

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
التقرير السنوي للعام
2009

مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

السيد فاضل علي فهيد السرحان

نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد يسري إبراهيم فياض بركات

عضو

الدكتور وليد وائل أيوب زعرب

عضو

السيد أسامه عبدالرحيم إسماعيل عصفور

عضو

السادة شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
ممثل الشركة السيد إبراهيم محمد إبراهيم بركات لغاية

2009/8/12

ممثل الشركة السيد محمد مظهر حسن عناب اعتبارا

من 2009/8/13

عضو

السادة شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه

ممثل الشركة السيد امجد يسري إبراهيم بركات

عضو

السيد قصي محمد احمد الغصين

مدققو حسابات الشركة : مكتب السادة إبراهيم العباسي وشركاه / 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 ويسعدني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن مجلس الإدارة ان أضع بين أيديكم التقرير السنوي متضمناً أهم الإنجازات والقوائم المالية عن السنة المنتهية في 31/ كانون الأول 2009 والخطة المستقبلية للعام 2010.

ففي الإطار القانوني أرجو ان أعلمكم انه أقيمت ضد الشركة والشركاء العديد من القضايا التي كسبناها وأصبحت القرارات قطعية وقمنا سنداً لها برفع دعاوي ضد الأطراف التي أقامت هذه الدعاوي بالإضافة إلى القضية الاستراتيجية ومن المؤمل ان يتم كسب جميع هذه القضايا ان شاء الله حيث ان المعطيات تشير إلى ذلك.

أما من حيث الاستثمارات العقارية فقد تم الانتهاء من مشروع مبنى نيوهوم سنتر بالكامل وأصبح جاهزاً للتأجير أو البيع ، كذلك فقد تم الانتهاء من مشروع مبنى جراند سنتر وتم تأجير معظم المساحات القابلة للتأجير والعمل جاري على تأجير ما تبقى. ونظراً للأزمة المالية العالمية وانعكاساتها على المملكة بشكل عام وعلى العقار بشكل خاص فقد أصبحت تواجهنا صعوبة في تسويق المشاريع الجاهزة.

منتزهاً هذه الفرصة لاتوجه بالشكر لكم ولجميع العاملين الذين يبذلون الجهود لما هو فيه مصلحة الشركة والاقتصاد الوطني في ظل صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني المعظم والله ولي التوفيق...

فاضل علي فهيد السرحان

رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة المحترمين

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم ويقدم لكم تقريره السنوي عن أعمال الشركة ونشاطاتها والقوائم المالية كما هي في 31 كانون الأول 2009 والخطة المستقبلية للعام 2010 .

تقرير مجلس الإدارة

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

تهدف الشركة القيام بجميع الأعمال التجارية والاستثمارية بما في ذلك استيراد وشراء وبيع وتصدير وإعادة تصدير والاتجار بالمواد الأولية وشبه المصنعة والمصنعة على اختلاف أنواعها وأشكالها واستعمالاتها، بما في ذلك قطع الغيار اللازمة لها بقصد استغلالها بالبيع و/أو إعادة البيع والتصدير وذلك داخل المملكة وخارجها بما يحقق مصلحة الشركة وغاياتها وعلى سبيل المثال لا الحصر فإن الشركة تقوم بالأعمال التالية ضمن الأعمال التي يجوز لها القيام بها:-

- الاستثمار في الأسهم والسندات والأوراق المالية عامة وحصص الشركات والمشاريع الاستثمارية المختلفة ومنها الشركات والمشاريع الصناعية والتجارية والسياحية والزراعية والعقارية وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة المرعية.

- للشركة أن تؤسس أو تساهم أو تشتري أو تتعاون أو تدخل مع الغير أو تدير الشركات والمشاريع الصناعية والزراعية والعقارية والإسكانية والسياحية والتجارية على اختلاف أنواعها وكذلك أي مشروع أو أعمال يكون لها مصلحة فيها بما في ذلك إدارة الشركات والمشاريع التي تساهم الشركة فيها أو التي تتعاقد معها في عقود مشاركة أو عقود استثمارية تحقق مصلحة الشركة.

- مباشرة أعمال البيع والشراء والتسويق والتوزيع للمواد الخام والمنتجات الوسيطة والنهائية لعموم أنواع السلع والأسواق بما في ذلك عقود شراء منتجات المصانع والمزارع وغيرها من الوحدات الإنتاجية وعقود تسويق منتجاتها وتعهّدات التسويق والتوزيع والتصدير والقيام بكل ما يلزم ويشمل عمليات التعبئة والتغليف وتجهيز السلع وما شابه ذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة لذلك.

- عموم أعمال الاستيراد والتصدير لجميع أنواع السلع في المناطق بما في ذلك المناطق الحرة لحساب الشركة أو لحساب الغير وفقاً للقوانين المرعية.

- أعمال التجارة الدولية شراء وبيع ووكالة وتمثيلاً وأعمال الوسطاء التجاريين بالعمولة أو غيرها في الأسواق الدولية والتجارية بما في ذلك الأسواق المنظمة لهذا الغرض وإبرام وتنفيذ كافة العقود المترتبة على ذلك حسب مصلحة الشركة.

- جميع أعمال تعهّدات التوريد والتسليم ودخول المناقصات التجارية بجميع أنواعها محلياً وخارجياً وأجراء جميع أنواع العقود بما في ذلك العقد الباطن لتنفيذ أي تعهّدات أو التزامات مترتبة عليها لذلك.

- التعاقد مع أية هيئة أو سلطة أو شركة حكومية أو أهلية أو فرد بهدف الحصول من تلك الجهات على العقود أو حقوق أو وكالات أو امتيازات صناعية أو تجارية أو استثمارية واستعمال وتنفيذ وإدارة تلك العقود والحقوق

والوكالات والأمتيازات بالطريقة التي تحقق غايات وأهداف الشركة والقيام بذلك بمفردها أو بالتعاون مع الغير، بما في ذلك امتلاك العلامات التجارية وبراءات الاختراع وأعمال الوساطة والكمسيون والوكالات التجارية.

• إقامة الفروع ومكاتب التمثيل على أفراد أو بالمشاركة وغير ذلك وتعيين المدراء والموظفين مقابل رواتب أو حصة من الأرباح أو كليهما.

• تأسيس وإقامة المعارض التجارية ومحلات البيع عموماً والمستودعات والمخازن العامة لبيع سائر البضائع بالأسلوب والطريقة التي تراها الشركة مناسبة لأعمالها وإقامة وامتلاك أي عقارات لغايات الشركة أو الاستثمار وامتلاك أية أموال منقولة وغير منقولة تسهل أعمال الشركة أو تساعد فيها.

• الاشتراك في الأسواق الحرة والاستئجار أو التملك وإقامة المنشآت اللازمة لأعمال الشركة من مخازن ومعارض ومكاتب وغيرها وتقديم أية خدمات تتعلق بذلك أو بالأعمال التجارية للغير على النحو الذي يحقق مصالح الشركة وذلك وفقاً للقوانين المرعية.

• استثمار فائض أموالها بأي شكل يحقق مصالحها والمساهمة في أية شركة أو هيئة محلية كانت أو دولية أو تأسيسها أو امتلاكها أو دمجها أو إلحاقها بالشركة على النحو الذي تراه الشركة مناسباً.

• القيام بأية أعمال أو نشاطات أو مهام ضرورية لمساعدة الشركة على تحقيق أهدافها و غاياتها وممارسة أعمالها.

مصادر دخل الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة .

1- الاستثمارات العقارية :

ان استثمارات الشركة العقارية للعام 2009 تتلخص بما يلي

مشروع مبنى فيوتشر سنتر

نبذه تعريفه عن مشروع فيوتشر سنتر

المشروع عبارة عن استثمار مشترك مع الشركة الحليفة (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري) حيث تبلغ نسبة ملكيتنا 50 % من إجمالي المبنى والأرض ويقع المشروع بجانب الجمعية العلمية الملكية على قطعة الأرض رقم 1063 من حوض 4 الجبهة الشرقي وبمساحة ارض إجمالية 1022 متر مربع ويتكون المشروع من ستة طوابق طبق قبو مخصص كمواقف للسيارات والخدمات وطابق ارضي مخصص كمحلات تجارية وطابق سدد تابع للطابق الأول وثلاثة طوابق كمكاتب وقاعات تدريسية وبمساحة إجمالية للبناء 2409 متر مربع .

دخل المشروع

تم تأجير المشروع بالكامل إلى الجامعة الألمانية الأردنية وبعقد إيجار لمدة ثلاث سنوات تبدأ من 2007/9/1 ، وبقيمة تأجيرية سنوية مقدارها (170000) مائة وسبعون ألف دينار وجميع مصاريف المبنى التشغيلية هي على حساب المستأجر. وقامت الشركة ببيع المشروع بتاريخ من 2009/3/1 بمبلغ 1.300.000 مليون وثلاثمائة ألف دينار

كلفة المشروع الإجمالية

بلغت كلفت المشروع الإجمالية ما يقارب (1.200.000) مليون ومائتان ألف دينار علما انه تم تحميل كلفة المشروع فوائد الاقتراض أثناء الإنشاء والتي بلغت ما يقارب مائة ألف دينار وهذا يتفق مع معايير المحاسبة الدولية معيار رقم (23) (تكاليف الاقتراض).

مشروع مبنى جراند سنتر

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

دخل المشروع

تم بيع جزء من المحلات التجارية في المشروع وتم تأجير معظم الجزء المتبقي من المشروع وتبلغ إجمالي إيرادات التأجير السنوية للمساحات المؤجره حاليا ما يقارب 185000 دينار .

كلفة المشروع الإجمالية

بلغت كلفة المشروع الإجمالية ما يقارب (3.400.000) ثلاثة ملايين وأربعمائة ألف دينار علما انه تم تحميل كلفة المشروع فوائد الاقتراض والتي بلغت ما يقارب خمسمائة وستون ألف دينار وهذا يتفق مع معايير المحاسبة الدولية معيار رقم (23) (تكاليف الاقتراض).

2- استثمار في شركات حليفه (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري)

تحقق الشركة معظم دخلها من استثمارات في شركات حليفه (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري) حيث تملك شركتنا ما نسبته 43.4% من رأسمال الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذات مسؤولية محدودة) والتي يبلغ رأسمالها (10.692.000) عشرة ملايين وستمائة واثنان وتسعون ألف دينار .

نبذة تعريفية عن الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذ.م.م).

يبلغ رأسمال الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (10.692.000) عشرة ملايين وستمائة واثنان وتسعون ألف دينار وتم تأسيس الشركة في 31 آب 1995. وان من أهم مشاريع الشركة مشروع مبنى سيتي سنتر .

ملخص عن مصادر دخل الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذ.م.م)

1- مشروع مبنى السيتي سنتر - عمان

نبذة تعريفية عن مشروع السيتي سنتر :-

يعتبر مشروع السيتي سنتر من المجمعات الهامة في عمان وقد بني على أحدث طراز وجهاز بأخر ما توصلت إليه التكنولوجيا فقد روعيت به معايير عالية في الجودة في تصاميمه الداخلية ويقع في موقع متميز بين الدوار الأول والدوار الثاني وبمساحة إجمالية تقريبية مقدارها (34.000) متر مربع مؤجر معظمها ويتكون المبنى من :-
1- أربعة طوابق تحت منسوب الشارع بمساحة (12.000) متر مربع معدة كمواقف للسيارات وتتسع إلى ما يقارب (230) سيارة.

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

3- طابق ارضي مكون من (28) محل مؤجر جزء كبير منها .

4- سبعة طوابق من الطابق الأول ولغاية الطابق السابع مكاتب تم تأجيرها لمجموعة الاتصالات الأردنية .

دخل مشروع السيتي سنتر :-

تبلغ إجمالي إيرادات مشروع السيتي سنتر ما يقارب مليون ومائة ألف دينار سنويا واغلبها ناتج عن التأجير والخدمات المقدمة للمستأجرين ويترتب على المشروع مصاريف تشغيل وأخرى ما يقارب (300.000) دينار أي تقدر صافي إيرادات الشركة العقارية من مشروع السيتي سنتر ما يقارب (800.000) دينار سنوياً قبل الضرائب والمخصصات وبدون استهلاك للمبنى .

طريقة التقييم المحاسبية للمشروع :

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

تعريف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وكيف تم التوصل إليها

القيمة العادلة حسب (معايير المحاسبة الدولية) : هو المبلغ الذي يمكن أن تتم مبادلة الأصل به أو سداد الالتزام بين أطراف مطلعاه وراغبة في التعامل على أساس تجاري بحت . وللتوصل إلى القيمة العادلة بشكل صحيح وبعيدا عن أي تحيز فلقد اعتمدت إدارة الشركة خبير في مجال العقار لغايات تقييم مبنى السيتي سنتر وتم اعتماد القيمة المقدرة للمبنى من قبل الخبير كقيمة عادله لمبنى السيتي سنتر . وحسب رأي الخبير العقاري بان قيمة المبنى للعام الحالي هي تعادل القيمة المقدرة في العام السابق .

2- مشروع مبنى فيوتشر سنتر

والمشروع عبارة عن استثمار مشترك مع شركتنا وتم بيان تفاصيل المشروع أعلاه

الوضع المالي للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

بلغت إيرادات الشركة للعام 2009 مبلغ (370.878) دينار منها (240.190) دينار إيرادات من الشركات المُستثمر بها (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري) وإيرادات من التأجير بقيمة (60.554) دينار وإيرادات أخرى بقيمة (17.206) دينار وإيرادات بيع الاستثمارات العقارية ربح بقيمة (52.928) .بينما بلغت المصاريف الإدارية والمصاريف الأخرى للعام 2009 (268.558) وعلى ضوء ما جاء أعلاه فإن الأرباح الصافية لعام 2009 قبل المخصصات (102.320) دينار بالمقارنة مع (109.997) في عام 2008 .

الخطة المستقبلية للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

الخطة المستقبلية للشركة هي الترويج للاستثمارات العقارية الحالية والبحث عن مستأجرين / مستثمرين لاستثمارات الشركة العقارية الحالية ونظرا للظروف الاقتصادية المحلية والعالمية وخاصة على قطاع الاستثمارات العقارية فإن الشركة لن تقوم بأي توسعات في الاستثمارات العقارية إلا بعد دراسة جديدة للسوق العقاري في الأردن ودراسة السيولة النقدية للشركة .

تطبيقاً لتعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية فإن المجلس يقدم الإيضاحات التالية:-
-1

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

ب- تقع مكاتب الشركة في منطقة جبل عمان ما بين الدوار الأول والدوار الثاني مقابل الكلية العلمية الإسلامية مبنى السيتي سنتر وانه لا يوجد أية فروع للشركة داخلية وخارجية .

ج- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة في عام 2009 (11.825.186) دينار

د - بلغ عدد موظفي الشركة في عام 2009 ستة موظفين

-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 الاردنية والأمن العام
العضويات

هو عضو مجلس إدارة في شركة الضامنون العرب.

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 ، وبتاريخ 1995/07/02 عين ممثلاً عن شركة بركات للتجارة العامة في مجلس إدارة الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة
العضويات

بتاريخ 1999/08/28 انتخب عن نفسه عضواً في مجلس الإدارة .

3. الدكتور وليد وائل أيوب زعرب

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

العضويات

هو عضو مجلس إدارة في كل من الشركة الاردنية الفرنسية للتأمين وشركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية وشركة داركم للاستثمارات والشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة ورئيس مجلس الادارة في الشركة الاردنية للإدارة والاستشارات

4- اسامه عبد الرحيم إسماعيل عصفور

ولد عام 1931 حاصل على شهادة الثانوية العامة عام 1952

الخبرات العملية

منذ تخرجه عمل موظف في البنك العربي لمدة سنتين أي لغاية نهاية عام 1954 ثم انتقل للعمل في بنك القاهرة عمان منذ عام 1954 وتدرج بالوظيفة وفي العام 1985 أصبح مساعداً لمدير عام بنك القاهرة عمان ولغاية سنة 1990 وفي نفس الوقت ومنذ عام 1985 ولغاية 1991 كان عضواً لمجلس إدارة البنك نفسه ، وفي الفترة من سنة 1992 ولغاية 1995 زاول أعمال تجارية حرة .

العضويات

عضو مجلس إدارة تاريخ العضوية 2005/9/12 لغاية تاريخه . في عام 1995 ولغاية تاريخه عين عضواً في مجلس إدارة شركة الإنتاج .

5. إبراهيم محمد إبراهيم بركات

ولد عام 1947 حاصل على بكالوريوس تجارة من الجامعة الأمريكية بالقاهرة عام 1971 .

الخبرات العملية

في الفترة من عام 1971 ولغاية 1985 كان مدير عام وصاحب شركة لبيع وشراء السيارات بمصر . وفي سنة 1985 عمل موظفاً لدى شركة عبد اللطيف جميل بالمملكة العربية السعودية وتدرج بالوظيفة إلى أن أصبح يشغل مستشاراً لرئيس مجلس إدارة شركة عبد اللطيف جميل وأولاده بالسعودية ولغاية الآن.

العضويات

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ 2003/4/23 ولغاية تاريخ 2009/8/12 .

6. محمد مظهر حسن عناب

ولد عام 1958 حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة كيبف بالاتحاد السوفيتي سابقا عام 1982 .

الخبرات العملية

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

العضويات

عضو مجلس إدارة في شركة التأمين الاردنية وعضو مجلس إدارة في شركة الزيوت النباتية وعضو مجلس إدارة لنادي الحسين للشباب وعضو مجلس أمانة عمان ونائب رئيس جمعية المشاة الاردنية و هو عضو مجلس إدارة في الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة منذ تاريخ 2009/8/13 ولغاية تاريخه .

7. امجد يسري إبراهيم بركات

ولد عام 1981 وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة عمان الأهلية عام 2005

الخبرات العملية

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

العضويات

عضو مجلس إدارة تاريخ العضوية 2005/9/12 حيث عين ممثلاً عن شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه في عضوية مجلس الإدارة ولا زال .

8. قصي محمد احمد الغصين

ولد عام 1942 حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة القاهرة / جمهورية مصر العربية عام 1968

الخبرات العملية

منذ تخرجه ولغاية عام 1985 عمل بالتجارة الحرة ولحسابه الخاص بالمواد الإنشائية والهندسية، ومنذ عام 1985 وحتى تاريخه عمل ولا يزال يعمل كمدير عام وشريك في شركة ابن حرملة بدولة الإمارات المتحدة وهذه الشركة تعمل في عدة أنشطة منها مقاولات الأبنية ، مصنع خرسانة جاهزة ، مصنع بلاستيك .

العضويات

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ 2008/4/23 ولا زال

ب-نبذة تعريفية عن الإدارة العليا

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

- السيد فاضل علي فهد السرحان

- السيد يسري إبراهيم فياض بركات

وقد بينت تفاصيلهم أعلاه.

2- 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 .

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

اسم المساهم	كما في 2008/12/31		كما في 2009/12/31	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	1.467.948	%32.6	1.410.212	%31.3
يسري إبراهيم فياض بركات	554.239	%12.3	466.330	% 10.4
شركة المجموعة لتكنولوجيا المعلومات وصناعة البرمجيات	666.060	% 14.8	355.454	% 7.9
شركة الجميل للاستثمارات العامة	285.378	% 6.3	271.105	% 6.0

هاني جميل عارف بركات	---	---	260.580	5.8 %
المجموع	2.973.625	66.0 %	2.763.681	61.4 %

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

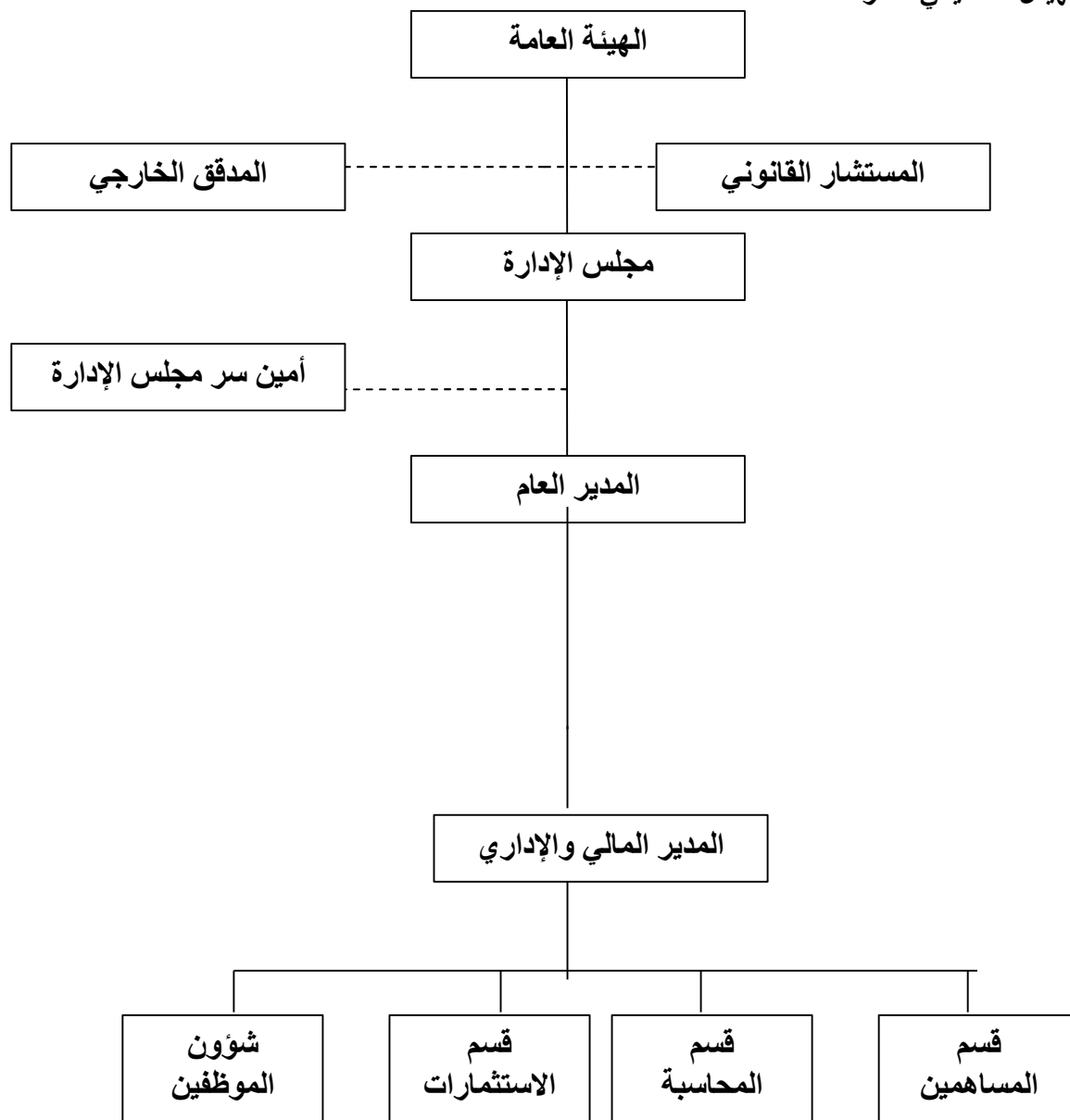
6- لا يوجد أي موردين أو عملاء رئيسيين (محليا و خارجيا) تعتمد عليهم الشركة ويشكلون 10 % فأكثر من إجمالي مشتريات و/ أو مبيعات الشركة .إلا أن استثماراتنا في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذات المسؤولية المحدودة) تولد أكثر من 95 % من إيرادات الشركة

7- أ- لا يوجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع الشركة أو أي منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة المعمول بها في الأردن .
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق أو امتيازات حصلت الشركة عليها .

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

-9

أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم
يحمل الموظفون في الشركة مؤهلات جامعية عالية وخبرات جيدة وتفصيلهم كما يلي

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

ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة
يخضع جميع الموظفين لبرامج تدريب حسب الحاجة. علما انه لا يوجد أية دورات تدريبية في العام الحالي

10- لا يوجد أية مخاطر (والحمد لله) 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 مجمل الإيرادات للعام 2009 (370.8778) دينار بينما بلغت المصاريف الإدارية (268.558) دينار وبالتالي فان صافي أرباح السنة من العمليات بلغت (102.320) دينار بينما صافي ربح السنة بعد طرح المخصصات القانونية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة يصبح (101.340) دينار. بينما بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ (7.674.556) دينار وبلغت المطلوبات المتداولة (3.217.977) دينار وبلغت المطلوبات غير المتداولة (1.274.028) دينار بينما بلغ صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة (41.148) دينار وبلغت الموجودات المتداولة (322.478) دينار بينما بلغت الاستثمارات مبلغ وقدره (11.802.905) دينار. وان راس المال العامل للشركة (الموجودات المتداولة- المطلوبات المتداولة) هو (-2.895.499) دينار. أما الأحداث الهامة التي مرت على الشركة فهي انعكاسات الأزمة المالية والاقتصادية العالمية والتي أثرت بشكل عام على اغلب قطاعات الاقتصاد العالمي وخاصة قطاع الاستثمارات العقارية والذي يعد من أهم استثمارات الشركة واستثمارات الشركة الحليفة .

2-11 الإنجازات الهامة التي حققتها الشركة خلال العام

تعمل الشركة على إتمام المشاريع العقارية القائمة حاليا وضمن أفضل المواصفات ،،وان تفاصيل المشاريع المنتهية مبينه ضمن تقرير مجلس الإدارة وأما المشاريع الأخرى والتي ما زالت قيد التنفيذ فان تفاصيلها كما يلي

مشروع قطعة الأرض رقم (1111) الجبيهة (143) سابقا والمسمى نيو هوم سنتر

- موقع المشروع : يقع المشروع على قطعة الأرض رقم (1111) في منطقة الجبيهة حوض رقم (4) الجبيهة الشرقي بجوار بوابة الجامعة الأردنية الشمالي، مساحة الأرض (973) متر مربع بأحكام تنظيم سكن (ب).
- مكونات المشروع : المشروع عبارة عن بناية مكونة من (4) طوابق فوق منسوب الشارع تشكل ما مجموعه (16) ستة عشر شقة ديلوكس وطابق قبو مواقف سيارات وخدمات مختلفة وبمساحة إجمالية حوالي 2460 متر مربع.
- تطور المشروع : تم تصميم المشروع اصلاً ليكون استوديوهات طلبة مفروشة ديلوكس ومكونه من 31 ستوديو . وعند تقديم المخططات إلى أمانة عمان الكبرى لغايات الحصول على رخصة الإنشاءات رفضت الموافقة على استوديوهات كونه لا يسمح بإنشاء مباني استوديوهات للطلاب في تلك المنطقة . وعليه قرر مجلس الإدارة إعادة التصميم ليكون شقق سكنية مفروشة وكان عددها حسب التصميم (16) ستة عشر شقة . ومع اعداد هذا التقرير فقد تم الانتهاء من المشروع وأصبح جاهز للتأجير
- الجدوى الاقتصادية : على ضوء دراسة الجدوى الاقتصادية التي تم إعدادها من قبل شركة متخصصة في حينه فإنه من المتوقع أن يكون العائد على الإستثمار من 7-10% سنوياً وتم إعادة دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع للعام الحالي من المتوقع ان ينخفض العائد ليصبح ما بين 5 - 8 % وذلك نظرا للازمة المالية العالمية وانعكاساتها على الاقتصاد بشكل عام وعلى قطاع الاستثمارات العقارية بشكل خاص

- 12- لا يوجد أي 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
2005	2006	2007	2008	2009	
1.297.081	721.798	101.881	109.157	101.340	صافي ربح السنة بعد الضريبة
400.000	----	----	----	----	الأرباح الموزعة
%10	----	----	----	----	نسبة الأرباح الموزعة
5.810.325	6.533.372	7.151.003	7.238.654	7.674.556	صافي حقوق المساهمين
1.570	1.910	3.180	3.130	3.90	سعر السهم السوقي كما في 12/31

- 14- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة .
- بلغت إيرادات الشركة للعام 2009 مبلغ (381.726) دينار منها (251.038) دينار إيرادات من الشركات المُستثمر بها (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري) وإيرادات من التأجير بقيمة (60.554) دينار وإيرادات أخرى بقيمة (17.206) دينار. بينما بلغت المصاريف الإدارية والمصاريف الأخرى للعام 2009 (268.558) دينار. وعلى ضوء ما جاء أعلاه فإن الأرباح الصافية لعام 2009 قبل المخصصات (113.168) دينار بالمقارنة مع (109.997) في عام 2008
- وان النسب المالية المقارنة هي كما يلي

الرقم	النسب المالية	2008	2009
1	عائد السهم الواحد بالدينار	0.024	0.023
2	العائد على الاستثمار	%0.92	%0.82
3	العائد إلى حقوق المساهمين	% 1.51	% 1.32
4	نسبة الملكية	%61.10	%63.08
5	الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	%0.88	%0.83
6	نسبة التداول	%7.27	%10.02

7	راس المال العامل	(2.972.520)	(2.895.499)
---	------------------	---------------	---------------

15- التطورات المستقبلية الهامة للشركة .

قامت الشركة بالبداية بعدة مشاريع عقارية مميزة وذلك كما هو موضح في تقرير مجلس الإدارة المرفق. والخطة المستقبلية للشركة هي الترويج للاستثمارات العقارية الحالية والبحث عن مستأجرين / مستثمرين للمجمعات التي تم إنشائها في العام الحالي والعام السابق حيث ان خطة الشركة عدم التوسع في الاستثمارات العقارية الا بعد دراسة جديدة للسوق العقاري في الأردن ودراسة السيولة النقدية للشركة .

مدققو حسابات الشركة

مدققو حسابات الشركة هم السادة إبراهيم العباسي وشركاه وبلغت أتعاب التدقيق عن عام 2009 مبلغ (7500) سبعة آلاف وخمسمائة دينار بالإضافة إلى ضريبة المبيعات بواقع 16 % من الأتعاب ولا يوجد أي أتعاب عن أي خدمات أخرى أو غيرها .

16-

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

الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأوراق المالية المملوكة	
			2008	2009
فاضل علي فهد السرحان	أردني	رئيس مجلس الإدارة	58.397	58.397
يسري إبراهيم فياض بركات	أردني	نائب رئيس مجلس الإدارة	554.239	466.330
اسامه عبدالرحيم إسماعيل عصفور	أردني	عضو	70.312	70.312
وليد وائل أيوب زعرب	أردني	عضو	11.250	11.250
شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه	مصري	عضو	110.000	110.000
محمد مظهر عناب حسن عناب	أردني	ممثل الشخص الاعتباري	---	---
إبراهيم محمد إبراهيم بركات	أردني	ممثل الشخص الاعتباري	5000	---
شركة "أحمد ياسر" بركات وإخوانه	أردني	عضو	98.421	172.535
أحمد يسري إبراهيم بركات	أردني	ممثل الشخص الاعتباري	---	---
قصي محمد أحمد الغصين	أردني	عضو	169.548	169.548

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو أقاربهم للعامين 2008 و 2009 .

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

لا يوجد أية أسهم مملوكة من قبل موظفي الإدارة العليا للعامين 2008 و 2009

الاسم	الوظيفة	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة	
			2009	2008
حسام يوسف عثمان عثمان	مدير مالي	أردني	---	---

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا و أقاربهم للعامين 2008 و 2009 .

ج- عدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب موظفي الإدارة العليا .

الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأوراق المالية المملوكة	
			2008	2009

سميرة عبدالودود سليمان بركات	أردني	زوجة نائب رئيس المجلس	15.966	15.000
------------------------------	-------	-----------------------	--------	--------

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة و أقاربهم للعامين 2008 و 2009

-17

أ-المزايا والمكافآت التي تقاضاها الأعضاء خلال عام 2009

الاسم	المنصب	بدل التنقلات	مكافآت سنوية	الإجمالي
فاضل علي فهد السرحان	رئيس مجلس الإدارة	960	120	1.080
يسري إبراهيم فياض بركات	نائب رئيس مجلس الإدارة	960	120	1.080
اسامه عبدالرحيم إسماعيل عصفور	عضو	960	120	1.080
وليد وائل أيوب زعرب	عضو	960	120	1.080
شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه	عضو	320	---	320
محمد مظهر حسن عناب	ممثل الشخص الاعتباري	640	120	760
إبراهيم محمد إبراهيم بركات	ممثل الشخص الاعتباري	960	600	1.080
شركة "أحمد ياسر" بركات وإخوانه	عضو	960	600	1.080
أمجد يسري إبراهيم بركات	ممثل الشخص الاعتباري	960	600	1.080
قصي محمد أحمد الغصين	عضو	960	600	1.080

ب- المزايا والمكافآت التي تقاضاها موظفي الإدارة العليا

الاسم	الوظيفة	الرواتب والأجور والبدلات
حسام يوسف عثمان عثمان	مدير مالي	19500

18- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية

19- لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات 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 .إلا المشاريع العقارية المستثمرة مع الشركة الحليفة (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري) والتي تم الإشارة إليها في تقرير مجلس الإدارة الحالي .

20- خدمة البيئة والمجتمع المحلي

أ- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة البيئة

ب- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة المجتمع

21- اجتماعات مجلس الإدارة

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2009 سبعة اجتماعات

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

توصيات مجلس الإدارة

يوصي مجلس الإدارة للهيئة العامة باجتماعها العادي ما يلي :-

- 1- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق .
- 2- كلمة رئيس مجلس الإدارة .
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الخاصة بالشركة .
- 4- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة والقوائم المالية للسنة المنتهية في 2009/12/31 والخطة المستقبلية للعام 2010 والمصادقة عليها وإبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمال سنة 2009 .
- 5- انتخاب مدققي حسابات للشركة للعام 2010 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
- 6- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال وحسب أحكام القانون.

القوائم المالية وتقرير
المحاسب القانوني المستقل
كما في 31 كانون الاول
2009

قوائم مالية مدققة

فهرس المحتويات

صفحة

1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
2	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2009 (قائمة أ)
3	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2009 (قائمة ب)
4	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2009 (قائمة ج)
5	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2009 (قائمة د)
6 - 24	ايضاحات حول القوائم المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

571 0801

إلى المساهمين في
الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة المساعدة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول البيانات المالية :

لما بتطبق البيانات المالية المرفقة للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة المساعدة العامة المحدودة والتي تشمل الميزانية العامة كما هي 31 كانون الأول 2007 وبين الشغل وبين التغيرات في حقوق الملكية وبين التغيرات النقدية لسنة المنتهية في تلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة ، والإيضاحات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية :

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عقلية وفقاً للمعايير الدولية لأعداد التقارير المالية ، وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لاعداد وعرض البيانات المالية بصورة عقلية ، نكلو من إخطاء جوهرية . سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة أيضاً اختيار وإنتاج سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتفسيرات محاسبية معقولة حسب الظروف

مسؤولية المحاسب القانوني :

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية استناداً إلى تدقيقنا . وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق . وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمنطقيات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من إخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق للمبالغ والأرصحات في البيانات المالية ، تستند الإجراءات المختلفة إلى تقرير المحاسب القانوني . بما في ذلك تقييم مخاطر الإخطاء الجوهرية في البيانات المالية . سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالأعداد والعرض العكسل للبيانات المالية . وذلك لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف . وليس لإبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية . ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملازمة السياسات المحاسبية المتبعة . ومسؤولية التفسيرات المحاسبية المعدة من الإدارة . وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية . ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لراينا الخاص بالتدقيق .

إعداد في بولاريس الشرق الأوسط

عمان - 1119 رقم

رقم 1119

مكتب 1119 1119 1119

1119 1119 1119 1119 1119 1119

e-mail : abbasicpa@abbasicpa.com

www.abbasicpa.com



الرأي :

برأينا ان البيانات المالية تعرض بدقة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة المساعدة العامة المحدودة كما في 31 كانون الأول 2007 وأداءها المالي وثقلاتها النقدية لسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وفقاً للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

علا باحتكام قانون الشركات الأردني رقم (22) لسنة 1997 والقوانين المعدلة له ، فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا ، كما تحفظ الشركة بقبول وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية.

استناداً الى كل ما تقدم قلنا نوصي الهيئة العامة المسافدة على البيانات المالية المرفقة .

عن ابراهيم العباسي وشركاء

أحمد محمد العباسي
إجازة رقم 710

صان في 18 شباط 2008

قائمة أ	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2009		
	إيضاح	2009	2008
		دينار اردني	دينار اردني
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والمعدات - بالصافي	3	41,148	44,170
مشاريع تحت التنفيذ	4	751,774	3,632,689
الاستثمار في الشركة الزميلة	5	7,938,512	7,363,760
الاستثمارات العقارية	6	3,112,649	573,347
مجموع الموجودات غير المتداولة		11,844,083	11,613,966
الموجودات المتداولة			
الذمم المدينة - بالصافي	7	175,957	87,021
الحسابات المدينة المتنوعة	8	146,491	145,983
النقد لدى البنوك		30	68
مجموع الموجودات المتداولة		322,478	233,072
مجموع الموجودات		12,166,561	11,847,038
حقوق الملكية			
رأس المال		4,500,000	4,500,000
الاحتياطي الاجباري		325,730	325,730
الاحتياطي الاختياري		558,508	558,508
الاحتياطي الخاص		558,508	558,508
التغير المتراكم في القيمة العادلة	9	(11,403)	(345,965)
الأرباح المدورة في نهاية السنة (قائمة ب)	10	1,743,213	1,641,873
مجموع حقوق الملكية		7,674,556	7,238,654
المطلوبات غير المتداولة			
قروض طويلة الاجل	11	1,274,028	1,402,792
مجموع المطلوبات غير المتداولة		1,274,028	1,402,792
المطلوبات المتداولة			
البنوك الدائنة	12	215,456	333,810
قروض مستحقة	11	0	22,500
قروض قصيرة الاجل	11	1,025,612	1,041,077
ذمم دائنة وأوراق دفع	13	35,243	198,442
ذمة الشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري		1,449,886	985,081
الحسابات الدائنة المتنوعة	14	491,780	624,682
مجموع المطلوبات المتداولة		3,217,977	3,205,592
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		12,166,561	11,847,038

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

قوائم مالية مدققة

قائمة ب	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2009		
	ايضاح	2009 دينار اردني	2008 دينار اردني
الايادات	2ي		
أرباح الاستثمار في الشركة الزميلة		240,190	211,565
صافي ارباح بيع مشروع فيوتشر سنتر	15	52,928	0
صافي ارباح بيع محلات في مشروع جرانند سنتر	16	17,206	0
صافي ايرادات التأجير	17	60,554	57,298
ايرادات اخرى		0	365
مجموع الايرادات		370,878	269,228
المصاريف الادارية والعمومية	18	(81,963)	(80,899)
تسوية عقود مبيعات		0	(25,000)
الربح التشغيلي للسنة		288,915	163,329
تكاليف التمويل		(186,595)	(53,332)
ربح السنة قبل المكافأة (قائمة ج)		102,320	109,997
مكافأة اعضاء مجلس الادارة		(980)	(840)
ربح السنة بعد المكافأة (قائمة ج)		101,340	109,157
يضاف : الدخل الشامل الاخر			
التغير المتراكم في القيمة العادلة		334,562	(21,506)
مجموع الدخل الشامل		435,902	87,651
		دينار اردني	دينار اردني
حصة السهم الاساسية من الربح	19	0.023	0.024

لم يتم اجراء التوزيعات (الاحتياطي الاجباري ومخصص البحث العلمي ورسوم الجامعات الاردنية وصندوق دعم التعليم) كون ارباح الشركة تعتبر ارباح غير متحققة.
إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة .

قوائم مالية مدققة

الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة							
المساهمة العامة المحدودة							
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية							
قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة							
المنتھية في 31 كانون الاول 2009							
المجموع	الأرباح المدورة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الاحتياطي الخاص	الاحتياطي الاختياري	الاحتياطي الاجباري	رأس المال	البيان
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
7,238,654	1,641,873	(345,965)	558,508	558,508	325,730	4,500,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2008 (قائمة أ)
435,902	101,340	334,562	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل - قائمة ب
7,674,556	1,743,213	(11,403)	558,508	558,508	325,730	4,500,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2009 (قائمة أ)

7,151,003	1,532,716	(324,459)	558,508	558,508	325,730	4,500,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2007
87,651	109,157	(21,506)	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل - قائمة ب
7,238,654	1,641,873	(345,965)	558,508	558,508	325,730	4,500,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2008 (قائمة أ)

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

قوائم مالية مدققة

قائمة
دقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية
في 31 كانون الاول 2009

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>		
ربح السنة بعد المكافأة	101,340	109,157
الاستهلاكات	59,496	28,516
ارباح الاستثمار في الشركة الزميلة	(240,190)	(211,565)
صافي (الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل	(79,354)	(73,892)
<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>		
الذمم المدينة	(88,936)	3,954
الحسابات المدينة المتنوعة	(508)	258
<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>		
الذمم الدائنة وأوراق الدفع	(163,199)	66,719
ذمة الشركة الزميلة	464,805	969,128
الحسابات الدائنة المتنوعة	(132,902)	21,545
صافي (النقد المستخدم في) الناتج عن الانشطة التشغيلية	(94)	987,712
<u>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</u>		
شراء ممتلكات ومعدات	-	(41,690)
استثمارات عقاريه	(2,595,776)	(1,369)
مشاريع تحت التنفيذ	2,880,915	(1,031,456)
صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الانشطة الاستثمارية	285,139	(1,074,515)
<u>التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية</u>		
البنوك الدائنة	(118,354)	48,944
قروض	(166,729)	80,969
صافي النقد (المستخدم في) الناتج عن الانشطة التمويلية	(285,083)	129,913
صافي (النقص) (الزيادة) في رصيد النقد	(38)	43,110
النقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة	68	48
النقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة (قائمة أ)	30	43,158

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من
هذه القائمة .

قوائم مالية مدققة

ايضاحات حول القوائم المالية

1- تأسيس الشركة وغاياتها

أ. تأسست الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة كشركة مساهمة عامة محدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة في المملكة الأردنية الهاشمية تحت رقم (270) بتاريخ 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 بموجب قرار مجلس الادارة رقم (2) لسنة 2009 والمنعقدة بتاريخ 22 شباط 2010 وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين .

2- السياسات المحاسبية الهامة

أ. اسس اعداد القوائم المالية

- تم اعداد القوائم المالية للشركة وفقا للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقا للقوانين المحلية النافذة .

- تم اعداد القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية .

- ان الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

ب- التغييرات في السياسات المحاسبية

1- ان الشركة قامت اعتباراً من اول كانون الثاني 2008 بتطبيق معايير التقارير المالية الجديدة والتعديلات على معايير المحاسبة الدولية القائمة والتفسيرات النالية ، هذا ولم ينتج عن تطبيق المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات أي أثر على المركز المالي والأداء المالي للشركة وانما نتج عنها افصاحات اضافية .

ج. الاستثمار في الشركة الزميلة

يظهر الاستثمار في الشركة الزميلة والتي تزيد نسبة الملكية فيها عن 20% وتقل عن 50% حسب طريقة حقوق الملكية.

قوائم مالية مدققة

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

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 بيان الدخل ، يتم تسجيل الايرادات او المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات في بيان الدخل .
يتم تقييم الاستثمارات العقارية بتاريخ كل قوائم مالية ويتم الافصاح عن قيمتها العادلة في ايضاح الاستثمارات العقارية . .

الممتلكات و المعدات والاستهلاكات

يتم اثبات الممتلكات والمعدات بالتكلفة ، ويتم استهلاكها على مدى العمر الانتاجي المقدر لها وفقاً لطريقة القسط الثابت وبمعدلات استهلاك سنوية تتراوح بين 10 - 20 بالمائة .

ضريبة الدخل

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والانظمة والتعليمات ولم يتم تكوين مخصص ضريبة دخل لسنة 2009 كون الارباح عبارة عن ارباح في شركة زميلة .

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل الى مبالغ محدودة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة .

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 واثمام 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 .

قوائم مالية مدققة

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

استخدام التقديرات

ن.

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 ووافاتها . ان التقديرات المذكورة مبينة بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

اننا نعتقد بان تقدير اتنا ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية .

- يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقا للانظمة والقوانين .

- 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 بيان 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

قوائم مالية مدققة

ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

3- الممتلكات والمعدات بعد الاستهلاك المتراكم

يتألف هذا البند مما يلي :

المجموع	موجودات المشاريع - رافعة التنظيف	الديكورات	الالات والمعدات	الاثاث والمفروشات
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
<u>للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2009</u>				
63,835	41,690	7,468	7,832	6,845
التكلفة في 1 كانون الثاني 2009				
0	0	0	0	0
الاضافات				
(22,687)	(1,737)	(7,066)	(7,713)	(6,171)
الاستهلاك المتراكم				
<u>41,148</u>	<u>39,953</u>	<u>402</u>	<u>119</u>	<u>674</u>
<u>القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2009</u>				
<u>للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2008</u>				
22,145	0	7,468	7,832	6,845
التكلفة في 1 كانون الثاني 2008				
41,690	41,690	0	0	0
الاضافات				
(19,665)		(6,443)	(7,594)	(5,628)
الاستهلاك المتراكم				
<u>44,170</u>	<u>41,690</u>	<u>1,025</u>	<u>238</u>	<u>1,217</u>
<u>القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2008</u>				

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

-4

مشاريع تحت التنفيذ

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
مشروع الجبببة المقام على قطعة رقم 143 (ايضاح 4 ب)	751,774	586,400
مشروع الشميساني (ايضاح 4 ج)	0	3,046,289
المجموع	751,774	3,632,689

ب- ان مشروع الجبببة على قطعة رقم 143 مملوكة مناصفة بين الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة والشركة الزميلة - الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م.

ج- تم الانتهاء من بناء مشروع الشميساني وتحويله الى استثمارات عقارية بعد الحصول على اذن اشغال من امانة عمان الكبرى

-5

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

يتألف هذا البند مما يلي :

	نسبة المساهمة	2009	2008
	بالمائة	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد في بداية السنة	43.4%	7,363,760	7,173,701
حصة الشركة من التغير المتراكم في القيمة العادلة		334,562	(21,506)
حصة الشركة من ارباح السنة الحالية		240,190	211,565
المجموع		7,938,512	7,363,760

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

الاستثمارات العقارية

-6

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
الاستثمارات العقارية	3,162,373	600,347
الاستهلاك المتراكم	(49,724)	(27,000)
المجموع	3,112,649	573,347

ب. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مبلغ 4,555,828 دينار بتاريخ اعداد القوائم المالية. وذلك حسب تقدير الخبير العقاري.

الذمم المدينة - بالصافي

-7

يتألف هذا البند مما يلي :

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم مدينة	10,483	10,483
ذمم مستأجرين	25,957	85,000
ذمم تجارية	150,000	-
شيكات برسم التحصيل	0	2,021
المجموع	186,440	97,504
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	(10,483)	(10,483)
الصافي	175,957	87,021
قوائم مالية مدققة		

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

الحسابات المدينة المتنوعة

-8

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
دفعات مقدماً على حساب استشارات مالية (إيضاح 8 ب)	84,887	84,887
دفعات مقدماً على حساب القضايا (إيضاح 8 ب)	50,320	50,320
مصاريف مدفوعة مقدماً	3,127	5,346
التأمينات المستردة	4,780	1,080
ذمم موظفين - التأمين الصحي	3,074	3,847
أمانات ضريبة الدخل	3	3
تأمين كفالات	300	500
المجموع	146,491	145,983

ب. تمثل الدفعات أعلاه قيمة ألتعاب المدفوعة على القضايا المقامة من قبل الشركة على الغير (إيضاح 27)

التغير المتراكم في القيمة العادلة

-9

يمثل التغير المتراكم في القيمة العادلة حصة الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة الظاهر ضمن حقوق الملكية في الشركة الزميلة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة بنسبة 43.393% .

وفيما يلي الحركة على التغير المتراكم في القيمة العادلة

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد في بداية السنة	(345,965)	(324,459)
الحركة خلال السنة	334,562	(21,506)
الرصيد في نهاية السنة	(11,403)	(345,965)

الأرباح المدورة في نهاية السنة

-10

يتألف هذا البند مما يلي :

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
الأرباح المدورة من الأرباح المتحققة	126,321	265,171
الأرباح المدورة من الأرباح غير المتحققة	1,616,892	1,376,702
المجموع	1,743,213	1,641,873

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

-11

القروض

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	2009		2008	
	الجزء قصير الاجل	الجزء طويل الاجل	المجموع	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
بنك الاسكان للتجارة والتمويل (إيضاح 10 ب)	91,112	115,433	206,545	634,469
البنك العربي (إيضاح 10 ج)	714,500	1,145,514	1,860,014	1,247,546
البنك التجاري الاردني (إيضاح 10 د)	220,000	13,081	233,081	503,385
المجموع	1,025,612	1,274,028	2,299,640	2,385,400

ب. قرض بنك الاسكان للتجارة والتمويل

- حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة 500,000 دينار وذلك مقابل رهن 625,000 حصة من حصص الشركة في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري وغايات القرض تمويل رأس المال العامل.
- حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة 250,000 دينار وذلك مقابل رهن أرض الجبيلة رقم 1063 وغايات القرض تمويل مشروع الجبيلة 1063 وتمويل رأس المال العامل وتم تسديد القرض بالكامل خلال عام 2009 .

ج. قرض البنك العربي

- 1- حصلت الشركة على قرض متجدد من البنك العربي بقيمة 800,000 وذلك مقابل رهن أرض الشميساني 1143 وغايات القرض شراء الارض المقام عليها مشروع جراندي سنتر .
- 2- حصلت الشركة على قرض متناقص من البنك العربي بقيمة 1,350,000 وذلك مقابل رهن المبنى المقام على قطعة أرض الشميساني رقم 1143

د. قرض البنك التجاري الاردني

- حصلت الشركة على قرض متناقص من البنك التجاري الاردني بقيمة 500,000 دينار بضمانة رهن 750,000 حصة من حصص الشركة في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري وذلك لغايات تمويل رأس المال العامل في الشركة.

قوائم مالية مدققة

ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

-12 **البنوك الدائنة**
حصلت الشركة على تسهيلات بنكية من بعض البنوك المحلية بسقف 300,000 دينار وذلك بضمان الشركة.

-13 **الذمم الدائنة واوراق الدفع**

يتألف هذا البند مما يلي :

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم مقاوليين	32,031	67,143
ذمم اعضاء مجلس الادارة	3,212	11,299
اوراق دفع	0	120,000
المجموع	35,243	198,442

-14 **الحسابات الدائنة المتنوعة**

يتألف هذا البند مما يلي :

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
مخصص التزامات متوقعة	135,208	135,208
أمانات مساهمين / زيادة راس المال	133,110	133,110
امانات مساهمين - ارباح موزعة	105,213	105,458
ايجارات مقبوضة مقدما	47,121	56,666
تأمينات محتجزة للغير	270	22,056
دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع محلات	-	69,979
دفعات مقدمة على حساب ايجار محلات	20,670	55,080
مكافأة أعضاء مجلس الادارة	1,660	840
مخصص البحث العلمي والتدريب المهني	9,069	9,069
مخصص رسوم الجامعات الاردنية	27,926	27,926
مخصص الاجازات ومكافأة نهاية الخدمة	2,460	2,099
أمانات مؤسسين ومساهمين	2,171	2,171
مصاريف مستحقة	4,564	3,638
أمانات الضمان الاجتماعي	1,907	765
أمانات ضريبة الدخل	431	617
المجموع	491,780	624,682

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

-15

صافي ارباح بيع مشروع فيوتشر سنتر

أ-

يتألف هذا البند مما يلي :

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
ايرادات بيع حصة الشركة من المشروع (ايضاح 15 ب)	650,000	0
صافي كلفة المشروع	(566,597)	0
مجمل ربح بيع المشروع	83,403	0
حصة الشركة من مصاريف البيع	(30,475)	0
صافي ارباح بيع مشروع فيوتشر سنتر	52,928	0

ب-

تمتلك الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة 50 % من مشروع فيوتشر سنتر وتمتلك الشركة الزميلة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري 50 %

-16

صافي ارباح بيع محلات في مشروع جراند سنتر

يتألف هذا البند مما يلي :

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
ايراد بيع محلات في مشروع جراند سنتر	350,000	0
كلفة المحلات المباعة	(332,794)	0
صافي ارباح بيع محلات في مشروع جراند سنتر	17,206	0

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

-17

صافي إيرادات التأجير

أ-

يتألف هذا البند مما يلي :

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
صافي إيرادات تأجير مشروع فيوتشر سنتر (إيضاح 17 ب)	5,546	57,297
صافي إيرادات تأجير مشروع جراند سنتر (إيضاح 17 ج)	55,008	0
المجموع	60,554	57,297

ب -

صافي إيرادات تأجير مشروع فيوتشر سنتر

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
إيرادات إيجار	14,167	85,000
يطرح : المصاريف		
الاستهلاكات	(6,750)	(27,000)
مسققات ومعارف	(1,700)	0
أخرى	(171)	(703)
صافي إيرادات تأجير مشروع فيوتشر سنتر	5,546	57,297

ج -

صافي إيرادات تأجير مشروع جراند سنتر

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
إيرادات إيجار	97,841	0
إيرادات خدمات	11,169	0
إيرادات خلوات	15,000	0
مجموع الإيرادات	124,010	0
يطرح : المصاريف		
رواتب واجور وملحقاتها	(5,788)	0
صيانة واصلاحات	(2,040)	0
امن وحماية	(3,206)	0
الاستهلاكات	(51,461)	0
تسويق	(1,075)	0
كهرباء ومياه	(3,772)	0
أخرى	(1,660)	0
صافي إيرادات تأجير مشروع جراند سنتر	55,008	0

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

المصاريف الإدارية والعمومية

-18

يتألف هذا البند مما يلي :

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
الرواتب والاجور وملحقاتها	39,566	38,038
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي	4,184	3,062
الايجارات	2,550	2,550
رسوم واشتراكات	6,834	7,191
تنقلات أعضاء مجلس الادارة	6,720	6,720
بريد وهاتف	1,364	1,194
قرطاسية ومطبوعات	1,176	1,504
كهرباء ومياه ومحروقات	475	484
دعاية واعلان	1,840	4,147
أتعاب مهنية	13,700	10,381
أمانة سر	900	900
اجازات ومكافأة نهاية الخدمة	861	1,196
مصاريف اخرى	508	2,016
استهلاكات	1,285	1,516
المجموع	81,963	80,899

حصة السهم من ربح السنة

-19

يتألف هذا البند مما يلي :

	2009	2008
	دينار اردني	دينار اردني
ربح السنة العائد لمساهمي الشركة	101,340	109,157
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	4,500,000	4,500,000
حصة السهم من ربح السنة	0.023	0.024

قوائم مالية مدققة

التصنيف القطاعي

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

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

2009		
الاجمالي	اخرى	النشاط الرئيس
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
370,878	0	370,878
صافي الايرادات		
<u>الموجودات</u>		
<u>والمطلوبات</u>		
12,166,561	30	12,166,531
4,492,005	0	4,492,005
<u>معلومات القطاعات</u>		
<u>الاخرى</u>		
0	0	0
59,496	59,496	0
الاستهلاكات		
2008		
الاجمالي	اخرى	النشاط الرئيس
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
269,228	365	268,863
صافي الايرادات		
<u>الموجودات</u>		
<u>والمطلوبات</u>		
11,847,038	68	11,846,970
4,608,384	-	4,608,384
<u>معلومات القطاعات</u>		
<u>الاخرى</u>		
41,690	41,690	-
28,516	28,516	-
الاستهلاكات		

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

-21

تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

2009			
	المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الممتلكات والمعدات			
- بالصافي	41,148	41,148	0
مشاريع تحت التنفيذ	751,774	751,774	0
الاستثمار في الشركة	7,938,512	7,938,512	0
الزميلة			
الاستثمارات العقارية	3,112,649	3,112,649	0
الذمم المدينة -			
بالصافي	175,957	0	175,957
الحسابات المدينة	146,491	0	146,491
المتنوعة			
النقد لدى البنوك	30	0	30
مجموع الموجودات	12,166,561	11,844,083	322,478
المطلوبات المتداولة			
البنوك			
الدائنة	215,456	0	215,456
قروض	2,299,640	1,274,028	1,025,612
ذمم دائنة وأوراق			
دفع	35,243	0	35,243
ذمة الشركة الزميلة -			
المتخصصة			
للاستثمار والتطوير	1,449,886	0	1,449,886
العقاري			
الحسابات الدائنة	491,780	0	491,780
المتنوعة			
مجموع المطلوبات	4,492,005	1,274,028	3,217,977
الصافي	7,674,556	10,570,055	(2,895,499)

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

بع تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

	2008		
	لغاية سنة	أكثر من سنة	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الممتلكات والمعدات - بالصافي	0	44,170	44,170
مشاريع تحت التنفيذ	0	3,632,689	3,632,689
الاستثمار في الشركة الزميلة	0	7,363,760	7,363,760
الاستثمارات العقارية	0	573,347	573,347
الذمم المدينة - بالصافي	87,021	0	87,021
الحسابات المدينة المتنوعة	145,983	0	145,983
النقد لدى البنوك	68	0	68
مجموع الموجودات	233,072	11,613,966	11,847,038
<u>المطلوبات المتداولة</u>			
البنوك الدائنة	333,810	0	333,810
قروض	1,063,577	1,402,792	2,466,369
ذمم دائنة وأوراق دفع	198,442	0	198,442
ذمة الشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	985,081	0	985,081
الحسابات الدائنة المتنوعة	624,682	0	624,682
مجموع المطلوبات	3,205,592	1,402,792	4,608,384
الصافي	(2,972,520)	10,211,174	7,238,654

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

المعاملات مع أطراف ذات علاقة

-22

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

	2009	2008
<u>ينود داخل المركز المالي</u>	دينار اردني	دينار اردني
ذمة الشركة الزميلة (رصيد دائن)	1,499,886	985,081

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

	2008	2008
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب ومكافأة	19,500	19,500

ادارة المخاطر

-23

- **مخاطر الائتمان :**
مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز المدينون والاطراف الاخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة وترى الشركة بأنها غير معرضة لمخاطر الائتمان ، تحتفظ الشركة بالارصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية ذات ائتمان مناسب
- **مخاطر سعر السوق**
وتعرف بأنه الخطر الذي ينتج عنه تقلب في قيمة الادوات المالية نتيجة التغير في أسعار السوق ، وأن الاوراق المالية التي تعرض الشركة لخطر سعر السوق كما بتاريخالمركز المالي تتمثل في الاستثمارات
- **مخاطر أسعار الفوائد**
ان الشركة معرضة لمخاطرة أسعار الفائدة على مطلوباتها والتي تحمل فائدة من البنوك الدائنة والقروض

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

مخاطر السيولة

- تعمل الشركة على إدارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية
- أن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني ، وبالتالي فإن أثر العملات غير جوهري على القوائم المالية
- يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية كما في 31 كانون الأول 2009 على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية

2009

	المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
البنوك الدائنة	215,456	0	215,456	0
القروض	2,299,640	1,274,028	1,025,612	0
ذمم دائنة	35,243	0	35,243	0
ذمة الشركة الزميلة	1,449,886	0	1,449,886	0
الحسابات الدائنة المتنوعة	491,780	0	491,780	0
المجموع	4,492,005	1,274,028	3,217,977	0

2008

	المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
البنوك الدائنة	333,810	0	333,810	0
القروض	2,466,369	1,402,792	1,063,577	0
ذمم دائنة	198,442	0	198,442	0
ذمة الشركة الزميلة	985,081	0	985,081	0
الحسابات الدائنة المتنوعة	624,682	0	624,682	0
المجموع	4,608,384	1,402,792	3,205,592	0

قوائم مالية مدققة

ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

ادارة رأس المال

-24

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 وأجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل ، هذا ولم تقم الشركة بإية 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 والاحتياطي الاختياري والاحتياطي الخاص والارباح المدورة والبالغ مجموعها 7,685,959 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2009 مقابل 7,584,619 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2008

معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة

-25

- معيار التقارير المالية الدولية رقم 3 - اندماج الاعمال - معدل

- معيار المحاسبة الدولي رقم 27 - القوائم المالية الموحدة والمنفصلة - معدل
ترتب على هذه التغييرات تعديلات في معايير اخرى مثل معيار المحاسبة رقم 7 - قائمة التدفقات النقدية و معيار المحاسبة رقم 12- ضرائب الدخل ومعيار المحاسبة رقم 21 - اثر التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية ومعيار المحاسبة رقم 28 - المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات الحليفة ومعيار المحاسبة رقم 31 - الحصص في المشاريع المشتركة.

- معيار المحاسبة رقم 1 - عرض القوائم المالية - معدل

- تفسير رقم 15 الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - اتفاقيات انشاء العقارات

- معيار التقارير المالية الدولي رقم 8 - القطاعات التشغيلية

- معيار المحاسبة الدولي رقم 23 - تكاليف الاقتراض -معدل

لم ينتج عن تطبيق هذا التعديل اثر على المركز المالي او الاداء المالي للشركة .

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

- 26 قضايا مقامة من قبل الشركة
 هناك دعوى رقم 1014/20005 تطالب بها الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة والشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م للمطالبة بمبلغ مليوني دينار ولا زالت قيد النظر وحسب اعتقاد الاستاذ محامي الشركة ان هذه الدعوى لصالح الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة والشركة الزميلة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري بالنتيجة

-27 - الاحداث اللاحقة

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

-28 الالتزامات المحتملة

دينار اردني

5,000 لقاء كفالات بنكية

-29 أرقام المقارنة

تم اعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب وعرض أرقام القوائم المالية الحالية

قوائم مالية مدققة