

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

التاريخ: 2011/03/28
اشارتنا: م/1866/448/2011

السادة/ هيئة الاوراق المالية المحترمين

الموضوع / التقرير السنوي لعام 2010

F.S - SIJC - 281312011

تحية طيبة و بعد،،،

نرفق لكم بطيه نسخة من التقرير السنوي لعام 2010 .

و نفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

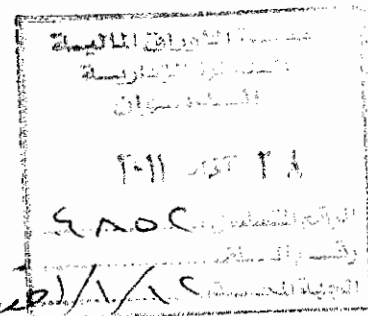
الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة



نسخة الى:-

- الملف العام

الجورج
٢١/٢٨





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

التقرير السنوي
2010

مجلس الإدارة كما في تاريخ ٢٠١١/٣/٣

السادة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري
رئيس مجلس الإدارة ممثل الشركة السيد فاضل علي فهيد السرحان

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

الدكتور وليد وائل أيوب زعرب
عضو

السيد أسامه عبدالرحيم إسماعيل عصفور
عضو لغاية ٢٠١٠/٦/١٤ (انتقل إلى رحمة الله تعالى)

السيد "محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور
عضو اعتباراً من ٢٠١٠/٧/١٣

السادة شركة محمد إبراهيم بركات وشركائه
عضو ممثل الشركة السيد محمد مظهر حسن عتاب

السادة شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه
عضو ممثل الشركة السيد امجد يسري إبراهيم بركات

السيد قصي محمد احمد الغصين
عضو

مجلس الإدارة كما في تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١

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
لغاية ٢٠١٠/٦/١٤ (انتقل إلى رحمة الله تعالى)

عضو

السيد "محمد خالد " اسامه عبدالرحيم -عصفور
اعتباراً من ٢٠١٠/٧/١٣

عضو

السادة شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
ممثّل الشركة السيد محمد مظهر حسن عناب

عضو

السادة شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه
ممثّل الشركة السيد امجد يسري إبراهيم بركات

عضو

السيد قصي محمد احمد الغصين

مدققو حسابات الشركة : مكتب السادة إبراهيم العباسي وشركاه / الدكتور إبراهيم 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 ٣١/ كانون الأول ٢٠١٠ والخطة المستقبلية للعام ٢٠١١.

ففي الإطار القانوني

أرجو ان أعلمكم انه لا يوجد أية قضايا مرفوعة ضد الشركة حتى تاريخه أما الدعاوي المقامة من الشركة بالاشتراك مع الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري فهي كما يلي:-

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

٢- الدعوى رقم ٢٠٠٩/٦٢٧ جنایات عمان ضد أحد الشركاء بتهمة الافتراء والمطالبة ببطل العطل والضرر ولا زالت قيد النظر وكذلك الدعوى رقم ٢٠٠٩/٥٦٣ جنایات بنفس التهمة والمطالبة.

وأعلمنا المستشار القانوني للشركة أنه وباعتقاده فإن جميع هذه الدعاوي ستكون نتائجها لصالح الشركة بإذن الله.

أما من حيث الاستثمارات العقارية للشركة فقد تم الانتهاء من مشروع نيوهوم سنتر سابقاً وعملنا على تسويقه وذلك بتأجيره أو بيعه كلياً أو جزئياً، إلا انه ونظراً للأزمة المالية العالمية وتأثيرها على السوق العقاري فلم ترقى العروض المقدمة لنا للبيع أو التأجير جزئياً أو كلياً إلى السعر المطلوب من حيث الكلفة الإجمالية للمبنى ، وعلى ضوء ذلك ونظراً لقرب المبنى من الأسواق التجارية في المنطقة تقدمنا بطلب إلى معالي أمين عمان الكبرى لتحويل صفة الاستخدام للمبنى

أما مبنى جراند سنتر فقد تم تأجيره بالكامل بإستثناء ما مساحته ٢٣٠م² والعمل جاري لإيجاد مستأجرين لها، وقد ارتأى مجلس الإدارة التريث حول أية استثمارات عقارية جديدة لحين انجلاء وضع السوق العقاري.

منتزهاً هذه الفرصة لأتوجه بالشكر لكم ولجميع العاملين الذين يبذلون الجهود لما فيه مصلحة الشركة والاقتصاد الوطني في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم حفظه الله .

؛

والله ولي التوفيق...

فاضل علي فهيد السرحان

رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة المحترمين

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم ويقدم لكم تقريره السنوي عن أعمال الشركة ونشاطاتها والقوائم المالية كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ والخطة المستقبلية للعام ٢٠١١ .

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 وفقا لأحكام القوانين والأنظمة المرعية.
- للشركة أن تؤسس أو تساهم أو تشتري أو تتعاون أو تدخل مع الغير أو تدير الشركات والمشاريع الصناعية والزراعية والعقارية والإسكانية والسياحية والتجارية على اختلاف أنواعها وكذلك أي مشروع أو أعمال يكون لها مصلحة فيها بما في ذلك إدارة الشركات والمشاريع التي تساهم الشركة فيها أو التي تتعاقد معها في عقود مشاركة أو عقود استثمارية تحقق مصلحة الشركة.
- مباشرة أعمال البيع والشراء والتسويق والتوزيع للمواد الخام والمنتجات الوسيطة والنهائية لعموم أنواع السلع والأسواق بما في ذلك عقود شراء منتجات المصانع والمزارع وغيرها من الوحدات الإنتاجية وعقود تسويق منتجاتها وتعهدهات التسويق والتوزيع والتصدير والقيام بكل ما يلزم ويشمل عمليات التعبئة والتغليف وتجهيز السلع وما شابه ذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة لذلك.
- عموم أعمال الاستيراد والتصدير لجميع أنواع السلع في المناطق بما في ذلك المناطق الحرة لحساب الشركة أو لحساب الغير وفقا للقوانين المرعية.
- أعمال التجارة الدولية شراء وبيع ووكالة وتمثيلا وأعمال الوسطاء التجاريين بالعمولة أو غيرها في الأسواق الدولية والتجارية بما في ذلك الأسواق المنظمة لهذا الغرض وإبرام وتنفيذ كافة العقود المترتبة على ذلك حسب مصلحة الشركة.
- جميع أعمال تعهدات التوريد والتسليم ودخول المناقصات التجارية بجميع أنواعها محليا وخارجيا وأجراء جميع أنواع العقود بما في ذلك العقد الباطن لتنفيذ أي تعهدات أو التزامات مترتبة عليها لذلك.

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

١- الاستثمارات العقارية

٢- الاستثمار في الشركة الزميلة (الشركة المتخصصة للاستثمار

ونبين لكم أدناه تفاصيل الاستثمارات

١- الاستثمارات العقارية

ان استثمارات الشركة العقارية للعام ٢٠١٠ تتلخص بما يلي

■ مشروع مبنى جراند سنتر

■ مشروع مبنى نيو هوم سنتر

ونبين أدناه تفاصيل هذه المشاريع

مشروع مبنى جراند سنتر

نبذه تعريفية عن مشروع مبنى جراند سنتر

يقع المشروع في شارع الشريف ناصر بن جميل بجانب حدائق الملك

حوض ٨ الشمساني وبمساحة ارض إجمالية ١٤٥٩ متر مربع و

سيارات وخدمات وطابق أرضي محلات تجارية وعددها (٩) تس

وثلاث طوابق متكررة مكاتب بمساحات مختلفة، وبمساحة إجمالية لـ

دخل المشروع

تم بيع جزء من المحلات التجارية في المشروع وتم تأجير معظم

إيرادات التأجير السنوية للمساحات المؤجرة حالياً ما يقارب ١٠٠٠٠

كلفة المشروع الإجمالية

بلغت كلفة المشروع الإجمالية ما يقارب (٣,٤٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين

المشروع فوائد الاقتراض والتي بلغت ما يقارب خمسمائة وستون

الدولية معيار رقم (٢٣) (تكاليف الاقتراض) .وان القيمة

٤,٥٥٥,٨٢٨ دينار أربعة ملايين وخمسمائة وخمسة وخمسون ألف

مشروع مبنى نيو هوم سنتر

نبذة تعريفية عن مشروع مبنى نيو هوم سنتر

يقع المشروع على قطعة الأرض رقم (١١١١) في منطقة الجبيهة حوض رقم (٤) الجبيهة الشرقي بجوار بوابة الجامعة الأردنية الشمالي، مساحة الأرض (٩٧٣) متر مربع بأحكام تنظيم سكن (ب). المشروع عبارة عن بناية مكونة من (٤) طوابق فوق منسوب الشارع تشكل ما مجموعه (١٦) ستة عشر شقة ديلوكس وطابق قبو مواقف سيارات وخدمات مختلفة وبمساحة إجمالية حوالي ٢٤٦٠ متر مربع. وتبلغ ملكيتنا ٥٠ % من المشروع .

دخل المشروع

تم الانتهاء من المشروع وأصبح جاهز للتأجير في بداية العام ٢٠١٠ إلا أنه ونتيجة للظروف الاقتصادية العالمية والمحلية فإن العروض المقدمة للشركة لإيجار المبنى لم تكن تحقق العائد المتوقع وعليه فإن المشروع لم يحقق أي دخل في العام الحالي ونتيجة موقع المشروع واقترابه من المنطقة التجارية فإننا نعمل حالياً على تغيير صفة استعمال المبنى من سكن ليصبح مكاتب : وان تغيير صفة الاستخدام تتطلب بعض الوقت وبعض إجراءات داخلية في أمانة عمان الكبرى ولا نزال لغاية تاريخه بانتظار الموافقة النهائية من أمانة عمان الكبرى .

كلفة المشروع الإجمالية

بلغت قيمة حصتنا في المشروع ما يقارب (٧٥٠,٠٠٠) سبعمائة وخمسون ألف دينار علماً أنه تم تحميل كلفة المشروع فوائد الاقتراض والتي بلغت ما يقارب (١٢٥,٠٠٠) مائة وخمسة وعشرون ألف دينار وهذا يتفق مع معايير المحاسبة الدولية معيار رقم (٢٣) (تكاليف الاقتراض) . وان القيمة العادلة لحصتنا في المشروع حسب تقييم الخبير تقدر حوالي ٧٥٩,٠٠٠ دينار .

٢- استثمار في شركة زميلة (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري)

تعريف الاستثمار في الشركة الزميلة

وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ حول الاستثمار في الشركة الزميلة فقد بين المعيار الدولي رقم ٢٨ ان الاستثمار يعتبر استثمارا في الشركات الزميلة عندما يكون هنالك تأثير هام سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من تملك ٢٠ % إلى ٥٠ % من رأس مال المشروع المستثمر به وأكدت المعايير انه يمكن إثبات وجود التأثير الهام من قبل المستثمر عندما يكون هنالك تمثيل في مجلس الإدارة أو هيئة أخرى معادلة تسيطر على المنشأة المستثمر بها

محاسبة الاستثمار في الشركة الزميلة

يتم إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة وفقا لطريقة حقوق الملكية والتي تقوم على تسجيل الاستثمار مبدئيا بالكلفة وتزداد القيمة المرحلة أو تخفض للاعتراف بنصيب المستثمر من أرباح وخسائر المشروع المستثمر به بعد تاريخ التملك أما التوزيعات المستلمة من المشروع المستثمر به فيتم تخفيضها من القيمة المرحلة للاستثمار .

الشركة الزميلة

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

ملخص عن أهم استثمارات الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذ.م.م)

تتركز استثمارات الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري بالاستثمارات التالية

■ الاستثمارات العقارية

■ الاستثمارات المالية

ونبين لكم أدناه تفاصيل الاستثمارات

الاستثمارات العقارية

١- 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 الدور الأول والدوار الثاني وبمساحة إجمالية تقريبية مقدارها (٣٤,٠٠٠) متر مربع مؤجر معظمها ويتكون المبنى من :-

١- أربعة طوابق تحت منسوب الشارع بمساحة (١٢,٠٠٠) متر مربع معدة كمواقف للسيارات وتنتسج إلى ما يقارب (٢٣٠) سيارة.



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

٣- طابق ارضي مكون من (٢٨) محل مؤجر جزء كبير منها .

٤- سبعة طوابق من الطابق الأول ولاناية الطابق السابع مكاتب تم تأجيرها لمجموعة الاتصالات الأردنية .

دخل مشروع السيتي سنتر :-

تبلغ إجمالي إيرادات مشروع السيتي سنتر ما يقارب مليون ومائتان وخمسون ألف دينار سنوياً وأغلبها ناتج عن التأجير والخدمات المقدمة للمستأجرين ويترتب على المشروع مصاريف تشغيل وأخرى ما يقارب (٣٥٠,٠٠٠) دينار أي تقدر صافي إيرادات الشركة العقارية من مشروع السيتي سنتر ما يقارب (٩٠٠,٠٠٠) دينار سنوياً قبل الضرائب والمخصصات وبدون استهلاك للمبنى .

٢- مشروع مبنى نيو هوم سنتر

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

٣- استثمارات بأراضي

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

طريقة التقييم المحاسبية للإستثمارات العقارية في الشركة الزميلة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري :-

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 (٤٠) . ولا يوجد أي فروقات إعادة تقييم للعام الحالي .

تعريف القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وكيف تم التوصل إليها

القيمة العادلة حسب (معايير المحاسبة الدولية) : هو المبلغ الذي يمكن أن تتم مبادلة الأصل به أو سداد الالتزام بين أطراف مطلعته وراغبة في التعامل على أساس تجاري بحت . وللتوصل إلى القيمة العادلة بشكل صحيح وبعيدا عن أي تحيز فلقد اعتمدت إدارة الشركة خبير في مجال العقار لغايات تقييم الاستثمارات العقارية وتم اعتماد القيمة المقدرة للإستثمارات العقارية من قبل الخبير كقيمة عادلة للإستثمارات العقارية . وحسب رأي الخبير العقاري بأنه لا يوجد فروقات إعادة تقييم للإستثمارات العقارية للعام الحالي .

■ استثمارات بالأصول المالية

تملك الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري محفظة استثمارية بأسهم الشركات وكانت استثمارات الشركة على نوعين ، النوع الأول أوراق مالية محتفظ بها للمتاجرة وهي الاستثمارات التي يتم امتلاكها بهدف تحقيق أرباح نتيجة التغير في أسعارها على المدى القصير والنوع الثاني أوراق مالية متوفرة للبيع . يتم تبويب الأوراق المالية للمتاجرة كموجودات متداولة أما الأوراق المالية المتوفرة للبيع فيتم تبويبها كموجودات غير متداولة إلا إذا توفرت النية لدى الإدارة لبيعها خلال عام من تاريخ البيانات المالية فيتم تبويبها حينئذ كموجودات متداولة. يتم تسجيل الأوراق المالية للمتاجرة والمتوفرة للبيع عند الشراء بالكلفة ويعاد تقييمها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة مالية ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة في بيان الدخل والتغير في القيمة العادلة للإستثمارات المتوفرة للبيع فيتم إثبات فرق القيمة في حقوق الملكية وتحت بند التغير المتراكم في القيمة العادلة وإثبات التغير في بنود الدخل الشامل . وكانت قيمة الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة حسب القيمة العادة ما يقارب ١,١٠٠,٠٠٠ مليون ومائة ألف دينار في حين بلغت القيمة العادلة للأصول المالية المتوفرة للبيع (١,٢٤٢,٧٢٠) مليون ومائتان واثان وأربعون ألف وسبعمائة وعشرون دينار .

الوضع المالي للشركة الزميلة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري

البيان	٢٠١٠	٢٠٠٩
رأس المال	١١,١٧٣,١٤٠	١٠,٦٩٢,٠٠٠
مجموع الموجودات المتداولة	٢,٨٤٧,٠٨٣	٤,١٧٤,٦٤٠
مجموع الموجودات غير المتداولة	٣١,٩٣٧,١٣٧	٣٢,٠١٠,٨٨٨
مجموع المطلوبات المتداولة	٢,١٦٨,٢٣٢	٢,٨٠٦,٤١٦
مجموع المطلوبات غير المتداولة	٩,٤٤٨,٠٠٢	٦,٠١٤,٦٤٤
حقوق الملكية	٢٣,١٦٧,٩٨٦	٢٧,٣٦٤,٤٦٨

الوضع المالي للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

نبين أدناه ملخص للوضع المالي للشركة

البيان	٢٠١٠	٢٠٠٩
مجموع ربح (خسارة) السنة	(٣١١,٩٦٧)	٣٧٠,٨٧٨
المصاريف الإدارية	٩٧,٩٣٦	٨١,٩٦٣
خسائر بيع الحصص	١,٨٧٨,٣٥٥	---
مصاريف التمويل	١٣٨,٤٧٩	١٨٦,٥٩٥
ربح (خسارة) الشركة	(٢,٤٢٦,٧٣٧)	١٠٢,٣٢٠
مجموع الموجودات غير المتداولة	٦,٢٢٠,٠٨٩	١١,٨٤٤,٠٨٣
مجموع الموجودات المتداولة	٣٣٨,٠١٠	٣٢٢,٤٧٨
مجموع حقوق الملكية	٤,٨٧٠,٣٥٨	٧,٦٧٤,٥٥٦
مجموع المطلوبات غير المتداولة	---	١,٢٧٤,٠٢٨
مجموع المطلوبات المتداولة	١,٦٨٧,٧٤١	٣,٢١٧,٩٧٧

لقد قامت الشركة ببيع جزء من استثماراتها المالية (الحصص التي تملكها في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري) حيث بلغ عدد الحصص المباعة (٢,٩٢٠,٠٠٠) وكان سعر بيع الحصص بمبلغ إجمالي (٢,٩٤٩,٦٨٨) علما ان كلفة الحصص الدفترية بلغت (٤,٨٤٨,٠٤٣) دينار وكان نتيجة بيع الحصص خسارة بقيمة (١,٨٧٨,٣٥٥) دينار . علما ان كلفة الحصة هي وفقا لطريقة حقوق الملكية في إثباتات الاستثمار في الشركات الزميلة والتي تشمل ما يلي

١- المبالغ النقدية المدفوعة مقابل الاستثمار وكانت تفاصيلها كما يلي

المبالغ النقدية المدفوعة	عدد الحصص المملوكة	كلفة الحصة
٣,٩٤٩,٦٠٠	٤,٢٩٥,٩٤٠	٠,٩١٩

٢- نصيب شركتنا من أرباح وخسائر الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري بعد تاريخ التملك ولغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١ وكانت تفاصيلها كما يلي،

البيان	القيمة
حصة الشركة من أرباح الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري منذ بداية الاستثمار ولغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١	٤,٧٧٦,١٣٥

٣- التوزيعات المستلمة من الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري .

البيان	القيمة
الأرباح النقدية المستلمة من الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري منذ بداية الاستثمار ولغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١	١,١٣٢,٠٣٠

أي ان ملخص كلفة الحصة الواحدة دفتريا كان كما يلي

تفاصيل الاستثمار في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري

البيان	القيمة	عدد الحصص	كلفة الحصة
القيمة المدفوعة مقابل شراء الحصص	٣,٩٤٩,٦٠٠	٤,٢٩٥,٩٤٠	٠,٩١٩
يضاف			
حصة الشركة من أرباح الاستثمار في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	٤,٧٧٦,١٣٥		
التغير المتراكم في القيمة العادلة للاستثمار في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	٣٣٤,٥٦٢		
فرق قيمة شراء حصص	١٠,٢٤٥		
مجموع ما يضاف	٥,١٢٠,٩٤٢		
يطرح			
قيمة الأرباح المقبوضة من الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	١,١٣٢,٠٣٠		
مجموع ما يطرح	١,١٣٢,٠٣٠		
قيمة الاستثمار المحاسبي كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١	٧,٩٣٨,٥١٢	٤٦٣٩٦١٦	١,٧١١

وقد قامت الشركة باستخدام السيولة النقدية المتوفرة من البيع في تسديد البنوك الدائنة وجزء من مديونية الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري . ان قرار بيع الحصص كان نتيجة عدد من الأسباب أهمها نقص السيولة النقدية . ان مؤشر السيولة النقدية هي من المؤشرات الهامة الدالة على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وانه مع عجز السيولة سرف يجعل الشركة في موقف حرج وخاصة أمام البنوك الأمر الذي قد يؤدي إلى تصنيف حسابات الشركة في البنك المركزي وقد يدفع البنوك - في أسوء الاحتمالات - إلى بيع أموال الشركة المرهونة للبنك في المزاد العلني (مبنى جراند سنتر - مبنى نيو هوم سنتر - حصص الشركة في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري) . علما ان استثمارات الشركة العقارية مرهونة للبنوك وان جزء من الحصص كان مرهون أيضا للبنوك .

أسباب عجز السيولة النقدية للشركة

ان مشكلة عجز السيولة في الشركة يعود لمجموعة من الأسباب المتراكمة وان جميع قرارات الشركة الاستثمارية منذ بداية الاستثمار العقاري كانت بناء على خطة تحقق التدفقات النقدية المطلوبة لتحقيق غايات الشركة وتفعيل استثماراتها ولكن ان أي دراسة لادب ان تقابلها مجموعه من المخاطر والتي لا يمكن لأي استثمار ان يخلو منها وان أسباب مشكلة السيولة النقدية لشركة تتركز في الأسباب التالية .

أ- طريقة استثمار أموال الشركة منذ التأسيس

يعد السبب الرئيس في مشكلة الشركة النقدية هو طريقة الاستثمار التاريخية لأموال الشركة منذ التأسيس حيث ان رأس مال الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة تم وضعه بالكامل في استثمارات في الشركة الزميلة - الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري - حيث تم شراء حصص الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري بقيمة ٣,٩٠٥,٤٠٠ وهي نسبة قريبا جدا من رأس المال المكتتب به في حينه وان الاستثمار في شركات زميله هو استثمار طويل الأجل ويعتبر من الموجودات غير المتداولة وان التدفقات النقدية لهذا الاستثمار مرتبطة بشكل مباشر في ما تقرره الشركات الزميلة من توزيعات أرباح نقدية من عدمه وبالتالي فان الشركة لن تحقق أي تدفق نقدي من استثمار أموالها إلا عن طريق التوزيعات النقدية في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري . الأمر الذي يجعل عدم قدرة شركتنا على تسديد الالتزامات قصيرة الأجل مما يترتب على الشركة عجز في السيولة النقدية . لذلك فقد قرر مجلس الإدارة إعادة هيكلة الاستثمارات في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة وكانت إعادة هيكلة الاستثمار تقوم على التوجه إلى إقامة مشاريع عقارية ويتم تمويل جزء من المشاريع عن طريق البنوك ويتم تمويل الجزء الآخر عن طريق زيادة رأس المال بصورة تدريجية وبما يتفق مع حاجة الشركة النقدية وبميت تكون إيرادات الشركة من التأجير في المستقبل قادرة على تغطية مصاريف الشركة النقدية .

ب- عدم الموافقة على زيادة رأس المال في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

تقدم مجلس الإدارة للهيئة العامة باجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٢٩ لرفع رأس المال بنسبة ١١,١١١ % أي ما قيمته ٥٠٠,٠٠٠ دينار خمسمائة ألف دينار إلا ان القرار لم يوافق عليه حسب أحكام قانون الشركات الأردني حيث كانت نسبة الأسهم غير الموافقة في حينه هي ٢٨,٨٩ %. وتقدم مجلس الإدارة للهيئة العامة باجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٢ لرفع رأس المال بنسبة ١٠ % أي ما قيمته ٤٥٠,٠٠٠ دينار أربعمائة وخمسون ألف دينار إلا ان القرار لم يوافق عليه حسب أحكام قانون الشركات الأردني حيث كانت نسبة الأسهم غير الموافقة في حينه هي ٣٥,٨٠ % .

ان عدم الموافقة على زيادة رأس المال اثر على السيولة النقدية وعلى الخطة الاستثمارية المستقبلية للشركة.

ج- ارتفاع أسعار المواد الأساسية للبناء وزيادة نسب التضخم المحلي والعالمي خلال فترة إنشاء مشاريع الشركة العقارية .

قامت إدارة الشركة بالبدا في وضع خطة لإنشاء مشاريع عقارية وذلك اعتباراً من العام ٢٠٠٥ وفي تلك الفترة كانت أسعار المواد الأساسية للبناء شبه مستقره أو ان نسبة ارتفاع الأسعار لم تكن عالية في حينه ، إلا ان هذه الأسعار أخذت بالارتفاع بشكل سريع خلال فترة الإنشاء بحيث وصلت إلى مستويات قياسية مما جعل كلفة البناء الفعلية هي أعلى من الكلفة التقديرية للمبنى .

د- الأزمة الاقتصادية العالمية

كان للأزمة الاقتصادية العالمية دور في التأثير السلبي على وضع الشركة المالي حيث أثرت على الاقتصاد العالمي في أواخر العام ٢٠٠٨ الأزمة الاقتصادية العالمية ، وكنا في تلك الفترة على وشك الانتهاء من المشاريع العقارية التي أنتمتها الشركة وكوننا جزء من هذا العالم وكون الاقتصاد الأردني يتجه نحو اقتصاد السوق (الاقتصاد الحر) الأكثر انفتاحاً فان النشاط العقاري تأثر بشكل ملحوظ في المملكة الأردنية الهاشمية الأمر الذي جعل من قدرة الشركة على التأجير مغايره للخطة الموضوعه وخاصة في مبنى نيو هوم سنتر وجراند سنتر

٥- اتباع البنوك سياسات متشددة في التسهيلات الائتمانية.

نتيجة الأزمة الاقتصادية العالمية أخذت البنوك الأردنية التشديد في سياسات الائتمان مما زاد من مشكلة القطاع العقاري حيث ان ذلك ظهر جليا في العام ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ ولقد تم التصريح عن ذلك أكثر من مره ومن جهات مختلفة . حيث أكدت الجهات المختصة ان السياسات البنكية تأخذ نهج متشدد في التسهيلات ، كما ان نتيجة ارتفاع كلفة المبنى الفعلية عن الكلفة المتوقعة وحسب ما هو مبين أعلاه قامت الشركة بالطلب من البنك العربي رفع سقف القرض والخاص بتمويل مشروع جراند سنتر إلا ان البنك رفض الموافقة على رفع سقف القرض وبالتالي فان الشركة اضطرت لدفع كامل المبالغ الزائدة عن الكلفة المتوقعة للبناء في حين ان البنك كان يدفع ما نسبته ٧٦ % من كلفة المبنى الفعلية .

و- تعثر بيع محلات جراند سنتر .

نتيجة مجموع الأسباب المتراكمة أعلاه والتي كان من شأنها ان تؤثر على وضع السيولة النقدية في الشركة . لذلك قامت شركتنا بعرض جميع المحلات في مبنى جراند سنتر للبيع في أثناء فترة الإنشاء للمشروع وكان من المتوقع ان يتحقق تدفق نقدي ما بين سبعمائة وخمسون ألف إلى مليون ونقدم احد المستثمرين لشراء خمس محلات بقيمة إجمالية ٤٩٠,٠٠٠ أربعمائة وتسعون ألف دينار وتم توقيع الاتفاقية معه إلا ان البناء رفض فك الرهن إلا بشروط حيث جاءت شروط البنك ان يصبح المشتري كفيلا للشركة وهذا الأمر كان يرفضه أي مشتري وحاولت إدارة الشركة مع البنك لإلغاء هذا الشرط إلا ان البنك رفض إلغاء الشرط . ونتيجة سياسة البنك الائتمانية اضطرت الشركة وبعد طلب المشتري إلى إلغاء اتفاقية البيع.

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 فان الشركة لن تقوم بأي توسعات في الاستثمارات العقارية إلا بعد دراسة جديدة للسوق العقاري في الأردن ودراسة السيولة النقدية للشركة .

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

- ١

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

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

ج- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة في عام ٢٠١٠ (٦,١٨٣,٧٨٦) دينار

د- بلغ عدد موظفي الشركة في عام ٢٠١٠ ستة موظفين

٢- لا يوجد شركات تابعة للشركة .

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

- ٣

أ- نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة

١- فاضل علي فهد السرحان

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

الخبرات العملية

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

العضويات

هو رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة .

٢- يسري إبراهيم فياض بركات

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

الخبرات العملية

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

العضويات

نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة .

٣- الدكتور وليد وائل أيوب زعرب

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ ١٩٩٥/١/٢ ولد عام ١٩٦٧ حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة المخاطر والتأمين والتمويل من جامعة فلوريدا في الولايات المتحدة الأمريكية ، وأيضاً درجة البكالوريوس في قانون التجارة الدولي وعلم الجرائم من نفس الجامعة ، وفي عام ١٩٩٦ حصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من نفس الجامعة ، وفي عام ٢٠٠١ حصل على درجة الدكتوراة في علوم التأمين من نفس الجامعة .

الخبرات العملية

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

العضويات

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

٤- اسامه عبد الرحيم اسماعيل عصفور

ولد عام ١٩٣١ حاصل على شهادة الثانوية العامة عام ١٩٥٢

الخبرات العملية

منذ تخرجه عمل موظف في البنك العربي لمدة سنتين أي لغاية نهاية عام ١٩٥٤ ثم انتقل للعمل في بنك القاهرة عمان منذ عام ١٩٥٤ وتدرج بالوظيفة وفي العام ١٩٨٥ أصبح مساعداً لمدير عام بنك القاهرة عمان ولغاية سنة ١٩٩٠ وفي نفس الوقت ومنذ عام ١٩٨٥ ولغاية ١٩٩١ كان عضواً لمجلس إدارة البنك نفسه ، وفي الفترة من سنة ١٩٩٢ ولغاية ١٩٩٥ زاول أعمال تجارية حرة .

العضويات

عضو مجلس إدارة لدى الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة اعتباراً من ٢٠٠٥/٩/١٢ لغاية ٢٠١٠/٦/١٤ .

٥- السيد "محمد خالد" اسامه عبدالرحيم عصفور

ولد عام ١٩٦٥ حاصل على درجة الدكتوراه في القانون عام ١٩٩١ من الولايات المتحدة الأمريكية جامعة مينسوتا وحصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال عام ١٩٨٨ من الولايات المتحدة الأمريكية جامعة ويسكونسن وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال عام ١٩٨٦ من الولايات المتحدة الأمريكية جامعة ويسكونسن .

الخبرات العملية

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

العضويات

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ ٢٠١٠/٧/١٣ ولغاية تاريخه في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة ورئيس مجلس إدارة الشركة الأولى المثالية للأجهزة الكهربائية و شركة المنازل المميزة للمطابخ والديكور .

٦- محمد مظهر حسن عناب

ولد عام ١٩٥٨ حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة كليف بالاتحاد السوفيتي سابقا عام ١٩٨٢ .

الخبرات العملية

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

العضويات

عضو مجلس إدارة في شركة التأمين الأردنية وعضو مجلس إدارة في شركة الزيوت النباتية وعضو مجلس إدارة لنادي الحسين للشباب وعضو مجلس أمانة عمان ونائب رئيس جمعية المشاة الأردنية و هو عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة منذ تاريخ ٢٠٠٩/٨/١٣ ولغاية تاريخه .

٧- امجد يسري إبراهيم بركات

ولد عام ١٩٨١ وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة عمان الأهلية عام ٢٠٠٥

الخبرات العملية

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

العضويات

عضو مجلس إدارة تاريخ العضوية ٢٠٠٥/٩/١٢ حيث عين ممثلاً عن شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه في عضوية مجلس الإدارة ولا زال .

٨- قصي محمد احمد الغصين

ولد عام ١٩٤٢ حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة القاهرة / جمهورية مصر العربية عام ١٩٦٨

الخبرات العملية

منذ تخرجه ولغاية عام ١٩٨٥ عمل بالتجارة الحرة ولحسابه الخاص بالمواد الإنشائية والهندسية، ومنذ عام ١٩٨٥ 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 ٢٠٠٨/٤/٢٣ ولغاية تاريخه في الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة .

ب-نبذة تعريفية عن الإدارة العليا

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

- السيد فاضل علي فهيد السرحان

- السيد يسري إبراهيم فياض بركات

وقد تم ذكر النبذة التعريفية عنهم ضمن أعضاء مجلس الإدارة

٢- المدير المالي

- حسام يوسف عثمان عثمان

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

الخبرات العملية

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

٣- رئيس قسم المساهمين

- هبه "محمد خليل" عبا.الكريم الزرو

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



الخبرات العملية

عملت منذ تخرجها ولغاية عام ٢٠٠٥ في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة ومنذ العام ٢٠٠٥ ولغاية ٢٠٠٦ قامت بالإعداد إلى دراسة الماجستير في الولايات المتحدة الأمريكية ومنذ العام ٢٠٠٦ ولغاية تاريخه تعمل في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

٤- أمين سر المجلس

- عمر سعيد عبدالله سلامه

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

؛

الخبرات العملية

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

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

اسم المساهم	كما في ٢٠١٠/١٢/٣١		كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	١,٧٢٠,٣٤٢	%٣٨,٢	١,٤١٠,٢١٢	%٣١,٣
معنصم فايز إبراهيم الفاعوري	٣٦٢,٨٣٠	%٨,١	.	.
شركة الجميل للاستثمارات العامة	٢٨٩,٤٠٩	%٦,٤	٢٧١,١٠٥	%٦,٠
شركة المجموعة لتكنولوجيا المعلومات وصناعة البرمجيات	٢٢٦,٦٠٤	%٥,٠٠	٣٥٥,٤٥٤	%٧,٩
يسري إبراهيم فياض بركات	٧٢,٣٦٩	%١,٦	٤٦٦,٣٣٠	%١٠,٤
هاني جميل عارف بركات	٦,٧٠٧	%٠,١٥	٢٦٠,٥٨٠	%٥,٨
المجموع	٢,٦٧٨,٢٦١	%٥٩,٤٥	٢,٧٦٣,٦٨١	%٦١,٤

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

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

٧-

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

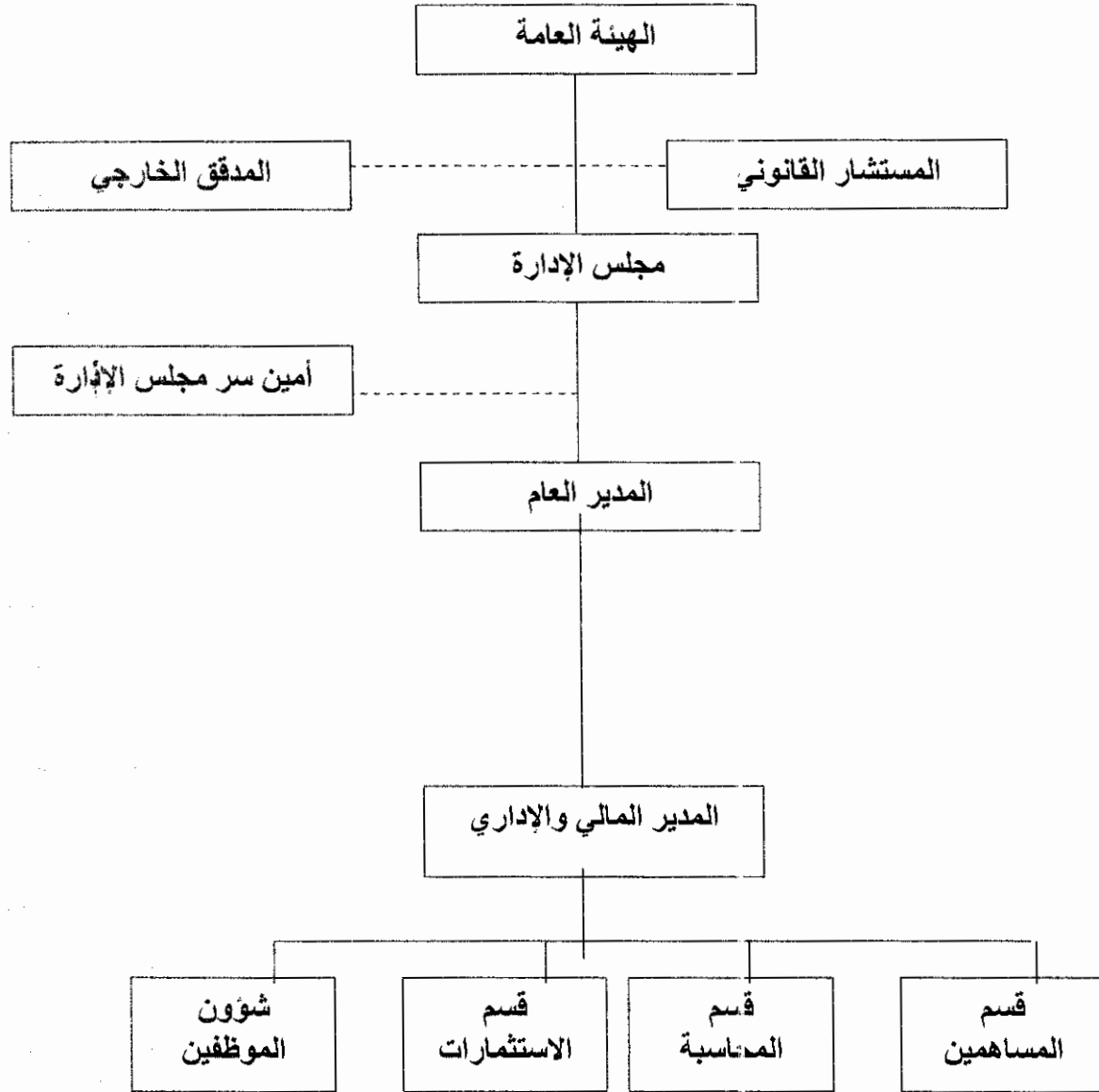
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق أو امتيازات حصلت الشركة عليها .

٨-

أ- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو على قدرتها التنافسية

ب- لا تطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

١- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم
يحمل الموظفون في الشركة مؤهلات جامعية عالية و

عدد الموظفين	الشهادات العلمية
٣	بكالوريوس
١	ثانوية عامة
٢	اقل من ثانوية عامة

ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة
لم تقوم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب
١٠- لا يوجد أية مخاطر (والحمد لله) تعرضت
العام القادم ولها تأثير مادي على الشركة (ان شاء الله)
١١-

١١-١ الإجازات الهامة التي حققتها الشركة منذ
بلغت مجمل الخسارة للعام ١٠١٠ (٣١١,٩٦٧) دينار
خسائر بيع الاستثمارات المالية (١,٨٧٨,٣٥٥) وبلغت
خسارة السنة بلغت (٢,٤٢٦,٧٣٧) دينار وبعد طرح
(٢,٤٢٧,٧١٧) دينار. بينما بلغ مجموع حقوق المساهمين
(١,٦٨٧,٧٤١) دينار بينما بلغ صافي القيمة الدفترية
المتداولة (٣٣٨,٠١٠) بينما بلغت الاستثمارات مبلغ
(الموجودات المتداولة- المطلوبات المتداولة) هو (٣١)
فهي انعكاسات الأزمة المالية والاقتصادية العالمية و
وخاصة قطاع الاستثمارات العقارية والذي يعد من
هيكله استثمارات الشركة .

١١-٢ الإجازات الهامة التي حققتها الشركة خلال
تعمل الشركة على التسويق للمشاريع العقاري وعملت
١٢- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكرر
الرئيسي

نتيجة إعادة هيكلة استثمارات الشركة قامت الشركة
للاستثمار والتطوير العقاري ونتيجة بيع الحصص ترة

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

البيان	السنوات				
	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	٢٠٠٦
صافي ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة	(٢,٤٢٧,٧١٧)	١٠١,٣٤٠	١٠٩,١٥٧	١٠١,٨٨١	٧٢١,٧٩٨
الأرباح الموزعة	---	---	---	---	---
نسبة الأرباح الموزعة	---	---	---	---	---
صافي حقوق المساهمين	٤,٨٧٠,٣٥٨	٧,٦٧٤,٥٥٦	٧,٢٣٨,٦٥٤	٧,١٥١,٠٠٣	٦,٥٣٣,٣٧٢
سعر السهم السوقي كما في ١٢/٣١	١,٤٠٠	٣,٩٠	٣,١٣٠	٣,١٨٠	١,٩١٠

١٤ - تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة .

بلغت مجمل خسارة الشركة للعام ٢٠١٠ مبالغ (٣١١,٩٦٧-) دينار منها (٣٣١,٦٨٥-) دينار من الشركات المستثمر بها (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري) وإيرادات من التأجير بقيمة (١٩,٧١٨) دينار. بينما بلغت المصاريف الإدارية والمصاريف الأخرى للعام ٢٠١٠ (٢٣٦,٤١٥) وعلى ضوء ما جاء أعلاه فإن الخسائر لعام ٢٠١٠ قبل المخصصات (٢,٤٢٦,٧٣٧-) دينار بالمقارنة مع (١٠٢,٣٢٠) ربح في عام ٢٠٠٩.

وان النسب المالية المقارنة هي كما يلي

الرقم	النسب المالية	٢٠١٠	٢٠٠٩
١	عائد السهم الواحد بالدينار	(٠,٥٣٩)	٠,٠٢٣
٢	العائد على الاستثمار	(٣٧ %)	٠,٨٢ %
٣	العائد إلى حقوق المساهمين	(٥٠ %)	١,٣٢ %
٤	نسبة الملكية	٧٤ %	٦٣,٠٨ %
٥	الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	١,٣ %	٠,٨٣ %
٦	نسبة التداول	٢٠ %	١٠,٠٢ %
٧	رأس المال العامل	(١,٣٤٩,٧٣١)	(٢,٨٩٥,٤٩٩)

١٥- التطورات المستقبلية الهامة للشركة .

ان التطورات الاقتصادية للشركة مرتبطان بشكل خاص . والخطة المستقبلية للشركة مستأجرين / مستثمرين للمجمعات حيث دراسة جديدة للسوق العقاري في الأردن

١٦- مدققو حسابات الشركة

مدققو حسابات الشركة هم السادة إبراهيم (٧٥٠٠) سبعة آلاف وخمسمائة دينار يوجد أي أتعاب عن أي خدمات أخرى أو

١٧-

أ- عدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة

الاسم	الجنسية
الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	أردني
فاضل علي فهد السرحان	أردني
يسري إبراهيم فياض بركات	أردني
وليد وائل أيوب زعرب	أردني
"محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور	أردني
اسامه عبدالرحيم اسماعيل عصفور	أردني
شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه	مصري
محمد مظهر عناب حسن عناب	أردني
شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه	أردني
امجد يسري إبراهيم بركات	أردني
قصي محمد احمد الغصين	أردني

لا يوجد شركات مسيطر عليه من قبل أعضاء مجلس

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 ٢٠٠٩ و ٢٠١٠

عدد الأوراق المالية المملوكة	الجنسية	الوظيفة	الاسم
٢٠٠٩	٢٠١٠		
---	---	أردني	مدير مالي
---	---	أردني	رئيس قسم المساهمين
---	---	أردني	أمين سر المجلس
			حسام يوسف عثمان عثمان
			هبة "محمد خليل" عبدالكريم الزرو
			عمر سعيد عبدالله سلامه

لا يوجد شركات مسيطة عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا و أقاربهم للعامين ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ .

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

عدد الأوراق المالية المملوكة	المنصب	الجنسية	الاسم
٢٠٠٩	٢٠١٠		
١٥,٠٠٠	١٣,٩٩٨	أردني	سميرة عبدالودود سليمان بركات
			زوجة نائب رئيس المجلس

لا يوجد شركات مسيطة عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة و أقاربهم للعامين ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ .

أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاها الأعضاء خلال عام ٢٠١٠

الاسم	المنصب	بدل التنقلات	مكافآت سنوية	الإجمالي
الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	رئيس مجلس الإدارة و نائب رئيس مجلس الإدارة	---	---	---
فاضل علي فهد السرحان	ممثل الشخص الاعتباري	٩٦٠	١٤٠	١١٠٠
يسري إبراهيم فياض بركات	ممثل الشخص الاعتباري	٩٦٠	١٤٠	١١٠٠
وليد وائل أيوب زعرب	عضو	٩٦٠	١٤٠	١١٠٠
اسامه عبدالرحيم إسماعيل عصفور (انتقل إلى رحمته تعالى في ٢٠١٠/٦/١٤)	عضو	٤٨٠	١٤٠	٦٢٠
"محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور ٢٠١٠/٧/١٢	عضو	٤٨٠	---	٤٨٠
شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه	عضو	٩٦٠	١٤٠	١١٠٠
محمد مظهر حسن عناب	ممثل الشخص الاعتباري	٩٦٠	١٤٠	١١٠٠
شركة "أحمد ياسر" بركات وإخوانه	عضو	٩٦٠	١٤٠	١١٠٠
امجد يسري إبراهيم بركات	ممثل الشخص الاعتباري	٩٦٠	١٤٠	١١٠٠
قصي محمد أحمد الغصين	عضو	٩٦٠	١٤٠	١١٠٠

ب- المزايا والمكافآت التي تقاضاها موظفي الإدارة العليا

الاسم	الوظيفة	الرواتب والأجور والبدلات
حسام يوسف عثمان عثمان	مدير مالي	٢٣,١٠٠
هبه "محمد خليل " عبدالكريم الزرو	رئيس قسم المساهمين	٥,٤٦٠
عمر سعيد عبدالله سلامه	أمين سر المجلس	٩٠٠

١٩ - التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها شركة خلال السنة المالية

٢٠- العقود أو المشاريع أو الارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركة التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .
تم بيع ١١٥,٠٠٠ حصة من الحصص المباداة في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري بسعر بيع إجمالي ١,١٤٣,٤٣٨ دينار وكانت تفاصيلها كما يلي

عدد الحصص	سعر البيع	اسم المشتري	العلاقة
٩٨,٢٥٠	١٢٢,٨١٢	"احمد ياسر " يسري بركات	ابن نائب رئيس مجلس الإدارة
١٥,٥٠٠	١٩,٣٧٦	أيمن يسري بركات	ابن نائب رئيس مجلس الإدارة
٩٩٥,٠٠٠	٩٩٥,٠٠٠	شركة احمد ياسر بركات	عضو
٦,٢٥٠	٦,٢٥٠	امجد يسري بركات	عضو
١,١١٥,٠٠٠	١,١٤٣,٤٣٨	المجموع	

٢١- خدمة البيئة والمجتمع المحلي

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

٢٢- اجتماعات مجلس الإدارة

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٠ سبعة اجتماعات

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

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2010.

لجنة الادارة	
يسري ابراهيم فياض بركات	فاضل علي فهد السرطان

رئيس مجلس الادارة
فاضل علي فهد السرطان

المدير المالي
حسام يوسف عثمان عثمان

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

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

ممثل شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه

محمد مظهر عناب

عضو

ممثل شركة "أحمد ياسر" وإخوانه

امجد بركات

عضو

الدكتور وليد زعرب

محمد خالد أسامه عصفور

قصي محمد احمد الغصين

عضو

عضو

عضو

رئيس مجلس الإدارة

فاضل علي فهد

نائب رئيس مجلس الإدارة

يسري بركات

توصيات مجلس الإدارة

يوصي مجلس الإدارة للهيئة العامة باجتماعها العادي ما يلي :-

- ١- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق .
- ٢- كلمة رئيس مجلس الإدارة .
- ٣- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الخاصة بالشركة .
- ٤- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة والقوائم المالية للسنة المنتهية في ٢٠١٠/١٢/٣١ والخطة المستقبلية للعام ٢٠١١ والمصادقة عليها وإبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمال سنة ٢٠١٠ .
- ٥- انتخاب مدققي حسابات للشركة للعام ٢٠١١ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
- ٦- انتخاب مجلس إدارة جديد لدورة قادمة مدتها أربع سنوات .
- ٧- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدارتها على جدول الأعمال وحسب أحكام القانون.

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

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
كما الي ٣١ كانون الاول ٢٠١٠

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

فهرس المحتويات

صُفحة

٣٩	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤١	قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠ (قائمة أ)
٤٢	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠ (قائمة ب)
٤٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠ (قائمة ج)
٤٤	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠ (قائمة د)
٤٥ - ٦٢	ايضاحات حول القوائم المالية

المحاسب القانوني المستقل

المساهمة العامة المحدودة

شركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة المساهمة العامة
الى كما في 31 كانون الأول 2010 وقائمة الدخل الشامل
ة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً
تفسيرية اخرى .

المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لاعداد
ية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لاعداد وعرض
أخطاء جوهرية ، سواء أكانت ناشئة عن احتيال أو خطأ ،
تداع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة

القوائم المالية استناداً الى تدقيقنا ، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير
نن نقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط واجراء
اذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .

ن على أدلة تدقيق للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية ، تستند
ب القانوني ، بما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في
الاحتياال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ
الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالاعداد والعرض للعادل
تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لابداء رأي حول فعالية
لك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ، ومعقولة التقديرات
تويم العرض الاجمالي للقوائم المالية .

اتفاقية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا الخاص بالتدقيق .



الرأي :

برأينا ان القوائم المالية تعرض بعدالة من جميع النواحي الجوهرية للاستثمارات المتخصصة المساهمة العامة المحدودة كما في القوائم وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وفقاً للمعايير الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

عملاً بأحكام قانون الشركات الأردني رقم (22) لسنة 1997 ومقتضىات المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا ، كن منظمة بصورة أصولية وان القوائم المالية المرفقة والقوائم الملحقة معها .

استناداً الى كل ما تقدم فائنا نوصي الهيئة العامة المصادقة على القوائم

عن ابراهيم العباسي وشركاه

د. ابراهيم محمد العباسي
اجازة رقم 116

	ايضاح	٢٠١٠ دينار اردني	٢٠٠٩ دينار اردني
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والمعدات - بالصافي	4	36,303	41,148
مشاريع تحت التنفيذ	5	0	751,774
الاستثمار في الشركة الزميلة	6	2,402,303	7,938,512
الاستثمارات العقارية	7	3,781,483	3,112,649
مجموع الموجودات غير المتداولة		6,220,089	11,844,083
الموجودات المتداولة			
الذمم المدينة - بالصافي	8	190,679	175,957
الحسابات المدينة المتنوعة	9	145,133	146,491
النقد لدى البنوك		2,198	30
مجموع الموجودات المتداولة		338,010	322,478
مجموع الموجودات		6,558,099	12,166,561
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	10	(387,884)	(11,403)
(الخسائر المتراكمة) الأرباح المدورة في نهاية السنة (قائمة ب)	11	(684,504)	1,743,213
مجموع حقوق الملكية		4,870,358	7,674,556
المطلوبات غير المتداولة			
قروض طويلة الاجل	12	0	1,274,028
مجموع المطلوبات غير المتداولة		0	1,274,028
المطلوبات المتداولة			
البنوك الدائنة	13	158,928	215,456
قروض قصيرة الاجل	12	0	1,025,612
ذمم دائنة وأوراق دفع	14	18,268	35,243
ذمة الشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري		989,875	1,449,886
الحسابات الدائنة المتنوعة	15	520,670	491,780
مجموع المطلوبات المتداولة		1,687,741	3,217,977
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		6,558,099	12,166,561

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة .

قائمة الدخل الشامل السنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠

قائمة

	٢٠١٠	٢٠٠٩
ايضاح	دينار اردني	دينار اردني
الاييرادات		
(خسائر) ارباح الاستثمار في الشركة الزميلة	(331,685)	240,190
صافي ارباح بيع مشروع فيوتشر سنتر 16	0	52,928
صافي ارباح بيع محلات في مشروع جراند سنتر 17	0	17,206
صافي ايرادات التأجير 18	19,718	60,554
مجموع الايرادات	(311,967)	370,878
المصاريف الادارية والعمومية 19	(97,936)	(81,963)
(خسائر) بيع حصص من الاستثمار في الشركة الزميلة	(1,878,355)	0
(الخسارة) الربح التشغيلي للسنة	(2,288,258)	288,915
تكاليف التمويل	(138,479)	(186,595)
(خسارة) ربح السنة قبل المكافاة	(2,426,737)	102,320
مكافاة اعضاء مجلس الادارة	(980)	(980)
(خسارة) ربح السنة بعد المكافاة (قائمة ج)	(2,427,717)	101,340
يضاف : الدخل الشامل الاخر		
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(376,481)	334,562
مجموع الدخل الشامل	(2,804,198)	435,902
	دينار اردني	دينار اردني
حصة السهم الاساسية من (الخسارة) الربح 20	(0.539)	0.023

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

قائمة ج قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠

البيان	رأس المال	الاحتياطي الاجباري	الاحتياطي الاختياري	الاحتياطي الخاص	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح المدورة	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ (قائمة أ)	4,500,000	325,730	558,508	558,508	(11,403)	1,743,213	7,674,556
مجموع الدخل الشامل - قائمة ب	-	-	-	-	(376,481)	(2,427,717)	(2,804,198)
الرصيد في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠ (قائمة أ)	4,500,000	325,730	558,508	558,508	(387,884)	(684,504)	4,870,358

السنة السابقة

٢٠٠٨	الرصيد في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٨	4,500,000	325,730	558,508	558,508	(345,965)	1,641,873	7,238,654
مجموع الدخل الشامل - قائمة ب	-	-	-	-	-	334,562	101,340	435,902
٢٠٠٩	الرصيد في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ (قائمة أ)	4,500,000	325,730	558,508	558,508	(11,403)	1,743,213	7,674,556

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة .

قوائم مالية مدققة

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية		
(خسارة) ربح السنة بعد المكافأة	(2,427,717)	101,340
الاستهلاكات	105,302	59,496
(خسائر) بيع حصص من الاستثمار في الشركة الزميلة	1,878,355	-
(خسائر) ارباح الاستثمار في الشركة الزميلة	331,685	(240,190)
صافي (الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال	(112,375)	(79,354)
(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة		
الذمم المدينة	(14,722)	(88,936)
الحسابات المدينة المتنوعة	1,358	(508)
الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة		
الذمم الدائنة وأوراق الدفع	(16,975)	(163,199)
ذمة الشركة الزميلة	(460,011)	464,805
الحسابات الدائنة المتنوعة	28,893	(132,902)
صافي النقد (المستخدم في) الانشطة التشغيلية	(573,832)	(94)
التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية		
استثمارات عقارية	(769,294)	(2,595,776)
مشاريع تحت التنفيذ	751,774	2,880,915
التغير في الاستثمار في الشركة الزميلة	2,949,688	0
صافي النقد الناتج عن الانشطة الاستثمارية	2,932,168	285,139
التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية		
البنوك الدائنة	(56,528)	(118,354)
قروض	(2,299,640)	(166,729)
صافي النقد (المستخدم في) الانشطة التمويلية	(2,356,168)	(285,083)
صافي الزيادة (النقص) في رصيد النقد	2,168	(38)
النقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة	30	68
النقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة (قائمة)	2,198	30

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

ايضاحات حول القوائم المالية

١- تأسيس الشركة وغاياتها

أ. تأسست الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة كشركة مساهمة المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة في المملكة الأردنية برأسمال قدره أربعة ملايين دينار مقسم الى أربعة ملايين سهم بقيت على حق الشروع بالعمل اعتباراً من ١٩٩٥/٧/٥ ، ومن غايات الشركة وكل شيء يندرج تحت أعمال الشركات التجارية والاستثمارية فهي :
تم خلال عام ٢٠٠٧ زيادة راس مال الشركة بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار العامة غير العادي والمنعقد بتاريخ ٢ نيسان ٢٠٠٧ وقد استكملت ليصبح راس مال الشركة ٤,٥٠٠,٠٠٠ دينار

ب. تم الموافقة على القوائم المالية المرفقة بموجب قرار مجلس الادارة وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين .

٢- اسس اعداد القوائم المالية

أ. عام

- تم اعداد القوائم المالية للشركة وفقا للمعايير الصادرة عن مجلس مع
- تم اعداد القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية .
- تظهر القوائم المالية بالدينار الاردني وتقرب لاقرب دينار وهي العما

ب. استخدام التقديرات

- ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الموجودات والمطلوبات المالية والافصاح عن الالتزامات المحتملة ، الايرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيم خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام وجتهادات هامة لتقدير التقديرات المذكورة مبينة بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة للتغيرات الناجمة :
اننا نعتقد بان تقدير اتنا ضمن القوائم المالية معقول ومفصلة على النحو يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتمادا على اسس وفرضيات معتمد تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية .
تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة (في قائمة الدخل) .

- يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراستها بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، ويعاد النظر

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية

٣- ملخص في السياسات المحاسبية العامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المدونة 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.

أ. الاستثمار في الشركة الزميلة

يظهر الاستثمار في الشركة الزميلة والتي تزيد نسبة الملكية فيها عن ٢٠% وتقل عن ٥٠% أو كان هناك تأثير هام من قبل الشركة على شركة أخرى وكان ذلك من خلال التمثيل في عضوية مجلس الإدارة حسب طريقة حقوق الملكية.

ب. الاستثمارات في العقارات

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد طرح الاستهلاك المتراكم (باستثناء الأراضي) ويتم استهلاك هذه الاستثمارات على عمرها الانتاجي بنسبة ٢ - ١٠% سنوياً يتم تسجيل أي تدني في قيمتها في بيان الدخل ، يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات في بيان الدخل .

يتم تقييم الاستثمارات العقارية بتاريخ كل قائمة مالية ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في إيضاح الاستثمارات العقارية .

ج. الممتلكات و المعدات والاستهلاكات

يتم اثبات الممتلكات والمعدات بالتكلفة ، ويتم استهلاكها على مدى العمر الانتاجي المقدر لها وفقاً لطريقة القسط الثابت وبمعدلات استهلاك سنوية تتراوح بين ١٠ - ٢٠ بالمائة .

د. النقد وما في حكمه

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

هـ. الذمم الدائنة

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

و. تحقق الإيرادات

يتم تحقق الإيراد عند توقيع العقد وإتمام نقل الملكية للمشتري.

ز. إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من الاستثمارات العقارية بعقود إيجار تشغيلية بطريقة القسط الثابت على مدة تلك العقارات.

ط. 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 .

ي. التقاوص

يتم إجراء تقاوص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في المركز المالي فقط عندما تتوفر الأدلة القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاوص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

٤- الممتلكات والمعدات بعد الاستهلاك المتراكم

يتألف هذا البند مما يلي :

المجموع	موجودات المشاريع	الديكورات	الات والمعدات	الاثاث والمفروشات
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
٦٣,٨٣٥	٤١,٦٩٠	٧,٤٦٨	٧,٨٣٢	٦,٨٤٥
(27,532)	(5,906)	(7,458)	(7,788)	(6,380)
٣٦,٣٠٣	٣٥,٧٨٤	١٠	٤٤	٤٦٥
٦٣,٨٣٥	٤١,٦٩٠	٧,٤٦٨	٧,٨٣٢	٦,٨٤٥
(22,687)	(1,737)	(7,066)	(7,713)	(6,171)
٤١,١٤٨	٣٩,٩٥٣	٤٠٢	١١٩	٦٧٤

قوائم مالية مدققة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠

التكلفة في ١ كانون الثاني ٢٠١٠
الإضافات
الإستهلاك المتراكم

القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩

التكلفة في ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
الإضافات
الإستهلاك المتراكم

القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩

ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

٥- مشاريع تحت التنفيذ

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠٠٩	٢٠١٠
	دينار اردني	دينار اردني
مشروع الجبيرة المقام على قطعة رقم ١١١١ (ايضاح ٥ ب)	751,774	0
المجموع	<u>751,774</u>	<u>0</u>

ب- ان مشروع الجبيرة على قطعة رقم ١١١١ مملوكة مناصفة بين الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة والشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذ.م.م.)

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

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

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
نسبة المساهمة		
بالمائة		
الرصيد في بداية السنة	7 938,512	7,363,760
تكلفة الحصص المباعة من الاستثمار	(4,828,043)	0
حصة الشركة من التغير المتراكم في القيمة	(376,481)	334,562
حصة الشركة من ارباح السنة الحالية	(331,685)	240,190
المجموع	<u>2,402,303</u>	<u>7,938,512</u>

إيضادات حول القوائم المالية - تابع

٧- الاستثمارات العقارية

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
مشروع الشميساني- جراند سنتر (إيضاح ٧ب)	3,175,197	3,162,373
مشروع الجبيهة - نيوهوم سنتر (إيضاح ٧ج)	756,467	0
الاستهلاك المتراكم لمشروع جراند سنتر	(137,177)	(49,724)
الاستهلاك المتراكم لمشروع نيوهوم	(13,004)	0
المجموع	3,781,483	3,112,649

ب. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مبلغ ٤,٥٥٥,٨٢١ ديناراً كما بتاريخ ٣١ كانون الاول ٢٠١٠ عند اعداد القوائم المالية . وذلك حسب تقدير الخبير العقاري.

ج- مشروع الجبيهة- نيوهوم سنتر مشروع مشترك مع الشركة الزميلة - الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م حيث تبلغ حصة الشركة في المشروع ٥٠%. وبلغت القيمة العادلة للمشروع ٧٥٠,٠٠٠ دينار

٨- الذمم المدينة - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم مدينة	10,483	10,483
ذمم مستأجرين	38,171	25,957
ذمم تجارية	150,000	150,000
ذمم مدينة أخرى	2,508	0
المجموع	201,162	186,440
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	(10,483)	(10,483)
الصافي	190,679	175,957

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

الحسابات المدينة المتنوعة

-٩

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
دفعات مقدماً على حساب استشارات مالية (إيضاح ٩ ب)	84,887	84,887
دفعات مقدماً على حساب القضايا (إيضاح ٩ ب)	50,320	50,320
مصاريف مدفوعة مقدماً	2,723	3,127
التأمينات المستردة	2,955	4,780
ذمم موظفين - التأمين الصحي	1,453	3,074
أمانات ضريبة الدخل	2,795	3
تأمين كفالات	0	300
المجموع	145,133	146,491

ب. تمثل الدفعات أعلاه قيمة الأتعاب المدفوعة على القضايا المقامة من قبل الشركة على الغير (إيضاح ٢٦)

التغير المتراكم في القيمة العادلة

-١٠

يمثل التغير المتراكم في القيمة العادلة حصة الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة الظاهر في حقوق الملكية في الشركة الزميلة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة بنسبة ١٧%

وفيما يلي الحركة على التغير المتراكم في القيمة العادلة

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد في بداية السنة	(11,403)	(345,965)
الحركة خلال السنة	(376,481)	334,562
الرصيد في نهاية السنة	(387,884)	(11,403)

(الخسائر المتراكمة) الأرباح المدورة في نهاية السنة

-١١

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
الأرباح المدورة من الأرباح المتحققة	(351,839)	126,321
الأرباح المدورة من الأرباح غير المتحققة	(331,685)	1,616,892
المجموع	(683,524)	1,743,213

قوائم مالية مدققة

ايضا احاطت

١٢- القروض

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧
المجموع	المجموع	الجزء طويل الال
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
206,545	0	0
1,860,014	0	0
233,081	0	0
2,299,640	0	0

ب. قرض بنك الاسكان للتجارة والتمويل

- حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني من بنك الاسكان للتجارة والتمويل في ١٠/١٢/٢٠٠٧م لغايات تمويل مشروع الجببية ١٠٦٣ وقد تم تمويل رأس المال العامل بالكامل خلال السنة

- حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة ٢٥٠,٠٠٠ دينار أردني من بنك الاسكان للتجارة والتمويل في ١٠/١٢/٢٠٠٧م لغايات تمويل مشروع الجببية ١٠٦٣ وقد تم تمويل رأس المال العامل بالكامل خلال السنة

ج. قرض البنك العربي

- 1- حصلت الشركة على قرض متجدد من البنك العربي بقيمة القرض شراء الارض المقام عليها مشروع جراند سنتر،
- 2- حصلت الشركة على قرض متناقص من البنك العربي ارض الشميساني رقم ١١٤٣ ، وقد تم تسديد القرض

د. قرض البنك التجاري الاردني

حصلت الشركة على قرض متناقص من البنك التجاري الاردني حصة من حصص الشركة في الشركة المتخصصة للاستثمار العامل في الشركة ، وقد تم تسديد القرض بالكامل خلال الـ

قوائم مالية

ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

كافة من بعض البنوك المحلية بسقف ٢٠٠,٠٠٠ دينار وذلك بضمان الشركة.

٢٠
اردني

ذمم مقاوليين

ذمم اعضاء مجلس الادارة

ذمم دائنة اخرى

المجموع

٢١
اردني

مخصص التزامات متوقعة

امانات مساهمين / زيادة راس المال

امانات مساهمين - ارباح موزعة

ايجارات مقبوضة مقدما

تأمينات محتجزة للغير

امانات ضريبة المعارف

دفعات مقدمة على حساب ايجار محلات

مكافأة اعضاء مجلس الادارة

مخصص البحث العلمي والتدريب المهني

مخصص رسوم الجامعات الاردنية

مخصص الاجازات ومكافأة نهاية الخدمة

امانات مؤسسين ومساهمين

مصاريف مستحقة

امانات الضمان الاجتماعي

امانات ضريبة الدخل

المجموع

قوائم مالية مدققة

ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

١٦- صافي ارباح بيع مشروع فيوتشر سنتر

١- يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
ايرادات بيع حصة الشركة من المشروع (ايضاح ١٦ ب)	0	650,000
صافي كلفة المشروع	0	(566,597)
مجمل ربح بيع المشروع	0	83,403
حصة الشركة من مصاريف البيع	0	(30,475)
صافي ارباح بيع مشروع فيوتشر سنتر	0	52,928

ب- تمتلك الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة ٥٠ % من مشروع فيوتشر سنتر وتمتلك الشركة الزميلة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ٥٠ % وقد تم بيع حصة الشركة من المشروع خلال سنة ٢٠٠٩.

١٧- صافي ارباح بيع محلات في مشروع جراند سنتر

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
ايراد بيع محلات في مشروع جراند سنتر	0	350,000
كلفة المحلات المباعة	0	(332,794)
صافي ارباح بيع محلات في مشروع جراند سنتر	0	17,206

ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

صافي ايرادات التاجير

١٨ -

أ - يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
صافي ايرادات تاجير مشروع فيوتشر سنتر (ايضاح ١٨ ب)	0	5,546
صافي ايرادات تاجير مشروع جراند سنتر (ايضاح ١٨ ج)	35,562	55,008
صافي ايرادات تاجير مشروع نيوهوم (ايضاح ١٨ د)	(15,844)	0
المجموع	19,718	60,554

ب - صافي ايرادات تاجير مشروع فيوتشر سنتر

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
ايرادات ايجار	0	14,167
يطرح : المصاريف		
الاستهلاكات	0	(6,750)
مسققات ومعارف	0	(1,700)
اخرى	0	(171)
صافي ايرادات تاجير مشروع فيوتشر سنتر	0	5,546

ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

ج- صافي إيرادات تاجير مشروع جراند سنتر		
	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
ايرادات ايجار	171,750	97,841
ايراد خدمات	20,244	11,169
ايراد خلوات	0	15,000
مجموع الايرادات	191,994	124,010
يطرح : المصاريف		
رواتب واجور وملحقاتها	(9,244)	(5,788)
صيانة واصلاحات	(439)	(2,040)
امن وحماية	(5,750)	(3,206)
الاستهلاكات	(91,622)	(51,461)
تسويق	0	(1,075)
كهرباء ومياه	(5,261)	(3,772)
اخرى	(2,714)	(1,660)
ضريبة مسققات	(33,078)	0
خدمة اصطفاغ سيارات	(3,349)	0
مصاريف تأمين	(1,375)	0
توريد وتركيب قرميد	(3,600)	0
مجموع المصاريف	(156,432)	(69,002)
صافي ايرادات تاجير مشروع جراند سنتر	35,562	55,008

د- صافي إيرادات تاجير مشروع نيوهوم		
	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
ايرادات ايجار	0	0
مجموع الايرادات	0	0
يطرح : المصاريف		
رواتب واجور وملحقاتها	(1,081)	0
صيانة واصلاحات	(5)	0
الاستهلاكات	(13,004)	0
كهرباء ومياه	(334)	0
اخرى	(211)	0
فرز شقق	(1,209)	0
مجموع المصاريف	(15,844)	0
صافي ايرادات تاجير مشروع جراند سنتر	(15,844)	0

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

المصاريف الادارية والعمومية

- ١٩

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
الرواتب والاجور وملحقاتها	42,860	39,566
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي	4,184	4,184
الايجارات	2,550	2,550
رسوم واشتراكات	18,146	6,834
تنقلات أعضاء مجلس الادارة	6,720	6,720
بريد وهاتف	1,478	1,364
قرطاسية ومطبوعات	933	1,176
كهرباء ومياه ومحروقات	358	475
دعاية واعلان	1,733	1,840
أتعاب مهنية	13,700	13,700
أمانة سر	900	900
اجازات ومكافأة نهاية الخدمة	1,333	861
مصاريف اخرى	2,365	508
استهلاكات	676	1,285
المجموع	97,936	81,963

حصة السهم من (خسارة) ربح السنة

- ٢٠

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار اردني	دينار اردني
(خسارة) ربح السنة العائد لمساهمي الشركة	(2,427,717)	101,340
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	4,500,000	4,500,000
حصة السهم من (خسارة) ربح السنة	(0.539)	0.023

ملاحظات حول القوائم المالية - تابع

الالتزامية والاستثمارية ، وفيما يلي معلومات عن قطاعات الأعمال

	النشاط الرئيس دينار اردني
صافي الايرادات	311,967-
الموجودات والمطلوبات	
الموجودات	6,555,901
المطلوبات	1,687,741
معلومات القطاعات الاخرى	
المصاريف الرأسمالية	0
الاستهلاكات	105,302
	النشاط الرئيس دينار اردني
صافي الايرادات	370,878
الموجودات والمطلوبات	
الموجودات	12,166,531
المطلوبات	4,492,005
معلومات القطاعات الاخرى	
المصاريف الرأسمالية	0
الاستهلاكات	0

ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

٢٢ - تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

٢٠١٠

	لغاية سنة دينار اردني	أكثر من سنة دينار اردني	المجموع دينار اردني
الممتلكات والمعدات - بالصافي	0	36,303	36,303
مشاريع تحت التنفيذ	0	0	0
الاستثمار في الشركة الزميلة	0	2,402,303	2,402,303
الاستثمارات العقارية	0	3,731,483	3,731,483
الذمم المدينة - بالصافي	190,679	0	190,679
الحسابات المدينة المتنوعة	145,133	0	145,133
النقد لدى البنوك	2,198	0	2,198
مجموع الموجودات	338,010	6,220,089	6,558,099
المطلوبات المتداولة			
البنوك الدائنة	158,928	0	158,928
ذمم دائنة وأوراق دفع	18,268	0	18,268
ذمة الشركة الزميلة - المخصصة للاستثمار والتأمين	989,875	0	989,875
الحسابات الدائنة المتنوعة	520,670	0	520,670
مجموع المطلوبات	1,687,741	0	1,687,741
الصافي	(1,349,731)	6,220,089	4,870,358

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

تابع تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

٢٠٠٩

	لغاية سنة دينار اردني	أكثر من سنة دينار اردني	المجموع دينار اردني
الممتلكات والمعدات - بالصافي	0	41,148	41,148
مشاريع تحت التنفيذ	0	751,774	751,774
الاستثمار في الشركة الزميلة	0	7,938,512	7,938,512
الاستثمارات العقارية	0	3,112,649	3,112,649
الذمم المدينة - بالصافي	175,937	0	175,957
الحسابات المدينة المتنوعة	146,491	0	146,491
النقد لدى البنوك	30	0	30
مجموع الموجودات	322,478	11,844,083	12,166,561
المطلوبات المتداولة			
البنوك الدائنة	215,456	0	215,456
قروض	1,025,612	1,274,028	2,299,640
ذمم دائنة وأوراق دفع	35,243	0	35,243
ذمة الشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	1,449,386	0	1,449,886
الحسابات الدائنة المتنوعة	491,780	0	491,780
مجموع المطلوبات	3,217,977	1,274,028	4,492,005
الصافي	(2,895,499)	10,570,055	7,674,556

ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

المعاملات مع أطراف ذات علاقة

٢٣-

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

	٢٠١٠	٢٠٠٩
ينود داخل المركز المالي	دينار اردني	دينار اردني
ذمة الشركة الزميلة (رصيد دائن)	989,٤75	1,499,886

ب- تم بيع ١,١١٥,٠٠٠ حصة من لحصص المملوكة للشركة في الشركة الزميلة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م

	٢٠١٠	٢٠٠٩
ينود داخل بيان الدخل	دينار اردني	دينار اردني
(خسائر) بيع حصص من الاستثمار في الشركة	1,614,١55	0

ج- فيما يلي ملخص لمنافع رواتب ومكافأة الادارة العليا للشركة :

	٢٠١٠	٢٠٠٩
رواتب ومكافأة	دينار اردني	دينار اردني
	23,100	19,500

ادارة المخاطر

٢٤-

مخاطر الائتمان :

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

مخاطر سعر السوق

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

مخاطر أسعار الفوائد

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

قوائم مالية مدققة

إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

مخاطر السيولة

- تعمل الشركة على إدارة 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 ٣١ كانون الاول ٢٠١٠ على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية .

٢٠١٠			
المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى ١٢ شهر	اقل من ثلاثة شهور
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
158,928	-	158,928	-
-	-	-	-
18,268	-	18,268	-
989,875	-	989,875	-
520,670	-	520,670	-
1,687,741	0	1,687,741	0

٢٠٠٩			
المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى ١٢ شهر	اقل من ثلاثة شهور
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
215,456	0	215,456	0
2,299,640	1,274,028	1,025,612	0
35,243	0	35,243	0
1,449,886	0	1,449,886	0
491,780	0	491,780	0
4,492,005	1,274,028	3,217,977	0

قوائم مالية مدققة

ايضاحات حول المقوانين

ادارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيس فيما يتعلق بإدارة رأس مال الشركة بالتأكد من نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية .

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وأجراء التعديلات اللازمة
تعديلات على الأهداف والسياسات والأجراءات المتعلقة بهيكل

ان البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال والاحتياطي الخاص والارباح المدورة وابلغ مجموعها ٤٢,٦٨٥,٩٥٠ دينار اردني كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩.

قضايا مقامة من قبل الشركة

هناك دعوى رقم ٢٠٠٥/١٠١٤ تطالب بها الشركة الاردنية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م للمطالبة بمبلغ مليوني دينار هذه الدعوى لصالح الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة بالنتيجة.

- الأحداث اللاحقة

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

الالتزامات المحتملة

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	<u>دينار اردني</u>	<u>دينار اردني</u>
لقاء كفالته	-	5,000

أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام سنة المقارنة لتتناسب وعرض