغت الإيرادات الأخرى في العام 2015 (18772) دينار وان تقييم الأسهم كما في 2015/12/31 كان نتيجته خسارة بقيمة (178186) في حين بلغت نتيجة تقييم الأسهم كما في 2014/12/31 خسارة بقيمة (156101)



وحسب قانون الشركات الاردني تم تخصيص مكافاه لاعضاء هيئة المديرين عن العام 2015 بقيمة (600) دينار وبالتالي فان صافي دخل الشركة للعام 2015 خسارة بقيمة (154619) بينما بلغ صافي الدخل في عام 2014 خسارة بقيمة (213110).

البيان	2015	2014
رأس المال	5723268	6608273
مجموع الموجودات المتداولة	1845516	2245930
مجموع الموجودات غير المتداولة	5624054	5621869
مجموع المطلوبات المتداولة	579434	556414
مجموع المطلوبات غير المتداولة	87624	87624
حقوق الملكية	6802512	7223761



خلاصة الوضع المالي للشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة

نبين أدناه ملخص للوضع المالي للشركة

البيان	2015	2014
صافي إيرادات الإستثمارات العقارية	105.856	64.907
خسائر الإستثمار في الشركات الزميلة	لا شيء	(35.625)
المصاريف الإدارية	(80.477)	(68.853)
ايرادات مصاريف اخرى	(15.372)	36.995
(خسارة) ربح الشركة	10.007	(2.576)
مجموع الموجودات غير المتداولة	3.796.952	3.913.999
مجموع الموجودات المتداولة	308.902	198.445
مجموع حقوق الملكية	3.685.267	3.675.260
مجموع المطلوبات المتداولة	420.587	437.184

الخطة المستقبلية للشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة

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



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

1-

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

ب- تقع مكاتب الشركة في منطقة جبل عمان خلف فندق حياة عمان شارع الملكة مصباح عمارة رقم 24 مبنى عمان سنتر ويبلغ عدد موظفي الإدارة اثنين ويوجد مبنى استثماري للشركة في منطقة وادي صقره شارع الشريف ناصر بن جميل بجانب حدائق الملك عبدالله وعدد الموظفين التابعين للمبنى اثنين ليكون العدد الإجمالي للموظفين اربعة موظفين . وانه لا يوجد أية فروع للشركة داخلية وخارجية .

ج- بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة في عام 2015 (4.103.290) دينار

2- لا يوجد شركات تابعه للشركة .

3-

أ- نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة

1- فاضل علي فهيد السرحان

رئيس مجلس الإدارة منذ تاريخ 2005/09/12 ولد عام 1935 حاصل على شهادة بكالوريوس في العلوم الإدارية والعسكرية عام 1975 وعلى شهادة الماجستير في العلوم الإدارية والعسكرية عام 1984 الخبرات العملية

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

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

2- يسري إبراهيم فياض بركات

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

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

نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة . ونائب رئيس هيئة مديري الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري



3- الدكتور وليد وائل أيوب زعرب

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ 1995/7/2 ولد عام 1967 حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة المخاطر والتأمين والتمويل من جامعة فلوريدا في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1989، وأيضاً درجة البكالوريوس في قانون التجارة الدولي وعلم الجرائم من نفس الجامعة عام 1990، وفي عام 1996 حصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من نفس الجامعة، وفي عام 2001 حصل على درجة الدكتوراة في علوم التأمين من نفس الجامعة .

الخبرات العملية

قد عمل في حقل التأمين منذ عام 1990 وعين بوظيفة المدير العام المساعد في الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين من عام 1994 حتى عام 1998 حيث عين مديراً عاماً للشركة ولغاية الان .

العضويات

هو عضو مجلس إدارة في كل من الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة والشركة الأردنية الفرنسية للتأمين ورئيس مجلس الإدارة في الشركة الأردنية للإدارة والاستشارات وعضو هيئة المديرين في الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري .

4- السيد "محمد خالد" اسامه عبدالرحيم عصفور

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

الخبرات العملية

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

العضويات

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



5- محمد مظهر حسن عناب

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

الخبرات العملية

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

العضويات

عضو مجلس إدارة في كل من الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة ، وعضو مجلس ادارة في مجموعة المملكة الاستثمارية ورئيس مجلس ادارة شركة الروابي لتجارة الألمنيوم ونائب رئيس مجموعة المشاه الاردنية وعضو مجلس ادارة المؤسسة الاردنية لتطوير المشاريع الاقتصادية وعضو مجلس ادارة هيئة تنظيم النقل البري ونائب رئيس هيئة المديرين في شركة تطوير السويمة للإستثمار وعضو مجلس ادارة صندوق التقاعد والتأمين الاجتماعي في نقابة المهندسين ونائب رئيس هيئة المديرين في شركة المحترفون لصناعة القوالب والتصميم والحلول الهندسية وعضو لجنة الإستثمار بالقطاع الصناعي في نقابة المهندسين وعضو مجلس ادارة صندوق دعم البحث العلمي والتطوير في غرفة الصناعة وعضو هيئة مديرين في الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري وعضو مجلس إدارة في شركة التأمين الأردنية وعضو مجلس إدارة في شركة الزيوت النباتية.

6- "احمد ياسر" يسري إبراهيم بركات

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ 2015/4/15 ولغاية تاريخه ولد عام 1970 وحاصل على دبلوم تجارة من كلية المجتمع العربي عام 1993

الخبرات العملية

منذ تخرجه يعمل في مجال التجارة والأعمال الحرة ومدير مشتريات شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه

العضويات

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



7- أمجد يسري إبراهيم بركات

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ 2005/9/12 ولغاية 2015/4/14 ولد عام 1981 وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة عمان الأهلية (المملكة الأردنية الهاشمية) عام 2005

الخبرات العملية

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

العضويات

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

8- عبدالمجيد محمود احمد درويش

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

الخبرات العملية

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

العضويات

عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة .

ب-نبذة تعريفية عن الإدارة العليا

1- المدير العام

- السيد فاضل علي فهيد السرحان .

يعمل بوظيفة مدير عام تم تعيينه بالشركة اعتبارا من 2015/4/1 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



2- المدير المالي

- حسام يوسف عثمان عثمان

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

الخبرات العملية .

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

3- أمين سر المجلس

- عمر سعيد عبدالله سلامه

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

الخبرات العملية

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

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

كما في 2014/12/31		كما في 2015/12/31		اسم المساهم
نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	
49.5 %	2.227.323	49.5 %	2.227.323	الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري
49.5 %	2.227.323	49.5 %	2.227.323	المجموع



5- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

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

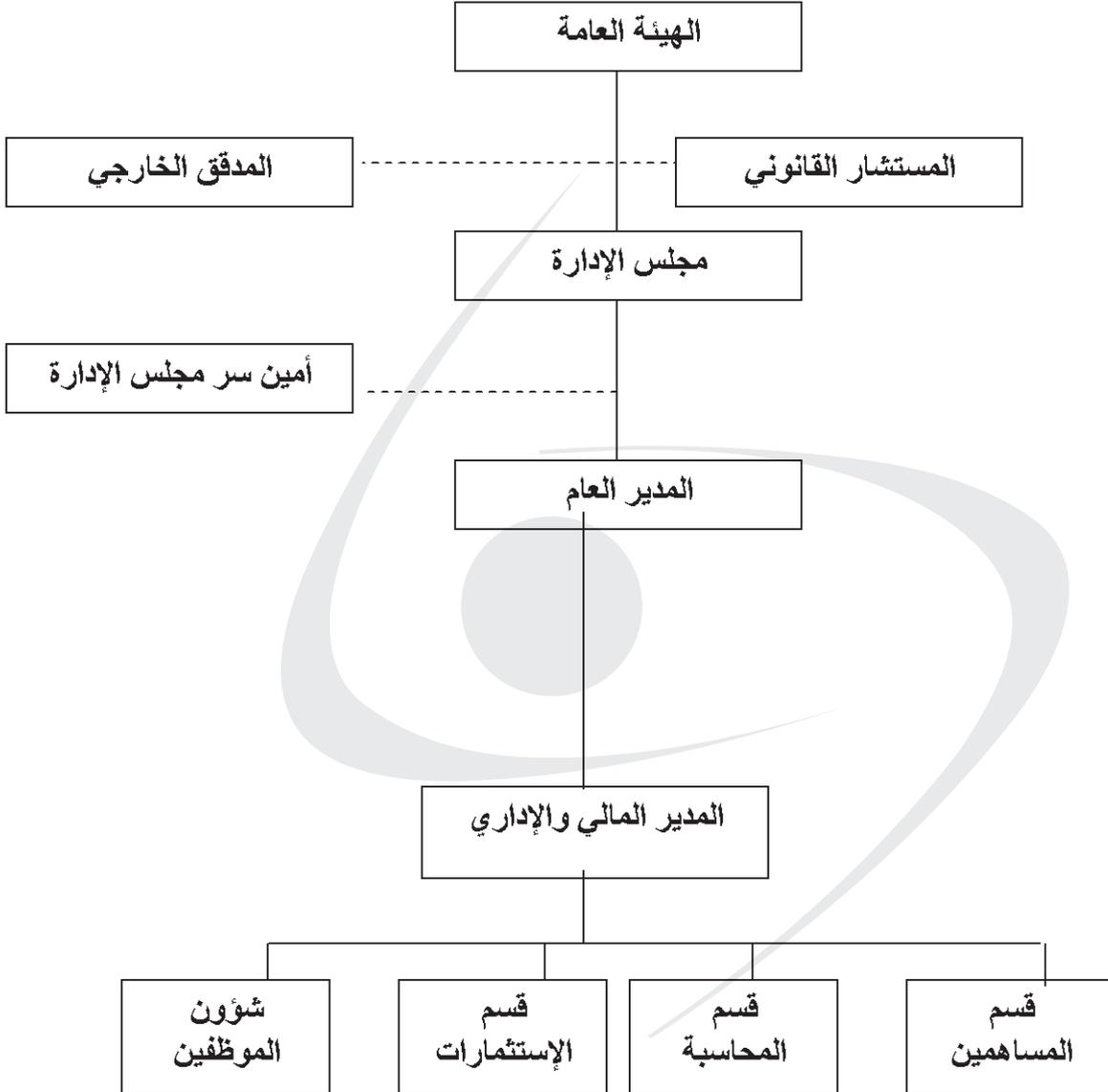
6- لا يوجد أي موردين أو عملاء رئيسيين (محليا و خارجيا) تعتمد عليهم الشركة ويشكلون 10 % فأكثر من إجمالي مشتريات و/ أو مبيعات الشركة .

7- الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركة او اي منتجاتها بموجب القوانين والانظمة او غيرها .
أ- لا يوجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة المعمول بها في الأردن .
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق أو امتيازات حصلت عليها الشركة.

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

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

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	أقل 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 السنة اللاحقه ولها تأثير مادي على الشركة (ان شاء الله)

11-

1-11 الإجازات الهامة التي حققتها الشركة مدعمه بالأرقام

بلغت صافي إيرادات التأجير للعام 2015 (105.856) دينار ر بينما بلغت المصاريف الإدارية (80.477) دينار وبلغت وبلغت مصاريف اخرى (15.372) دينار وبالتالي فان صافي ربح السنة بلغت (10.007) دينار بينما بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ (3.685.267) دينار وبلغت المطلوبات المتداولة (420.587) دينار بينما بلغ صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة (2.564) دينار وبلغت الموجودات المتداولة (308.902) دينار بينما بلغت الإستثمارات مبلغ وقدره (3.794.388) دينار. وان رأس المال العامل للشركة بالسالب (الموجودات المتداولة- المطلوبات المتداولة) هو(111.685) دينار.

2-11 الإجازات الهامة التي حققتها الشركة خلال العام

قامت الشركة على التسويق لمبنى جراندر سنتر بحيث تحقق اعلى نسبة إشغال لتأجير المبنى

12- 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 .

السنوات					البيان
2011	2012	2013	2014	2015	
(487.561)	(96.703)	(996.142)	(2.576)	10.007	صافي ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة
--	--	--	--	--	الأرباح الموزعة
--	---	---	--	--	نسبة الأرباح الموزعة
4.234.427	4.172.782	3.670.230	3.675.260	3.685.267	صافي حقوق المساهمين
0.430	0.640	0.510	0.430	0.350	سعر السهم السوقي كما في 12/31

14- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة .

بلغت مجمل ربح الشركة للعام 2015 مبلغ (10.007) دينار منها صافي إيرادات من التأجير بقيمة (105.856) دينار. بينما بلغت المصاريف الإدارية والمصاريف الأخرى للعام 2015 (95.849) دينار وعلى ضوء ما جاء أعلاه فإن ربح العام 2015 (10.007) دينار بالمقارنة مع (2.576) دينار خسارة في عام 2014 وان النسب المئوية المقارنة هي كما يلي

الرقم	النسب المئوية	2015	2014
1	عائد السهم الواحد بالدينار	0.002	(0.001)
2	العائد على الإستثمار	% 0.24	(% 0.06)
3	العائد إلى حقوق المساهمين	% 0.27	(% 0.07)
4	نسبة الملكية	% 89.76	% 89.37
5	الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	% 0.91	% 1.72
6	نسبة التداول	% 73.45	% 45.39
7	رأس المال العامل (بالسالب)	(111.682)	(238.739)



15- التطورات المستقبلية الهامة للشركة .

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

16- مدققو حسابات الشركة

مدققو حسابات الشركة هم السادة إبراهيم العباسي وشركاه و بلغت أتعاب التدقيق عن عام 2015 مبلغ (4500) دينار اربعة 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
2014	2015			
2,227,323	2,227,323	رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري
58.397	58.397	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	فاضل علي فهيد السرحان
118.435	118.435	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
167.225	167.225	عضو	أردني	شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه
---	---	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	امجد يسري إبراهيم بركات
---	---	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	"احمد ياسر" 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 2014 و 2015 .



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

عدد الأوراق المالية المملوكة		الجنسية	الوظيفة	الاسم
2014	2015			
58.397	58.397	أردني	مدير عام	فاضل علي فهيد السرحان
---	---	أردني	مدير مالي	حسام يوسف عثمان عثمان
---	---	أردني	أمين سر المجلس	عمر سعيد عبدالله سلامه

لا يوجد أي أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا و أقاربهم للعامين 2014 و 2015 .

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
2014	2015			
13.998	13.998	زوجة نائب رئيس المجلس	أردنية	سميرة عبدالودود سليمان بركات

لا يوجد أي أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب موظفي الإدارة العليا .
للعامين 2014 و 2015 .

أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاها الأعضاء خلال عام 2015

الإجمالي	رواتب	مكافآت سنوية	بدل التنقلات	المنصب	الاسم
---	---	---	---	رئيس مجلس الإدارة و نائب رئيس مجلس الإدارة	الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري
1.920	---	120	1.800	ممثل الشخص الاعتباري	فاضل علي فهيد السرحان
1.920	---	120	1.800	ممثل الشخص الاعتباري	يسري إبراهيم فياض بركات
1.920	---	120	1.800	عضو	وليد وائل أيوب زعرب
1.920	---	120	1.800	عضو	"محمد خالد" اسامه عبدالرحيم عصفور
---	---	---	---	عضو	شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
1.920	---	120	1.800	ممثل الشخص الاعتباري	محمد مظهر حسن عناب
---	---	---	---	عضو	شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه
570	---	120	450	ممثل الشخص الاعتباري	امجد يسري إبراهيم بركات
1.350	---	--	1.350	ممثل الشخص الاعتباري	"احمد ياسر" يسري ابراهيم بركات
1.920	---	120	1.800	عضو	عبدالمجيد محمود احمد درويش

ب- المزايا والمكافآت التي تقاضاها موظفي الإدارة العليا

اجمالي المزايا السنوية	نفقات السفر السنوية	المكافآت السنوية	بدل التنقلات السنوية	الرواتب السنوية	الوظيفة	الاسم
13.500	---	---	---	13.500	مدير عام	فاضل علي فهيد السرحان
25.090	---	---	---	25.090	مدير مالي	حسام يوسف عثمان عثمان
1.800	---	---	---	1.800	أمين سر المجلس	عمر سعيد عبدالله سلامه



19- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية

20- العقود أو المشاريع أو الارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركة التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو

رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

لا يوجد عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركة التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو

أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

21- خدمة البيئة والمجتمع المحلي

أ- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة البيئة

ب- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة المجتمع

وفي الختام فان 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 ،،،



الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة م.ع.م

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

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


ممثل شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
المهندس محمد مظهر عناب
عضو

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


الدكتور وليد وائل رغب
عضو

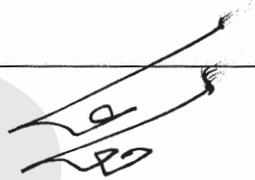
"محمد خالد" أسامه عصفور
عضو

المهندس عبد المجيد محمود درويش
عضو


ممثل الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري
فاضل علي فهيد السرحان
رئيس مجلس الإدارة

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

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للعام
2015.

المدير المالي	المدير العام	رئيس مجلس الادارة
حسام يوسف عثمان عثمان	فاضل علي فهيد السرحان	فاضل علي فهيد السرحان
		



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 عن السنة المنتهية في 2015/12/31 .
- 4- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة والقوائم المالية للسنة المنتهية في 2015/12/31 والخطة المستقبلية للعام 2016 والمصادقة عليها وإبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمال سنة 2015 .
- 5- انتخاب مدققي حسابات للشركة للعام 2016 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
- 6- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدارتها على جدول الأعمال وحسب أحكام القانون.

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

**القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
كما في 31 كانون الأول 2015**

المحتويات

<u>الصفحة</u>	
33	تقرير المحاسب القانوني المستقل
34	قائمة المركز المالي
35	قائمة الدخل الشامل
36	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
37	قائمة التدفقات النقدية
38-53	ايضاحات حول القوائم المالية



تقرير المحاسب القانوني المستقل

1457101

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

تقرير حول القوائم المالية :

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2015 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 الإدارة مسؤولة 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 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 أو الخطأ. عند تقييم المحاسب القانوني للمخاطر يأخذ في الإعتبار نظام الرقابة الداخلي للشركة ذي الصلة بأعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف ابداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، إضافة 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 الأردنية للاستثمارات المتخصصة المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الاول 2015 وأداءها المالي وتدقيقاتها 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 الإدارة متفقة معها.

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

عن شركة ابراهيم العباسي وشركاه

احمد محمد العباسي
اجازة رقم 710

عمان في 14 كانون الثاني 2016

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2015

2014	2015	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
18,193	2,564	4	الممتلكات والمعدات - الصافي
1,207,599	-	5	الاستثمار في الشركة الزميلة
-	1,150,065	6	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
2,688,207	2,644,323	7	الاستثمارات العقارية - الصافي
3,913,999	3,796,952		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
16,921	52,914	8	الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل - بالصافي
162,361	165,548	9	الارصدة المدينة المتنوعة
19,163	90,440	10	النقد في الصندوق ولدى البنوك
198,445	308,902		مجموع الموجودات المتداولة
4,112,444	4,105,854		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية
4,500,000	4,500,000	11	رأس المال
325,730	326,828	12	الاحتياطي الاجباري
(1,150,470)	(1,141,561)	13	(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة
3,675,260	3,685,267		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
8,772	3,106	14	الذمم الدائنة
16,298	10,353		ذمم أطراف ذات علاقة
412,114	407,128	15	الارصدة الدائنة المتنوعة
437,184	420,587		مجموع المطلوبات المتداولة
4,112,444	4,105,854		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2015

2014	2015	ايضاح
دينار اردني	دينار اردني	
197,158	195,901	ايرادات الاستثمارات العقارية
(132,251)	(90,045)	16 مصاريف تشغيل الاستثمارات العقارية
64,907	105,856	صافي الايرادات
(35,625)	-	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
(68,853)	(80,477)	17 المصاريف الادارية والعمومية
-	(8,722)	مصاريف قضايا
36,995	(6,650)	18 (مصاريف) ايرادات اخرى
(2,576)	10,007	ربح (خسارة) السنة
		يضاف : الدخل الشامل الاخر
7,606	-	التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
5,030	10,007	مجموع الدخل الشامل
دينار اردني	دينار اردني	
(0.001)	0.002	19 حصة السهم الاساسية من ربح (خسارة) السنة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة .

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2015

المجموع	(الخسائر المتراكمة)	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	الاحتياطي الاجباري	رأس المال	البيان
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2015					
3,675,260	(1,150,470)	-	325,730	4,500,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2014
10,007	10,007	-	-	-	ربح السنة
-	(1,098)	-	1,098	-	المحول الى الاحتياطي الاجباري
3,685,267	(1,141,561)	-	326,828	4,500,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2015
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2014					
2,553,214	(2,264,910)	(7,606)	325,730	4,500,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2013
(2,576)	(2,576)	-	-	-	(خسارة) السنة
7,606	-	7,606	-	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
5,030	(2,576)	-	-	-	مجموع الدخل الشامل
558,508	558,508	-	-	-	اقتال الاحتياطي الاجباري بالخسائر المتراكمة - ابضاح 13
558,508	558,508	-	-	-	اقتال الاحتياطي الخاص بالخسائر المتراكمة - ابضاح 13
3,675,260	(1,150,470)	-	325,730	4,500,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2014

إن الايضاحات المرتقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2015

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>
(39,571)	10,007	ربح (خسارة) السنة
91,560	46,662	الاستهلاكات
36,995	-	المردود من المخصصات
35,625	-	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
124,609	56,669	صافي الربح التشغيلي قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>
9,700	(35,993)	الذمم المدينة
(5,438)	(3,187)	الارصدة المدينة المتنوعة
		<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>
(80)	(5,666)	الذمم الدائنة
(94,154)	(5,945)	ذمم أطراف ذات علاقة
(24,926)	(4,986)	الارصدة الدائنة المتنوعة
9,711	892	صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</u>
-	1,207,599	التغير في الاستثمار في الشركة الزميلة
-	(1,150,065)	التغير في الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
212	12,851	التغير في الممتلكات والمعدات
212	70,385	صافي النقد الناتج عن الانشطة الاستثمارية
9,923	71,277	صافي الزيادة في رصيد النقد
9,240	19,163	النقد لدى البنوك في بداية السنة
19,163	90,440	النقد لدى البنوك في نهاية السنة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

ايضاحات حول القوائم المالية

1- تأسيس الشركة وغاياتها

- أ. تأسست الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة كشركة مساهمة عامة محدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة في المملكة الأردنية الهاشمية تحت رقم (270) بتاريخ 1995/1/19 برأسمال قدره أربعة ملايين دينار مقسم الى أربعة ملايين سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد ، وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل اعتباراً من 1995/7/5 ، ومن غايات الشركة القيام بجميع الأعمال التجارية والاستثمارية وكل شيء يندرج تحت أعمال الشركات التجارية والاستثمارية في الاردن والخارج .
- ب. تم الموافقة على القوائم المالية المرفقة في اجتماع مجلس الادارة رقم (1) لسنة 2016 والمنعقد بتاريخ 6 آذار 2016 وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين .

2- اسس اعداد القوائم المالية

أ. عام

- تم اعداد القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقوانين المحلية
- تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية والتي تظهر بالقيمة العادلة.
- تظهر القوائم المالية بالدينار الاردني وتقرّب 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 واولقاتها . ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .
- اننا نعتقد بان تقديراتنا 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 الاعداد الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعداد 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.

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.

- 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 .

- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل هي موجودات مالية غير مشتقة ، الغرض من امتلاكها هو الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع وليس المتاجرة او الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق . يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل . تظهر الموجودات المالية المحددة القيمة من خلال قائمة الدخل الشامل التي يتوفر لها اسعار سوقية في اسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل خسائر التدني المتراكمة في قيمتها العادلة . يتم تسجيل الارباح والخسائر الناتجة عن فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الدين التي تحمل فوائد ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل ، في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الملكية في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية .

في حال لم تتبنى الشركة خيار الاعتراف بتغيرات القيمة العادلة للموجودات المالية في ادوات حقوق الملكية ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر فعندئذ يجب قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة والاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة ضمن قائمة الدخل الشامل .

- 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.

- الممتلكات و المعدات والاستهلاكات

تظهر جميع الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية بعد استبعاد الاهتلاك المتراكم وتتضمن جميع المصروفات المباشرة القابلة للرسملة التي تتحملها وترتبط بالحصول على الاصل
يتم اثبات الممتلكات والمعدات بالتكلفة ، ويتم استهلاكها على مدى العمر الانتاجي المقدر لها وفقا لطريقة القسط الثابت وبمعدلات استهلاك سنوية تتراوح بين 10 - 20 بالمائة.

(55) قامت الشركة ابتداء من سنة 2015 بتغيير نسب الاستهلاك لبعض الممتلكات والمعدات وذلك تطبيقا لنظام رقم (77) لسنة 2015 (نظام المصاريف والمخصصات والاستهلاك والاعفاءات) بالاستناد لاحكام الفقرة (أ) من المادة من قانون ضريبة الدخل رقم (34) لسنة 2014

النسبة القديمة	النسبة
4%	2%

الاستثمار العقاري (مبنى الشميساني)

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فانه يتم تخفيض قيمتها الى قيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل
يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام وفي حال اختلاف العمر الانتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الانتاجي المتبقي بعد اعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها اعادة التقدير .
تظهر الارباح او الخسائر الناتجة عن استبعاد او حذف اي من الممتلكات والمعدات ، والتي تمثل الفرق بين المبلغ المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاصل في قائمة الدخل
يتم استبعاد الممتلكات والمعدات عند التخلص منها او عندما لا يعود اي منافع مستقبلية متوقعة من استخدامها او من التخلص منها .

- الذمم الدائنة

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

- تحقق الايرادات

يتم تحقق الايراد عند توقيع العقد وتمام نقل الملكية للمشتري

- ايراد الايجارات

يتم الاعتراف بايرادات الايجارات من الاستثمارات العقارية بعقود ايجار تشغيلية بطريقة القسط الثابت على مدة تلك العقود.

- 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 .

- 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.

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

4- الممتلكات والمعدات - الصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

المجموع	موجودات المشاريع	اليكورات	اجهزة مكتبية وكهربائية	الاثاث والمفروشات
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
63,175	39,590	7,468	9,272	6,845
(29,600)	(29,600)	-	-	-
33,575	9,990	7,468	9,272	6,845
44,982	21,742	7,458	8,959	6,823
2,778	2,491	-	287	-
(16,749)	(16,749)	-	-	-
31,011	7,484	7,458	9,246	6,823
2,564	2,506	10	26	22
18,193	17,848	10	313	22

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2015

التكلفة في 1 كانون الثاني 2015

حذوفات

التكلفة في 31 كانون الاول 2015

الإستهلاك المتراكم

الرصيد في 1 كانون الثاني 2015

إضافات

حذوفات

الرصيد في 31 كانون الاول 2015

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2015

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2014

ايضاحات حول القوائم المالية

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

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2014	2015	نسبة المساهمة بالمائة
دينار اردني	دينار اردني	
1,235,618	1,207,599	16.7%
-	(55,235)	
(35,625)	-	
-	(2,299)	
7,606	-	
-	(1,150,065)	
1,207,599	-	

ب- تم تحويل الإستثمار في الشركة الزميلة الى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل نتيجة توقف التأثير في الشركة الزميلة وذلك لانتهاء العضوية في هيئة مديري الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م

6- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

يتألف هذا البند مما يلي :

2014	2015
دينار اردني	دينار اردني
-	1,150,065
-	1,150,065

حصص في شركات محدودة مسؤولية

الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري (ذ.م.م.)

المجموع

- تظهر الإستثمارات في الشركات محدودة المسؤولية بالتكلفة وذلك لتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوقة

7- الإستثمارات العقارية - الصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2014	2015
دينار اردني	دينار اردني
3,175,196	3,175,196
(486,989)	(530,873)
2,688,207	2,644,323

مبنى الشميساني- جراند سنتر

الاستهلاك المتراكم لمبنى جراند سنتر

المجموع

ب. بلغت القيمة العادلة لمبنى الشميساني - جراند سنتر مبلغ 3,442,100 دينار اردني وذلك كما في 31 كانون الاول 2015 وذلك حسب تقدير الخبير العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية

8- الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل - بالصافي
يتألف هذا البند مما يلي :

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
15,121	47,514	ذمم مستأجرين
10,483	10,483	ذمم مدينة اخرى - مؤسسين
1,800	5,400	شيكات برسم التحصيل
27,404	63,397	المجموع
(10,483)	(10,483)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
16,921	52,914	الصافي

9- الارصدة المدينة المتنوعة
أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
84,887	84,887	دفعات مقدماً على حساب استشارات مالية (ايضاح 9ب)
50,320	50,320	دفعات مقدماً على حساب القضايا (ايضاح 9 ب)
1,725	1,741	مصاريف مدفوعة مقدماً
1,418	1,418	التأمينات المستردة
1,609	4,155	ذمم موظفين - التأمين الصحي
22,402	23,027	أمانات ضريبة الدخل
162,361	165,548	المجموع

ب. تمثل الدفعات اعلاه قيمة الاتعاب المدفوعة على القضايا المقامة من قبل الشركة على الغير (ايضاح 25)

10- النقد في الصندوق ولدى البنوك
يتألف هذا البند مما يلي :

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
108	4,586	الصندوق العام
19,055	85,854	نقد لدى البنوك المحلية
19,163	90,440	المجموع

إيضاحات حول القوائم المالية

11- 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 2014 (4,500,000 سهم) قيمة السهم الواحد الاسمية دينار) .

12- 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

13- (الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
(2,264,910)	(1,150,470)	الرصيد في بداية السنة
(2,576)	10,007	ربح (خسارة) السنة
-	(1,098)	المقتطع للاحتياطي الاجباري
558,508	-	اقفال الاحتياطي الاختياري بالخسائر المتراكمة
558,508	-	اقفال الاحتياطي الخاص بالخسائر المتراكمة
(1,150,470)	(1,141,561)	الرصيد في نهاية السنة

14- الذمم الدائنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
1,130	1,130	ذمم اعضاء مجلس الادارة
7,642	1,976	ذمم دائنة أخرى
8,772	3,106	المجموع

إيضاحات حول القوائم المالية

15- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
135,208	135,208	مخصص التزامات متوقعة - استشارات قضائية و مالية
132,662	132,662	أمانات مساهمين / زيادة راس المال
75,498	69,860	امانات مساهمين - ارباح موزعة
39,246	58,694	ايجارات مقبوضة مقدما
1,772	2,178	أخرى
840	980	مكافأة أعضاء مجلس الادارة
2,350	3,484	مخصص الاجازات ومكافأة نهاية الخدمة
2,171	2,171	أمانات مؤسسين ومساهمين
21,877	1,891	مصاريف مستحقة
490	-	أمانات الضمان الاجتماعي
412,114	407,128	المجموع

16- مصاريف تشغيل الاستثمارات العقارية

يتألف هذا البند مما يلي :

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
9,189	10,485	رواتب واجور وملحقاتها
2,234	2,930	صيانة واصلاحات
91,412	46,375	الاستهلاكات
8,002	9,500	كهرباء ومياه
1,660	1,287	اخرى
18,531	18,531	ضريبة مسققات
1,223	937	مصاريف تأمين
132,251	90,045	مجموع المصاريف

الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية

17- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
25,090	38,840	الرواتب والاجور وملحقاتها
3,198	3,324	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
2,546	2,547	الايجارات
7,930	7,027	رسوم واشتراكات
12,600	12,600	تنقلات أعضاء مجلس الادارة
1,494	1,168	بريد وهاتف
767	550	قرطاسية ومطبوعات
614	996	كهرباء ومياه ومحروقات
1,000	610	دعاية واعلان
8,300	7,720	أتعاب مهنية
1,800	1,800	أمانة سر
1,070	1,008	اجازات ومكافأة نهاية الخدمة
1,244	1,020	مصاريف اخرى
360	287	استهلاكات
840	980	مكافأة أعضاء مجلس الادارة
68,853	80,477	المجموع

18- (مصاريف) ايرادات اخرى

يتألف هذا البند مما يلي :

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
9,069	-	مردود مخصص البحث العلمي والتدريب المهني
27,926	-	مردود مخصص رسوم الجامعات الاردنية
-	(4,351)	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
-	(2,299)	تعديلات على تقييم الإستثمارات المالية
36,995	(6,650)	المجموع

19- حصة السهم من ربح (خسارة) السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
(2,576)	10,007	ربح (خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة
4,500,000	4,500,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(0.001)	0.002	حصة السهم من ربح (خسارة) السنة

ايضاحات حول القوائم المالية

20- التصنيف القطاعي

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

2015

الاجمالي دينار اردني	اخرى دينار اردني	النشاط الرئيسي دينار اردني	
195,901	-	195,901	الايرادات
			الموجودات والمطلوبات
4,105,854	90,440	4,015,414	الموجودات
420,587	-	420,587	المطلوبات
			معلومات القطاعات الاخرى
(12,851)	-	(12,851)	الايرادات الرأسمالية
46,662	-	46,662	الاستهلاكات

2014

الاجمالي دينار اردني	اخرى دينار اردني	النشاط الرئيسي دينار اردني	
234,153	36,995	197,158	الايرادات
			الموجودات والمطلوبات
4,112,444	19,163	4,093,281	الموجودات
437,184	-	437,184	المطلوبات
			معلومات القطاعات الاخرى
(212)	-	(212)	الايرادات الرأسمالية
91,560	-	91,560	الاستهلاكات

ايضاحات حول القوائم المالية

21- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

2015			
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
2,564	2,564	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
1,150,065	1,150,065	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة
2,644,323	2,644,323	-	الاستثمارات العقارية
52,914	-	52,914	الذمم المدينة - بالصافي
165,548	-	165,548	الحسابات المدينة المتنوعة
90,440	-	90,440	النقد لدى البنوك
4,105,854	3,796,952	308,902	مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة
3,106	-	3,106	ذمم دائنة وأوراق دفع
10,353	-	10,353	ذمم أطراف ذات علاقة
407,128	-	407,128	الحسابات الدائنة المتنوعة
420,587	-	420,587	مجموع المطلوبات
3,685,267	3,796,952	(111,685)	الصافي
2014			
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
18,193	18,193	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
1,207,599	1,207,599	-	الاستثمار في الشركة الزميلة
2,688,207	2,688,207	-	الاستثمارات العقارية
16,921	-	16,921	الذمم المدينة - بالصافي
162,361	-	162,361	الحسابات المدينة المتنوعة
19,163	-	19,163	النقد لدى البنوك
4,112,444	3,913,999	198,445	مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة
8,772	-	8,772	ذمم دائنة وأوراق دفع
16,298	-	16,298	ذمم أطراف ذات علاقة
412,114	-	412,114	الحسابات الدائنة المتنوعة
437,184	-	437,184	مجموع المطلوبات
3,675,260	3,913,999	(238,739)	الصافي

إيضاحات حول القوائم المالية

22- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

2014	2015	بنود داخل المركز المالي ذمة الشركة الزميلة (رصيد دائن)
دينار اردني	دينار اردني	
16,298	10,353	

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

2014	2015	رواتب ومكافأة
دينار اردني	دينار اردني	
25,090	42,164	

23- ادارة المخاطر

- مخاطر الائتمان :

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

- مخاطر سعر السوق

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

- مخاطر أسعار الفوائد

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

إيضاحات حول القوائم المالية

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 2015 على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية.

2015			
المجموع	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
3,106	3,106	-	ذمم دائنة
10,353	10,353	-	ذمم أطراف ذات علاقة
407,128	407,128	-	الحسابات الدائنة المتنوعة
420,587	420,587	-	المجموع
2014			
المجموع	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
8,772	8,772	-	ذمم دائنة
16,298	16,298	-	ذمم أطراف ذات علاقة
412,114	412,114	-	الحسابات الدائنة المتنوعة
437,184	437,184	-	المجموع

24- 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 والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها 3,685,267 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2015 مقابل 3,675,260 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2014.

إيضاحات حول القوائم المالية

25- 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.

26- الاحداث اللاحقة

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

27- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

أ- تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

اعتمدت الشركة المعايير والتفسيرات الجديدة والمنقحة التالية التي أصدرها كل من مجلس معايير المحاسبة الدولية ولجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية، حيث أصبحت هذه المعايير والتفسيرات سارية المفعول للفترة المحاسبية الحالية:

* تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم (19) "منافع الموظفين" الصادرة في نوفمبر 2013 والتي توضح، المعالجة المحاسبية للمساهمات المرتبطة بخدمات الموظفين المقدمة منهم او من أي اطراف أخرى لها علاقة بهم، وبحيث يتم فصل مبلغ المساهمات عن عدد سنوات الخدمة.

* التعديلات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (سلسلة 2010 – 2012 وسلسلة 2011-2013) الصادرة في ديسمبر 2013 المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة بالمعايير التالية:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) – تعريف شروط الاستحقاق .
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) - المحاسبة عن الالتزامات العرضية في دمج الأعمال.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (8) - توحيد القطاعات التشغيلية ومطابقة إجمالي موجودات القطاعات في البيانات المالية ومقارنتها مع إجمالي الموجودات.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13) – الأرصدة المدينة والأرصدة الدائنة قصيرة الأجل.
- معيار المحاسبة الدولي رقم (24) – إدراج كيان الإدارة ضمن موظفي الإدارة الرئيسيين.
- معيار المحاسبة الدولي رقم (16) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (38)- إعادة العرض النسبي للإهلاك أو الإطفاء المتراكم وفقاً لطريقة إعادة التقييم.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) – استبعاد الترتيبات المشتركة (التي كان يُعبّر عنها بعبارة مشاريع مشتركة) من نطاق دمج الأعمال.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13) – التوضيح بشأن قاعدة استثناء المحفظة ومدى قابلية تطبيقها على جميع العقود وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)؛
- معيار المحاسبة الدولي رقم (40) – الحكم اللازم بشأن إن كان اقتناء العقارات الاستثمارية هو عبارة عن اقتناء أصل أو مجموعة من الموجودات أو دمج أعمال وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3).

وتعتقد الإدارة أن اعتماد التعديلات لم يكن له أي تأثير جوهري على عرض والإفصاح عن بنود البيانات المالية للفترة

ب- المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار وغير سارية المفعول ولم يحن موعد تطبيقها بعد:

حتى نهاية الفترة الخاصة بالبيانات المالية، مازالت المعايير الجديدة والمنقحة التالية قيد الإصدار وغير سارية المفعول ولم يحن موعد تطبيقها بعد :

* يسري مفعول المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9): "الأدوات المالية" للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 بعد أن يتم إصداره بشكله النهائي. ويتناول المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) الاعتراف بالموجودات المالية والالتزامات المالية وقياسهما وحذفهما، وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التحوط. وينبغي قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل، باختيار لا رجعة فيه بشأن الاعتراف المبدئي لبعض الموجودات المالية لحقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل. وينتقل نموذج انخفاض القيمة الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) من نموذج الخسائر المتكبدة الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم (39) إلى نموذج يعتمد على الخسائر الائتمانية المتوقعة. وانتقلت مبادئ الاستبعاد الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (39) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9). وتم تخفيف القيود التي تقتضيها متطلبات محاسبة التحوط سابقاً. وتعتمد المتطلبات على وجود تحوط اقتصادي بقيود أقل من المتطلبات الحالية لإثبات إن كانت علاقة التحوط ستصبح فعالة.

* تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11) " الترتيبات المشتركة" الصادر في مايو 2014 إرشاداً بشأن المحاسبة عن الاستحواذ على حصص في العمليات المشتركة التي يمثل فيها النشاط عمل ما. وتصبح التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016. وتوضح التعديلات أن على الطرف المشارك في العملية المشتركة الذي يستحوذ على أصل أو مجموعة من الموجودات في العملية المشتركة التي تمثل عملاً ما وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) أن يطبق المبادئ الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) عند المحاسبة عن دمج الأعمال لغاية الاستحواذ. وسيفسر ذلك عن الاعتراف بالشهرة بشكل منفصل في حال طرأ شيء من ذلك. وفي حال كان الأصل أو مجموعة الموجودات المستحوذ عليها لا تمثل عملاً فلا يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3).

* صدرت تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) " العقارات والآلات والمعدات " ومعيار المحاسبة الدولي رقم (38) " الموجودات غير الملموسة" في مايو 2014 توضح الطرق المقبولة للإهلاك والإطفاء. وتصبح التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016.

* يضع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) "الإيرادات من العقود مع العملاء" الصادر في مايو 2014 مبادئ لتزويد مستخدمي البيانات المالية بمعلومات مفيدة عن طبيعة وقيمة وتوقيت وعوامل عدم التأكد المتعلقة بالإيرادات والتدفقات النقدية الناشئة عن عقود المنشأة مع العملاء. ويحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) محل معيار المحاسبة الدولي (11) "عقود الإنشاء"، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (18) "الإيرادات" وما يتصل بهما من تفسيرات للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRICs) رقم (13) ورقم (15) ورقم (18) وتفسير لجنة تفسيرات معايير المحاسبة الدولية (SIC) رقم (31). ويصبح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. ويعتمد المعيار على نهج من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات ويقدم أيضاً مبادئ محددة للتطبيق عند تعديل عقد، والمحاسبة عن تكاليف العقد والمحاسبة عن المبالغ المستردة والضمانات. ومن المرجح أن تزيد الإفصاحات عند تطبيق المعيار. ويشمل المعيار مبادئ عن الكشف عن طبيعة وقيمة وتوقيت وعوامل عدم التأكد المتعلقة بالإيرادات والتدفقات النقدية الناشئة عن العقود مع العملاء من خلال توفير معلومات نوعية وكمية.

* صدرت تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) "العقارات والآلات والمعدات" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (41) " الزراعة" في يونيو 2014. وتعرف التعديلات الزرع المنتج ويدرج هذا الزرع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (16). حيث لم يتم تعريف الزرع المنتج في السابق وتم إدراجه ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (41). ويبقى المنتج الذي ينمو في الزرع المنتج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (41). وتصبح التعديلات سارية المفعول للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016.

إيضاحات حول القوائم المالية

- * تسمح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (27) "البيانات المالية المنفصلة" الصادرة في أغسطس 2014 باستخدام طريقة حقوق الملكية للاستثمارات في الشركات التابعة، والشركات الزميلة والمشاريع المشتركة عندما تعد المنشأة بياناتها المالية المنفصلة. وتصبح التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016.
- * تحدد التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10) "البيانات المالية الموحدة" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28) "الاستثمارات في المنشآت الزميلة والمشاريع المشتركة" الصادرة في سبتمبر 2014 المعالجة المحاسبية للربح والخسارة الناشئة عن بيع موجودات أو المساهمة بها بين المستثمر والمشاريع المشتركة سواء نتج أو لم ينتج عن هذا البيع أو المساهمة عمل ما. وتصبح هذه التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016.
- * تشمل التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية (سلسلة 2012 – 2014) الصادرة في سبتمبر 2014 المعايير الدولية التالية والتعديلات ذات الصلة في هذه المعايير:
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (5) – تغيير اعتبار استبعاد أصل ما من "محتفظ به لغرض البيع" إلى "محتفظ به لغرض التوزيع" ليتم التعامل معها على أنها استمرار للخطة الأصلية.
 - المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - يوضح أن "عقود تقديم الخدمات" تؤدي إلى إشراك مستمر للأصل المالي المحول في حال كانت أتعاب الخدمة متوقفة على توقيت ومبلغ التدفقات النقدية.
 - معيار المحاسبة الدولي رقم (19) - معدل الخصم في إطار الافتراضات الاكتوارية لمنافع الموظفين ينبغي أن تكون مرتكزة على مستوى العملة وليس على مستوى الدولة.
 - معيار المحاسبة الدولي رقم (34) – إضافة مرجع لـ "أي معلومات يمكن الحصول عليها في" إفصاحات التقارير المالية المرحلية" لتشمل أية بيانات متاحة في نفس الوقت الذي يتم فيه إعداد التقرير المالي .
- تصبح هذه التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016
- * توضح التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10) "البيانات المالية الموحدة"، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (12) "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28) "الاستثمارات في المنشآت الزميلة والمشاريع المشتركة" الصادرة في سبتمبر 2014 القاعدة الاستثنائية لتوحيد البيانات المالية للمنشآت الاستثمارية. وتصبح هذه التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016.
- * تعد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) "عرض البيانات المالية" الصادرة في 1 ديسمبر 2014 جزء من مبادرة الإفصاح. وتتناول التعديلات الطفيفة عدد من المجالات التي تشمل الإفصاح عن السياسات المحاسبية، وتطبيق الأهمية النسبية للبيانات المالية، وعرض المجاميع الفرعية والمعلومات التي ستعرض في قسم الدخل الشامل الآخر لبيان الأداء، وكذا هيكل الإفصاحات حول البيانات المالية. وتصبح هذه التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016.
- هذا، وتعتقد الإدارة أن لا يكون لاعتماد التعديلات المذكورة أنفاً أي تأثير جوهري على عرض والإفصاح عن بنود البيانات المالية للفترات المستقبلية

28- أرقام المقارنة

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

