

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة (شركة مساهمة عامة)
SPECIALIZED JORDANIAN INVESTMENTS CO. (PLC)



التاريخ : 2017/06/14
اشارتنا : م / 2955 / م / 598 / 2017

السادة/ بورصة عمان المحترمين

الموضوع / تسليم CD والتقارير السنوي

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم طيه (CD) الذي يحتوي البيانات المالية والتقارير السنوي لعام 2016.

واقبلوا فائق الاحترام ،،،

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة

موظف الارشاد
المهندس عمر بشار
الشركة الأردنية
للاستثمارات المتخصصة

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
١٥ حارة ٢٠١٧
الرقم المتسلسل: 3511
رقم الملف: 31086
الجهة المختصة: 21116





الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة (م.ع.م)
Specialized Investment Jordanian Co. P.L.C

التقرير السنوي للعام

2016



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني ابن 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 " احمد ياسر " يسري إبراهيم بركات
عضو	المهندس عبدالمجيد محمود احمد درويش

مدققو حسابات الشركة : السادة إبراهيم العباسي وشركاه / نبيل محمد محمود عبيدات
مستشار الشركة القانوني : الأستاذ المحامي وليد حلمي عبدالهادي



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة أعضاء الهيئة العامة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

يسرني ان أرحب بكم أجمل ترحيب في اجتماع الهيئة العامة السنوي ويسعدني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن مجلس الإدارة ان أضع بين أيديكم التقرير السنوي متضمناً القوائم المالية عن السنة المنتهية في 31/ كانون الأول / 2016 والخطة المستقبلية للعام 2017.

من حيث الإستثمارات العقارية للشركة

فكما تعلمون فان الشركة تمتلك الجزء الأكبر من مبنى جراندي 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 اعلكم 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 (١,٧٥٠,٠٠٠) 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 2016 والخطة المستقبلية للعام 2017 .

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 فإن الشركة تقوم بالأعمال التالية ضمن الأعمال التي يجوز لها القيام بها:-

- الإستثمار في الأسهم والسندات والأوراق المالية عامة وحصص الشركات والمشاريع الإستثمارية المختلفة ومنها الشركات والمشاريع الصناعية والتجارية والسياحية والزراعية والعقارية وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة المرعية.
- للشركة أن تؤسس أو تساهم أو تشتري أو تتعاون أو تدخل مع الغير أو تدير الشركات والمشاريع الصناعية والزراعية والعقارية والإسكانية والسياحية والتجارية على اختلاف أنواعها وكذلك أي مشروع أو أعمال يكون لها مصلحة فيها بما في ذلك إدارة الشركات والمشاريع التي تساهم الشركة فيها أو التي تتعاقد معها في عقود مشاركة أو عقود 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 والأمتيازات بالطريقة التي تحقق غايات وأهداف الشركة والقيام بذلك بمفردها أو التعاون 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 .

الإستثمارات العقارية

الإستثمارات المالية

ونبين لكم أدناه تفاصيل الإستثمارات

الإستثمارات العقارية

مشروع مبنى جراند سنتر

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

دخل المشروع

تم بيع جزء من المحلات التجارية في المشروع وتم تأجير الجزء المتبقي من المشروع وتقدر إجمالي إيرادات التأجير والخدمات السنوية لكامل المبنى ما يقارب (200000) دينار مائتان ألف دينار .

كلفة المشروع الإجمالية

بلغت كلفة المشروع الإجمالية ما يقارب (3400000) ثلاثة ملايين وأربعمائة ألف دينار علما انه تم تحميل كلفة المشروع فوائد الاقتراض والتي بلغت ما يقارب (560000) دينار خمسمائة وستون ألف دينار وبعد طرح كلفة المحلات المباعة تصبح كلفة حصتنا في المبنى (3175196) دينار . في حين بلغ الاستهلاك المتراكم للمبنى (399536) دينار لتصبح صافي القيمة الدفترية للمبنى (2775660) دينار . وان القيمة العادلة للمشروع حسب تقييم الخبير تقدر (3442100) 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 تقريبا 17% من رأسمال الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري (ذات مسؤولية محدودة) والتي يبلغ رأسمالها (5723268) دينار . تم تأسيس الشركة في 31 آب 1995 . بين لكم ادناه تفاصيل موجودات 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 و عمارات الزارا وبنك القاهرة عمان ومساحة الأرض 1091 متر مربع. صفة الاستخدام مكاتب و عيادات طبية ضمن سكن (ج). المشروع عبارة عن عمارة مكونة من 11 طابق ، 4 طوابق منها فوق منسوب الشارع مكاتب و (5) طوابق تحت منسوب الشارع مكشوفة من ثلاث جهات عبارة عن مكاتب ومواقف سيارات وخدمات مختلفة و (2) طابق قبو مواقف سيارات وخدمات مختلفة. وتبلغ المساحة الإجمالية للبناء حوالي 6700 متر مربع.

دخل مبنى عمان سنتر :-

تبلغ إجمالي إيرادات مبنى عمان سنتر 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 ألف دينار - قبل الضرائب والمخصصات وبدون استهلاك للمبنى . علما ان نسبة الاشغال في المبنى بلغت ما يقارب 100 % مع وجود مساحة مستغلة 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 وأربعمئة متر مربع وبلغت قيمة الأرض ما يقارب مليون وأربعمئة ألف دينار وانه سوف يتم استثمار هذه الأرض وفقا للمعطيات والظروف الاقتصادية اللاحقة .

إستثمارات بالأصول المالية .

تملك الشركة محفظة استثمارية باسهم الشركات . وهذه الاستثمارات هي 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 . يتم 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.



الوضع المالي للشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري .

بلغت مجمل إيرادات الشركة للعام 2016 من إستثمارات الشركة العقارية مبلغ وقدره (161684) دينار وبلغت مصاريف التشغيل ما قيمته (38391) دينار ليكون صافي إيرادات التأجير للإستثمارات العقارية مبلغ وقدره (123293) دينار بينما كانت صافي إيرادات التأجير في عام 2015 مبلغ وقدره (114028) دينار بلغت إيرادات بيع الاسهم في العام 2016 مبلغ 299 دينار في حين بلغت في العام 2015 لا شيء وبلغت قيمة المصاريف الإدارية في العام 2016 مبلغ وقدره (110895) بينما كانت المصاريف الإدارية في عام 2015 (120945) دينار ليكون صافي دخل الشركة من العمليات التشغيلية في عام 2016 ربح (12697) بينما كان صافي الدخل التشغيلي في عام 2015 خسارة (6917) ويوجد إيرادات من الفائدة في العام 2016 (6813) دينار بينما بلغت إيرادات الفائدة 2015 (12312) دينار وبلغت الإيرادات الأخرى في العام 2016 خسارة (892) دينار وان تقييم الأسهم كما في 2016/12/31 كان نتيجته خسارة بقيمة (44290) في حين بلغت نتيجة تقييم الأسهم كما في 2015/12/31 خسارة بقيمة (178186) وتم تشكيل مخصص للديون المشكوك فيها بقيمة (11500) وحسب قانون الشركات الأردني تم تخصيص مكافاه لـ ١٢ أعضاء هيئة المديرين عن العام 2016 بقيمة (500) دينار وبالتالي فان صافي دخل الشركة للعام 2016 خسارة بقيمة (37672) بينما بلغ صافي الدخل في عام 2015 خسارة بقيمة (154619).

البيان	2016	2015
رأس المال	5723268	5723268
مجموع الموجودات المتداولة	1816946	1845516
مجموع الموجودات غير المتداولة	5619063	5624054
مجموع المطلوبات المتداولة	583545	579434
مجموع المطلوبات غير المتداولة	87624	87624
حقوق الملكية	6764840	6802512



الوضع المالي للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

نبين أدناه ملخص للوضع المالي للشركة

البيان	2016	2015
صافي إيرادات الإستثمارات العقارية	98728	105856
المصاريف الإدارية	85737	80477
مصاريف قضايا	---	8722
مصاريف أخرى	---	6650
ربح الشركة	12991	10007
مجموع الموجودات غير المتداولة	3751470	3796952
مجموع الموجودات المتداولة	348232	308902
مجموع حقوق الملكية	3698258	3685267
مجموع المطلوبات المتداولة	401444	420587

الخطّة المستقبلية للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

الخطّة المستقبلية للشركة هي الترويج للإستثمارات العقارية الحالية والبحث عن مستأجرين / مستثمرين لإستثمارات الشركة العقارية الحالية ونظرا للظروف الاقتصادية المحلية والعالمية وانعكاساتها على قطاع الإستثمارات العقارية 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 والاستثمارية و الإستثمار في الأسهم والسندات والأوراق المالية عامة وحصص الشركات والمشاريع الإستثمارية المختلفة ومنها الشركات والمشاريع الصناعية والتجارية والسياحية والزراعية والعقارية وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة المرعية .

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

ج- بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة في عام 2016 (4098736) دينار

2- لا يوجد شركات تابعه للشركة .

3-

أ- نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة .

1- فاضل علي فهد السرحان .

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

الخبرات العملية

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

العضويات

1- رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة .

2- رئيس 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

1- نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

2- نائب 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 1989، وأيضاً درجة البكالوريوس في قانون التجارة الدولي وعلم الجرائم من نفس الجامعة 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

1- عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

2- عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين

3- رئيس مجلس الإدارة في الشركة الأردنية للإدارة والاستشارات

4- عضو هيئة المديرين في الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري .

4- الدكتور "محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور .

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

الخبرات العملية

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

العضويات

1- عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة .

2- عضو مجلس إدارة في الشركة الأولى المثالية للأجهزة الكهربائية .

3- عضو مجلس إدارة في شركة المنازل المميزة للمطابخ والديكور .

4- عضو مجلس إدارة في شركة السوسنة السوداء للاستثمار .

5- عضو مجلس إدارة في الشركة الاردنية لصيانة الطائرات 0

5- المهندس محمد مظهر حسن عناب .

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

عمل كمهندس انشاءات 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 اصبح مديراً عاماً لشركة مظهر عناب وشركاهم
العضويات

- 1- عضو مجلس إدارة في الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
- 2- عضو مجلس ادارة شركة المملكة القابضة
- 3- نائب هيئة المديرين في شركة تطوير السويمة للاستثمار
- 4- عضو مجلس ادارة صندوق التقاعد والتأمين الاجتماعي في نقابة المهندسين
- 5- عضو مجلس ادارة صندوق دعم البحث العلمي والتطوير في الصناعة
- 6- عضو هيئة مديرين في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري
- 7- عضو مجلس ادارة في شركة التأمين الاردنية
- 8- عضو مجلس ادارة في شركة الزيوت النباتية
- 9- عضو مجلس ادارة المؤسسة الاردنية لتطوير المشاريع الاقتصادية (جدكو) .
- 10- عضو مجلس ادارة الشركة العالمية للاستثمارات والخدمات الطبية .

6- " احمد ياسر" يسري إبراهيم بركات .

عضو مجلس إدارة من 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 مدير مشتريات شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه
العضويات

- 1- عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة
- 2- عضو هيئة مديرين في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري .

7- عبدالمجيد محمود احمد درويش .

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

الخبرات العملية

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

العضويات

عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة .

بنبذة تعريفية عن الإدارة العليا

1- المدير العام

- السيد فاضل علي فهد السرحان .

وقد تم ذكر النبذة التعريفية عنه ضمن أعضاء مجلس الإدارة

2- المدير المالي

- حسام يوسف عثمان عثمان .

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

الخبرات العملية .

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

1- أمين سر المجلس

- عمر سعيد عبدالله سلامة .

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

الخبرات العملية

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



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

كما في 2016 /12/31		كما في 2015 /12/31		اسم المساهم
نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	
49,7 %	2237820	49,5 %	2227323	الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري
49,7 %	2237820	49,5 %	2227323	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

6- درجة الاعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسين محليا وخارجياً

لا يوجد أي موردين أو عملاء رئيسين (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.

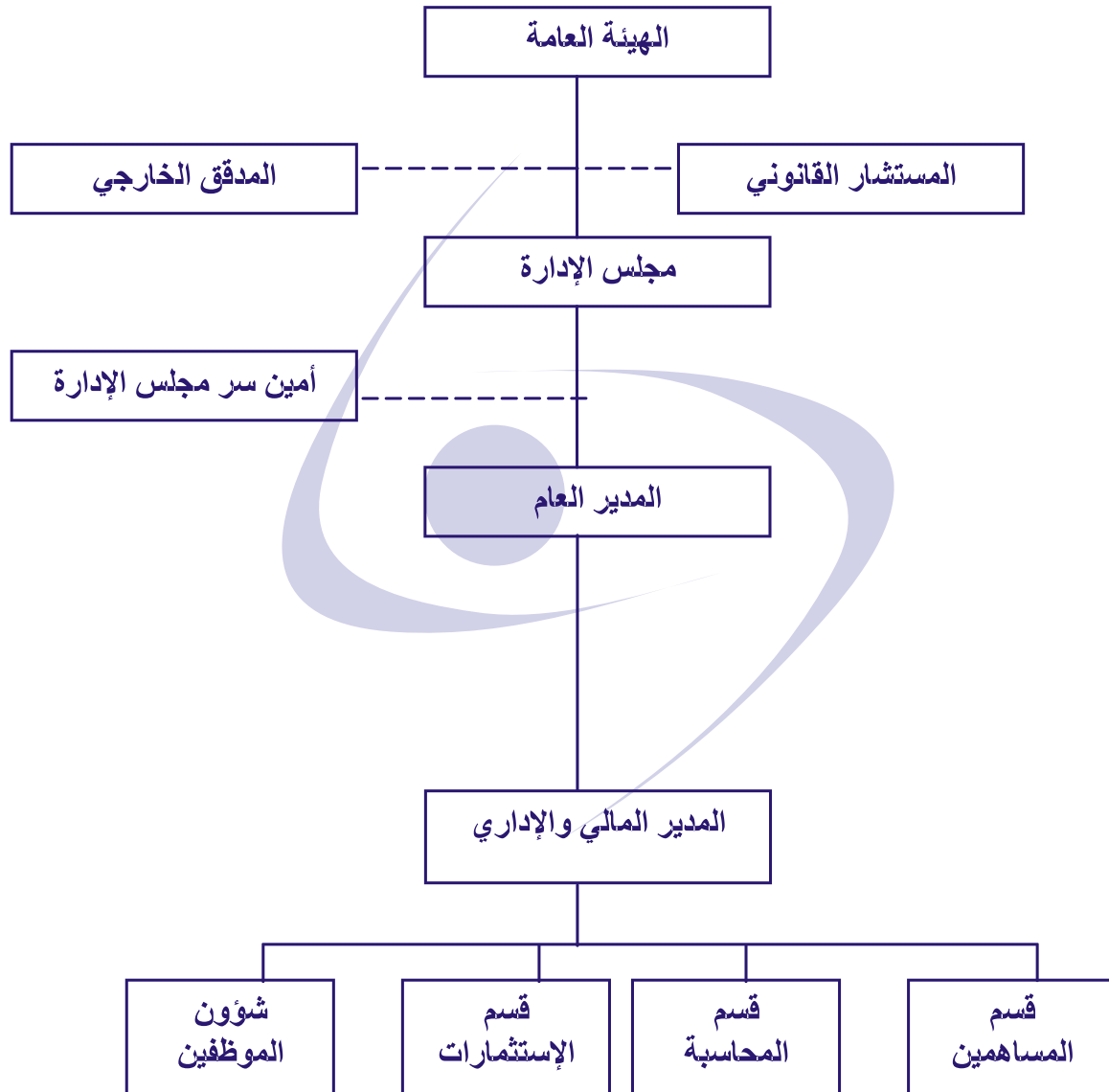
8- القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها ولها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو على قدرتها التنافسية

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 .

-9

أ- الهيكل التنظيمي للشركة





ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم

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

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

ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة .

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

10- المخاطر التي تتعرض لها الشركة .

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

11-

1-11 الإنجازات الهامة التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام .

بلغت صافي إيرادات التأجير للعام 2016 (98728) دينار بينما بلغت المصاريف الإدارية (85737) دينار وبالتالي فان صافي بـج السنة بلغ (12991) دينار بينما بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ (3698258) دينار وبلغت المطلوبات المتداولة (401444) دينار بينما بلغ صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة (966) دينار وبلغت الموجودات المتداولة (348232) دينار بينما بلغت الإستثمارات مبلغ وقدره (3750504) دينار. وان رأس المال العامل للشركة بالسالب (الموجودات المتداولة- المطلوبات المتداولة) هو (53212) دينار.

2-11 الاحداث الهامة التي لتي مرت على الشركة خلال السنة المالية .

قامت الشركة على التسويق لمبنى جراند سنتر

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

الشركة الرئيسي .

الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة (م.ع.م)



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

السنوات					البيان
2012	2013	2014	2015	2016	
(96703)	(996142)	(2576)	10007	12991	صافي ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة
--	--	--	--	--	الأرباح الموزعة
--	--	--	--	--	نسبة الأرباح الموزعة
4172782	3670230	3675260	3685267	3698258	صافي حقوق المساهمين
0,640	0,510	0,430	0,350	0,330	سعر السهم السوقي كما في 12/31

14- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة .

بلغت مجمل إيرادات الشركة للعام 2016 مبلغ (186951) دينار بينما بلغت مصاريف التشغيل (88223) بينما بلغت المصاريف الإدارية للعام 2016 (85737) دينار وعلى ضوء ما جاء أعلاه فإن ربح العام 2016 (12991) دينار بالمقارنة مع (10007) دينار ربح في عام 2015 وان النسب المالية المقارنة هي كما يلي

الرقم	النسب المالية	2015	2016
1	عائد السهم الواحد بالدينار	0.002	0.003
2	العائد على الإستثمار	0.24 %	0.32 %
3	العائد إلى حقوق المساهمين	0.27 %	0.35 %
4	نسبة الملكية	89.76 %	90.21 %
5	الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	0.91 %	0.92 %
6	نسبة التداول	73.45 %	86.74 %
7	رأس المال العامل	111682 -	53212 -

15- التطورات المستقبلية الهامة للشركة .

ان التطورات المستقبلية للشركة مرتبطة وبشكل كبير بالتطورات الاقتصادية للعالم بشكل عام وللأردن بشكل خاص. والخطة المستقبلية للشركة عدم التوسع في الإستثمارات العقارية إلا بعد دراسة جديدة للسوق العقاري في الأردن ودراسة السيولة النقدية للشركة . وان النتائج المتوقعة للعام القادم مقاربه لنتائج العام الحالي .



16- مدققو حسابات الشركة

مدققو حسابات الشركة هم السادة إبراهيم العباسي وشركاه و بلغت أتعاب التدقيق عن عام 2016 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
2016	2015			
2237820	2227323	رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري
58397	58397	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	فاضل علي فهد السرحان
118435	118435	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	يسري إبراهيم فياض بركات
11250	11250	عضو	أردني	وليد وائل أيوب زعرب
26386	26386	عضو	أردني	"محمد خالد" اسامه عبدالرحيم عصفور
110000	110000	عضو	مصري	شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
--	--	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	محمد مظهر عناب حسن عناب
167225	167225	عضو	أردني	شركة "أحمد ياسر" بركات وإخوانه
--	--	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	"أحمد ياسر" يسري إبراهيم بركات
15000	15000	عضو	أردني	عبدالمجيد محمود احمد درويش

لا يوجد أي ملكية أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو أقاربهم للعامين 2015 و 2016 .



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

عدد الأوراق المالية المملوكة		الجنسية	الوظيفة	الاسم
2016	2015			
58397	58397	أردني	المدير العام	فاضل علي فهد 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 وأقاربهم للعامين 2015 و 2016 .

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
2016	2015			
13998	13998	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 2015 و 2016 .

-18

أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاها الأعضاء خلال عام 2016

الاسم	المنصب	بدل التنقلات	مكافآت سنوية	رواتب	الإجمالي
الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	رئيس مجلس الإدارة و نائب رئيس مجلس الإدارة	---	---	---	---
فاضل علي فهد السرحان	ممثل الشخص الاعتباري	1800	100	18000	19900
يسري إبراهيم فياض بركات	ممثل الشخص الاعتباري	1800	100	---	1900
وليد وائل أيوب زعرب	عضو	1800	100	---	1900
"محمد خالد" اسامه عبدالرحيم عصفور	عضو	1800	100	---	1900
شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه	عضو	---	---	---	----
محمد مظهر حسن عناب	ممثل الشخص الاعتباري	1800	100	---	1900
شركة "أحمد ياسر" بركات وإخوانه	عضو	---	---	---	----
"أحمد ياسر" يسري إبراهيم بركات	ممثل الشخص الاعتباري	1800	100	---	1900
عبدالمجيد محمود احمد درويش	عضو	1800	100	---	1900

ب- المزايا والمكافآت التي تقاضاها موظفي الإدارة العليا

الاسم	الوظيفة	الرواتب والأجور والبدلات
فاضل علي فهد السرحان	مدير عام	18000
حسام يوسف عثمان عثمان	مدير مالي	25090
عمر سعيد عبدالله سلامه	أمين سر المجلس	1800

19- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية



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

21- خدمة البيئة والمجتمع المحلي

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

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

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

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

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

ممثل شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
المهندس محمد مظهر عناب
عضو

المهندس عبد المجيد محمود درويش
"محمد خالد" أسامة عصفور
عضو

الدكتور وليد وائل زعرب
عضو

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

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

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

2016

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



توصيات مجلس الإدارة

يوصي مجلس الإدارة للهيئة العامة باجتماعها العادي ما يلي :-

- 1- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق .
- 2- كلمة رئيس مجلس الإدارة .
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الخاصة بالشركة عن السنة المالية المنتهية في 2016 /12/31.
- 4- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة والقوائم المالية للسنة المنتهية في 2016 /12/31 والخطة المستقبلية للعام 2017 والمصادقة عليها وإبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمال سنة 2016 .
- 5- انتخاب مدققي حسابات للشركة للعام 2017 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 ٣١ كانون الاول ٢٠١٦



المحتويات

الصفحة

31	تقرير المحاسب القانوني المستقل
34	قائمة المركز المالي
35	قائمة الدخل الشامل
36	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
37	قائمة التدفقات النقدية
38-53	إيضاحات حول القوائم المالية

الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة (م.ع.م)



An independent member of
Moore Stephens International Limited
MOORE STEPHENS



ابراهيم العباسي وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون ماليون

تقرير مدقق الحسابات المستقل

571 17 01

السادة المساهمين المحترمين
الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة المساهمة العامة المحدودة ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2016 ، وكل من قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة .

برأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2016 ، وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، إن مسؤوليتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة في فترة مسؤولية المدقق في تقريرنا حول القوائم المالية . اننا مستقلون عن الشركة وفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق القوائم المالية وفقاً لمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين ، بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى بحسب هذه المتطلبات .

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملزمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا حول التدقيق .

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي ، وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة الحالية . إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وعند تكوين رأينا حولها ، وليس لغرض إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور ومنها :

• الاستثمارات العقارية

- نظراً للطبيعة التقديرية في قياس القيمة العادلة للاستثمار العقاري كما في 31 كانون الأول 2016 والبالغ صافي قيمته الدفترية 2,600,439 دينار ما نسبته 63% من إجمالي الموجودات ، ووفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية ، قامت الإدارة بالتعاقد مع خبراء مستقلين مختصين في مجال تقييم العقارات لقياس القيمة العادلة للاستثمار العقاري ، ونظراً لأهمية الاستثمار العقاري وأثره على القوائم المالية فإنه يعتبر من أمور التدقيق الهامة
- إن إجراءات التدقيق شملت على:
 - التحقق من أن الشركة التزمت بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (40) و بتعليمات هيئة الأوراق المالية باستخدام طريقة الكلفة في إثبات الاستثمار العقاري والإفصاح عن القيمة العادلة ضمن إيضاحات القوائم المالية (إيضاح 6) .
 - قمنا بالاستعانة بتقرير من خبراء مستقلين مختصين في تقييم العقارات واحتساب متوسط القيمة العادلة لتلك التقييمات والذي أظهر عدم وجود تدني في قيمة الاستثمار العقاري يستوجب إثباته في السجلات كما في 31 كانون الأول 2016 .
 - مراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمار العقاري (إيضاح رقم 3/6).

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات حولها. إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بتاريخ لاحق لتقريرنا. لا يشمل رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى وأنها لا تبدي أي نوع من التأكيد أو استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نقيم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء جوهريّة.

مسؤوليات الإدارة و الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي والذي تعتبره الإدارة ضرورياً لغرض إعداد قوائم مالية، خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

إن الإدارة مسؤولة عند إعداد القوائم المالية عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار، والافصاح عندما ينطبق ذلك عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، باستثناء وجود نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو لإيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد التقارير المالية.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأيًا حول القوائم المالية.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً. بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً أي خطأ جوهري، إن وجد.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهريّة الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث إن الاحتيال قد يشمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز أنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والابيضاحات ذات العلاقة المعدة من الإدارة.

• الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الإستمرارية المحاسبي ، بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها ، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الإستمرار . إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري ، فإنه يتطلب من ان نلفت الإنتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية ، و إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم ، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا . ان إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق . ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الإستمرار .

• تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل .

لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بخصوص نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا .

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية ، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت .

• تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة . حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لوجود آثار سلبية متوقعة ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات .

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية ، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع القوائم المالية المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .



عمان – المملكة الأردنية الهاشمية
26 كانون الثاني 2017

الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة (م.ع.م)

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2016

2015	2016	ايضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
2,564	966	4	الممتلكات والمعدات - الصافي
	1,150,065	5	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
2,644,323	2,600,439	6	الاستثمارات العقارية - الصافي
3,796,952	3,751,470		مجموع الموجودات غير المتداولة
			<u>الموجودات المتداولة</u>
52,914	59,499	7	الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل - بالصافي
165,548	165,530	8	الحسابات المدينة المتنوعة
90,440	123,203	9	النقد في الصندوق ولدى البنوك
308,902	348,232		مجموع الموجودات المتداولة
4,105,854	4,099,702		مجموع الموجودات
			<u>حقوق الملكية</u>
4,500,000	4,500,000	10	رأس المال
326,828	328,197	11	الاحتياطي الاجباري
(1,141,561)	(1,129,939)	12	(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة
3,685,267	3,698,258		صافي حقوق الملكية
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
3,106	2,681	13	الذمم الدائنة
10,353	1,120		ذمم أطراف ذات علاقة
407,128	397,643	14	الحسابات الدائنة المتنوعة مجموع
420,587	401,444		المطلوبات المتداولة مجموع
4,105,854	4,099,702		المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2016

2015	2016	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
195,901	186,951		ايرادات الاستثمارات العقارية
(90,045)	(88,223)	15	مصاريف تشغيل الاستثمارات العقارية
105,856	98,728		صافي الايرادات
(80,477)	(85,737)	16	المصاريف الادارية والعمومية
(8,722)	-		مصاريف قضايا
(6,650)	-	17	(مصاريف) ايرادات اخرى
10,007	12,991		ربح السنة
10,007	12,991		مجموع الدخل الشامل
دينار اردني	دينار اردني		
0.002	0.003	18	حصة السهم الاساسية والمخفظة من ربح السنة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة .



قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2016

المجموع	(الخسائر المتراكمه)	الاحتياطي الاجباري	رأس المال	البيان
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
3,685,267	(1,141,561)	326,828	4,500,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2016
12,991	12,991	-	-	ربح السنة
-	(1,369)	1,369	-	المحول الى الاحتياطي الاجباري
3,698,258	(1,129,939)	328,197	4,500,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2016
3,675,260	(1,150,470)	325,730	4,500,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2015
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 كما في 31 كانون الاول 2015

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة.

الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة (م.ع.م)

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2016

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>
10,007	12,991	ربح السنة
46,662	45,982	الاستهلاكات
56,669	58,973	صافي الربح التشغيلي قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>
(35,993)	(6,585)	الذمم المدينة
(3,187)	18	الحسابات المدينة المتنوعة
		<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>
(5,666)	(425)	الذمم الدائنة
(5,945)	(9,233)	ذمم أطراف ذات علاقة
(4,986)	(9,485)	الحسابات الدائنة المتنوعة
892	33,263	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
12,851	(500)	شراء الممتلكات والمعدات
70,385	(500)	صافي النقد (المستخدم في) الناتج عن الانشطة الاستثمارية
71,277	32,763	صافي الزيادة في رصيد النقد
19,163	90,440	النقد في الصندوق و لدى البنوك في بداية السنة
90,440	123,203	النقد في الصندوق و لدى البنوك في نهاية السنة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .



إيضاحات حول القوائم المالية

1- تأسيس الشركة وغاياتها

- أ. تأسست الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة كشركة مساهمة عامة محدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة في المملكة الأردنية الهاشمية تحت رقم (270) بتاريخ 19/1/1995 برأسمال قدره أربعة ملايين دينار مقسم الى أربعة ملايين سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد ، وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل اعتباراً من 5/7/1995 ، ومن غايات الشركة القيام بجميع الأعمال التجارية والاستثمارية وكل شيء يندرج تحت أعمال الشركات التجارية والاستثمارية في الاردن والخارج .
- ب. تم الموافقة على القوائم المالية المرفقة في اجتماع مجلس الادارة رقم (1) لسنة 2017 والمنعقد بتاريخ 26 كانون الثاني 2017 وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين .

2- اسس اعداد القوائم المالية

أ. عام

- تم اعداد القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة
- تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية 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 التغيرات 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.



إيضاحات حول القوائم المالية

3- ملخص في السياسات المحاسبية العامة

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

- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

إن 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 أو 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 أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل خسائر التدني المتراكمة في قيمتها العادلة.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن فروقات تحويل العملة الأجنبية لادوات الدين التي تحمل فوائد ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل، في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الأجنبية 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 أدوات 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 الأراضي) ويتم استهلاك هذه الاستثمارات على مدى عمرها الانتاجي بنسبة 2 - 10% سنوياً يتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل، يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات في قائمة الدخل.

يتم تقييم الاستثمارات العقارية بتاريخ كل قوائم مالية ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة ضمن الإيضاحات في القوائم المالية.

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

النسبة الجديدة	النسبة القديمة
2%	4%

الاستثمار العقاري (مبنى الشميساني)

إيضاحات حول 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 الأصل
- 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.
- عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها الى القيمة 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 للأصل 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 الإيرادات

- يتم تحقق الإيراد عند توقيع العقد و اتمام نقل الملكية للمشتري

- إيرادات الإيجارات

- يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من الاستثمارات العقارية بعقود إيجار 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 .

- التقاوص

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



إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

4- الممتلكات والمعدات - الصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

المجموع	ديناردني	موجودات المشاريع	ديناردني	الديكورات	ديناردني	أجهزة مكتبية وكهربائية	ديناردني	الأثاث والمفروشات	ديناردني
33,575	ديناردني	9,990	ديناردني	7,468	ديناردني	9,272	ديناردني	6,845	ديناردني
500	ديناردني	500	ديناردني	-	ديناردني	-	ديناردني	-	ديناردني
34,075	ديناردني	10,490	ديناردني	7,468	ديناردني	9,272	ديناردني	6,845	ديناردني
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2016									
31,011	ديناردني	7,484	ديناردني	7,458	ديناردني	9,246	ديناردني	6,823	ديناردني
2,098	ديناردني	2,098	ديناردني	-	ديناردني	-	ديناردني	-	ديناردني
33,109	ديناردني	9,582	ديناردني	7,458	ديناردني	9,246	ديناردني	6,823	ديناردني
966	ديناردني	908	ديناردني	10	ديناردني	26	ديناردني	22	ديناردني
2,564	ديناردني	2,506	ديناردني	10	ديناردني	26	ديناردني	22	ديناردني
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2015									

الإستهلاك المتراكم

الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2016

إضافات السنة

الرصيد كما في 31 كانون الاول 2016

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2016

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2015



إيضاحات حول القوائم المالية

5- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

يتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016
دينار اردني	دينار اردني
1,150,065	1,150,065
1,150,065	1,150,065

حصة في شركات محدودة مسؤولية

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

المجموع

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

6- الاستثمارات العقارية - الصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016
دينار اردني	دينار اردني
3,175,196	3,175,196
(530,873)	(574,757)
2,644,323	2,600,439

مبنى الشميساني- جراند سنتر

الاستهلاك المتراكم لمبنى جراند سنتر

المجموع

ب. بلغت القيمة العادلة لمبنى الشميساني - جراند سنتر مبلغ 3,664,650 دينار اردني وذلك كما في 31 كانون الاول 2016 وذلك حسب متوسط تقديرات اثنين من الخبراء المختصين في مجال تقييم العقارات .

7- الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016
دينار اردني	دينار اردني
47,514	57,689
10,483	10,483
5,400	1,810
63,397	69,982
(10,483)	(10,483)
52,914	59,499

ذمم مستأجرين

ذمم مدينة اخرى - مؤسسين

شيكات برسم التحصيل

المجموع

مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

الصافي



إيضاحات حول القوائم المالية

8- الحسابات المدينة المتنوعة

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016	
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)
1,741	1,744	مصاريف مدفوعة مقدماً
1,418	1,418	التأمينات المستردة
4,155	4,134	ذمم موظفين - التأمين الصحي
23,027	23,027	أمانات ضريبة الدخل
165,548	165,530	المجموع

ب. تمثل الدفعات اعلاه قيمة الاتعاب المدفوعة على القضايا المقامة من قبل الشركة على الغير (ايضاح 24)

9- النقد في الصندوق ولدى البنوك

يتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
4,586	200	الصندوق العام
85,854	123,003	نقد لدى البنوك المحلية
90,440	123,203	المجموع

10- 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 2015) 4,500,000 سهم) قيمة السهم الواحد الاسمية دينار) .

11- الاحتياطي الاجباري

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

الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة (م.ع.م)



إيضاحات حول القوائم المالية

12- (الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

2015	2016
دينار اردني	دينار اردني
(1,150,470)	(1,141,561)
10,007	12,991
(1,098)	(1,369)
(1,141,561)	(1,129,939)

الرصيد في بداية السنة

ربح السنة

المقتطع للاحتياطي الاجباري

الرصيد في نهاية السنة

13- الذمم الدائنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016
دينار اردني	دينار اردني
1,130	1,130
1,976	1,551
3,106	2,681

ذمم اعضاء مجلس الادارة

ذمم دائنة أخرى

المجموع

14- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016
دينار اردني	دينار اردني
135,208	135,208
132,662	132,662
69,860	69,860
58,694	49,918
2,178	2,170
980	700
3,484	4,670
2,171	2,171
1,891	284
407,128	397,643

مخصص التزامات متوقعة - استشارات قضائية و مالية

أمانات مساهمين / زيادة رأس المال

امانات مساهمين - ارباح موزعة

ايجارات مقبوضة مقدما

أخرى

مكافأة أعضاء مجلس الادارة

مخصص الاجازات ومكافأة نهاية الخدمة

أمانات مؤسسين ومساهمين

مصاريف مستحقة

المجموع

الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة (م.ع.م)

إيضاحات حول القوائم المالية

15- مصاريف تشغيل الاستثمارات العقارية

يتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016
دينار اردني	دينار اردني
10,485	10,967
2,930	2,419
46,375	45,982
9,500	8,955
1,287	432
18,531	18,531
937	937
90,045	88,223

رواتب واجور وملحقاتها

صيانة واصلاحات

الاستهلاكات

كهرباء ومياه

اخرى

ضريبة مسقفات

مصاريف تأمين

مجموع المصاريف

16- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016
دينار اردني	دينار اردني
38,840	44,810
3,324	3,450
2,547	2,547
7,027	7,992
12,600	12,600
1,168	1,065
550	1,005
996	818
610	530
7,720	7,720
1,800	1,800
1,008	-
1,020	700
287	-
980	700
80,477	85,737

الرواتب والاجور وملحقاتها

مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي

الايجارات

رسوم واشتراكات

تنقلات أعضاء مجلس الادارة

بريد وهاتف

قرطاسية ومطبوعات

كهرباء ومياه ومحروقات

دعاية واعلان

أتعاب مهنية

أمانة سر

اجازات ومكافأة نهاية الخدمة

مصاريف اخرى

استهلاكات

مكافأة أعضاء مجلس الادارة

المجموع



إيضاحات حول القوائم المالية

17- (مصاريف) إيرادات أخرى

يتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016
دينار اردني	دينار اردني
(4,351)	-
(2,299)	-
(6,650)	-

خسائر بيع ممتلكات ومعدات
تعديلات على تقييم الاستثمارات المالية
المجموع

18- حصة السهم من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016
دينار اردني	دينار اردني
10,007	12,991
4,500,000	4,500,000
0.002	0.003

ربح السنة العائد لمساهمي الشركة
المتوسط المرجح لعدد الاسهم
حصة السهم الاساسية والمخفظة من ربح السنة

19- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

2015	2016
دينار اردني	دينار اردني
10,353	1,120

بنود داخل المركز المالي

ذمة الشركة الزميلة (رصيد دائن)

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

2015	2016
دينار اردني	دينار اردني
42,164	43,090

رواتب ومكافأة



إيضاحات حول القوائم المالية

20- التصنيف القطاعي

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

2016			
الاجمالي دينار اردني	اخرى دينار اردني	النشاط الرئيسي دينار اردني	
186,951	-	186,951	الايرادات
			الموجودات والمطلوبات
4,099,702	123,203	3,976,499	الموجودات
400,744	-	400,744	المطلوبات
			معلومات القطاعات الاخرى
(500)	-	(500)	مصاريف رأسمالية
45,982	-	45,982	الاستهلاكات
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)	المصاريف الرأسمالية
46,662	-	46,662	الاستهلاكات

الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة (م.ع.م)



إيضاحات حول القوائم المالية

21- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

2016			
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
966	966	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
1,150,065	1,150,065	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة
2,600,439	2,600,439	-	الاستثمارات العقارية
59,499	-	59,499	الذمم المدينة - بالصافي
165,530	-	165,530	الحسابات المدينة المتنوعة
123,203	-	123,203	النقد لدى البنوك
4,099,702	3,751,470	348,232	مجموع الموجودات
المطلوبات المتداولة			
2,681	-	2,681	ذمم دائنة وأوراق دفع
1,120	-	1,120	ذمم أطراف ذات علاقة
397,643	-	397,643	الحسابات الدائنة المتنوعة
401,444	-	401,444	مجموع المطلوبات
3,698,258	3,751,470	(53,212)	الصافي
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



إيضاحات حول القوائم المالية

22- إدارة المخاطر

- مخاطر الائتمان :

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز المدينون والاطراف الاخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة ، حيث ان تعاملات الشركة بالذمم المدينة محدودة جدا 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، حيث لا يوجد لدى الشركة اية اوراق مالية

- مخاطر أسعار الفوائد

ان الشركة غير معرضة لمخاطرة أسعار الفائدة على مطلوباتها حيث لا يوجد لدى الشركة مطلوبات خاضعة لاسعار الفوائد .

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 2016 على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية.

2016			
المجموع	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
2,681	2,681	-	ذمم دائنة
1,120	1,120	-	ذمم أطراف ذات علاقة
397,643	397,643	-	الحسابات الدائنة المتنوعة
401,444	401,444	-	المجموع

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



إيضاحات حول القوائم المالية

23- إدارة رأس المال

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

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

ان البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع والاحتياطي الاجباري والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها 3,698,258 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2016 مقابل 3,685,267 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2015

24- قضايا مقامة من قبل الشركة

هناك دعوى رقم /20051014 تطالب بها الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة والشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م للمطالبة بمبلغ مليوني دينار وحسب رأي محامي الشركة ان النتيجة المتوقعة ستكون لصالح الشركة ولا زالت قيد النظر.

25- الاحداث اللاحقة

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

26- أرقام المقارنة

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



إيضاحات حول القوائم المالية

27- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

أولاً : معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتي صدرت ولم يحن موعد تطبيقها بعد

*** معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) الأدوات المالية**

لقد صدر الإصدار الأخير من معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) الأدوات المالية ويتضمن المعيار الجديد متطلبات محاسبية للأدوات المالية والذي يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. إن المتطلبات ضمن المعيار الجديد تتمحور في المناطق التالية :

التصنيف والقياس : تصنيف الأصول المالية بالرجوع إلى نموذج الأعمال والتي احتفظت تلك الأصول من خلالها ومن خلال خصائص تدفقاتها المالية التعاقدية وتقدم النسخة الجديدة الصادرة خلال عام 2014 من المعيار فئة القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لأدوات دين محددة. وستبقى الالتزامات المالية تصنف تماماً كما كانت تصنف وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) مع وجود اختلافات في المتطلبات المطبقة لقياس مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المنشأة.

- تدني قيمة الأصل المالي: إن نسخة 2014 من معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) تقدم نموذجاً لخسائر الائتمان المتوقعة لقياس تدني قيمة الأصول المالية، وعليه فلم يعد من الضروري أن للأحداث الائتمانية أن تحدث قبل الاعتراف بالخسائر الائتمانية.

- محاسبة التحوط: تم تقديم نموذجاً جديداً لمحاسبة التحوط والذي صمم ليكون أكثر ميلاً للانحياز لطريقة التي تدير بها المنشأة أنشطة المخاطر لديها عند أداء أنشطة التحوط عن التعرض للمخاطر المالية وغير المالية.

- الغاء الاعتراف بالأصل المالي : ما زالت متطلبات الغاء الاعتراف بالأصول والالتزامات المالية كما هي في المعيار المحاسبة الدولي رقم (39).

يتم تطبيق هذه المعايير اعتباراً من 1 كانون الثاني 2018، مع السماح بالتطبيق المبكر.

*** معيار التقارير المالية الدولي رقم (15) الإيرادات من التعاقد مع العملاء**

سيكون المعيار الجديد بمثابة معيار واحد معتمداً مكون من نموذج من خمسة خطوات ليطبق على جميع العقود مع العملاء ونموذج الخطوات الخمس يعرض بالشكل التالي:

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزام الأداء مع العميل
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة للالتزامات الإداء التعاقدية
- الاعتراف بالإيراد عندما تتحقق التزامات الإداء التعاقدية

تم تزويد إرشادات إضافية في مواضيع مثل نقطة الاعتراف بالإيراد، المحاسبة لاعتبارات متغيرة، وكلفة الوفاء و الحصول على العقد، بالإضافة إلى مواضيع أخرى مختلفة كما أن متطلبات جديدة حول الإفصاحات المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات سيقدمها المعيار الجديد.

كما سيحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات التالية :

- معيار المحاسبة الدولي رقم (18) الإيراد
- معيار المحاسبة الدولي رقم (11) عقود الانشاء
- التفسير (31) الإيراد- عمليات المقايضة التي تنطوي على خدمات اعلانية.
- تفسير لجنة معايير التقارير (18) عمليات نقل الأصول من العملاء
- تفسير لجنة معايير التقارير (15) اتفاقيات انشاء العقارات
- تفسير لجنة معايير التقارير (13) برامج ولاء العملاء

إيضاحات حول القوائم المالية

- لا يعالج هذا المعيار الإيرادات الناتجة عن عقود تم تغطيتها في معايير أخرى مثال ذلك الإيرادات من عقود الإيجار والتي تم تغطيتها ضمن معيار المحاسبة الدولي رقم (17) أو معيار التقارير المالي الدولي رقم (16) في حال قررت المنشأة التطبيق المبكر لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (16) بالإيجارات.
- يتم تطبيق هذه المعايير اعتباراً من 1 كانون الثاني 2018، مع السماح بالتطبيق المبكر ولا يتوقع أن يكون لذا التعديل أثر جوهري على المركز المالي والأداء المالي للشركة.
- يذكر أنه تم تعديل المعيار خلال شهر نيسان من السنة 2016 ليوضح الجوانب الثلاثة التالية وهي (تحديد التزامات الاداء، تحديد أصل المبلغ في مقابل المقابل العوض المالي، والترخيص) وكذلك لتزويد بعض الاحكام الانتقالية بخصوص العقود المعدلة والعقود المكتملة.
- يتم تطبيق هذا التعديل اعتباراً من 1 كانون الثاني 2018، مع السماح بالتطبيق المبكر.

* معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) الإيجارات

- يحدد المعيار الجديد كيف تقوم المنشأة بالاعتراف، القياس، العرض والافصاح عن عمليات التأجير. ويحدد المعيار نموذجاً وحيداً للمحاسبة بالنسبة للمستأجر، ويتطلب المعيار اعتراف المستأجر بعملية التأجير كأصول والتزامات ما لم تكن مدة عقد الإيجار 12 شهراً أو أقل أو في حال كانت القيمة الأساسية للأصل تحمل قيمة منخفضة. يستمر المعيار الجديد بتصنيف عقود الإيجار بنسبة للمؤجر كعقود إيجار تشغيلية أو عقود إيجار تمويلية حيث لم تتغير المعالجة المحاسبية للمؤجر بشكل جوهري وفقاً لما هو معمول به الآن ضمن معيار المحاسبة الدولي رقم (17) عقود الإيجار .
- يتم تطبيق هذه المعايير اعتباراً من 1 كانون الثاني 2018، مع السماح بالتطبيق المبكر.
- تفسير لجنة معايير التقارير المالية الدولية رقم (22) معاملات العملات الأجنبية والمقابل المالي الدفع مقدماً .
- يتناول التفسير المعاملات بالعملات الأجنبية أو جزء من المعاملات عندما يكون أي من الحالات التالية :
- عندما يكون هناك مقابل مالي مقوم أو مسعر في العملة الأجنبية
- عند اعتراف المنشأة بأصول مقبوضة مقدماً أو التزامات إيرادات مؤجلة تخص ذلك المقابل المالي، قبيل الاعتراف و المصاريف أو الدخل الخاصة بالأصل ذي العلاقة .
- الأصول من الدفعات مقدماً أو التزامات الإيرادات المؤجلة والتي هي من البنود غير النقدية
- لقد توصلت لجنة التفسيرات للمعايير الدولية للنتيجة التالية :
- ان سعر الصرف في تاريخ المعاملة هو تاريخ الاعتراف المبدئي للدفعة المقدمة المتعلقة في الأصل غير النقدي أو التزامات الإيرادات المؤجلة .
- في حال كان هناك أكثر من دفعة أو تحصيلات تمت مقدماً يتم تحديد سعر الصرف وفقاً لتاريخ المعاملة الناشئة لكل دفعة أو تحصيل على حدى .
- صدر هذا التفسير في 8 كانون الأول 2016 يتم تطبيق هذا التفسير اعتباراً من 1 كانون الثاني 2018، مع السماح بالتطبيق المبكر.

* تعديل معيار المحاسبة الدولي رقم (7) قائمة التدفقات النقدية

- يوضح التعديل ان على المنشأة اضافة افصاحات من شأنها تمكين المستخدمين للبيانات المالية لتقييم التغيرات في الالتزامات الناتجة عن الانشطة المالية.
- صدر هذا التعديل في 29 كانو الثاني 2016 وهو واجب التطبيق اعتباراً من 1 كانون الثاني 2017، مع السماح بالتطبيق المبكر.



إيضاحات حول القوائم المالية

* تعديل معيار التقارير المالية الدولي رقم (2) الدفع على أساس الاسهم تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس السهم

تم تعديل معيار التقارير المالية الدولي رقم (2) الدفع على أساس السهم ليوضح المعيار ما يتعلق في المحاسبة عن معاملات الدفع على أساس السهم التي يتم تسويتها بالنقد والتي تتضمن شروط الاداء بالإضافة الى تصنيف معاملات الدفع على أساس السهم مع ميزة التسوية على أساس الصافي والمحاسبة لتعديلات معاملات الدفع على أساس السهم من مسوة بالنقد الى المساواة بحق ملكية وقد صدر هذا التعديل في 20 حزيران 2016 وهو واجب التطبيق للفترات من 1 كانون الثاني 2018 وما بعد .

* تعديل معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ضرائب الدخل

- الاعتراف بالاصول الضريبية المؤجلة من الخسائر غير المتحققة حيث يوضح التعديل الجوانب التالية :
- ان الخسائر غير المتحققة والناجمة من ادوات الدين تقاس بالقيمة العادلة لغايات البيانات المالية وتقاس بالكلفة للغايات الضريبية وينتج عن ذلك فروقات مؤقتة قابلة للتزويل بغض النظر فيما اذا كان الحامل لادوات الدين يتوقع ان يتم استعادة القيمة المدرجة للدادة عن طريق البيع او الاستخدام.
 - ان القيمة المدرجة للأصل لا تحد من التقديرات لاحتمال تحقق أرباح ضريبية مستقبلية. ان تقديرات الأرباح الضريبية المستقبلية تستثني التزويلات الضريبية و التي تنتج عن عمليات العكس للفروقات الضريبية المستقبلية المؤقتة القابلة للتزويل.
 - تقييم المنشأة الاصول الضريبية المؤجلة بعد الدمج مع الأصول الضريبية تقييدات لاستخدام الخسائر الضريبية فانه على المنشأة ان تقيم الموجودات الضريبية المؤجلة بعد دمجها مع الأصول الضريبية المؤجلة الاخرى لنفس النوع.
- صدر هذا التعديل في 19 كانون الثاني 2016 ويتوجب تطبيق هذا التعديل اعتبارا من 1 كانون الثاني 2017، مع السماح بالتطبيق المبكر.
- تعديل معيار المحاسبة الدولي رقم (28) الاستثمارات في المنشآت الزميلة والمشاريع المشتركة الصادر عام 2011 و معيار التقارير المالية الدولي رقم (10) القوائم المالية
- يوضح التعديل المعالجة المحاسبية للمبيعات او المساهمات بالاصول من المستثمر للمنشأة الزميلة المستثمر بها أو المشاريع المشتركة المستثمر بها وكما يلي :
- يطلب التعديل الاعتراف الجزئي للأرباح والخسائر عندما لا يشكل الأصل عملية اعمال. اي ان الربح او الخسارة يتم الاعتراف بها فقط الى مدى الحصة التي لا يملكها المستثمر في المنشأة الحليفة او المنشأة المستثمر بها كأستثمارات في المشاريع المشتركة.
 - ان هذه المتطلبات تنطبق بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة فمثلا في ما لو كانت مبيعات أو مساهمات للأصول تحدث بواسطة ان يقوم المستثمر بتحويل حصص في المنشأة التابعة و التي تملك الأصول (تنتج خسارة السيطرة على المنشأة التابعة)، او بواسطة المبيع المباشر للأصول بحد ذاتها.
- صدر هذا التعديل في 11 تشرين الثاني 2014 وقد تم تأجيل تطبيق هذا التعديل الى أجل غير مسمى مع السماح بالتطبيق المبكر قبيل تحديد موعد لتطبيقه.