

ANNUAL REPORT - SIJC - 9-4-2006

الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة م.م.ع.م.
التقرير السنوي العاشر لمجلس الإدارة
والبيانات المالية عن السنة المنتهية في
٣١ كانون الأول ٢٠٠٥

١

مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة لغاية تاريخ ٢٠٠٥/٩/٧	السيد زهير الشيخ فارس عورتاني *
رئيس مجلس الإدارة من تاريخ ٢٠٠٥/٩/١٢	السيد فاضل علي فهيد السرحان *
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد يسري إبراهيم فياض بركات
عضو	الدكتور وليد وائل أيوب زعرب
عضو لغاية ٢٠٠٥/٠٩/٠١	السيد طلال عمر شريف سعد الدين *
عضو اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٥/٠٩/١٢	السيد أسامه عبدالرحيم عصفور *
عضو	السيد إبراهيم محمد بركات
ممثل شركة محمد إبراهيم بركات	
عضو اعتباراً من ٢٠٠٥/٠٩/٠٤	السيد امجد يسري بركات *
ممثل شركة احمد ياسر بركات	
عضو	السيد سمير أمين حبيب
ممثل صندوق استثمار الجامعة الأردنية	

مدققوا حسابات الشركة : السادة إبراهيم العباسي وشركاه
مستشار الشركة القانوني : الدكتور كمال ناصر

- بتاريخ ٢٠٠٥/٩/٧ قدم رئيس مجلس الإدارة السيد زهير الشيخ فارس عورتاني استقالته من مجلس الإدارة لأسباب خاصة وبتاريخ ٢٠٠٥/٩/١ قدم السيد طلال عمر شريف سعد الدين استقالته من المجلس .
وبموجب محضر اجتماع رقم ٢٠٠٥/٦ تاريخ ٢٠٠٥/٠٩/٠٤ ومحضر اجتماع مجلس الإدارة رقم ٢٠٠٥/٧ تاريخ ٢٠٠٥/٠٩/١٢ قرر المجلس تعيين كل من السادة شركة احمد ياسر بركات وإخوانه (ويمثلها امجد يسري بركات) والسيد اسامه عبد الرحيم اسماعيل عصفور أعضاء في مجلس الإدارة ، وانتخاب السيد فاضل علي فهيد رئيساً لمجلس الإدارة .

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي الشركة الكرام:

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب في إجتماع الهيئة العامة السنوي العادي ويسعدني وبالنيابة عن مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي العاشر متضمناً أهم الإنجازات عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥ و الخطة المستقبلية للعام ٢٠٠٦ والقوائم المالية للشركة لعام ٢٠٠٥.

وفي الإطار القانوني فقد تم تسجيل قضية تحقيقية رقم (٢٠٠٤/١٢٦٣) لدى عطوفة مدعي عام عمان موضوعها الاختلاس وإساءة الأمانة وفقاً لقانون الجرائم الاقتصادية. وبعد إجراءات التحقيق وضروراته وتكليف مدقق حسابات قانوني من قبل النيابة العامة، فقد صدر قرار ظن ومن ثم قرار اتهام وسجلت لدى محكمة جنابات عمان تحت رقم (٢٠٠٥/١٠١٤) وما زالت القضية منظورة، وقد تم الإيعاز إلى المستشار القانوني للدعاء بالحق الشخصي بقيمة الضرر والذي تم تقديره وفقاً لتقرير المكلف قانوناً السيد مأمون فروقة بمبلغ (١٧٥٠٠٠٠) مليون وسبعمائة وخمسون ألف دينار، ومثل ذلك وفقاً لتقرير مدقق الحسابات السادة شركة حويط وفاشة وشركاه، وفي رأي مستشارنا القانوني أن قضيتنا عادلة ومشروعة وتسير حسب الأصول.

منتها هذه الفرصة لأتوجه بالشكر لكم ولجميع العاملين الذين يبذلون الجهود لما هو في مصلحة الشركة والاقتصاد الوطني في ظل صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبدالله الثاني المعظم

والله ولي التوفيق ،،،

فاضل علي فهيد السرحان

رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي الشركة المحترمين

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم ويقدم لكم تقريره السنوي العاشر عن أعمال الشركة ونشاطاتها والميزانية العمومية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥ والخطة المستقبلية للعام ٢٠٠٦ .

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير مجلس الإدارة

أهداف وغايات الشركة الأرنزية 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 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 استثمارية 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 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 (م.ع.م)

تحقق الشركة أكثر من ٩٥% من دخلها من استثماراتها في الشركات الأخرى وكانت تفاصيل استثمارات الشركة في عام ٢٠٠٥ كما يلي:-

١- الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذات مسؤولية محدودة)

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

يبلغ رأسمال الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري تسعة ملايين دينار وتأسست في ٣١ آب ١٩٩٥ وطبيعة عمل الشركة هو القيام بالأعمال الاستثمارية والتجارية في المجالات المختلفة سواء كان ذلك في العقارات العائدة لها أو عقارات الغير وأعمال الصيانة العامة للعقارات وشراء واستصلاح الأراضي وتطويرها وإعدادها للاستثمار والقيام بالنشاطات التجارية من البيع والاستيراد والتصدير والتسويق والوكالات والخدمات الاستشارية وتصميم الأنظمة الحاسوبية وعمل دراسات الجدوى الاقتصادية .

• حجم استثمارنا في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذ.م.م)

تملك شركتنا (٣,٨٣٧,٤٠٠) (ثلاثة ملايين وثمانمائة وسبعة وثلاثون ألف وأربعمائة) حصة من رأسمال الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري والبالغ تسعة ملايين لتكون نسبة ملكيتنا ما يعادل ٤٢,٦% ويتم تطبيق طريقة حقوق الملكية وهي طريقة محاسبية تسجل بموجبها الاستثمارات مبدئياً بالكلفة ثم تعدل بعد ذلك بالتغير الحاصل بعد التملك في نصيب المُستثمر في صافي أصول المشروع المُستثمر بها ، كما يظهر بيان الدخل نصيب المُستثمر في نتائج أعمال المشروع المُستثمر به وذلك وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية (معيار رقم (٢٨)) .

• ملخص عن مصادر دخل الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري .

❖ مشروع سيتي سنتر - عمان

نبذة تعريفية عن مشروع سيتي سنتر :-

يعتبر مشروع سيتي سنتر من المجمعات الهامة في عمان وقد بني على أحدث طراز وجهاز بأخر ما توصلت إليه التكنولوجيا فقد روعيت به معايير عالية في الجودة في تصاميمه الداخلية ويقع في موقع متميز بين الدوار الأول والدوار الثاني وبمساحة إجمالية مقدارها (٤٠,٠٠٠) متر مربع ويتكون المبنى

من :-

- ١- أربعة طوابق تحت الأرض بمساحة (١٢,٠٠٠) متر مربع معدة كمواقف للسيارات تتسع إلى ما يقارب (٢٣٠) سيارة.
- ٢- طابق التسوية الأول الذي يتكون من (١٠) محلات وبمساحات مختلفة وتم تأجير بالكامل
- ٣- طابق ارضي ومكون من (٢٨) محل تم تأجيرها لشركات وأشخاص ذات ملاءة وسمعة طيبة باستثناء محل واحد بمساحة ٧٠ متر مربع .
- ٤- سبعة طوابق من الطابق الأول ولغاية الطابق السابع تم تأجيره لشركة الاتصالات الأردنية.

دخول مشروع السيتي سنتر :-

تبلغ إجمالي إيرادات مشروع السيتي سنتر ما يقارب مليون دينار سنويا واغلبها ناتج عن التأجير والخدمات المقدمة للمستأجرين وهذه الإيرادات شبه ثابتة سنويا ويترتب على المشروع مصاريف تشغيل وأخرى ما يقارب (٢٥٠,٠٠٠) دينار أي تقدر صافي إيرادات الشركة العقارية من مشروع السيتي سنتر ما يقارب (٧٥٠,٠٠٠) دينار سنوياً قبل الضرائب والمخصصات وبدون استهلاك للمبنى

طريقة التقييم المحاسبية للمشروع :-

كان يتم إثبات الاستثمارات العقارية في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري وفقاً لنموذج التكلفة والذي من خلاله تقيم الأصول بناء على المبالغ النقدية المدفوعة للحصول على الأصل مطروحاً منها مبلغ الإستهلاكات المتراكمة .ويخضع الأصل في نهاية كل عام إلى اختبار التدني .إلى أن إدارة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري في العام ٢٠٠٤ قررت أن تطبق نموذج القيمة العادلة في تقييم استثماراتها العقارية 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)

تعريف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وكيف تم التوصل إليها

القيمة العادلة حسب (معايير المحاسبة الدولية): هو المبلغ الذي يمكن أن تتم مبادلة الأصل به أو سداد الالتزام بين أطراف مطلعته وراغبة في التعامل على أساس تجاري بحت . وللتوصل إلى القيمة العادلة بشكل صحيح وبعيدا عن أي تحيز فلقد اعتمدت إدارة الشركة خبيرين اثنين في مجال العقار وأعمال الإشراف الهندسي في تقييم مبنى السيتي سنتر وتم اعتماد القيمة الأعلى كقيمة عادله لمبنى السيتي سنتر . وكانت نتيجة إعادة تقييم مبنى السيتي سنتر دخل بمقدار (٢,٦١٧,٠٢٦) دينار مليونان وستمائة وسبعة عشر ألف وستة وعشرون ديناراً وان هذا الفرق في إعادة التقييم يعود إلى ما يلي :

١- تغير القوة الشرائية للنقد:

كما نعلم فان القوة الشرائية للدينار اليوم هي اقل من القوة الشرائية لدينار الأمس وعليه فان قيمة أراضي واستثمارات اليوم هي أعلى من قيمة استثمارات وأراضي الأمس.

٢- التغير الملحوظ في أسعار اليورو نسبة إلى الدينار الأردني

كان نتيجة تغير أسعار صرف اليورو اثر هام في ارتفاع القيمة العادلة للمبنى حيث ارتفع اليورو في السنوات الأخير بشكل ملحوظ وكبير وبالتالي فان معظم البضائع والمستخدمه في إنشاء المبنى والمستورده من الخارج ارتفعت قيمتها بمقدار ارتفاع سعر اليورو أو أكثر من ذلك.

٣- ارتفاع أسعار أهم مدخلات المنشآت العقارية في الأردن وبالأخص أسعار (الحديد والاسمنت) حيث ارتفعت أسعار الحديد والاسمنت بالأعوام الأخيرة بشكل ملحوظ.

٤- حالة التضخم التي تؤثر في بلدنا في السنوات الأخيرة

كانت نتيجة التضخم ارتفاع أجور الأيدي العاملة وارتفاع أسعار المحروقات والمواد المختلفة وغيرها أي ارتفاع عام بالأسعار.

٥- ارتفاع أسعار الأراضي

حيث من المعلوم بان الأرض ترتفع قيمتها من فترة لآخرى وذلك نتيجة زيادة الاستثمارات في البلد وبالأخص الاستثمارات العقارية ونتيجة زيادة عدد السكان و غيرها من العوامل مثل التضخم.

٦- فرض ضريبة المبيعات على قطاع كبير وارتفاع نسبة ضريبة المبيعات أيضا

لتصبح ١٦ % مما أدى إلى أن تكون القيمة العادلة للعقار في العام الحالي هي أكبر من صافي قيمة العقار في السنوات السابقة ومنذ التأسيس.

٧- الاستهلاك السنوي للعقار

حيث كان يتم وتطبيقا لطريقة التكلفة التاريخية استهلاك المبنى سنويا. مما أدى إلى وجود مجمع استهلاك متراكم كان يتم تخفيضه من كلفة الاستثمار. إن العوامل المذكور أعلاها وعوامل أخرى عديدة أدت إلى زيادة القيمة العادلة للمبنى في السنة الحالية عن صافي كلفة المبنى الدفترية.

لماذا تم تغيير تقييم استثمارات الشركة العقارية من نموذج التكلفة إلى نموذج القيمة العادلة

إن نموذج التكلفة هو النموذج الذي كان يتم تطبيقه محاسبيا لغاية تاريخ ٢٠٠٤/١/١ وقبل هذا التاريخ لم يكن يعمل بالقيمة العادلة في تقييم الاستثمارات العقارية إلا أن المعيار ٤٠ سمح بتطبيق القيمة العادلة في تقييم الاستثمارات العقارية وبالتالي فإن إدارة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري قررت ولغايات إظهار وضعها المالي بشكل عادل وبصوره تعكس الواقع الصحيح للشركة قررت اعتماد نموذج القيمة العادلة في تقييم الاستثمارات العقارية. وحفاظا على حقوق المساهمين فإن إدارة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري قامت بتشكيل ٢٠% من صافي الأرباح كاحتياطي خاص يستخدم لغايات أية تغيرات في القيمة العادلة للمبنى وبذلك فإن الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري تكون قد أظهرت استثماراتها بصوره صحيحة مع استمرار اخذ الحيطة والحذر وعدم المبالغة في فرق إعادة التقييم.

❖ الأراضي

تملك الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري أراضي بمساحات ومواقع مختلفة وتبلغ كلفة هذه الأراضي ما يقارب (٣٧١,٠٠٠) دينار وان استثمارات هذه الأراضي لا تزال قيد الدراسة والبحث عن الاستثمار الأفضل بحيث تحقق للشركة دخل أفضل ضمن اقل التكاليف .

وتتمثل هذه الأراضي بما يلي:-

١- ارض الملفوف الشمالي

تبلغ الكلفة التاريخية لأرض الملفوف الشمالي (١٦٥,٨٩٠) دينار وتم شرائها بتاريخ ١٧/٥/١٩٩٩ وان هذه الأرض مسجلة باسم الشركة حسب الأصول. وان

إدارة الشركة في الوقت الحالي تعمل لاختيار الاستثمار الأفضل لهذه الأرض. وتم تقييمها بالقيمة العادلة حيث بلغت القيمة العادلة (٥٤٥,٥٠٠) وتم التوصل إلى القيمة العادلة من خلال الاستعانة بخبيرين واخذ القيمة الأعلى وحفاظا على حقوق المساهمين فان إدارة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري قامت بتشكيل ٢٠ % من صافي الأرباح كاحتياطي خاص يستخدم لغايات أية تغيرات في القيمة العادلة للأرض وبذلك فان الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري تكون قد أظهرت استثماراتها بصورة صحيحة مع استمرار اخذ الحيطة والحذر وعدم المبالغة في فرق إعادة التقييم .

٢- ارض المفرق / دخل

تبلغ الكلفة التاريخية لأرض المفرق / دخل (١١٢,١٣٠) دينار وان الأرض مسجلة باسم الشركة لدى دائرة الأراضي حسب الأصول إلا أن الأرض انتقلت للشركة بموجب سند تأمين دين وحسب قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ المادة ١٥ فانه لا يجوز لمن أحيل عليه المال غير المنقول أن يتصرف في ذلك المال بالبيع أو الرهن أو المبادلة أو الهبة أو الإفراز خلال سنة من تاريخ تسجيل المال باسمه إذ يحق خلال هذه المدة استرداد هذا المال إذا قام المدين لو ورثته بدفع بدل المزايدة مع الرسوم والنفقات .

طريقة التقييم المحاسبية للأرض :-

كان يتم إثبات الأراضي في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري وفقا لنموذج التكلفة والذي من خلاله تقيم الأصول بناءا على المبالغ النقدية المدفوعة للحصول على الأصل مطروحا منها مبلغ الإستهلاكات المتراكمة. ويخضع الأصل في نهاية كل عام إلى اختبار التدني. إلى أن إدارة الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري في العام ٢٠٠٤ قررت أن تطبق نموذج القيمة العادلة في تقييم استثماراتها العقارية 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) . وكانت نتيجة إعادة تقييم الأراضي تحقيق إيرادات في الشركة العقارية بقيمة (٢٨٦,٣٨٨) دينار

٢- استثمارات باسهم

تقوم الشركة في الاستثمار في أسهم بعض الشركات والتي تتمتع بالسمعة الطيبة وذلك بعد دراسة تحليلية للاستثمارات من قبل لجنة مخصص للاستثمار. ويتم تطبيق طريقة التكلفة وهي طريقة محاسبية تسجل بموجبها الاستثمارات بالتك. ويعكس على بيان الدخل الربح من الاستثمار فقط بمقدار ما يستلمه المستثمر من توزيعات صافي الأرباح المتراكمة للمشروع المُستثمر به الناشئ بعد التملك. وتقيم الأسهم في نهاية السنة حسب القيمة العادلة للسهم (قيمة السوق المالي) . ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التقييم في حساب الأرباح والخسائر.

الوضع المالي للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة (م.ع.م)

بلغت إيرادات الشركة للعام ٢٠٠٥ مبلغ (١,٥٩٣,٥٥٤) دينار منها (١,٥٣١,٨٤٠) دينار إيرادات من الشركات المُستثمر بها (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري) وأرباح من بيع الأسهم بقيمة (٦٠,٣٨٨) دينار وإيرادات أخرى بقيمة (١,٣٢٦) دينار. بينما بلغت المصاريف الإدارية والمصاريف الأخرى للعام ٢٠٠٥ (٩٩,٧٩٧) يوعلى ضوء ما جاء أعلاه فإن الأرباح الصافية لعام ٢٠٠٥ قبل المخصصات (١,٤٩٣,٧٥٧) دينار بالمقارنة مع (١,٢٩٨,٧٨٨) في عام ٢٠٠٤ وبإضافتها إلى الأرباح المدورة تصبح إجمالي أرباح الشركة القابلة للتوزيع (١,٥١٤,٤٥٩) وعليه فإن مجلس الإدارة يوصي بالموافقة على توزيع أرباح بنسبة (١٠%) من رأس المال.

الخطة المستقبلية للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة (م.ع.م)

إن الخطة المستقبلية هي البحث عن استثمارات أخرى. وتتركز هذه الاستثمارات في:
١- الاستثمارات المالية حيث تم تشكيل لجنة من الشركة لإدارة المحفظة الاستثمارية
٢- الاستثمارات العقارية حيث تم التعاون مع الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري من أجل البحث عن الاستثمارات العقارية الأفضل والتوجه حالياً نحو شراء أراضي في مواقع مميزة في عمان وضواحيها وإنشاء مشاريع إسكانية وتم تشكيل لجنة من الشركة لإدارة الاستثمارات العقارية. وبهذا فإن الشركة تكون تسلك طريق الاستثمارات قصيرة الأجل وطويلة الأجل في نفس الوقت وذلك للحفاظ على السيولة النقدية في أفضل حال.

الإجازات الهامة التي حققتها الشركة خلال العام.

قامت الشركة البدء بإنشاء عدة مشاريع عقاريه وتفاصيلها كما يلي:-

١- مشروع قطعة الأرض رقم ١٠٦٣ الجبيهة	
موقع المشروع	يقع المشروع في منطقة الجبيهة حوض رقم (٤) بجوار بوابة الجمعية العلمية الملكية مباشرة وعلى الشارع الرئيسي وبموقع متميز وقريب من الجامعة الأردنية، مساحة الأرض (١٠٢٢) متر مربع.
صفة الاستخدام	محلات تجارية واستوديوهات سكن مميز ديوكس للطلاب.
مكونات المشروع	المشروع عبارة عن بناية (٤) طوابق تتكون من عدد (٨) ثمانية محلات تجارية مع طابق ميزانين لها وعدد (١٨) ستوديو سكن للطلاب وقبو للخدمات ومواقف السيارات. وبمساحة إجمالية مقدارها ٢٦٥٠ متر مربع
تطور المشروع	بدأ العمل في هذا المشروع بتاريخ ١٥/٠٢/٢٠٠٥ وتم الانتهاء من أعمال الحفريات وأساسات وقواعد الأعمدة والعمل جاري لعقد طابق القبو وتقدر نسبة الإنجاز حتى إعداد هذا التقرير بحوالي ٤٠% ومن المتوقع الانتهاء منه مع نهاية هذا العام.
الجدوى الاقتصادية	على ضوء دراسة الجدوى الاقتصادية التي تم إعدادها من قبل شركة متخصصة فإن من المتوقع أن يكون العائد على الاستثمار من ١٠-١٥% سنوياً.
كلفة المشروع	تقدر الكلفة الإجمالية للمشروع بحوالي (٦٦٥٠٠٠) دينار عدا ثمن الأرض، وهذا يعتمد على أسعار المواد الإنشائية الرئيسية مثل الحديد والإسمنت.
التمويل	٥٠% قرض بنكي بنسبة فائدة (٦,٧٥%) سنوياً. ٥٠% استثمار مشترك مع الشركة الشقيقة (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري).

٢- مشروع قطعة الأرض رقم (١٤٣) الجبيهة	
موقع المشروع:	يقع المشروع في منطقة الجبيهة حوض رقم (٤) الشرقي بجوار بوابة الجامعة الأردنية الشمالي، مساحة الأرض (١١٥٠) متر مربع.
صفة الاستخدام:	ستوديوهات مميزة لسكن الطلاب.
مكونات المشروع:	المشروع عبارة عن بناية (٤) طوابق تتكون من عدد (٣٠) ثلاثون ستوديو لسكن الطلاب ومساحات أخرى بالطابق الأرضي لتقديم خدمات الغسيل والتنظيف على البخار بالإضافة إلى ميني ماركت وطابق قيو للخدمات ومواقف سيارات. وبمساحة إجمالية مقدارها ٢٢٥٠ متر مربع.
تطور المشروع:	تم الانتهاء من إعداد المخططات المعمارية والإنشائية وجدول الكميات والعمل جاري للحصول على رخصة الإنشاءات من الجهات الرسمية ومتوقع الانتهاء منها في أوائل شهر أيار.
الجدوى الاقتصادية:	على ضوء دراسة الجدوى الاقتصادية التي تم إعدادها من قبل شركة متخصصة فإن من المتوقع أن يكون العائد على الاستثمار من ١٠-١٥% سنوياً.
تكلفة المشروع:	تقدر الكلفة الإجمالية للمشروع وحسب دراسة الجدوى الاقتصادية بحوالي (٥٦٠,٠٠٠) دينار وهذا يعتمد على سعر المواد الأساسية للبناء مثل الإسمنت والحديد.
التمويل:	٥٠% قرض بنكي بنسبة فائدة (٦,٧٥%) سنوياً. ٥٠% استثمار مشترك مع الشركة الشقيقة (الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري)

٣-مشروع قطعة الأرض رقم (١١٤٣) الشمساني	
موقع المشروع:	يقع المشروع على قطعة الأرض رقم (١١٤٣) حوض (٨) الشمساني شارع الشريف ناصر بن جميل (شارع وادي صقرة وقريب من حدائق الملك عبد الله)، مساحة الأرض (١٤٥٩) متر مربع.
صفة الإستخدام:	محلات تجارية ومكاتب بإحكام خاص ضمن سكن (ب).
مكونات المشروع:	المشروع عبارة عن مجمع تجاري يتكون من الطابق الأرضي كمحلات تجارية على الشارع الرئيسي وطابق ميزانين لهذه المحلات وثلاث طوابق مكاتب.
تطور المشروع:	تم الانتهاء من أعمال التصميم المعماري للمجمع والعمل جاري على التصاميم الإنشائية ومن المتوقع الانتهاء منها خلال أسبوعين، ليصار لتقديمها إلى نقابة المهندسين للسير بالحصول على رخصة الإنشاءات.
الجدوى الاقتصادية:	على ضوء دراسة الجدوى الاقتصادية الأولية فإنه من المتوقع أن يكون العائد على الاستثمار من (١٠-١٥%)
الكلفة التقريبية:	تقدر الكلفة الإجمالية للمشروع وحسب الدراسات الأولية بحوالي (١,٣٨٥,٠٠٠) دينار عدا ثمن الأرض وهذا يعتمد على أسعار المواد الأساسية للبناء مثل الإسمنت والحديد.
التمويل:	تم تمويل شراء الأرض من البنوك بفائدة (٦,٧٥%) وبضمانة الأرض ويتم حالياً دراسة عملية التمويل للبناء بأفضل الطرق.

إيضاحات إضافية وإفصاحات

تطبيقاً لتعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية فإن المجلس يقدم

الإيضاحات الإضافية التالية:-

١- النشاط الرئيسي للشركة

النشاط الرئيسي للشركة هو القيام بالاعمال التجارية والاستثمارية وتقع مكاتب الشركة في جبل عمان الدوار الأول في مبنى السيتي سنتر مقابل الكلية العلمية الإسلامية .

٢- أماكن الشركة الجغرافية

تقع مكاتب الشركة في منطقة جبل عمان ما بين الدوار الأول والدوار الثاني مقابل الكلية العلمية الإسلامية

٣- النشاط الرئيسي للشركة

النشاط الرئيسي للشركة هو القيام بالاعمال التجارية والاستثمارية وتقع مكاتب الشركة في جبل عمان الدوار الأول في مبنى السيتي سنتر مقابل الكلية العلمية الإسلامية.

٤- عدد موظفي الشركة.

بلغ عدد موظفي الشركة في عامين ٢٠٠٥ و ٢٠٠٤ ثلاثة موظفين وانه لا يوجد دوران للموظفين خلال السنة

٥- الشركات التابعة

لا يوجد شركات تابعه.

٦- نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة.

الاسم	المؤهل العلمي	نبذة تعريفية عنهم
زهير الشيخ فارس محمد عورتاني	دبلوم العلوم الزراعية العليا / دكتوراه فخرية من الكلية الملكية الايرلندية.	أربعون عام من النشاط التجاري ومدير لعدة شركات.
يسري إبراهيم فياض بركات	دبلوم تجاره من بريطانيا	اثنان وأربعون عام من التجارة الداخلية والدولية
سمير حبيب ممثل صندوق الاستثمار للجامعة الأردنية	بكالوريوس محاسبه	مدير مالي الجامعة الأردنية سابقاً ومساعد رئيس الجامعة الأردنية
د. وليد وائل أيوب زعرب	حاصل على درجة الدكتوراه في علوم التامين ودرجة البكالوريوس في قانون التجارة الدولي وعلم الجرائم من جامعة فلوريدا في الولايات المتحدة الأمريكية	يعمل في حقل التامين منذ عام ١٩٩٠ وعين بوظيفة المدير العام في الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين من عام ١٩٩٨
طلال عمر شريف سعد الدين	دبلوم معهد الدراسات المصرفية	مدير تنفيذي للبنك العربي فرع جبل عمان لمدة ثمانية عشر عاماً
فاضل علي فهيد السرحان	ماجستير علوم عسكريه وأداريه	مدير امن عام سابقاً وباحث في الأمر الاستراتيجيه
امجد يسري بركات ممثل عن شركة احمد ياسر بركات	بكالوريوس إدارة أعمال	مدير عام شركة احمد ياسر بركات وإخوانه
اسامه عبدالرحيم عصفور	ثانوية عامة	مساعد مدير عام بنك القاهرة، عضو سابق في مجلس ادارة بنك القاهره عمان عضو مجلس ادارة بشركة الانتاج
إبراهيم محمد بركات ممثل شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه	بكالوريوس تجارة /جامعة القاهرة	المدير التنفيذي للشركة بركات للمجوهرات في السعودية

لا يوجد أي شخص من الإدارة العليا يتمتع بسلطة تنفيذية بالشركة

٧- نبين في الجدول أدناه كبار مالكي الأسهم والتي تشكل ملكيتهم ما نسبته
٥ % فأكثر

اسم المساهم	قيمة الأسهم المملوكة		نسبة الملكية في عام	
	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٥	٢٠٠٤
محمد إبراهيم بركات وشركاه	١,٠٣٦,٥٩٢	١,١٧٧,٢٨٠	% ٢٥,٩	% ٢٩,٤
يسري إبراهيم فياض بركات	٤٤٢,٩٥٨	٦٢٠,١٠٠	% ١١,٠	% ١٥,٥
الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري	٢٠١,١٧٠	١١٧,٠٤٠	% ٥,٠	% ٢,٩
المجموع	١,٦٨٠,٧٢٠	١,٧٩٧,٣٨٠	% ٤٢,٠	% ٤٤,٩

٨- الوضع التنافسي.

بالنسبة للوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها فلا يوجد بيانات أو دلائل
عن وضع الشركة التنافسي ضمن القطاع. سواء داخليا أو محليا

٩- الاعتماد على موردين رئيسيين.

لا يوجد أي موردين أو عملاء رئيسيين (محليا و خارجيا) تعتمد عليهم الشركة
إلا أن استثماراتها في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذات
المسؤولية المحدودة) تولد أكثر من ٩٥ % من إيرادات الشركة

١٠- الحماية الحكومية

لا تتمتع الشركة بأي حماية حكومية أو امتيازات بموجب القوانين والأنظمة
المعمول بها في الأردن ولا يوجد براءات اختراع أو حقوق أو امتيازات تم
الحصول عليها من قبل الشركة

١١- القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية ولها اثر مادي

على الشركة

لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر
مادي على الشركة أو على قدرتها التنافسية.

١٢- الهيكل التنظيمي للشركة

يتكون الهيكل التنظيمي كما يلي (انظر الرسم البياني) المدير العام ويرتبط به
دائرة واحدة (الدائرة المالية والإدارية) المدير المالي والإداري وترتبط به أربع
دوائر

١٣- تعتمد الشركة سياسة التعيين حسب الكفاءة ودون تمييز يحمل الموظفين في الشركة مؤهلات جامعية عالية وخبرات جيدة ويخضع جميع الموظفين لبرامج تدريب حسب الحاجة.

١٤- وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة

لا يوجد أية مخاطر (والحمد لله) تتعرض لها الشركة.

١٥- تحليل المركز المالي والإنجازات الهامة التي حققتها الشركة :

بلغت مجمل الإيرادات للعام ٢٠٠٥ (١,٥٩٣,٥٤٤) بينما بلغت المصاريف الإدارية (٩٩,٧٩٧) دينار وبالتالي فان صافي أرباح السنة من العمليات بلغت (١,٤٩٣,٧٤٧) دينار بينما صافي ربح السنة بعد طرح المخصصات القانونية ومكافآت مجلس الإدارة يصبح (١,٢٦٢,٠٨١) دينار. بينما بلغت مجموع حقوق المساهمين مبلغ (٦,٢١٠,٣٢٥) دينار وبلغت المطلوبات المتداولة (٩٩٧,٨٥٨) دينار بينما بلغت الموجودات الثابتة (٧,٧٤٧) دينار وبلغت الموجودات المتداولة (٣٤٥,٧٩٦) بينما بلغت الاستثمارات مبلغ وقدره (٧,٦٣٩,٢٦٦) دينار. وان راس المال العامل للشركة (الموجودات المتداولة- المطلوبات المتداولة) (٦٥٢,٠٦٢) دينار.

١٦- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة

نتيجة إعادة تقييم الاستثمارات العقارية في الشركة المستثمر بها بالقيمة العادلة كان لذلك اثر في زيادة الأرباح بمقدار (١,٢٠٠,٠٠٠) مليون ومائتي ألف دينار.

١٧- السلسلة الزمنية لصادي ربح السنة والأرباح الموزعة وصادي

حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة.

السنة	صادي ربح السنة	الأرباح الموزعة	صادي حقوق المساهمين	سعر السهم السوقي
٢٠٠١	٥٥,٧٤٢	٢٠٠,٠٠٠	٤,٠٣٢,٧٧٢	٠,٨٨٠
٢٠٠٢	١٥٨,٨٦٣	٠	٤,١٩١,٦٣٥	٠,٧٥٠
٢٠٠٣	٥٠,٠٣٢	١٤٠,٠٠٠	٤,٠٤٦,٥١٠	٠,٨٨٠
٢٠٠٤	١,٢٢٦,٧٣٣	٣٦٠,٠٠٠	٤,٩١٣,٢٤٤	٠,٩١٠
٢٠٠٥	١,٢٩٧,٠٨١	٤٠٠,٠٠٠	٥,٨١٠,٣٢٥	١,٥٧٠

١٨- التطورات المستقبلية الهامة للشركة.

قامت الشركة بالبدء عدة مشاريع عقاريه مميزه وذلك كما هو موضح في تقرير مجلس الإدارة

١٩- مدققي الشركة

مدققي الشركة هم السادة إبراهيم العباسي وشركاه و بلغت أتعاب التدقيق عن عام ٢٠٠٤ مبلغ (١٥٥٠) ألف وخمسمائة وخمسون دينار بالإضافة إلى ضريبة مبيعات بواقع ١٦ % من الأتعاب.

٢٠- التبرعات

لا يوجد أية تبرعات مدفوعة خلال العام ٢٠٠٥

٢١- لا يوجد أية عقود أو مشاريع 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 .

٢٢- خدمة البيئة والمجتمع المحلي

تحرص الشركة على سلامة البيئة وخدمة المجتمع المحلي من خلال التخلص من الأنقاض ومخلفات المشاريع بالطرق السليمة.

٢٣- القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية ولها اثر مادي على الشركة

لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على الشركة أو على قدرتها التنافسية .

٢٤ - عدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة.
 تبين في الجدول أدناه أسماء أعضاء مجلس الإدارة وملكيتهم من الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة للعامين ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥.

الاسم	ملكية عضو مجلس الإدارة من الأسهم		ملكية الأقارب والشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة	اسم ممثل الشخصية الاعتبارية في مجلس الإدارة	ملكية الشخص الاعتياري من الأسهم		ملكية الأقارب والشركات المسيطر عليها للشخص الاعتياري
	٢٠٠٤	٢٠٠٥			٢٠٠٤	٢٠٠٥	
زهير الشيخ فارس عورتاني	٢٥,٠٠٠	٢٠٠٥	٢٥,٠٠٠		٠	٠	٠
يسري إبراهيم بركات	٦٢٠,١٠٠	٠	٠		٠	٠	٠
صندوق الاستثمار للجامعة الأردنية	٥٠,٠٠٠	٠	٠	سمير حبيب	٥٠,٠٠٠	٠	٠
د. وليد وائل أيوب زعرب	٣٠,٠٠٠	٠	٠		٠	٠	٠
طلال عمر شريف سعد الدين	٦٣,٠٠٠	٠	٠		٠	٠	٠
فاضل علي فهد السرحان	٥٠,٠٠٠	٠	٠		٠	٠	٠
محمد إبراهيم بركات وشركاه	١,١٧٧,٢٨٠	٠	٠	إبراهيم بركات	٠	٠	٠
شركة احمد ياسر بركات وشركاه	٢٦,٥٠٠	٠	٠	امجد بركات	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٠
اسامه عبدالرحيم عصفور	٠	٠	٠		٠	٠	٠
المجموع	٢,٠٤١,٨٨٠	١,٦٥٥,٢١٥	٢٥,٠٠٠		٥٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٠

٢٥ - المزايا والمكافآت التي تقاضاها الأعضاء خلال عام ٢٠٠٥

مكافآت عن عام ٢٠٠٤	بدل التنقلات	اسم ممثل العضو الاعتباري	الاسم
٥,٠٠٠	٦٤٠		زهير الشيخ فارس محمد عورتاني
٥,٠٠٠	٩٦٠		يسري إبراهيم فياض بركات
٥,٠٠٠	٩٦٠	سمير حبيب	صندوق الاستثمار للجامعة الأردنية
٥,٠٠٠	٩٦٠		وليد وائل أيوب زعرب
٥,٠٠٠	٦٤٠		طلال عمر شريف سعد الدين
٥,٠٠٠	٩٦٠		فاضل علي فهيد السرحان
٥,٠٠٠	٩٦٠	إبراهيم محمد بركات	شركة محمد إبراهيم بركات وشركاه
٠	٢٨٨	امجد يسري بركات	شركة احمد ياسر بركات
٠	٢٨٨		أسامه عبدالرحيم عصفور

٢٦ - إقرار

نقر نحن أعضاء مجلس الإدارة وحسب علمنا واعتقادنا بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية الحالية. وان إعداد هذه البيانات المالية ونظام رقابة فعال هو من مسؤولياتنا نحن (مجلس إدارة الشركة).

وفي الختام فان مجلس الإدارة يتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى مساهمي الشركة والمدير العام والموظفين على جهودهم خلال العام في ظل صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله..

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

