

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



التاريخ : 2019/03/14
اشارتنا : م / 3234 / م / 642 / 2019

السادة/ بورصة عمان المحترمين

الموضوع / البيانات المالية السنوية
31/ كانون الاول / 2018

تحية طيبة و بعد،،،

نرفق لكم بطيه البيانات المالية السنوية لشركتنا وذلك عن السنة المنتهية كما في 31 /كانون الاول / 2018 .
باللغتين العربية والانجليزية ونسخة على (CD)

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

ضابط الارتباط

حسام يوسف عثمان



بورصة عمان	
الدائرة الإدارية والمالية	
الديوان	
١٨ آذار ٢٠١٩	
الرقم المتصل:	1286
رقم الملف:	31086
الجهة المختصة:	31086

نسخة الى:-

- الملف العام



الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة (م.ع.م)

التقرير السنوي للعام

2018



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد فاضل علي فهيد السرحان
نائب رئيس مجلس الإدارة	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد يسري إبراهيم فياض بركات
عضو	الدكتور وليد وائل أيوب زعرب
عضو	الدكتور " محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور
عضو	السادة شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه ممثل الشركة المهندس محمد مظهر حسن عناب
عضو	السادة شركة " احمد ياسر " بركات وإخوانه ممثل الشركة السيد " احمد ياسر " يسري إبراهيم بركات
عضو	المهندس عبدالمجيد محمود احمد درويش

مدققو حسابات الشركة : السادة العباسي وشركاه / نبيل محمد عبيدات

مستشار الشركة القانوني : الأستاذ المحامي وليد حلمي عبدالهادي



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة أعضاء الهيئة العامة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

يسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب في اجتماع الهيئة العامة السنوي ويسعدني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن مجلس الإدارة ان أضع بين أيديكم التقرير السنوي متضمناً القوائم المالية عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول /2018 والخطة المستقبلية للعام 2019.

من حيث الإستثمارات العقارية للشركة

فكما تعلمون فان الشركة تمتلك الجزء الأكبر من مبنى جرائد سنتر والمقام على قطعة الأرض رقم 1143 حوض رقم (8) الشمساني ونعمل حالياً لرفع نسبة التأجير في المبنى وذلك بتأجير المساحات القابلة للتأجير.

وفي الإطار القانوني

أرجو أن أعلمكم انه فيما يتعلق بالدعوى المقامة من قبل الشركة والشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ضد الغير والتي تحمل الرقم 2005/1014 للمطالبة بمبلغ (1,750,000) مليون وسبعمئة وخمسون ألف دينار مضافاً إليها الفائدة القانونية والرسوم وأتعاب المحاماة وقد صدر الحكم البدائي برد القضية عن المشتكي عليهم / المدعى عليهم بالحق الشخصي وقد قمنا نحن والمدعي العام باستئنافه وحتى الآن لم يعين موعد محكمة الاستئناف من قبل محكمة الاستئناف .

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 للإستثمارات المتخصصة المحترمين

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم ويقدم لكم تقريره السنوي عن أعمال الشركة ونشاطاتها والقوائم المالية كما هي في 31 كانون الأول 2018 والخطة المستقبلية للعام 2019 .

تقرير مجلس الإدارة

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

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

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

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

• مباشرة أعمال البيع والشراء والتسويق والتوزيع للمواد الخام والمنتجات الوسيطة والنهائية لعموم أنواع السلع والأسواق بما في ذلك عقود شراء منتجات المصانع والمزارع وغيرها من الوحدات الإنتاجية وعقود تسويق منتجاتها وتعهدها 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 تعهدات التوريد والتسليم ودخول المناقصات التجارية بجميع أنواعها محلياً وخارجياً 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 إستثمارية واستعمال وتنفيذ وإدارة تلك العقود والحقوق



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



استثمارات الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة .

الإستثمارات العقارية

الإستثمارات المالية

ونبين لكم أدناه تفاصيل الإستثمارات

الإستثمارات العقارية

مشروع مبنى جراند سنتر

نبذه تعريفيه 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) أفقية كمواقف سيارات وخدمات وطابق أرضي محلات تجارية وعددها (9) تسعة محلات وطابق ميزانين تابع لهذه المحلات وثلاث طوابق متكررة مكاتب بمساحات مختلفة، وبمساحة إجمالية للمبنى تقدر بحوالي 5600 متر مربع.

دخل المشروع

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

كلفة المشروع الإجمالية

بلغت كلفة المشروع الإجمالية ما يقارب (3400000) ثلاثة ملايين وأربعمائة ألف دينار علما انه تم تحميل كلفة المشروع فوائد الاقتراض والتي بلغت ما يقارب (560000) دينار خمسمائة وستون ألف دينار وبعد طرح كلفة المحلات المباعة تصبح كلفة حصتنا في المبنى (3175196) دينار . في حين بلغ الاستهلاك المتراكم للمبنى (662524) دينار لتصبح صافي القيمة الدفترية للمبنى (2512672) دينار . وان القيمة العادلة للمشروع حسب تقييم الخبير تقدر (2546000) دينار .

الإستثمارات بالأصول المالية

قامت الشركة باستثمار جزء من أموالها في (الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م) حيث تملك شركتنا ما نسبته تقريبا 17% من رأسمال الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري (ذات مسؤولية محدودة) والتي يبلغ رأسمالها (5723268) دينار . تم تأسيس الشركة في 31 أب 1995 . بين لكم أدناه تفاصيل موجودات الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري .



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

تتركز إستثمارات الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري بالإستثمارات التالية

▪ الإستثمارات العقارية

▪ الإستثمارات المالية

ونبين لكم أدناه تفاصيل الإستثمارات

الإستثمارات العقارية

1. مبنى عمان سنتر

نبذة تعريفية عن مبنى عمان سنتر :-

يقع المشروع على قطعة الأرض رقم 452 حوض رقم (17) الملفوف الشمالي / جبل عمان بشارع الملكة مصباح وقريب من فندق جراند حياة و عمارات الزارا وبنك القاهرة عمان ومساحة الأرض 1091 متر مربع. صفة الاستخدام مكاتب وعيادات طبية ضمن سكن (ج). المشروع عبارة عن عمارة مكونة من 11 طابق ، 4 طوابق منها فوق منسوب الشارع مكاتب و (5) طوابق تحت منسوب الشارع مكشوفة من ثلاث جهات عبارة عن مكاتب ومواقف سيارات وخدمات مختلفة و (2) طابق قبو مواقف سيارات وخدمات مختلفة. وتبلغ المساحة الإجمالية للبناء حوالي 6700 متر مربع.

دخل مبنى عمان سنتر :-

تبلغ إجمالي إيرادات مبنى عمان سنتر لتاريخ إعداد التقرير ما يقارب 155000 دينار - مائة وخمسة وخمسون ألف دينار وتبلغ مصاريف التشغيل والأخرى ما يقارب 40000 دينار-اربعون ألف دينار- أي تقدر صافي إيرادات الشركة من مبنى عمان سنتر ما يقارب 115000 دينار- مائة وخمسة عشر الف دينار - قبل الضرائب والمخصصات وبدون استهلاك للمبنى .

استثمارات بأراضي

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

طريقة التقييم المحاسبية للإستثمارات العقارية

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



تعريف القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وكيف تم التوصل إليها

القيمة العادلة حسب (معايير المحاسبة الدولية): هو المبلغ الذي يمكن أن تتم مبادلة الأصل به أو سداد الالتزام بين أطراف مطلعته وراغبة في التعامل على أساس تجاري بحت . وللتوصل إلى القيمة العادلة بشكل صحيح وبعيدا عن أي تحيز فلقد اعتمدت إدارة الشركة خبير في مجال العقار لغايات تقييم الإستثمارات العقارية وتم اعتماد القيمة المقدرة من قبل الخبير كقيمة عادله للإستثمارات العقارية . علما أن القيمة العادلة للعام الحالي اقل من القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية ويوجد فروقات في القيمة العادلة نتيجتها تدني بالقيمة 1117282 دينار

استثمارات بالأصول المالية

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

الوضع المالي للشركة

بلغت مجمل إيرادات الشركة للعام 2018 من استثمارات الشركة العقارية مبلغ وقدره (155598) دينار وبلغت مصاريف التشغيل ما قيمته (41052) دينار ليكون صافي إيرادات التأجير للاستثمارات العقارية مبلغ وقدره (114546) دينار بينما كانت صافي إيرادات التأجير في عام 2017 مبلغ وقدره (111171) دينار بلغت إيرادات متفرقة في العام 2018 مبلغ (163) دينار في حين بلغت في العام 2017 مبلغ (1695) وبلغت قيمة المصاريف الإدارية في العام 2018 مبلغ وقدره (127959) دينار بينما كانت المصاريف الإدارية في عام 2017 (108969) دينار ويوجد إيرادات من الفائدة في العام 2018 (5344) دينار بينما بلغت إيرادات الفائدة 2017 (5860) دينار ويوجد إيرادات بيع الأسهم في العام 2018 مبلغ (7064) في حين بلغت إيرادات بيع الأسهم في العام 2017 (1343) وان تقييم الأسهم كما في 2018/12/31 كان نتيجته خسارة بقيمة (4467) دينار في حين بلغت نتيجة تقييم الأسهم كما في 2017/12/31 خسارة بقيمة (4293) دينار ليكون صافي دخل الشركة من العمليات في عام 2018 خسارة (5309) دينار بينما كان صافي الدخل من العمليات في عام 2017 ربح (6807) دينار وحسب قانون الشركات الأردني تم تخصيص مكافئه لأعضاء هيئة المديرين عن العام 2018 بقيمة (500) دينار وتم إعادة تقييم مبنى عمان سنتر وكانت نتيجة التقييم خسارة تدني (1117282) وبالتالي فان صافي دخل الشركة للعام 2018 خسارة بقيمة (1123091) دينار بينما بلغ صافي الدخل في عام 2017 ربح بقيمة (6207) دينار.

البيان	2017	2018
رأس المال	5723268	5723268
مجموع الموجودات المتداولة	811754	761291
مجموع الموجودات غير المتداولة	7493052	6378780
مجموع المطلوبات المتداولة	319097	365077
مجموع المطلوبات غير المتداولة	87624	0
حقوق الملكية	7898085	6774994

الوضع المالي للشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة

نبين أدناه ملخص للوضع المالي للشركة

البيان	2017	2018
صافي إيرادات الإستثمارات العقارية	89296	53656
المصاريف الإدارية	87218	88195
خسارة التدني	0	30045
(خسارة) ربح الشركة	2078	(64584)
مجموع الموجودات غير المتداولة	3706980	3632750
مجموع الموجودات المتداولة	392309	385903
مجموع حقوق الملكية	3700336	3614939
مجموع المطلوبات المتداولة	398953	403714

الخطة المستقبلية للشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة

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



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

1-

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

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

ج- بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة في عام 2018 (3839751) دينار

د- عدد الموظفين : أربعة موظفين

2- لا يوجد شركات تابعه للشركة .

3-

أ- نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة .

1- فاضل علي فهيد السرحان .

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

الخبرات العملية

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

العضويات

1- رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة .

2- رئيس هيئة مديري الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري .

2- يسري إبراهيم فياض بركات .

نائب رئيس مجلس الإدارة منذ عام 1995 ولغاية تاريخه ، ولد عام 1943 وحاصل على شهادة دبلوم تجارة

ومالية من بريطانيا عام 1958

الخبرات العملية

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

مع الغير .

العضويات

1- نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

2- نائب رئيس هيئة مديري الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري



3- الدكتور وليد وائل أيوب زعرب .

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

الخبرات العملية

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

العضويات

- 1- عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة .
- 2- عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين .
- 3- رئيس مجلس الإدارة في الشركة الأردنية للإدارة والاستشارات .
- 4- عضو هيئة المديرين في الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري .ذ.م.م.
- 5- عضو مجلس إدارة في شركة المشرق للتأمين /رام الله
- 6- عضو مجلس إدارة في الشركة السورية الوطنية للتأمين / سوريا
- 7- عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية الدولية للشحن الجوي
- 8- عضو مجلس إدارة في الجامعة الأردنية / كلية الأعمال
- 9- عضو مجلس إدارة في لجنة استثمار صندوق الجامعة الأردنية
- 4- الدكتور "محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور .

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

الخبرات العملية

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



العضويات

- 1- عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة .
- 2- عضو مجلس إدارة في الشركة الأولى المثالية للأجهزة الكهربائية .
- 3- عضو مجلس إدارة في شركة المنازل المميزة للمطابخ والديكور .
- 4- عضو مجلس إدارة في شركة السوسنة السوداء للاستثمار .
- 5- عضو هيئة مديرين في شركة الجوزاء للمطاعم 0
- 6- عضو هيئة مديرين في شركة نصيب الحياة للاستثمارات العقارية .
- 5- المهندس محمد مظهر حسن عناب .

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

الخبرات العلمية

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

العضويات

- 1- عضو مجلس إدارة في الشركة الاردنية للإستثمارات المتخصصة
- 2- عضو مجلس ادارة في شركة التأمين الاردنية
- 3- عضو مجلس ادارة في شركة الزيوت النباتية
- 4- عضو مجلس ادارة شركة المملكة القابضة
- 5- رئيس مجلس ادارة الشركة الاوربية الاردنية
- 6- عضو مجلس ادارة الجمعية الثقافية العربية / مدرسة الرائد
- 7- رئيس مجلس ادارة شركة الانظمة الحديثة للالمنيوم والحديد / العقبة
- 8- عضو هيئة مديرين في الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري



6- " احمد ياسر" يسري إبراهيم بركات .

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

المجتمع العربي عام 1993

الخبرات العملية

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

العضويات

1- عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة

2- عضو هيئة مديرين في الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري .

7- عبدالمجيد محمود احمد درويش .

عضو مجلس إدارة من تاريخ 2011/4/21 ولد عام 1943 حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية

من جامعة الإسكندرية (جمهورية مصر العربية) عام 1968

الخبرات العملية

عمل كمهندس في وزارة الشؤون البلدية والقروية من سنة 1969 ولغاية عام 1972 ومنذ العام 1972 ولغاية

1974 مدير وصاحب مكتب درويش للهندسة ومنذ العام 1974 لغاية 1977 شريك في شركة عباسي

ودرويش للهندسة والمقاولات ومنذ العام 1978 لغاية الان مدير عام وصاحب مؤسسة درويش للمقاولات

العضويات

عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة .

ب-نبذة تعريفية عن الإدارة العليا

1- المدير العام

- السيد يسري إبراهيم فياض بركات .

وقد تم ذكر النبذة التعريفية عنه ضمن أعضاء مجلس الإدارة

2- المدير المالي

- حسام يوسف عثمان عثمان .

يعمل بوظيفة مدير مالي تم تعيينه في الشركة من تاريخ 2004/1/1 ولد عام 1976 حاصل على درجة

البكالوريوس في المحاسبة من جامعة دمشق / الجمهورية العربية السورية عام 1999 وحاصل على شهادة

محاسب قانوني أردني عام 2005 .

الخبرات العملية .

عمل في مجال تدقيق الحسابات في شركة حويط وفاشه لتدقيق الحسابات من تاريخ التخرج ولغاية

. 2003/12/31



3- أمين سر المجلس

- عمر سعيد عبدالله سلامة .

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

الخبرات العملية

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

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

كما في 2017/12/31		كما في 2018/12/31		اسم المساهم
نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	
50.767 %	2284520	51.597 %	2321870	الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري
6.188 %	278460	7.027 %	316213	يسري إبراهيم فياض بركات
56.955 %	2562980	58.624 %	2638083	المجموع

5- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

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

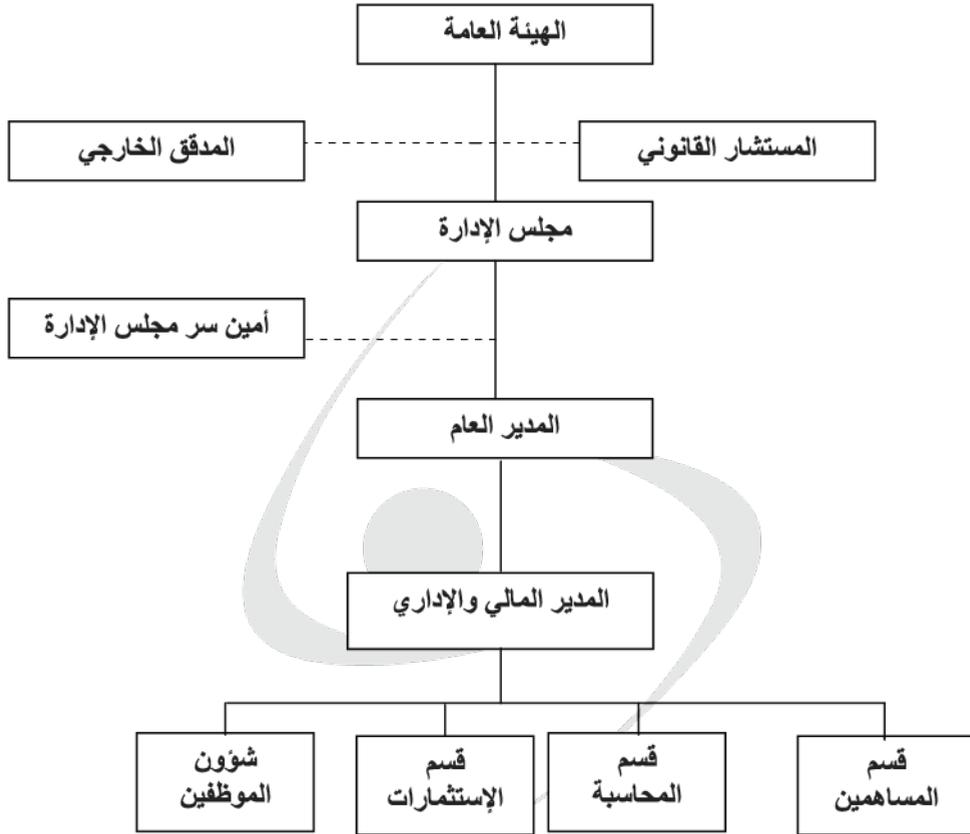
6- درجة الاعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محليا وخارجياً

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



- 7- الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركة او اي منتجاتها بموجب القوانين والانظمة او غيرها
- أ- لا يوجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة المعمول بها في الأردن .
- ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق أو امتيازات حصلت عليها الشركة.
- 8- القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها ولها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو على قدرتها التنافسية
- أ- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو على قدرتها التنافسية
- ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم

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

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

ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة .

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



10- المخاطر التي تتعرض الشركة لها .

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

11-

1-11 الإنجازات الهامة التي حققتها الشركة مدعمه بالأرقام .

بلغت صافي إيرادات التأجير للعام 2018 (53656) دينار بينما بلغت المصاريف الإدارية (88195) دينار وان خسارة التدني للموجودات المالية بلغت (30045) دينار وبالتالي فان صافي خسارة السنة بلغت (64584) دينار بينما بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ (3614939) دينار وبلغت المطلوبات المتداولة (403714) دينار بينما بلغ صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة (58) دينار وبلغت الموجودات المتداولة (385903) دينار بينما بلغت الاستثمارات مبلغ وقدره (3632692) دينار. وان رأس المال العامل للشركة بالسالب (الموجودات المتداولة- المطلوبات المتداولة) هو (17811) دينار.

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

قامت الشركة على التسويق لمبنى جراند سنتر

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

نتيجة تقييم استثمارات الشركة المالية نتج خسارة تدني في الموجودات المالية بقيمة (30045) دينار

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

السنوات					البيان
2014	2015	2016	2017	2018	
(2576)	10007	12991	2078	(64584)	صافي ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة
--	--	--	--	--	الأرباح الموزعة
--	--	--	--	--	نسبة الأرباح الموزعة
3675260	3685267	3698258	3700336	3614939	صافي حقوق المساهمين
0.430	0.350	0.330	0.250	0.270	سعر السهم السوقي كما في 12/31



14- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة .

بلغت مجمل إيرادات الشركة للعام 2018 مبلغ (144403) دينار بينما بلغت مصاريف التشغيل (90747) بينما بلغت المصاريف الإدارية للعام 2018 (88195) دينار وبلغت خسارة تدني الموجودات المالية (30045) دينار وعلى ضوء ما جاء أعلاه فإن خسارة العام 2018 (64584) دينار بالمقارنة مع (2078) دينار ربح في عام 2017

وان النسب المالية المقارنة هي كما يلي

الرقم	النسب المالية	2018	2017
1	عائد السهم الواحد بالدينار	-0.0144	0.0005
2	العائد على الإستثمار	-1.61%	0.05%
3	العائد إلى حقوق المساهمين	-1.79%	0.06%
4	نسبة الملكية	89.95%	90.27%
5	الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	0.94%	0.92%
6	نسبة التداول	95.59%	98.33%
7	رأس المال العامل	-17811	-6644

15- التطورات المستقبلية الهامة للشركة .

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

16- مدققو حسابات الشركة

مدققو حسابات الشركة هم السادة إبراهيم العباسي وشركاه وبلغت أتعاب التدقيق عن عام 2018 مبلغ (4500) دينار اربعة آلاف وخمسمائة دينار بالإضافة إلى ضريبة المبيعات بواقع 16 % من الأتعاب ولا يوجد أي أتعاب عن أي خدمات أخرى أو غيرها .

-17

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

عدد الأوراق المالية المملوكة		المنصب	الجنسية	الاسم
2017	2018			
2284520	2321870	رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري
58397	58397	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	فاضل علي فهيد السرحان
278460	316213	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	يسري إبراهيم فياض بركات
11250	11250	عضو	أردني	وليد وائل أيوب زعرب
26386	26386	عضو	أردني	"محمد خالد" اسامه عبدالرحيم عصفور
110000	110000	عضو	مصري	شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
--	--	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	محمد مظهر عناب حسن عناب
10000	10000	عضو	أردني	شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه
--	--	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	"أحمد ياسر" يسري إبراهيم بركات
15000	15000	عضو	أردني	عبدالمجيد محمود احمد درويش

لا يوجد أي ملكية أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو أقاربهم للعامين 2017 و 2018 .

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

عدد الأوراق المالية المملوكة		الجنسية	الوظيفة	الاسم
2017	2018			
278460	316213	أردني	المدير العام	يسري إبراهيم فياض بركات
--	--	أردني	مدير مالي	حسام يوسف عثمان عثمان
--	--	أردني	أمين سر المجلس	عمر سعيد عبدالله سلامه

لا يوجد أي أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا و أقاربهم للعامين 2017 و 2018 .

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

عدد الأوراق المالية المملوكة		المنصب	الجنسية	الاسم
2017	2018			
13998	13998	زوجة نائب رئيس المجلس	أردنية	سميرة عبدالودود سليمان بركات

لا يوجد أي أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب موظفي الإدارة العليا .
للعامين 2018 و 2017 .

-18

أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاها الأعضاء خلال عام 2018

الإجمالي	رواتب	مكافآت سنوية	بدل التنقلات	المنصب	الاسم
---	---	---	---	رئيس مجلس الإدارة و نائب رئيس مجلس الإدارة	الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري
4920	3000	120	1800	ممثل الشخص الاعتباري	فاضل علي فهد السرحان
16920	15000	120	1800	ممثل الشخص الاعتباري	يسري إبراهيم فياض بركات
1920	---	120	1800	عضو	وليد وائل أيوب زعرب
1920	---	120	1800	عضو	"محمد خالد" اسامه عبدالرحيم عصفور
-----	---	---	----	عضو	شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
1920	---	120	1800	ممثل الشخص الاعتباري	محمد مظهر حسن عناب
----	---	---	-----	عضو	شركة "احمد ياسر" بركات وإخوانه
1920	---	120	1800	ممثل الشخص الاعتباري	"أحمد ياسر" يسري إبراهيم بركات
1920	---	120	1800	عضو	عبدالمجيد محمود احمد درويش



ب- المزايا والمكافآت التي تقاضاها موظفي الإدارة العليا خلال العام 2018

الاسم	الوظيفة	الرواتب والأجور والبدلات
يسري إبراهيم فياض بركات	مدير عام من 2018/3/1	16920
فاضل علي فهيد السرحان	مدير عام لغاية 2018/2/28	4920
حسام يوسف عثمان عثمان	مدير مالي	25740
عمر سعيد عبدالله سلامه	أمين سر المجلس	1800

19- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية

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

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

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

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

21- خدمة البيئة والمجتمع المحلي

أ- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة البيئة

ب- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة المجتمع

وفي الختام فإن مجلس الإدارة يتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى مساهمي الشركة وإدارتها والموظفين ،على

جهودهم خلال العام ، في ظل صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبدالله الثاني بن الحسين حفظه الله

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للعام
2018.

المدير المالي



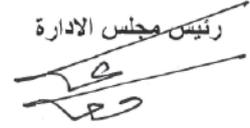
حسام يوسف عثمان عثمان

المدير العام



يسري ابراهيم فياض بركات

رئيس مجلس الادارة



فاضل علي فهيد السرحان



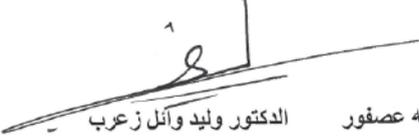
نقر نحن مجلس ادارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

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

نقر نحن مجلس الادارة بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير .


ممثل شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
المهندس محمد مظهر عناب
عضو

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



الدكتور وئيد وأئل زعرب
عضو

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



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

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


تقرير الحوكمة
تطبيقاً لتعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة 2017 والصادرة عن هيئة الأوراق
المالية الأردنية نقدم التفاصيل التالية

- أ- المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام تعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة .
تطبق الشركة الحوكمة وذلك من خلال اللجان المشكله من قبل مجلس الادارة واجتماعاتها الدورية ووفقا لتعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة 2017 .
- ب- اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل

اسم الاعضاء الحاليين			
السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري	غير تنفيذي	غير مستقل	1
السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري	غير تنفيذي	غير مستقل	2
الدكتور وليد وانل أيوب ز عرب	غير تنفيذي	مستقل	3
الدكتور " محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور	غير تنفيذي	مستقل	4
السادة شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه	غير تنفيذي	مستقل	5
السادة شركة " احمد ياسر " بركات وإخوانه	غير تنفيذي	غير مستقل	6
المهندس عبدالمجيد محمود احمد درويش	غير تنفيذي	مستقل	7

لا يوجد اعضاء مستقبليين خلال العام الحالي

- ج- اسماء ممثلي اعضاء مجلس الادارة الاعتباريين وتحديد فيما اذا كان الممثل تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل

اسم الاعضاء الحاليين			
السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد فاضل علي فهيد السرحان .	غير تنفيذي	غير مستقل	1
السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد يسري إبراهيم فياض بركات	تنفيذي	غير مستقل	2
السادة شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه ممثل الشركة المهندس محمد مظهر حسن عناب	غير تنفيذي	مستقل	5
السادة شركة " احمد ياسر " بركات وإخوانه ممثل الشركة السيد " احمد ياسر " يسري إبراهيم بركات	غير تنفيذي	غير مستقل	6



د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذي يشغلونه

الاسم	المنصب
يسري ابراهيم فياض بركات	مدير عام
حسام يوسف عثمان عثمان	مدير مالي
عمر سعيد عبدالله سلامه	امين سر وضابط ارتباط

هـ- عضويات مجالس الادارة التي يشغلها عضو مجلس الادارة في الشركات المساهمة العامة

اسم الاعضاء	عضوية مجالس الادارة
السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد فاضل علي فهيد السرحان .	لا يوجد اي عضوية للشخص الاعتباري او ممثل في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة
السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد يسري ابراهيم فياض بركات	لا يوجد اي عضوية للشخص الاعتباري او ممثل في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة
الدكتور وليد وائل أيوب زعرب	عضو مجلس ادارة في الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين . رئيس مجلس الإدارة في الشركة الأردنية للإدارة والاستشارات .
الدكتور " محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور	لا يوجد اي عضوية للشخص الاعتباري في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة .
السادة شركة محمد ابراهيم بركات وشركاه ممثل الشركة المهندس محمد مظهر حسن عناب	لا يوجد اي عضوية للشخص الاعتباري في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة . عضوية ممثل الشخص الاعتباري في الشركات المساهمة العامة كما يلي : عضو مجلس ادارة في شركة التأمين الاردنية عضو مجلس ادارة في شركة الزيوت النباتية
السادة شركة " احمد ياسر " بركات وإخوانه ممثل الشركة السيد " احمد ياسر " يسري ابراهيم بركات	لا يوجد اي عضوية للشخص الاعتباري او ممثل في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة
المهندس عبدالمجيد محمود احمد درويش	لا يوجد اي عضوية في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة

و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة

ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة هو السيد حسام يوسف عثمان عثمان .



ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة

لجنة التدقيق الداخلي

لجنة الترشيحات والمكافآت

لجنة الحوكمة

لجنة ادارة المخاطر

ح- اسماء رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالامور المالية والمحاسبية

مكونه من الاعضاء التالية اسماهم

رئيس اللجنة : الدكتور وليد وائل ايوب زعرب

من خلال ادارته للشركة الاردنية الفرنسية للتأمين ودراسته البكالوريوس في ادارة الاعمال وخبرته العملية في السوق العملي فهو على دراية جيدة في الامور المالية والمحاسبية .

عضو : المهندس محمد مظهر حسن عناب

من خلال ادارته لشركة مظهر عناب وشركاه ، وخبرته العملية في السوق العملي فهو على دراية جيدة في الامور المالية والمحاسبية .

عضو : المهندس عبدالمجيد محمود احمد درويش

من خلال ادارته لمؤسسة درويش للمقاولات وخبرته العملية في السوق العملي فهو على دراية جيدة في الامور المالية والمحاسبية .

ط- اسم رئيس واعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة الحوكمة ولجنة ادارة المخاطر

لجنة الترشيحات والمكافآت

مكونه من الاعضاء التالية اسماهم

الاسم	المنصب
الدكتور وليد وائل ايوب زعرب	الرئيس
المهندس محمد مظهر حسن عناب	عضو
"احمد ياسر" يسري ابراهيم بركات	عضو

لجنة الحوكمة

مكونه من الاعضاء التالية اسماهم

الاسم	المنصب
المهندس محمد مظهر حسن عناب	الرئيس
الدكتور وليد وائل ايوب زعرب	عضو
"احمد ياسر" يسري ابراهيم بركات	عضو

لجنة ادارة المخاطر

مكونه من الاعضاء التالية اسماهم

الاسم	المنصب
المهندس محمد مظهر حسن عناب	الرئيس
"احمد ياسر" يسري ابراهيم بركات	عضو
حسام يوسف عثمان عثمان	عضو

ي- عدد اجتماعات اللجان خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين

الاعضاء الحاضرين	عدد الاجتماعات	اللجنة
بدون غياب اي عضو	اربع اجتماعات	لجنة التدقيق
بدون غياب اي عضو	اجتماعين	لجنة الترشيحات والمكافآت
بدون غياب اي عضو	اجتماعين	لجنة الحوكمة
بدون غياب اي عضو	اجتماعين	لجنة ادارة المخاطر

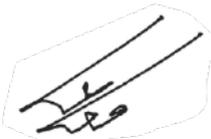
ك- عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة

اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة مره واحده

ل - عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين

عقد مجلس الإدارة ستة اجتماعات خلال العام بدون أي غياب باستثناء اجتماع واحد فقد تغيب

عضو واحد عن الاجتماع .



رئيس مجلس الإدارة

السيد فاضل علي فهيد



توصيات مجلس الإدارة

يوصي مجلس الإدارة للهيئة العامة باجتماعها العادي ما يلي :-

- 1- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق والمصادقة عليه .
- 2- كلمة رئيس مجلس الإدارة .
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الخاصة بالشركة عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31.
- 4- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة والقوائم المالية للسنة المنتهية في 2018/12/31 والخطة المستقبلية للعام 2019 والمصادقة عليها وإبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمال سنة 2018 .
- 5- انتخاب مدققي حسابات للشركة للعام 2019 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
- 6- انتخاب أعضاء مجلس إدارة جديد خلفا للمجلس الحالي والذي تنتهي عضويته في 2019/4/15
- 7- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال وحسب أحكام القانون.



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

القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2018



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

المحتويات

الصفحة

35-37	تقرير المحاسب القانوني المستقل
38	قائمة المركز المالي
39	قائمة الدخل الشامل
40	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
41	قائمة التدفقات النقدية
42-55	ايضاحات حول القوائم المالية

تقرير مدقق الحسابات المستقل

571 19 01

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة المساهمة العامة المحدودة ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2018 ، وكل من قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة .

برأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2018 ، وأداءها المالي وتدقيقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

أساس الرأي

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

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

أمور التدقيق الأساسية

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

• الاستثمارات العقارية

- نظراً للطبيعة التقديرية في قياس القيمة العادلة للاستثمار العقاري كما في 31 كانون الأول 2018 والبالغ صافي قيمته الدفترية 2,512,672 دينار ما نسبته 63% من إجمالي الموجودات ، وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية ، قامت الإدارة بالتعاقد مع خبراء مستقلين مختصين في مجال تقييم العقارات لقياس القيمة العادلة للاستثمار العقاري ، ونظراً لأهمية الاستثمار العقاري وأثره على القوائم المالية فإنه يعتبر من أمور التدقيق الهامة.
- التحقق من أن الشركة التزمت بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (40) و بتعليمات هيئة الأوراق المالية باستخدام طريقة الكلفة في إثبات الاستثمار العقاري والإفصاح عن القيمة العادلة ضمن إيضاحات القوائم المالية (إيضاح 4) .
- قمنا بالاستعانة بتقرير من خبراء مستقلين مختصين في تقييم العقارات ولحساب متوسط القيمة العادلة لتلك التقييمات والذي أظهر عدم وجود تدني في قيمة الاستثمار العقاري.
- مراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمار العقاري (إيضاح رقم 4ع3).



معلومات أخرى

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

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

مسؤوليات الإدارة و الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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



شركة العباسي وشركاه

نبيل محمد عبيدات

اجازة رقم 877

الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة (م.ع.م)



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

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2018

2017	2018	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
2,556,556	2,512,672	4	الاستثمارات العقارية - الصافي
1,150,065	1,120,020	5	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
359	58	6	الممتلكات والمعدات - الصافي
3,706,980	3,632,750		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
66,366	40,042	7	الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل - بالصافي
166,489	166,959	8	الحسابات المدينة المتنوعة
159,454	178,902	9	النقد في الصندوق ولدى البنوك
392,309	385,903		مجموع الموجودات المتداولة
4,099,289	4,018,653		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية
4,500,000	4,500,000	10	رأس المال
328,489	328,489	11	الاحتياطي الاجباري
(1,128,153)	(1,213,550)	12	(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة
3,700,336	3,614,939		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
3,151	2,550	13	الذمم الدائنة
1,168	7,187	20	ذمم لأطراف ذات علاقة
394,634	393,977	14	الحسابات الدائنة المتنوعة
398,953	403,714		مجموع المطلوبات المتداولة
4,099,289	4,018,653		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة .



الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2018

2017	2018	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
177,928	144,403		الايرادات
(88,632)	(90,747)	15	مصاريف التشغيل
89,296	53,656		مجمل الربح
(46,665)	(48,233)	16	نفقات الموظفين
(40,553)	(39,962)	17	المصاريف الادارية والعمومية
-	(30,045)		خسائر تدني موجودات مالية
2,078	(64,584)		(خسارة) ربح السنة
2,078	(64,584)		مجموع (الخسارة) الدخل الشامل
دينار اردني	دينار اردني		
0.0005	0.0144	18	حصة السهم الاساسية والمخفظة من (خسارة) ربح السنة

الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018

المجموع	(الخسائر المتراكمة)	الاحتياطي الاجباري	رأس المال	البيان
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
3,700,336	(1,128,153)	328,489	4,500,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2018
(20,813)	(20,813)	-	-	ضريبة دخل سنوات سابقة
3,679,523	(1,148,966)	328,489	4,500,000	الرصيد الافتتاحي المعدل
(64,584)	(64,584)	-	-	مجموع (الخسارة) الشاملة
3,614,939	(1,213,550)	328,489	4,500,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2018
3,698,258	(1,129,939)	328,197	4,500,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2017
2,078	2,078	-	-	مجموع الدخل الشامل
-	(292)	292	-	الوصول الى الاحتياطي الاجباري
3,700,336	(1,128,153)	328,489	4,500,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2017

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة .



الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2018

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>
2,078	(64,584)	(خسارة) ربح السنة
-	(20,813)	ضريبة دخل سنوات سابقة
-	30,045	خسائر تدني موجودات مالية
44,490	44,185	الاستهلاكات
46,568	(11,167)	صافي (الخسارة) الربح التشغيلي قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>
(6,867)	26,324	الذمم المدينة
(959)	(470)	الحسابات المدينة المتنوعة
		<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>
470	(601)	الذمم الدائنة
48	6,019	ذمم لاطراف ذات علاقة
(3,009)	(657)	الحسابات الدائنة المتنوعة
36,251	19,448	صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية
36,251	19,448	صافي الزيادة في رصيد النقد
123,203	159,454	النقد في الصندوق و لدى البنوك في بداية السنة
159,454	178,902	النقد في الصندوق و لدى البنوك في نهاية السنة



- الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

1- تأسيس الشركة وغاياتها

أ. تأسست الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة كشركة مساهمة عامة محدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة في المملكة الأردنية الهاشمية تحت رقم (270) بتاريخ 1995/1/19 برأسمال قدره أربعة ملايين دينار مقسم الى أربعة ملايين سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد ، وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل اعتباراً من 1995/7/5 ، ومن غايات الشركة القيام بجميع الأعمال التجارية والاستثمارية وكل شيء يندرج تحت أعمال الشركات التجارية والاستثمارية في الاردن والخارج .

ب. تمت الموافقة على القوائم المالية المرفقة في اجتماع مجلس الادارة رقم (1) لسنة 2018 والمنعقد بتاريخ 6 شباط 2019 وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين .

2- اسس اعداد القوائم المالية

أ. عام

- تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية .
- تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية والتي تظهر بالقيمة العادلة.
- تظهر القوائم المالية بالدينار الاردني وتقرب لاقرب دينار وهي العملة الوظيفية للشركة.

ب. استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والافصاح عن الالتزامات المحتملة ، كما ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات 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 ووقاتها . ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

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

- يتم تكوين مخصص تندي مدينين اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية .
- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التندي (ان وجدت) في قائمة الدخل .
- يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، وبعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.



الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

3- ملخص في السياسات المحاسبية العامة

ان السياسات المحاسبية المتبعة عند إعداد هذه القوائم المالية، متفقة مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2017 باستثناء :

التغيرات في السياسات المحاسبية

خلال الفترة الحالية تبنت الشركة المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والتحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية والتي تصبح سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2018 :

- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 " ايراد العقود مع العملاء "
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 " الادوات المالية "
- * التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2 " تصنيف وقياس معاملات المدفوعات بأسهم "
- * التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 " تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الادوات المالية مع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 " عقود التامين "
- * التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 40 " تحويلات الإستثمارات العقارية "
- * التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2014-2016 " التعديلات على المعيار الدولية للتقارير المالية رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 38 "
- * التفسير رقم 22 من لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية حل المعاملات بعملات اجنبية ومقابل المدفوعات مقدما .

ليس لتبني المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والتحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية اعلاه اثرًا هامًا على القوائم المالية

- الاستثمارات في العقارات

تظهر الإستثمارات العقارية بالتكلفة بعد طرح الاستهلاك المتراكم (باستثناء الاراضي) ويتم استهلاك هذه الإستثمارات على مدى عمرها الانتاجي بنسبة 2 - 10% سنوياً يتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل ، يتم تسجيل الايرادات او المصاريف التشغيلية لهذه الإستثمارات في قائمة الدخل.
يتم تقييم الإستثمارات العقارية بتاريخ كل قوائم مالية ويتم الافصاح عن قيمتها العادلة ضمن الايضاحات في القوائم المالية.



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

إيضاحات حول القوائم المالية

- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

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

- الممتلكات و المعدات و الاستهلاكات

تظهر جميع الممتلكات و المعدات بالتكلفة التاريخية بعد استبعاد الاهتلاك المتركم وتتضمن جميع المصروفات المباشرة القابلة للرسملة التي تتحملها وترتبط بالحصول على الاصل
يتم اثبات الممتلكات و المعدات بالتكلفة ، ويتم استهلاكها على مدى العمر الانتاجي المقدر لها وفقا لطريقة القسط الثابت و بمعدلات استهلاك سنوية تتراوح بين 10 - 20 بالمائة.
عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات و المعدات عن صافي قيمتها الدفترية فانه يتم تخفيض قيمتها الى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل
يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات و المعدات في نهاية كل عام وفي حال اختلاف العمر الانتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الانتاجي المتبقي بعد اعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها اعادة التقدير .
تظهر الارباح او الخسائر الناتجة عن استبعاد او حذف اي من الممتلكات و المعدات ، والتي تمثل الفرق بين المبلغ المتحصل من البيع و القيمة الدفترية للاصل في قائمة الدخل
يتم استبعاد الممتلكات و المعدات عند التخلص منها او عندما لا يعود اي منافع مستقبلية متوقعة من استخدامها او من التخلص منها .

- الذم الدائنة

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

- تحقق الإيرادات

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

- إيرادات الأيجارات

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



الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

- 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 إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملمزة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

4- الاستثمارات العقارية - الصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018
دينار أردني	دينار أردني
3,175,196	3,175,196
(618,640)	(662,524)
<u>2,556,556</u>	<u>2,512,672</u>

مبنى الشميساني- جراند سنتر
الاستهلاك المتراكم
الصافي

ب. بلغت القيمة العادلة لمبنى الشميساني - جراند سنتر كما في 31 كانون الأول 2018 مبلغ 2,546,000 دينار أردني وذلك حسب متوسط تقديرات اثنين من الخبراء المختصين في مجال تقييم العقارات .

5- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018
دينار أردني	دينار أردني
1,150,065	1,150,065
-	(30,045)
<u>1,150,065</u>	<u>1,120,020</u>

حصة في شركات محدودة مسؤولة

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

مخصص تدني

المجموع

الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية - تابع

6- المتكاثات والمعدات - الصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

المجموع	دينار أردني	موجودات المشاريع	دينار أردني	التكورات	دينار أردني	اجهزة مكتبية وكهربائية	دينار أردني	الأثاث والمفروشات	دينار أردني
34,075	10,490	7,468	9,272	6,845					
34,075	10,490	7,468	9,272	6,845					
33,716	10,189	7,458	9,246	6,823					
301	301	-	-	-					
34,017	10,490	7,458	9,246	6,823					
58	0	10	26	22					
359	301	10	26	22					

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018

التكلفة كما في 31 كانون الثاني 2018

إضافات السنة

التكلفة كما في 31 كانون الأول 2018

الإستهلاك المتراكم

الرصيد كما في 31 كانون الثاني 2018

إضافات السنة

الرصيد كما في 31 كانون الأول 2018

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2018

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2017



الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

7- الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
64,329	28,032	ذمم مستأجرين
10,483	10,483	ذمم مدينة اخرى - مؤسسين
2,037	2,110	شيكات برسم التحصيل
-	9,900	اوراق القبض
76,849	50,525	المجموع
(10,483)	(10,483)	مخصص تندي
66,366	40,042	الصافي

8- الحسابات المدينة المتنوعة

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
84,887	84,887	دفعات مقدماً على حساب استشارات مالية (ايضاح 8 ب)
50,320	50,320	دفعات مقدماً على حساب القضايا (ايضاح 8 ب)
2,323	2,321	مصاريف مدفوعة مقدماً
1,418	1,418	التأمينات المستردة
4,514	5,488	ذمم موظفين - التأمين الصحي
23,027	22,525	أمانات ضريبة الدخل
166,489	166,959	المجموع

ب. تمثل الدفعات اعلاه قيمة الاتعاب المدفوعة على القضايا المقامة من قبل الشركة على الغير (ايضاح 23)



الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

9- النقد في الصندوق ولدى البنوك

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
159,454	178,902	نقد لدى البنوك المحلية
159,454	178,902	المجموع

10- رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 4,500,000 دينار في نهاية السنة موزعاً على 4,500,000 سهم ، قيمة السهم الواحد الاسمية دينار

11- الاحتياطي الاجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الارباح السنوية قبل الضرائب بنسبة 10% خلال السنة والسنوات السابقة وفقاً لقانون الشركات وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين
يحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الاخرى ان تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على ان يعاد بناؤه حسب القانون .

12- (الخسائر المتركمة) في نهاية السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
(1,129,939)	(1,128,153)	الرصيد في بداية السنة
-	(20,813)	ضريبة دخل سنوات سابقة
2,078	(64,584)	(خسارة) ربح السنة
(292)	-	المقتطع للاحتياطي الاجباري
(1,128,153)	(1,213,550)	الرصيد في نهاية السنة



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

13- الذمم الدائنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
1,000	1,000	نم اعضاء مجلس الادارة
2,151	1,550	نم دائنة أخرى
3,151	2,550	المجموع

14- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
135,208	135,208	مخصص التزامات متوقعة - استشارات قضائية و مالية
126,657	126,657	أمانات مساهمين / زيادة راس المال
69,860	69,860	امانات مساهمين - ارباح موزعة
51,494	29,129	ايجارات مقبوضة مقدما
-	20,311	مخصص ضريبة دخل
2,204	2,104	أخرى
970	970	مكافأة أعضاء مجلس الادارة
5,856	7,567	مخصص الاجازات ومكافأة نهاية الخدمة
2,171	2,171	أمانات مؤسسين ومساهمين
214	-	مصاريف مستحقة
394,634	393,977	المجموع



الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

15- مصاريف تشغيل الاستثمارات العقارية

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
10,043	11,779	رواتب واجور وملحقاتها
3,561	5,637	صيانة واصلاحات
44,490	44,185	الاستهلاكات
9,080	7,727	كهرباء ومياه
1,990	1,383	اخرى
18,531	18,774	ضريبة مسقفات
937	1,262	مصاريف تأمين
88,632	90,747	مجموع المصاريف

يتألف هذا البند مما يلي :

16- نفقات الموظفين

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
43,090	44,565	الرواتب والاجور وملحقاتها
3,575	3,668	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
46,665	48,233	المجموع

يتألف هذا البند مما يلي :

17- المصاريف الادارية والعمومية

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
2,546	2,546	الايجارات
7,386	7,278	رسوم واشتركاكات
12,600	12,600	تنقلات أعضاء مجلس الادارة
1,135	782	بريد وهاتف
657	467	قرطاسية ومطبوعات
834	936	كهرباء ومياه ومحروقات
525	1,070	دعاية واعلان
7,720	5,868	أتعاب مهنية
1,800	1,800	أمانة سر
1,500	2,850	اتعاب قضايا
1,222	1,595	اجازات ومكافأة نهاية الخدمة
1,788	1,330	مصاريف اخرى
840	840	مكافأة أعضاء مجلس الادارة
40,553	39,962	المجموع

يتألف هذا البند مما يلي :



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

18- حصة السهم من (خسارة) ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018
دينار اردني	دينار اردني
2,078	(64,584)
4,500,000	4,500,000
0.0005	(0.0144)

(خسارة) ربح السنة

المتوسط المرجح لعدد الاسهم

حصة السهم الاساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة

19- ضريبة الدخل

تم تسوية ضريبة دخل لغاية عام 2017 .

20- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

2017	2018
دينار اردني	دينار اردني
1,168	7,187

بنود داخل المركز المالي

ذمة الشركة الزميلة (رصيد دائن)

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

2017	2018
دينار اردني	دينار اردني
43,090	44,565

رواتب ومكافآت



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

إيضاحات حول القوائم المالية

21- التصنيف القطاعي

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

2018			
الاجمالي دينار اردني	اخرى دينار اردني	النشاط الرئيسي دينار اردني	
144,403	-	144,403	الايادات
			<u>الموجودات والمطلوبات</u>
4,018,653	178,902	3,839,751	الموجودات
403,714	-	403,714	المطلوبات
			<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>
44,185	-	44,185	الاستهلاكات
2017			
الاجمالي دينار اردني	اخرى دينار اردني	النشاط الرئيسي دينار اردني	
177,928	-	177,928	الايادات
			<u>الموجودات والمطلوبات</u>
4,099,289	159,454	3,939,835	الموجودات
398,953	-	398,953	المطلوبات
			<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>
44,490	-	44,490	الاستهلاكات



الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

22- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

2018			
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
58	58	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
1,120,020	1,120,020	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة
2,512,672	2,512,672	-	الاستثمارات العقارية
40,042	-	40,042	الذمم المدينة - بالصافي
166,959	-	166,959	الحسابات المدينة المتنوعة
178,902	-	178,902	النقد لدى البنوك
4,018,653	3,632,750	385,903	مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة
2,550	-	2,550	ذمم دائنة
7,187	-	7,187	ذمم أطراف ذات علاقة
393,977	-	393,977	الحسابات الدائنة المتنوعة
403,714	-	403,714	مجموع المطلوبات
3,614,939	3,632,750	(17,811)	الصافي
2017			
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
359	359	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
1,150,065	1,150,065	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة
2,556,556	2,556,556	-	الاستثمارات العقارية
66,366	-	66,366	الذمم المدينة - بالصافي
166,489	-	166,489	الحسابات المدينة المتنوعة
159,454	-	159,454	النقد لدى البنوك
4,099,289	3,706,980	392,309	مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة
3,151	-	3,151	ذمم دائنة وأوراق دفع
1,168	-	1,168	ذمم أطراف ذات علاقة
394,634	-	394,634	الحسابات الدائنة المتنوعة
398,953	-	398,953	مجموع المطلوبات
3,700,336	3,706,980	(6,644)	الصافي



الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

23- إدارة المخاطر

- مخاطر الائتمان :

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز المدينون والاطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة ، حيث ان تعاملات الشركة بالذمم المدينة محدودة جدا وترى الشركة بأنها غير معرضة لمخاطر الائتمان، تحتفظ الشركة بالارصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية ذات ائتمان مناسب.

- مخاطر سعر السوق

وتعرف بأنه الخطر الذي ينتج عنه تقلب في قيمة الادوات المالية نتيجة التغير في أسعار السوق، حيث لا يوجد لدى الشركة اية اوراق مالية

- مخاطر أسعار الفوائد

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

مخاطر السيولة

- تعمل الشركة على ادارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية .

- ان معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الاردني ، وبالتالي فان أثر العملات غير جوهري على القوائم المالية .

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية كما في 31 كانون الاول 2018 على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية.

2018			
المجموع	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
2,550	2,550	-	ذمم دائنة
7,187	7,187	-	ذمم أطراف ذات علاقة
393,977	393,977	-	الحسابات الدائنة المتنوعة
403,714	403,714	-	المجموع
2017			
المجموع	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
3,151	3,151	-	ذمم دائنة
1,168	1,168	-	ذمم أطراف ذات علاقة
394,634	394,634	-	الحسابات الدائنة المتنوعة
398,953	398,953	-	المجموع



الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

24- إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال و اجراء 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 والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها 3,614,939 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2018 مقابل 3,700,336 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2017

25- قضايا مقامة من قبل الشركة

هناك دعوى رقم 2005/1014 تطالب بها الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة والشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م للمطالبة بمبلغ مليوني دينار وحسب رأي محامي الشركة ان النتيجة المتوقعة ستكون لصالح الشركة ولا زالت قيد النظر .
وقد صدر قرار الحكم الابتدائي في هذه الدعوى عن المشتكى عليهم / المدعى عليهم بالحق الشخصي وعليه قمنا باستئناف هذا القرار وكذلك المدعى العام استأنف القرار باعتباره ممثلاً للحق العام ولم تحدد محكمة الاستئناف موعداً للمحاكمة حتى تاريخ اعداد القوائم المالية .

26- الاحداث اللاحقة

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

27- أرقام المقارنة

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