

بسم الله الرحمن الرحيم

ANNUAL REPORT - 26-2-2006

الشركة العقارية التجارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
(عقاركو)

عمان - الأردن

التقرير السنوي السادس
لمجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٠٥

١

المركز الرئيسي

مركز عقاركو التجاري - العبدلي - عمان - الأردن

ص.ب ٩٥٠٦١٨ عمان ١١١٩٥ الأردن

هاتف ٥٦٧٠٧٤٤ - ٥٦٠٦١٨٦ - فاكس ٥٦٩٩٥١٣

مجلس الإدارة

- | | |
|-------------|--|
| رئيس المجلس | (١) الدكتور علي عيد الحوامده |
| نائب الرئيس | (٢) السادة البنك الإسلامي الأردني
ويمثله السيد روجي حسن عاشور |
| عضو | (٣) السادة البنك الإسلامي الأردني
ويمثله السيد حسني عبد العزيز يحيى |
| عضو | (٤) السادة شركة البركة للاستثمار والتنمية
صالح عبد الله كامل وشركاه
ويمثلها السيد صلاح مصطفى شاهين |
| عضو | (٥) السادة شركة المركز الأردني للتجارة الدولية
ويمثلها السيد غالب أحمد حمائل |
| عضو | (٦) السادة شركة السماح العقارية
ويمثلها المهندس نزيه إحسان نزال |
| عضو | (٧) السيد أحمد حسن أبو عمرو |

المدير العام

السيد محمد إبراهيم جبر

مدققو الحسابات

السادة التجمع للاستشارات والتدقيق

محامو الشركة

الأستاذ المحامي أمين الخوالده
الأستاذ المحامي طارق الحوامده

بسم الله الرحمن الرحيم
كلمة رئيس المجلس

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد ،،،

يسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب باسمي وباسم إخواني أعضاء مجلس الإدارة ، وبمناسبة انعقاد هيئتك العامة في اجتماعها السنوي السادس والذي ستبحثون فيه الأمور المدرجة على جدول الأعمال المتضمن نشاطات الشركة وإنجازاتها والبيانات المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٠٥/١٢/٣١ ، ويتضح من واقع الميزانية والتقارير السنوي أن نتائج أعمال شركتكم أفضل من العام السابق ، وذلك بفضل الجهود التي بذلت من إخواني أعضاء المجلس والمدير العام والعاملين بالشركة ومؤازرتكم وتعاون البنك الإسلامي الأردني ودعمه للشركة باستمرار .

الأخوة المحترمين ،،،

بلغ مجمل إيرادات النشاط ما مقداره (٨٥٠٧٥٩) دينار لعام ٢٠٠٥ ، وان صافي الربح بعد أخذ المخصصات القانونية هو مبلغ (٥١٠٨٧٣) دينار.
ولنا أمل كبير أن تستمر الشركة في تحقيق أفضل النتائج في العام القادم ولتأخذ الموقع المتميز ما بين مثيلاتها من الشركات الناجحة بفضل الله وتوفيقه ،،،،

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

رئيس مجلس الإدارة

الدكتور علي عيد الحوامده

تقرير مجلس الإدارة السادس المقدم للهيئة العامة
في اجتماعها السنوي العادي المقرر عقده
يوم الأحد الموافق ٢٠٠٦/٣/١٩

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد ،،،

يسر مجلس إدارة الشركة أن يرحب بحضراتكم أجمل ترحيب ويشكركم
لحضوركم هذا الاجتماع السنوي العادي السادس ويسعده أن يضع بين أيديكم التقرير
السنوي عن أعمال الشركة وأنشطتها وإنجازاتها متضمناً الميزانية العمومية وبيان الدخل
والتدفقات النقدية والتغير في حقوق المساهمين والإيضاحات المرفقة معها عن السنتين
الماليتين التي تنتهي في ٢٠٠٤/١٢/٣١ ، ٢٠٠٥/١٢/٣١ والخطة المستقبلية .

أولاً : الاستثمارات العقارية :

بلغت الإيرادات الإجمالية للعقارات المؤجرة في عام ٢٠٠٥ (٣١٤٧٦٩) دينار ،
بينما بلغت في العام السابق ٢٠٠٤ (٢٩٥١٠٢) دينار أي بزيادة مقدارها (١٩٦٦٧)
دينار مفصلة كالتالي :-

(١) مركز عقاركو التجاري .

إن إيرادات تأجير مركز عقاركو لعام ٢٠٠٥ قد بلغت (٤٤٧٢١٩) دينار ، وأن
حصة الشركة منها ٦٠% وتبلغ (٢٦٨٣٣١) دينار .

(٢) العمارة السكنية الأولى في حي الرواق / النويجيس .

بلغت إيرادات تأجير هذه العمارة (١٢١٤٦) دينار .

٣)) العمارة السكنية الثانية بنفس حي الرواق / النويجيس .

هذه العمارة معروضة شققاً للبيع أو التأجير وهي مكونة من ١٢ شقة في كل طابق شقتين من طوابقها الستة ، وتتكون الشقة الواحدة من ثلاث غرف نوم وصالة وصالون ومطبخ مساحتها حوالي ١٦٤ م^٢ ، والعمارة مزودة بمصعد ستانلس ستيل وآبار مياه وكراجات مستقلة لكل شقة ، حيث بلغت إيرادات الشقق المؤجرة لهذه العمارة (١٥١٦٣) دينار .

ثانياً : المشتريات والمبيعات والتخزين والتبريد

١. بلغت مشتريات الشركة (١٨٧١٢٨١) دينار من مادتي الحديد والإسمنت وغيرها في عام ٢٠٠٥ ، في حين كانت (١٤٣٣٢٤٠) دينار في عام ٢٠٠٤ ، وبالتالي فقد ازدادت المبيعات لمبلغ (١٩٥٠٠٤١٦) دينار في ٢٠٠٥ بالمقارنة مع عام ٢٠٠٤ التي بلغت (١٦٠٧٧١٦) دينار .
٢. إيرادات التخزين والتبريد بلغت (١٢٢٩١٤) دينار في عام ٢٠٠٥ مقابل (١٠٧٧٧٦) دينار في عام ٢٠٠٤ بزيادة قدرها (١٥١٣٨) دينار .
٣. إيرادات المشاركة مع الغير في الثلاثيات والخردوات وغيرها بلغت (٣٨٢٤٥) دينار في عام ٢٠٠٥ مقابل (٣٢٠٠١) دينار في عام ٢٠٠٤ ، وبالتالي فإن إيرادات القسم التجاري الواردة في البندين ٢ ، ٣ تصبح (١٦١١٥٩) دينار مقابل (١٣٩٧٧٧) دينار في عام ٢٠٠٤ الواردة في الإيضاح رقم ١٣ أي بزيادة مقدارها (٢١٣٨٢) دينار .

ثالثاً : الأموال المالية

- (١) إيرادات النشاط : بلغ مجمل إيرادات النشاط (٨٥٠٧٥٩) دينار في عام ٢٠٠٥ ، بينما كانت (٦٧١٦٨٧) دينار في عام ٢٠٠٤ أي بزيادة (٧٩٠٧٢) دينار .
- (٢) الإيرادات التشغيلية (٧٨٢٠٦١) دينار في عام ٢٠٠٥ بينما كانت (٥٣٤٣١١) دينار في عام ٢٠٠٤ ، وقد بلغت إيرادات المحفظة الاستثمارية (٤١٩١٠٥) دينار عام ٢٠٠٥ ، بينما كانت (٢٠٦١٢٤) دينار في عام ٢٠٠٤ أي بزيادة مقدارها (٢٤٧٧٥٠) دينار .

(٣) بلغ صافي أرباح السنة قبل الضريبة والمخصصات (٥٢٥٤٠٤) دينار في عام ٢٠٠٥ ، بينما كان (٤٠٢٤٥٥) دينار في عام ٢٠٠٤ أي بزيادة مقدارها (١٢٢٩٤٩) دينار .

(٤) صافي ربح السنة بعد الضريبة والمخصصات وقبل التوزيع (٥١٠٨٧٣) دينار في عام ٢٠٠٥ مقابل (٣٩١٢١٥) دينار في عام ٢٠٠٤ أي بزيادة مقدارها (١١٩٦٥٨) دينار .

(٥) في عام ٢٠٠٣ تم تكوين احتياطي عام بمبلغ ٥٠ ألف دينار وذلك لتقوية المركز المالي ، وتم زيادة الاحتياطي في عام ٢٠٠٥ ليصبح ٧٥ ألف دينار .

رابعاً : الخطة المستقبلية

- (١) الاستمرار في إقامة المستودعات الجديدة بسبب الطلب المتزايد عليها .
- (٢) توسيع النشاط الخاص بالأتجار بمادتي الإسمنت والحديد لتحسن الملحوظ في مردوداتها .
- (٣) العمل على تسويق الأراضي والشقق والمكاتب والمحلات المتوفرة وزيادة نسبة المؤجر .
- (٤) إقامة مشاريع جديدة في مناطق مرغوبة للمستثمرين ومنها منطقة العقبة الاقتصادية .
- (٥) تدريب الموظفين لاكتساب مهارات متطورة وحديثة .

خامساً : متطلبات هيئة الأوراق المالية وتعليمات الإفصاح

عملاً بأحكام قانون وأنظمة هيئة الأوراق المالية نوضح ما يلي :-

- (١) عدد الأسهم المملوكة من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

٢٠٠٤	٢٠٠٥	الاسم	عدد الأسهم	نسبته %	عدد الأسهم	نسبته %
فاكتر	فاكتر					
٥٤٠٠	٦٠٣٠	١. الدكتور علي الخوامده	رئيس المجلس			
%٤٦,٦٦	٢١٩,٤٤٣	٢. البنك الإسلامي الأردني	عضوين	%٢٩,٢٠٦	٣٥٠,٠٠٠	
%٥,١٥	٥٠٠٠	٣. شركة البركة للاستثمار والتنمية	عضو		٣٨٦٤٤٦	
		صالح عبد الله كامل وشركاه				
١٠١٥٠٠	٣٠٠٠٠	٤. شركة المركز الأردني للتجارة الدولية	عضو			
٥٩٠٠	٥٠٠٠	٥. شركة السماح العقارية	عضو			
٧٥٠٠	٥٠٠٠	٦. أحمد حسن أبو عمرو	عضو			

* لا يوجد ملكية أسهم لأي من أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا .

٢) التقلات المدفوعة والمكافآت المستحقة لمجلس الإدارة للسنة المالية ٢٠٠٥

الاسم	بدل التقلات / بالدينار	المكافآت المستحقة / بالدينار
(١) السيد الدكتور علي الخوامده	٣٠٠٠	٥٠٠٠
(٢) السيد روجي عاشور ممثل البنك الإسلامي الأردني	٣٠٠٠	٥٠٠٠
(٣) السيد حسني عبد العزيز يحيى ممثل البنك الإسلامي الأردني	٣٠٠٠	٥٠٠٠
(٤) السيد صلاح شاهين ممثل شركة البركة للاستثمار صالح عبد الله كامل وشركاه	٣٠٠٠	٥٠٠٠
(٥) السيد غالب حمائل ممثل شركة المركز الأردني	٣٠٠٠	٥٠٠٠
(٦) المهندس نزيه نزال ممثل شركة السماح العقارية	٣٠٠٠	٥٠٠٠
(٧) السيد أحمد حسن أبو عمرو	٣٠٠٠	٥٠٠٠
المجموع	٢١٠٠٠	٣٥٠٠٠

تقاضى السيد محمد جبر المدير العام رواتب وعلاوات عائلية وشخصية مبلغ (٢٧٨٦٤)

في عام ٢٠٠٥ .

٣) مدققو الحسابات

السادة التجمع للاستشارات والتدقيق / دويك وشركاه : الأتعاب المقررة من مجلس الإدارة بناء على تفويض من الهيئة العامة .

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
٢٨٠٠	٣٠٠٠	بدل أتعاب
٤٤٨ (١٦%)	٤٨٠ (١٦%)	ضريبة مبيعات
٣٢٤٨	٣٤٨٠	المجموع

٤) الأرباح المتحققة والموزعة

الأرباح الموزعة بالدينار	صافي الأرباح المتحققة قبل الضريبة والمخصصات	السنة المالية
٣٠٠٠٠٠	٢٢٣٩٧٩	٢٠٠١
—	٢١٣٨٥٠	٢٠٠٢
٣٧٥٠٠٠	٣٩٢٥٣٤	٢٠٠٣
٣٧٥٠٠٠	٤٠٢٤٥٥	٢٠٠٤
	٥٢٥٤٠٤	٢٠٠٥

٥) صافي حقوق المساهمين وسعر الإغلاق

سعر الإغلاق	صافي حقوق المساهمين	السنة المالية
٥٤٠ فلس	٧٩١٦١٨٤	٢٠٠١
٨٤٠ فلس	٨١٠٥٤١٣	٢٠٠٢
١,٦٠٠ دينار	٨٠٩٤٤٣٣	٢٠٠٣
١,١٠٠ دينار	٨٥٢٩٣٤٩	٢٠٠٤
١,٨٨٠ دينار	٨٢٢٠٨٢٩	٢٠٠٥

٦) التبرعات

بلغت التبرعات المدفوعة مبلغ (١٩٨) في عام ٢٠٠٥ ، (١٢٨٨) دينار في عام ٢٠٠٤ وهي رمزية .

٧) حقوق المساهمين والأرباح المتحققة

كما هو موضح في بيان التغير في حقوق المساهمين (البيان د) .

٨) أنشطة الشركة

- (١) إنشاء المشاريع العقارية بقصد البيع أو التأجير .
- (٢) شراء الأراضي وتطويرها وإفرازها وإقامة المشاريع عليها .
- (٣) التأجير والاستئجار والوكالة والوساطة والبيع لجميع أنواع العقارات .
- (٤) القيام بأعمال التجارة العامة والاستيراد والتصدير في الأسواق المحلية والخارجية .
- (٥) إقامة المستودعات والغرف المبردة .
- (٦) الاتجار بحديد التسليح وقصه وسحبه والإسمنت الأسود والأبيض ومواد البناء والمواد الإنشائية وغيرها .
- (٧) الدخول في عقود استثمارية بالمشاركة أو المضاربة وغيرها .

٩) الهيكل التنظيمي

أ- رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

الاسم	الشهادة العلمية	السيرة الذاتية
د. علي عيد الحوامده	بكالوريوس طب وجراحة شهادات في ادارة المستشفيات الكبرى	مواليد ١٩٣٢ الكرك ، سنة التخرج ١٩٥٧ من القاهرة / كلية الطب ، أمين عام الاتحاد العالمي للجمعيات الطبية الاسلامية وأمين صندوق عام لمدة ٢٢ عاما ، مدير عام المستشفى الاسلامي ١٨ عاما ١٩٨٤ - ٢٠٠٢م ، رئيس شركة جوهرة عمان للاسكان والشقق المفروشة ٨ سنوات نائب رئيس شركة عقاركو ١٢ عاما .
روحي حسن عاشور	دبلوم تجارة وإدارة مكاتب	مواليد ١٩٤٩ ، سنة التخرج ١٩٧٢ ، خبرة ٣٣ عام / مصرفية / (مدير تنفيذي) دائرة الاستثمار - الادارة العامة البنك الاسلامي.
حسني عبد العزيز يحيى	ماجستير علوم مالية ومصرفية	مواليد ١٩٥٧ ، ٢٥ سنة في مجال التمويل والاستثمار ، سنة التخرج ١٩٩٥ الاكاديمية العربية ، نائب مدير التمويل والاستثمار / البنك الاسلامي الاردني.
صلاح مصطفى شاهين	دبلوم إدارة أعمال	مواليد ١٩٤٧ ، سنة التخرج ١٩٧٠ ، ٣٥ عام خبرة منها ٣١ عام مصرفية ، ٤ أعوام ضمان اجتماعي ، مدير فرع في البنك الاسلامي الاردني
غالب أحمد حمائل	بكالوريوس محاسبة	مواليد ١٩٥٧ ، سنة التخرج ١٩٧٩ الجامعة الأردنية ، مدير مالي خارج الأردن لمدة ١٠ سنوات ، ومدير مالي / شركة المركز الأردني للتجارة الدولية ١٥ سنة .
المهندس نزيه احسان نزال	ماجستير هندسة مدنية	مواليد ١٩٦٣ ، بكالوريوس عام ١٩٨٥ ، ماجستير عام ١٩٩١ خبرة عملية في مجال الاشراف الهندسية والصيانة للأبنية لمدة ٢٠ سنة ، مدير الدائرة الهندسية في البنك الإسلامي الأردني (حالياً) .
السيد أحمد حسن أبو عمرو	بكالوريوس تجارة	مواليد ١٩٤٥ ، سنة التخرج ١٩٧٠ ، مدير عام نقابة الأطباء حتى ١٩٩٧ ، مدير عام الشركة الأردنية السعودية حتى عام ٢٠٠٠ ، صاحب مكتب تدقيق حسابات منذ ٢٠٠١ حتى الآن .

ب- اشخاص الإدارة العليا : متمثلة فقط بالسيد محمد ابراهيم جبر / المدير العام

- بكالوريوس تجارة جامعة القاهرة سنة ١٩٦٨

- مدير عام ومدير عام بالوكالة منذ أكثر من ٢٥ عام .

- دورات في الائتمان والاستثمار العقاري ، والمهارات القيادية والسلوكية للمدير المتميز في الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية .

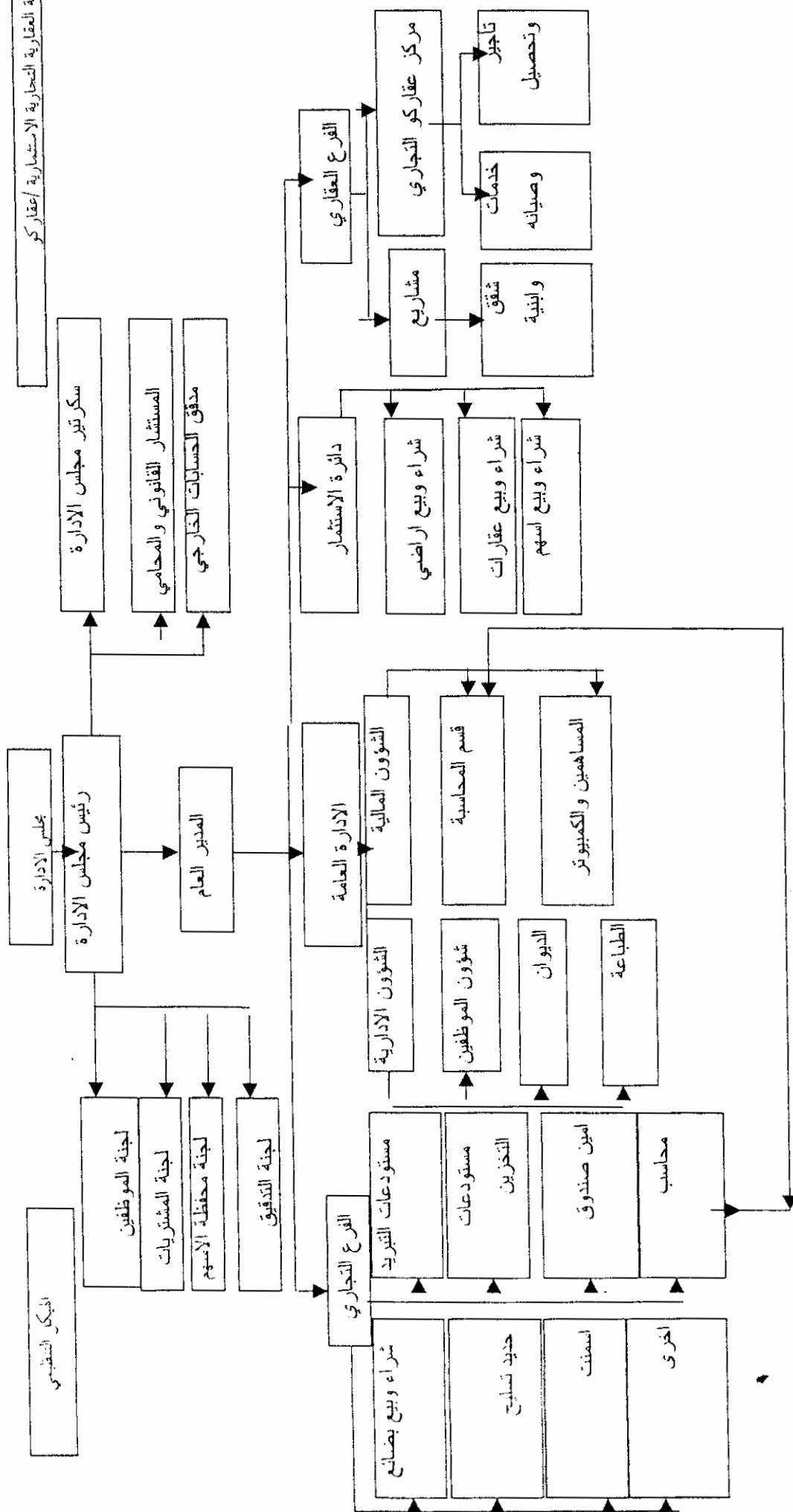
- خبرات إدارية ومالية متعددة منذ عام ١٩٦٢ .

ج- الموظفون : يبلغ عدد الموظفين في الشركة (٣١) موظفاً تحصيلهم العلمي كما يلي:-

بكالوريوس	دبلوم	توجيهي	دون التوجيهي
٤	٢	٣	٢٢

د- دوران الموظفين : يتم التعيين حسب متطلبات العمل والتعيينات والاستقلالات قليلة .
وموضح من خلال الرسم التالي الهيكل التنظيمي للشركة .

هـ- برامج التدريب والتأهيل : اشترك عدد من موظفي الشركة في دورات محلية ضمن اختصاصاتهم .



١٠) عام

- (١) لا توجد أي أمور جوهرية تؤثر على استمرارية الشركة ، ولا تتعرض الشركة لأية مخاطر تؤثر على عملها ، كما ويقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة ، كما يقر مجلس الإدارة بصحة ودقة واكتمال المعلومات الواردة في التقرير .
 - (٢) أقر مجلس الإدارة البيانات المالية والمحاسبية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٠٥/١٢/٣١ بالجلسة الأولى لسنة ٢٠٠٦ تاريخ ٢٠٠٦/٢/٦ .
 - (٣) لا يوجد أي عملية ذات طبيعة غير متكررة ، كما لا يوجد شركات تابعة ، ولا توجد أية ارتباطات أو مشاريع بين الشركة وأي من رئيس المجلس أو الأعضاء أو المدير العام أو أي موظف بها .
 - (٤) تحرص الشركة على سلامة المجتمع والبيئة من خلال الحرص على نظافة أماكن العمل والتخلص من النفايات والأنقاض بالطرق السليمة .
 - (٥) - ليس للشركة أية براءات اختراع أو حقوق امتياز .
- لا تتمتع الشركة بأي حماية حكومية ، أما الامتيازات تتمثل في حصول الشركة على إعفاء الأردنيين فقط من رسوم تسجيل الشقق لما مساحته ١٥٠ م^٢ لدى طلبها وبموجب موافقة خطية من دولة رئيس الوزراء الأفحم .
- قرار الحكومة باخضاع أرباح الشقق للضريبة كان له أثر مادي على دخل الشركة .
 - (٦) تعمل الشركة وفق الأسس والقوانين السائدة في المملكة حسب الأنظمة أو قوانين الإيجارات ، ولا تخضع الشركة لأية معايير جودة دولية .
 - (٧) لا تعتمد الشركة على موردين محليين أو خارجيين بشكل ما نسبته ١٠% فأكثر .
- وفي الختام فإن مجلس الإدارة يتقدم بالشكر الجزيل لوزارة الصناعة والتجارة في ظل حضرة صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم .
- كما يتقدم بالشكر للسادة المساهمين والبنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار وعملاء الشركة ويعرب عن تقديره لمدير عام الشركة وموظفيها للجهود التي يبذلونها .

والله ولي التوفيق ،،،

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

مجلس الإدارة

توصيات مجلس الإدارة

١. تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة السابق .
٢. تلاوة كلمة رئيس مجلس الإدارة .
٣. مناقشة تقرير مجلس الإدارة السادس والخطة المستقبلية والمصادقة عليهما .
٤. سماع تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٢٠٠٥/١٢/٣١ .
٥. مناقشة الميزانية العمومية وبيان الأرباح والخسائر للسنة المالية ٢٠٠٥ والمصادقة عليها .
٦. الموافقة على تدوير الأرباح والاحتياطيات والمخصصات .
٧. انتخاب مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية ٢٠٠٦ وتحديد أتعابهم .
٨. أية أمور أخرى تقترحها الهيئة العامة حسب أحكام القانون .