

الشركة الأردنية للإستثمارات المتخصصة (م.ع.م )

التقرير السنوي للعام

2020



جلالة الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

### مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد فاضل علي فهد السرحان
نائب رئيس مجلس الإدارة	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد يسري إبراهيم فياض بركات لغاية 2020/12/31
عضو	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة المهندس محمد مظهر حسن عناب
عضو	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد ايمن يسري إبراهيم بركات 2021/1/1 لغاية تاريخه
عضو لغاية 2020/12/31 نائب رئيس مجلس الإدارة من 2021/1/1 لغاية تاريخه .	الدكتور وليد وائل أيوب زعرب
عضو	الدكتور " محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور
عضو	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 بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن مجلس الإدارة وأن أضع بين أيديكم التقرير السنوي متضمناً القوائم المالية عن السنة المنتهية في كانون الأول /2020 والخطة المستقبلية للعام 2021.

لا يخفى عليكم الظروف الصعبة التي مرت على الاردن وعلى العالم اجمع نتيجة جائحة فيروس كورونا مما اثر بشكل سلبي على الوضع الاقتصادي بجميع قطاعاته. وان الشركة وبعد بيع مبنى جراند سنتر اصبح الدخل الرئيسي لاستثماراتها هو ايرادات الوديعه البنكية والتي لا تحقق طموح وتطلعات الشركة. ان ادارة الشركة سوف تعمل لوضع خطة مستقبلية لمواجهة التحديات المستقبلية بما يتناسب مع وضع الشركة الحالي .

### **في 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 وسبعمائة وخمسون ألف دينار مضافاً اليها الفائدة القانونية والرسوم وأتعاب المحاماة وقد صدر الحكم البدائي برد القضية عن المشتكي عليهم / المدعى عليهم بالحق الشخصي وقد قمنا نحن والمدعي العام باستئنافه وتم تايد قرار محكمة البداية من قبل محكمة الاستئناف. وقد قمنا بتميز قرار محكمة الاستئناف وصدر قرار محكمة التمييز رقم 2019/1205 تاريخ 2019/10/1 لصالح الشركة والقاضي باعادة الدعوى الى محكمة الاستئناف لاعادة النظر بقرارها السابق واصدار الحكم للمرة الثانية . اصدرت محكمة الاستئناف قرارها باعادة الدعوى الى محكمة جنابات عمان واصدرت محكمة جنابات عمان قرارها بتاريخ 2020/8/5 ضدنا وتم استئنافه من قبلنا ومن قبل المدعي العام حيث صدر حكم الاستئناف لصالحنا باعادة الدعوة الى محكمة الجنابات . ميز المشتكي قرار محكمة الاستئناف بتاريخ 2020/12/14 وقمنا نحن والمدعي العام بالرد على تمييز المشتكي بتاريخ 2020/12/22 ونحن بانتظار قرار محكمة التمييز .

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

والله ولي التوفيق...

فاضل علي فهيد السرحان

رئيس مجلس الإدارة

## حضرات السادة مساهمي الشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة المحترمين

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم ويقدم لكم تقريره السنوي عن أعمال الشركة ونشاطاتها والقوائم المالية كما هي في 31 كانون الأول 2020 والخطة المستقبلية للعام 2021 .

### تقرير مجلس الإدارة

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

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

- 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 استثمارية تحقق مصلحة الشركة.

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

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

- أعمال التجارة الدولية شراء وبيع ووكالة وتمثيلاً وأعمال الوسطاء التجاريين بالعمولة أو غيرها في الأسواق الدولية والتجارية بما في ذلك الأسواق المنظمة لهذا الغرض وإبرام وتنفيذ كافة العقود المترتبة على ذلك حسب مصلحة الشركة.
- جميع أعمال تعهّدات التوريد والتسليم ودخول المناقصات التجارية بجميع أنواعها محلياً وخارجياً وأجراء جميع أنواع العقود بما في ذلك العقد الباطن لتنفيذ أي تعهّدات أو التزامات مترتبة عليها لذلك.

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

### الاستثمارات بالأصول المالية

قامت الشركة بإستثمار 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 ( 4823268 ) دينار . تم تأسيس الشركة في 31 آب 1995 . نبين 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

#### **1- الإستثمارات العقارية / 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 وعمارات 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 .

#### **2- الإستثمارات العقارية / 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.

#### **3- استثمارات بالأصول المالية**

تملك الشركة محفظة استثمارية باسهم 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.

الوضع المالي للشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري

البيان	2019	2020
صافي إيرادات الإستثمارات العقارية	113041	72195
المصاريف الإدارية	78558	62713
ارباح بيع وشراء الاسهم	2514	---
توزيعات ارباح الاسهم	7453	463
ايرادات اخرى	665	111
فوائد دائنة	5152	7490
حصة الشركة من الاستثمارات في الشركة التابعة	( 271312)	( 60190)
(خسارة) تدني الموجودات العقارية	( 154640)	( 167941)
فروقات تقييم الاسهم	( 2631)	( 10604)
مكافاة هيئة المديرين	( 400)	( 600)
(خسارة ) السنة	( 378716)	( 221789)
مجموع الموجودات غير المتداولة	6025990	4895619
مجموع الموجودات المتداولة	636122	591176
مجموع حقوق الملكية	6396278	5274089
مجموع المطلوبات المتداولة	265834	212706
راس مال الشركة	5723268	4823268



## الوضع المالي للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

نبين أدناه ملخص للوضع المالي للشركة

البيان	2019	2020
صافي إيرادات الإستثمارات العقارية	17925	---
المصاريف الإدارية	78876	82726
خسارة بيع استثمارات عقارية	519917	---
خسارة التدني	7470	---
ايرادات اخرى	9102	36974
(خسارة ) السنة	( 579236)	( 45752)
التغير في احتياطي القيمة العادلة	( 62650)	( 36829)
مجموع الخسارة الشاملة	( 641886)	( 82581)
مجموع الموجودات غير المتداولة	1057428	871324
مجموع الموجودات المتداولة	2252942	842423
مجموع حقوق الملكية	2973053	1270472
مجموع المطلوبات المتداولة	337317	443275
راس المال	4500000	1440000

## الخطـة المستقبلية للشركة الأردنية للاستثمارات المتخصصة

نتيجة الظروف الاقتصادية الصعبة التي مرت على الاردن فان ايرادات الشركة اقتصرت على فائدة الوديعة البنكية ولم تتوسع الشركة باية استثمارات اخرى بالعام السابق . وسوف تعمل الشركة على التعامل بشيء من الحيطه والحذر في المرحلة القادمة حتى تستقر الاوضاع الاقتصادية بشكل عام .

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

-1

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

ب- تقع مكاتب الشركة في منطقة جبل عمان خلف فندق حياة عمان شارع الملكة مصباح عمارة رقم 24 مبنى عمان سنتر . ولا يوجد أية فروع للشركة داخلية وخارجية .

ج- بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة في عام 2020 (1713689) دينار

د- عدد الموظفين : ثلاثة موظفين

-2 لا يوجد شركات تابعة للشركة .

-3

أ- نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة .

1- فاضل علي فهيد السرحان .

رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/04/11 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 2019/04/11 ولغاية 2020/12/31 ، 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- المهندس محمد مظهر حسن عناب .

عضو مجلس ادارة منذ تاريخ 2019/04/11 ولغاية تاريخه ولد عام 1958 حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة كييف 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 للاستثمارات 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 العربي .
- 7- رئيس مجلس ادارة شركة الانظمة الحديثة للالمنيوم والحديد / العقبة .
- 8- عضو هيئة مديرين في الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري .

### 4- السيد ايمن يسري ابراهيم بركات .

عضو مجلس ادارة منذ تاريخ 2021/01/01 ولغاية تاريخه ولد عام 1974 حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من الجامعة الاردنية عام 1996 .

#### الخبرات العلمية .

شريك في شركة احمد ياسر بركات واخوانه من 1998 لغاية 2006  
مدير الائتمان والتحصيل في شركة اكسبرس للاتصالات من 2006 ولغاية 2009  
مدير المشتريات في شركة فيتل من 2009 لغاية 2010  
مدير المشتريات في شركة المستثمرون العرب المتحدون من 2010 لغاية 2014  
مدير المشتريات في مجموعة مدار لصناعة المنظفات من 2014 لغاية 2018  
اعمال وتجارة حرة 2018 لغاية تاخه

#### العضويات .

عضو مجلس إدارة في الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة .

##### 5- الدكتور وليد وائل أيوب زعرب .

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ 2019/04/11 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

##### 6- الدكتور "محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور .

عضو مجلس إدارة منذ تاريخ 2019/04/11 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 .

7- " احمد ياسر" يسري إبراهيم بركات .

عضو مجلس إدارة من تاريخ 2019/04/11 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 .

8- عبدالمجيد محمود احمد درويش 2019/04/11 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 ابراهيم فياض بركات .

وقد تم ذكر النبذة التعريفية عنه ضمن أعضاء مجلس الإدارة

##### 2- المدير المالي

- حسام يوسف 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

- حسام يوسف عثمان .

وقد تم ذكر النبذة التعريفية عنه ضمن الادارة العليا

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

كما في 2019/12/31		كما في 2020/12/31		اسم المساهم
نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	
55.624 %	2503076	55.624 %	800984	الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري
7.517 %	338302	7.517 %	108256	يسري إبراهيم فياض بركات
63.141 %	2841378	63.141	909240	المجموع

5- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

لا يوجد بيانات أو دلائل عن وضع الشركة التنافسي ضمن القطاع سواء محليا أو خارجيا . أما عن أسواق الشركة المحلية والخارجية فان طبيعة أعمال الشركة ونظرا لعدم وجود مساحات تذكر غير مؤجره من 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 دلائل 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 .

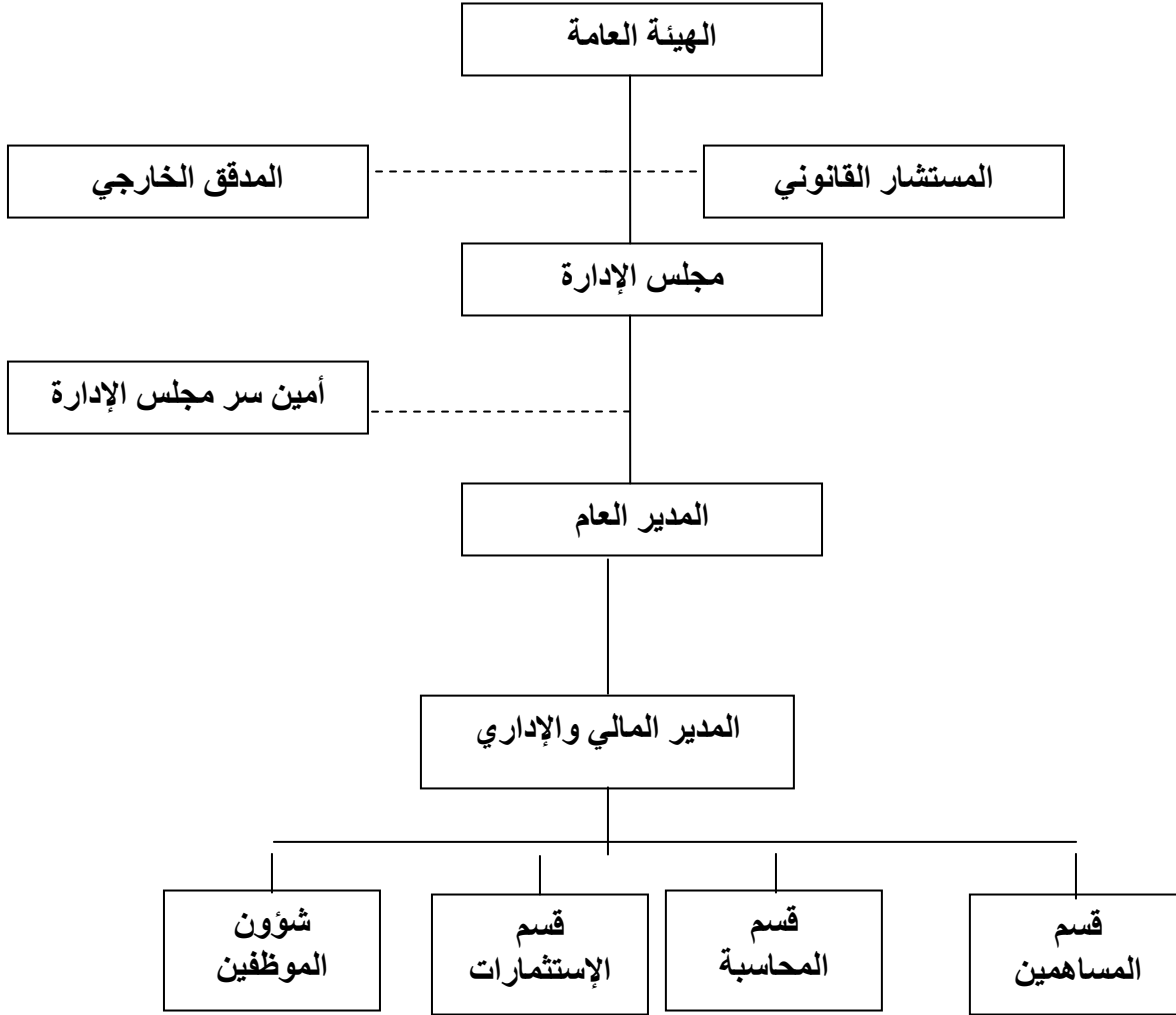
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق أو امتيازات حصلت عليها الشركة.

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 تتطبق 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

## 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 مدعمة بالأرقام .

بلغت إيرادات الفائدة للعام 2020 ( 36941 ) دينار بينما بلغت المصاريف الإدارية (82726) دينار وإيرادات أخرى 33 وبالتالي فان صافي خسارة السنة بلغت (45752) دينار بينما بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ (1270472) دينار وبلغت المطلوبات المتداولة (443275) دينار بينما بلغت قيمة الموجودات غير المتداولة (871324) دينار وبلغت الموجودات المتداولة (842423) دينار . وان رأس المال العامل للشركة (الموجودات المتداولة- المطلوبات المتداولة) هو(399148) دينار.

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

لا يوجد اية احداث هامة مرت على الشركة بشكل خاص باستثناء الحالة الوبائية التي مرت على الاردن والتي كانت لها اثار على الوضع لاقتصادي بشكل عام .

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

لا يمكن معرفة الاثر المالي للاحداث التي مرت على الشركة نتيجة الحالة الوبائية

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

السنوات					البيان
2016	2017	2018	2019	2020	
12991	2078	( 64584)	( 641886)	( 45752)	صافي ربح ( خسارة ) السنة بعد الضريبة
---	---	---	---	---	الأرباح الموزعة
---	---	---	---	---	نسبة الأرباح الموزعة
3698258	3700336	3614939	2973053	1270472	صافي حقوق المساهمين
0.330	0.250	0.270	0.440	0.740	سعر السهم السوقي كما في 12/31



#### 14- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة .

بلغت مجمل إيرادات الشركة للعام 2020 مبلغ (36941) دينار بينما بلغت المصاريف الإدارية للعام 2020 (82726) دينار وبلغت الإيرادات الأخرى 33 دينار وبلغ التغير في احتياطي القيمة العادلة (36829) دينار وعلى ضوء ما جاء أعلاه فإن خسارة العام 2020 (82581) دينار بالمقارنة مع (641886) دينار خسارة في عام 2019

وان النسب المالية المقارنة هي كما يلي

الرقم	النسب المالية	2020	2019
1	عائد السهم الواحد بالدينار	0.0573-	0.1426-
2	العائد على الإستثمار	% 4.82-	% 19.39-
3	العائد إلى حقوق المساهمين	% 6.50-	% 21.59-
4	نسبة الملكية	% 74.13	% 89.81
5	الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	% 2.68	% 1.15
6	نسبة التداول	% 190.05	% 667.90
7	رأس المال العامل	399148	1915625

#### 15- التطورات المستقبلية الهامة للشركة .

ان التطورات المستقبلية للشركة مرتبطة وبشكل كبير بالتطورات الاقتصادية للعالم بشكل عام وللأردن بشكل خاص. والخطة المستقبلية للشركة عدم التوسع في الإستثمارات العقارية او اية استثمارات اخرى قبل تحسن الوضع الاقتصادي واستقرار الحالة الوبائية في الاردن .

#### 16- مدققو حسابات الشركة

مدققو حسابات الشركة هم السادة إبراهيم العباسي وشركاه و بلغت أتعاب التدقيق عن عام 2020 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 .

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

عدد الأوراق المالية المملوكة		المنصب	الجنسية	الاسم
2019	2020			
2503076	800984	رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري
58397	18686	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	فاضل علي فهد السرحان
338302	108256	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	يسري إبراهيم فياض بركات
--	--	ممثل الشخص الاعتباري	أردني	محمد مظهر عناب حسن عناب
11250	3600	عضو	أردني	وليد وائل أيوب زعرب
26386	8443	عضو	أردني	"محمد خالد" اسامه عبدالرحيم عصفور
10000	3200	عضو	أردني	"أحمد ياسر" يسري إبراهيم بركات
15000	4800	عضو	أردني	عبدالمجيد محمود احمد درويش

لا يوجد أي ملكية أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو أقاربهم للعامين 2020 و 2019.

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

عدد الأوراق المالية المملوكة		الجنسية	الوظيفة	الاسم
2019	2020			
338302	108256	أردني	المدير العام	يسري إبراهيم فياض بركات
--	--	أردني	مدير مالي	حسام يوسف عثمان عثمان

لا يوجد أي أسهم لشركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا و أقاربهم للعامين 2019 و 2020 .

## 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
2019	2020			
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 2019 و 2020 .

## أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاها الأعضاء خلال عام 2020

الاسم	المنصب	بدل التنقلات	مكافآت سنوية	رواتب	الإجمالي
الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري	رئيس مجلس الإدارة و نائب رئيس مجلس الإدارة .	---	---	---	---
فاضل علي فهد السرحان	ممثل الشخص الاعتباري	1800	120	---	1920
يسري إبراهيم فياض بركات	ممثل الشخص الاعتباري	1800	120	9000	10920
محمد مظهر حسن عناب	ممثل الشخص الاعتباري	1800	120	---	1920
وليد وائل أيوب زعرب	عضو	1800	120	---	1920
"محمد خالد" اسامه عبدالرحيم عصفور	عضو	1800	120	---	1920
"أحمد ياسر" يسري إبراهيم بركات	عضو	1800	120	---	1920
عبدالمجيد محمود احمد درويش	عضو	1800	120	---	1920

## ب- المزايا والمكافآت التي تقاضاها موظفي الإدارة العليا خلال العام 2020

الاسم	الوظيفة	الرواتب والأجور والبدلات
يسري إبراهيم فياض بركات	مدير عام	9000
حسام يوسف عثمان عثمان	مدير مالي	25740
حسام يوسف عثمان عثمان	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 فان 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 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.

ممثل الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري

محمد مظهر عناب

عضو

ممثل الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري

ايمن يسري بركات

عضو

"احمد ياسر" يسري بركات

عضو

"محمد خالد" أسامه عصفور

عضو

عبد المجيد محمود درويش

عضو

ممثل الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري

فاضل علي فهيد السرحان

رئيس مجلس الإدارة

وليد وائل زعرب

نائب رئيس مجلس الإدارة

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للعام  
2020.



حسام يوسف عثمان عثمان

المدير العام

يسري ابراهيم فياض بركات



فاضل علي فهد السرحان

## 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		
1	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري	غير تنفيذي	غير مستقل
2	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري	غير تنفيذي	غير مستقل
3	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري	غير تنفيذي	غير مستقل
4	" احمد ياسر " يسري ابراهيم بركات	غير تنفيذي	غير مستقل
5	الدكتور وليد وائل أيوب زعرب	غير تنفيذي	مستقل
6	الدكتور " محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور	غير تنفيذي	مستقل
7	المهندس عبدالمجيد محمود احمد درويش	غير تنفيذي	مستقل

لا يوجد اعضاء مستقبليين خلال العام الحالي

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

	اسم الاعضاء الحاليين		
1	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثّل الشركة السيد فاضل علي فهد السرحان .	غير تنفيذي	غير مستقل
2	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثّل الشركة السيد يسري إبراهيم فياض بركات لغاية 2020/12/31	تنفيذي	غير مستقل
3	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثّل الشركة المهندس محمد مظهر حسن عناب	غير تنفيذي	مستقل
4	السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثّل الشركة السيد ايمن يسري إبراهيم بركات اعتباراً من 2021/1/1	غير تنفيذي	غير مستقل

#### د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذي يشغلونه

الاسم	المنصب
يسري ابراهيم فياض بركات لغاية 2020/12/31	مدير عام
حسام يوسف عثمان عثمان	مدير مالي
حسام يوسف عثمان عثمان	امين سر وضابط ارتباط

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

اسم الاعضاء	عضوية مجالس الادارة
1 السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد فاضل علي فهيد السرحان .	لا يوجد اي عضوية للشخص الاعتباري او ممثله في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة
2 السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد يسري ابراهيم فياض بركات لغاية 2020/12/31	لا يوجد اي عضوية للشخص الاعتباري او ممثله في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة
3 السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة المهندس محمد مظهر حسن عتاب	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
4 الدكتور وليد وائل أيوب زعرب	عضو مجلس ادارة في الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين . رئيس مجلس الإدارة في الشركة الأردنية للإدارة والاستشارات .
5 الدكتور " محمد خالد " اسامه عبدالرحيم عصفور	لا يوجد اي عضوية في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة
6 السيد "احمد ياسر" يسري ابراهيم بركات	لا يوجد اي عضوية في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة
7 المهندس عبدالمجيد محمود احمد درويش	لا يوجد اي عضوية في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة
8 السادة الشركة المتخصصة للإستثمار والتطوير العقاري ممثل الشركة السيد ايمن يسري ابراهيم بركات اعتبارا من 2021/1/1	لا يوجد اي عضوية للشخص الاعتباري او ممثله 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

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

### لجنة ادارة المخاطر

مكونه من الاعضاء التالية اسماهم

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

### ي - عدد اجتماعات اللجان خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين

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

### 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 وتغيب ممثل الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير

العقاري السيد يسري ابراهيم بركات خمس اجتماعات .

  
رئيس مجلس الإدارة

السيد فاضل علي فهد

## 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 2020/12/31 .
- 4- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة والقوائم المالية للسنة المنتهية في 2020/12/31 والخطة المستقبلية للعام 2021 والمصادقة عليها وإبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمال سنة 2020 .
- 5- انتخاب مدققي حسابات للشركة للعام 2021 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
- 6- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال وحسب أحكام القانون .

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

القوائم المالية  
كما في 31 كانون الاول 2020

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

المحتويات

الصفحة

3_1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
4	قائمة المركز المالي
5	قائمة الدخل الشامل
6	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
7	قائمة التدفقات النقدية
21_8	ايضاحات حول القوائم المالية

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

571 21 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 2020 ، 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 2020 ، وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

#### اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، إن مسؤوليتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة في فقرة 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 الاهتمام 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 هذا ولم يتبين لنا أية أمور تدقيق هامة ممكن الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية للسنة الحالية

#### 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 أخطاء جوهرياً .

#### 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 جوهرياً، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ .

ان 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 إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك .

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على إعداد التقارير المالية .

### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

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

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

ان الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ ، وتعتبر جوهرية 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 الى :

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل 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 هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار . إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري ، فانه يتطلب من ان نلفت الإنتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية ، و إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم ، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا . ان إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق . ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تسبب 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 أن 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

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



شركة العباسي وشركاه



نبيل محمد عبيدات  
اجازة رقم 877

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
11 شباط 2021



الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2020

2019	2020	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
1,057,370	871,266	5	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
58	58	6	الممتلكات والمعدات - الصافي
<b>1,057,428</b>	<b>871,324</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
29,042	15,742	7	الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل - بالصافي
166,392	167,462	8	الحسابات المدينة المتنوعة
2,057,508	659,219	9	النقد لدى البنوك
<b>2,252,942</b>	<b>842,423</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>3,310,370</b>	<b>1,713,747</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
4,500,000	1,440,000	10	رأس المال
328,489	5,748	11	الاحتياطي الاجباري
(92,695)	(129,524)		احتياطي القيمة العادلة
(1,762,741)	(45,752)	12	( الخسائر المتراكمة ) في نهاية السنة
<b>2,973,053</b>	<b>1,270,472</b>		<b>صافي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
1,773	1,548	13	الذمم الدائنة
-	276	20	ذمم لأطراف ذات علاقة
-	148,703		امانات مساهمين - تخفيض رأس المال
335,544	292,748	14	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>337,317</b>	<b>443,275</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>3,310,370</b>	<b>1,713,747</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

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

قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020

2019 دينار اردني	2020 دينار اردني	ايضاح	
98,075	-		الايرادات
(80,150)	-	15	مصاريف التشغيل
17,925	-		مجمل الربح
(40,242)	(44,001)	16	نفقات الموظفين
(38,634)	(38,725)	17	المصاريف الادارية والعمومية
(519,917)	-		( خسائر ) بيع استثمارات عقارية
-	36,941		فوائد بنكية دائنة
(7,470)	-		تدني ذمم مدينة
9,102	33		ايرادات اخرى
(579,236)	(45,752)		( خسارة ) السنة
<b>بنود الدخل الشامل الاخر</b>			
(62,650)	(36,829)		التغير في احتياطي القيمة العادلة
(641,886)	(82,581)		مجموع ( الخسارة ) الشاملة للسنة
دينار اردني	دينار اردني		
(0.402)	(0.032)	18	حصة السهم الاساسية والمخفظة من ( خسارة ) السنة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020

المجموع	(الخسائر المتراكمة)	احتياطي القيمة العادلة	الاحتياطي الاجباري	رأس المال	البيان
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
2,973,053	(1,762,741)	(92,695)	328,489	4,500,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2020
(82,581)	(45,752)	(36,829)	-	-	مجموع (الخسارة) الشاملة
(82,581)	(45,752)	(36,829)	-	-	مجموع الخسارة الشاملة
-	1,440,000	-	-	(1,440,000)	تخفيض رأس المال عن طريق اطفاء جزء من الخسائر المتراكمة (ايضاح 10)
(1,620,000)	-	-	-	(1,620,000)	تخفيض رأس المال عن طريق توزيعات نقدية (ايضاح 10)
-	322,741	-	(322,741)	-	اطفاء جزء من الخسائر المتراكمة في الاحتياطي الاجباري (ايضاح 11)
1,270,472	(45,752)	(129,524)	5,748	1,440,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2020
3,614,939	(1,183,505)	(30,045)	328,489	4,500,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2019
(641,886)	(579,236)	(62,650)	-	-	مجموع (الخسارة) الشاملة
2,973,053	(1,762,741)	(92,695)	328,489	4,500,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2019

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة.

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

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020

2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>
(579,236)	(45,752)	(خسارة) السنة
-	(5,028)	اغلاق مخصص التدني في الذمم المعدومة
519,917	-	خسائر بيع استثمارات عقارية
7,470	-	تدني ذمم مدينة
41,118	-	الاستهلاكات
<b>(10,731)</b>	<b>(50,780)</b>	<b>صافي (الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل</b>
		<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>
3,530	18,328	الذمم المدينة
567	(1,070)	الحسابات المدينة المتنوعة
		<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>
(777)	(225)	الذمم الدائنة
(7,187)	276	ذمم لاطراف ذات علاقة
-	148,703	امانات مساهمين - تخفيض رأس المال
(58,433)	(42,796)	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>(73,031)</b>	<b>72,436</b>	<b>صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الانشطة التشغيلية</b>
		<u>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</u>
1,951,637	-	التغير في الاستثمارات العقارية
-	149,275	التغير في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
<b>1,951,637</b>	<b>149,275</b>	<b>صافي النقد الناتج عن الانشطة الاستثمارية</b>
		<u>التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية</u>
-	(1,620,000)	دفعات على رأس المال
-	(1,620,000)	صافي التدفق النقدي من الانشطة التمويلية
<b>1,878,606</b>	<b>(1,398,289)</b>	<b>صافي (النقص) الزيادة في رصيد النقد</b>
178,902	2,057,508	النقد لدى البنوك اول المدة
<b>2,057,508</b>	<b>659,219</b>	<b>النقد لدى البنوك اخر المدة</b>
-	1,440,000	10 اطفاء جزء من الخسائر المتراكمة عن طريق تخفيض رأس المال
-	322,741	11 اطفاء جزء من الخسائر المتراكمة في الاحتياطي الاجباري

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القائمة .

### 1- تأسيس الشركة وغاياتها

أ. تأسست الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة كشركة مساهمة عامة محدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة في المملكة الأردنية الهاشمية تحت رقم (270) بتاريخ 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 .

تم خلال عام 2020 تخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ( 3,060,000 دينار ) ليصبح رأس المال المصرح به و المدفوع ( 1,440,000 دينار ) من خلال اطفاء مبلغ ( 1,440,000 دينار ) من الخسائر المتراكمة في رأس المال و توزيع مبلغ ( 1,620,000 دينار نقداً على المساهمين كل حسب مساهمته في رأس المال

ب. تمت الموافقة على القوائم المالية المرفقة في اجتماع مجلس الادارة رقم ( 1 ) لسنة 2021 والمنعقد بتاريخ 11 شباط 2021 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.

### 3- 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 الايرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية واولقاتها . 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 التغيرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

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

- يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية .
- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني ( ان وجدت ) في 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 ، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

#### 4- السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد القوائم المالية وفقاً للسياسات المحاسبية المطبقة في آخر قوائم مالية سنوية مصدرة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019.

#### التغيرات في السياسات المحاسبية

خلال السنة الحالية طبقت الشركة المعايير المعدلة والتحسينات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية التي يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2020 .

- تعديلات على معيار التقارير المالية رقم 3 "اندماج الأعمال" .
- التعديلات على المعيار المحاسبي رقم 1 "عرض البيانات المالية" .
- التعديلات على المعيار المحاسبي رقم 8 "التغيرات في التقديرات والاختفاء المحاسبية" .
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 "الادوات المالية : الإفصاحات" .
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الادوات المالية" .

لا تتوقع الإدارة ان يكون لتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والتحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية اعلاه اثراً هاماً على القوائم المالية

وفيما يلي اهم السياسات المحاسبية :

#### - 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 المتراكم 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 الآخر فعندئذ يجب قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة والاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة ضمن قائمة الدخل الشامل .

ايضاحات حول القوائم المالية

- الممتلكات و المعدات والاستهلاكات

تظهر جميع الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية بعد استبعاد الاهتلاك المتراكم وتتضمن جميع المصروفات المباشرة القابلة للرسملة التي تتحملها وترتبط بالحصول على الاصل  
يتم اثبات الممتلكات والمعدات بالتكلفة ، ويتم استهلاكها على مدى العمر الانتاجي المقدر لها وفقا لطريقة القسط الثابت وبمعدلات استهلاك سنوية تتراوح بين 10 - 20 بالمائة.

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فانه يتم تخفيض قيمتها الى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات 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 والمعدات ، والتي تمثل الفرق بين المبلغ المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاصل في قائمة الدخل

يتم استبعاد الممتلكات والمعدات عند التخلص منها او عندما لا يعود اي منافع مستقبلية متوقعة من استخدامها او من التخلص منها .

- الذمم الدائنة

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

- تحقق الإيرادات

يتم تسجيل الإيرادات وفقاً لمعيار التقارير المالي الدولي رقم ( 15 ) والذي يتضمن تحديد العقد والتمن وتحديد التزام الاداء في العقد والاعتراف بالإيرادات بناء على تأدية التزام الاداء  
يتم الاعتراف بالإيرادات الاخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق .

- 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 .

- التقاوص

يتم اجراء تقاوص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية واظهار المبلغ الصافي في المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس التقاوص او يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

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

5- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل  
يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
1,150,065	1,150,065
-	(149,275)
(92,695)	(129,524)
<b>1,057,370</b>	<b>871,266</b>

أ- حصص في شركات محدودة مسؤولية

الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري (ذ.م.م.)  
حصة الشركة من تخفيض رأس المال - (إيضاح 5 ب)  
التدني  
المجموع

ب- قامت الشركة المستثمر بها ( الشركة المتخصصة للاستثمار و التطوير العقاري ذ.م.م ) بتخفيض رأسمالها خلال عام 2020 من خلال توزيع نقدي للمساهمين كل حسب مساهمته حيث انخفضت قيمة استثمار الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة في الشركة المستثمر بها ( الشركة المتخصصة للاستثمار و التطوير العقاري ذ.م.م ) بقيمة 149,275 دينار نقدا ، حيث استكملت الاجراءات القانونية لدى وزارة الصناعة و التجارة / دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 22 كانون الاول 2020



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

ايضاحات حول القوائم المالية - تابع

6- الممتلكات والمعدات - الصافي

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

المجموع	موجودات المشاريع	الديكورات	اجهزة مكتبية وكهربائية	الاثاث والمفروشات
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
34,075	10,490	7,468	9,272	6,845
-	-	-	-	-
<b>34,075</b>	<b>10,490</b>	<b>7,468</b>	<b>9,272</b>	<b>6,845</b>
34,017	10,490	7,458	9,246	6,823
-	-	-	-	-
<b>34,017</b>	<b>10,490</b>	<b>7,458</b>	<b>9,246</b>	<b>6,823</b>
<b>58</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>22</b>
<b>58</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>22</b>

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020

التكلفة كما في 1 كانون الثاني 2020

اضافات السنة

التكلفة كما في 31 كانون الاول 2020

الاستهلاك المتراكم

الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2020

اضافات السنة

الرصيد كما في 31 كانون الاول 2020

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2020

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2019

ب- بلغت تكلفة الموجودات المستهلكة بالكامل 34,057 دينار

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

7- الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل - بالصافي  
يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
25,312	479
10,483	10,483
6,000	705
5,200	17,000
<b>46,995</b>	<b>28,667</b>
(17,953)	(12,925)
<b>29,042</b>	<b>15,742</b>

ذمم مستأجرين  
ذمم مدينة اخرى - مؤسسين  
شيكات برسم التحصيل  
اوراق القبض  
المجموع  
التدني  
الصافي

\* وفيما يلي الحركة على مخصص تدني الذمم المدينة

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
10,482	17,953
7,471	-
-	(5,028)
<b>17,953</b>	<b>12,925</b>

الرصيد في 1 كانون الثاني 2020  
اضافات  
اطفاء ذمم مدينة في مخصص تدني المدينون  
الرصيد في 31 كانون الاول 2020

8- الحسابات المدينة المتنوعة  
أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
84,887	84,887
50,320	50,320
1,759	1,704
1,438	-
1,418	1,418
4,045	3,921
22,525	25,212
<b>166,392</b>	<b>167,462</b>

دفعات مقدماً على حساب استشارات مالية (ايضاح 8 ب)  
دفعات مقدماً على حساب القضايا (ايضاح 8 ب)  
مصاريف مدفوعة مقدماً  
ايرادات مستحقة القبض  
التأمينات المستردة  
ذمم موظفين - التأمين الصحي  
أمانات ضريبة الدخل  
المجموع

ب. تمثل الدفعات اعلاه قيمة الاتعاب المدفوعة على القضايا المقامة من قبل الشركة على الغير ( ايضاح 25 )

9- النقد لدى البنوك

يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
57,508	8,526	نقد لدى البنوك المحلية - جاري مدين
2,000,000	650,693	نقد لدى البنوك المحلية - ودیعة
<b>2,057,508</b>	<b>659,219</b>	<b>المجموع</b>

10- راس 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

\* قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 13 شباط 2020 الموافقة على :

- 1- تخفيض رأس مال الشركة ليصبح 1,440,000 دينار / سهم بدلا من 4,500,000 دينار و ذلك من خلال :  
\* اطفاء مبلغ 1,440,000 دينار من الخسائر المتراكمة في رأس المال .  
\* توزيع مبلغ 1,620,000 دينار على المساهمين كل حسب مساهمته في رأس المال .

وقد تم استكمال الاجراءات القانونية لدى وزارة الصناعة والتجارة / دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 18 حزيران 2020

11- الاحتياطي الاجباري

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

قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 13 شباط 2020 الموافقة على اطفاء مبلغ 322,741 دينار من الخسائر المتراكمة في الاحتياطي الاجباري وقد تم استكمال الاجراءات القانونية لدى وزارة الصناعة و التجارة / دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 18 حزيران 2020

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

ايضاحات حول القوائم المالية

12- ( الخسائر المتراكمة ) في نهاية السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
(1,183,505)	(1,762,741)
(579,236)	(45,752)
-	1,440,000
-	322,741
<u>(1,762,741)</u>	<u>(45,752)</u>

الرصيد في بداية السنة  
( خسارة ) السنة  
تخفيض راس المال عن طريق اطفاء جزء من الخسائر المتراكمة  
اطفاء جزء من الخسائر المتراكمة في الاحتياطي الاجباري  
الرصيد في نهاية السنة

13- الذمم الدائنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
1,773	1,548
<u>1,773</u>	<u>1,548</u>

ذمم دائنة أخرى  
المجموع

14- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
135,208	135,208
126,358	93,888
68,586	59,012
840	840
4,502	3,217
50	-
-	583
<u>335,544</u>	<u>292,748</u>

مخصص التزامات متوقعة - استشارات قضائية و مالية  
أمانات مساهمين / زيادة راس المال  
امانات مساهمين - ارباح موزعة  
مكافأة أعضاء مجلس الادارة  
مخصص الاجازات ومكافأة نهاية الخدمة  
مصاريف مستحقة  
أخرى  
المجموع

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

15- مصاريف تشغيل الاستثمارات العقارية

يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
11,183	-	رواتب واجور وملحقاتها
1,381	-	صيانة واصلاحات
41,118	-	الاستهلاكات
6,174	-	كهرباء ومياه
1,460	-	اخرى
17,980	-	ضريبة مسقات
854	-	مصاريف تأمين
<b>80,150</b>	<b>-</b>	<b>مجموع المصاريف</b>

16- نفقات الموظفين

يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
36,574	39,416	الرواتب والاجور وملحقاتها
3,668	4,585	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
<b>40,242</b>	<b>44,001</b>	<b>المجموع</b>

17- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
2,546	2,546	الاجارات
7,652	7,744	رسوم واشتراكات
12,600	12,600	تنقلات أعضاء مجلس الادارة
1,058	647	بريد وهاتف
422	443	قرطاسية ومطبوعات
996	818	كهرباء ومياه ومحروقات
1,650	1,030	دعاية واعلان
5,568	5,220	أتعاب مهنية
1,800	1,800	أمانة سر
2,500	2,500	اتعاب قضايا
-	1,315	اجازات ومكافأة نهاية الخدمة
1,002	1,222	مصاريف اخرى
840	840	مكافأة أعضاء مجلس الادارة
<b>38,634</b>	<b>38,725</b>	<b>المجموع</b>

إيضاحات حول القوائم المالية

18- حصة السهم من ( خسارة ) السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
(579,236)	(45,752)
1,440,000	1,440,000
<u>(0.402)</u>	<u>(0.032)</u>

( خسارة ) السنة

المتوسط المرجح لعدد الاسهم

حصة السهم الاساسية والمخفضة من ( خسارة ) السنة

19- ضريبة الدخل

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي عن عام 2018 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بالتدقيق عبي حسابات الشركة حتى تاريخ اعداد القوائم المالية  
قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي عن عام 2019 و تم قبولها ضمن نظام العينات

20- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
-	276

بنود داخل المركز المالي

ذمة الشركة الزميلة ( رصيد دائن )

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

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
36,574	38,408

رواتب ومكافآت

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

ايضاحات حول القوائم المالية

21- التصنيف القطاعي

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

2020			
الاجمالي دينار اردني	اخرى دينار اردني	النشاط الرئيسي دينار اردني	
36,974	36,974	-	الايرادات
			<u>الموجودات والمطلوبات</u>
1,713,747	659,219	1,054,528	الموجودات
443,275	-	443,275	المطلوبات
			<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>
-	-	-	الاستهلاكات
2019			
الاجمالي دينار اردني	اخرى دينار اردني	النشاط الرئيسي دينار اردني	
107,177	9,102	98,075	الايرادات
			<u>الموجودات والمطلوبات</u>
3,310,370	2,057,508	1,252,862	الموجودات
337,317	-	337,317	المطلوبات
			<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>
41,118	-	41,118	الاستهلاكات

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

ايضاحات حول القوائم المالية

22- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

2020			
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
58	58	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
871,266	871,266	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة - دخل شامل
15,742	-	15,742	الذمم المدينة - بالصافي
167,462	-	167,462	الحسابات المدينة المتنوعة
659,219	-	659,219	النقد لدى البنوك
<b>1,713,747</b>	<b>871,324</b>	<b>842,423</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
1,548	-	1,548	ذمم دائنة
276	-	276	اطراف ذات علاقة
148,703	-	148,703	امانات مساهمين - تخفيض رأس المال
292,748	-	292,748	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>443,275</b>	<b>-</b>	<b>443,275</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>1,270,472</b>	<b>871,324</b>	<b>399,148</b>	<b>الصافي</b>

2019			
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
58	58	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
1,057,370	1,057,370	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة - دخل شامل
29,042	-	29,042	الذمم المدينة - بالصافي
166,392	-	166,392	الحسابات المدينة المتنوعة
2,057,508	-	2,057,508	النقد لدى البنوك
<b>3,310,370</b>	<b>1,057,428</b>	<b>2,252,942</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
1,773	-	1,773	ذمم دائنة وأوراق دفع
335,544	-	335,544	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>337,317</b>	<b>-</b>	<b>337,317</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>2,973,053</b>	<b>1,057,428</b>	<b>1,915,625</b>	<b>الصافي</b>



ايضاحات حول القوائم المالية

23- ادارة المخاطر

- مخاطر الائتمان :

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز المدينون والاطراف الاخرى 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

وتتضمن المخاطر التالية :تعرف مخاطر السوق بأنها مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للاداة المالية بسبب التغيرات في اسعار السوق ،

- 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 2020 على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية.

2020			
المجموع	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
1,548	1,548	-	ذمم دائنة
276	276	-	ذمم لأطراف ذات علاقة
148,703	148,703	-	امانات مساهمين - تخفيض رأس المال
292,748	292,748	-	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>443,275</b>	<b>443,275</b>	<b>-</b>	<b>المجموع</b>
2019			
المجموع	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
1,773	1,773	-	ذمم دائنة
335,544	335,544	-	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>337,317</b>	<b>337,317</b>	<b>-</b>	<b>المجموع</b>

**24- ادارة رأس المال**

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

تقوم الشركة بادارة هيكله رأس المال واجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل ، هذا ولم تقم الشركة باية تعديلات على الاهداف والسياسات والاجراءات المتعلقة بهيكله رأس المال خلال السنة المالية الحالية والسابقة .  
ان البنود المتضمنة في هيكله رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع والاحتياطي الاجباري والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها 1,399,996 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2020 مقابل 3,065,748 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2019

**25- قضايا مقامة من قبل الشركة**

هناك دعوى رقم 2005/1014 تطالب بها الشركة الاردنية للاستثمارات المتخصصة والشركة الزميلة - المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م للمطالبة بمبلغ مليوني دينار

وقد صدر قرار الحكم البدائي في هذه الدعوى برد الدعوى عن المشتكى عليهم / المدعى عليهم بالحق الشخصي وعليه قمنا باستئناف هذا القرار وكذلك المدعى العام استأنف القرار باعتباره ممثلاً للحق العام وسجلت الدعوى تحت الرقم 2015/1505 وصدر حكم بتاريخ 11 شباط 2019 تأييداً لقرار محكمة الجنايات تدقيقاً دون دعوة اطراف الدعوى الى جلسة المحكمة ، حيث قامت الشركة والمدعي العام بتميز القرار لدى محكمة التمييز وصدر قرار محكمة التمييز باعادة الدعوى الى محكمة جنايات عمان وسجلت تحت الرقم ( 62/2020 ) .

وقد صدر قرار محكمة الجنايات بتاريخ 5/8/2020 ضد الشركة وتم استئنافه تحت الرقم ( 2979/2020 ) من قبل الشركة ومن قبل المدعي العام حيث حكمت محكمة الاستئناف لصالح الشركة وحكمت باعادة اوراق الدعوى الى محكمة الجنايات .

ميز المشتكى عليه قرار محكمة الاستئناف بتاريخ 14/12/2020 وقمت الشركة والدعي العام بالرد على تمييز المشتكى عليهم بتاريخ 22/12/2020 وما زالت الشركة تنتظر قرار محكمة التمييز الثاني .

**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 لتتناسب وعرض أرقام القوائم المالية الحالية.