



شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية المساهمة العامة

شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية

التقرير السنوي

لعام 2022

1- كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني أن أرحب بكم أجمل ترحيب وأن أشكركم على حضوركم ومشاركتكم اجتماع الهيئة العامة للشركة لهذا العام والذي نعرض فيه التقرير السنوي عن أعمال الشركة متضمنا بياناتها المالية وتقرير مدقق الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 وذلك عملا بأحكام المادة 171 من قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 وتعديلاته .

السيدات والسادة ،،

اسمحوا لي أن أتقدم باسمكم إلى زملائي أعضاء مجلس الإدارة وإلى إدارة الشركة وموظفيها والعاملين بها كافة بالتقدير والثناء على الجهود التي بذلوها في السعي لتجاوز الأزمة والظروف التي أحاطت بالشركة ، وفي سبيل استئناف الزخم الذي تعودناه عملا وإنجازا يعيد مسيرة تحقيق الأرباح والزيادة في حقوق المساهمين بإذن الله .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

رئيس مجلس الإدارة

معاوية عبدربه

2- تقرير مجلس الإدارة

أولاً : وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية، وحجم الاستثمار الرأسمالي وعدد الموظفين في كل منها.

أ- أنشطة الشركة الرئيسية :

- 1- دعم وتنشيط الحركة الإسكانية والعمرانية وفقاً للأساليب والأسس الحديثة والمتطورة من أجل تغطية الاحتياجات العامة لهذه المشاريع.
- 2- امتلاك المشاريع العقارية والسكنية وإدارتها سواء كانت ملكاً للشركة أو للغير بما في ذلك امتلاك الأراضي وتطويرها وإفرازها وتحسينها بقصد إقامة المشاريع العقارية والإسكانية والعمرانية والزراعية وفقاً لأحكام قانون تصرف الأشخاص الاعتباريين بالأموال غير المنقولة.
- 3- بيع المساكن والعقارات وممتلكات أو جزء منها نقداً أو بالتقسيط أو باستثمارها وشراء الممتلكات أو بالأجر حسب الترتيب الذي تراه مناسباً.
- 4- إقامة المخازن والمستودعات المبردة وغير المبردة وإدارتها وتأجيرها والتصرف بها.
- 5- القيام بمختلف أنواع البناء لحسابها أو لحساب الغير في مختلف أوجه المشاريع بما في ذلك مشاريع الإسكان والجمعيات السكنية والتجارية والصناعية والزراعية وغيرها وفي كل ما يتفرع عنها من مرافق وخدمات.
- 6- امتلاك واستثمار الآليات والمعدات والأجهزة على اختلاف أنواعها اللازمة لتطوير الأراضي والعقارات وتنفيذ مشاريع الشركة وتأجيرها.
- 7- أن تتعاقد مع الغير على شراء وبيع أي قسم أو جزء من العقارات المملوكة أو التعاقد على شراؤها بموجب أية عقود بما في ذلك عقود الوعد بالبيع .
- 8- شراء وبيع وتأجير العقارات لصالحها أو لصالح الغير.
- 9- الاقتراض في سبيل تسيير أعمالها.
- 10- القيام بأعمال الوساطة من أجل تسويق العقارات والأراضي وقبول التوكيلات العقارية وكذلك منح مثل هذه التوكيلات.
- 11- تقسيم العقارات والأراضي وتقديم الدراسات والاستشارات المتعلقة بالعقارات والأراضي وتقديم الخبرات الفنية المتصلة بذلك.
- 12- المشاركة مع الغير في تنفيذ أي من غاياتها.

ب- تقع مكاتب الشركة الرئيسية في مدينة عمان (شارع البحتري / جبل عمان) وللشركة فرع واحد في مبنى مكاتب الشركة الرئيسية ومكتب في مدينة بيتنا تتولى تسويق نشاطات الشركة ومنتجاتها .

ج- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة .

(490550) دينار اربعمائة وتسعون الف وخمسمائة وخمسون ديناراً .

ثانيا : بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة :-

تعريفية الإدارة	الاسم		تاريخ الميلاد	المنصب
	1	السيد معاوية عبدالكريم عبدربه	1972	رئيس مجلس الاداره
	2	السيد علي عود الزعبي	1955	نائب رئيس المجلس
	3	السيد نسيم عادل سليمان	1961	امين سر المجلس/ عضو
	4	السيد امجد غازي جروان	1977	عضو
	5	السيد فاضل بن علي بن صوري جليطيب	1948	عضو
	6	السيد جمال سلامه حياصات	1970	عضو

بأشخاص
العليا :-

الاسم		تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
1	السيد معاوية عبدالكريم عبد ربه	1972	دبلوم	حاليا مدير عام الشركة

ثالثا : أسماء مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم

الرقم المتسلسل	الاسم	عدد الأسهم المملوكة 2021/12/31	عدد الأسهم المملوكة 2022/12/31
-1	شركة بيت المال للادخار والاستثمار للاسكان	2.249.250 سهم	2.249.250 سهم
-2	السيد ايمن عمر عبدالهادي	750 سهم	750 سهم

رابعاً : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها وأسواقها الرئيسية وحصتها من السوق المحلي، وكذلك حصتها من الأسواق الخارجية إن أمكن

استمر تأثير الأوضاع الاقتصادية التي نتجت عن الأزمة العقارية العالمية ، وقد انعكس ذلك استمراراً في نقص السيولة بسبب الركود العقاري المصاحب للأزمة أدى إلى تباطؤ العمل بالمشاريع .
وللمحافظة على تقدم الشركة وعلى حصتها في السوق تعمل الشركة ضمن هذه الظروف على الاستمرار في مشاريعها .

خامساً : وصف للمخاطر التي تتعرض لها

- المخاطر في قطاع العقارات :

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية والسياسية المحلية والإقليمية . كما يتأثر بشكل خاص بتكاليف التمويل وبمعدلات النمو السكاني ومدى ثبات أو تغير التشريعات خاصة تلك المتعلقة بإدارة الأراضي والبيئة

- المخاطر الطبيعية :

وتتمثل في الزلازل وقد تم وضع واعتماد كودة خاصة للأبنية المقاومة للزلازل وتعتمد في جميع ما تقوم الشركة من بناءه .

سادساً : الإنجازات التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام ، ووصف للأحداث الهامة التي مرت على الشركة خلال السنة المالية.

في ظل التطورات التي تشهدها المملكة واستمرار انعكاس الأزمة الاقتصادية العالمية على السوق الأردني وبشكل خاص قطاع العقار فقد رأى المجلس الاستمرار بتأجير المخازن والأراضي الموجودة لديها والتراث في استكمال الأعمال لمزيد من الدراسة .

سابعاً : الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

كانت جميع أعمال الشركة للسنة المالية من ضمن النشاط الرئيسي للشركة ومن ضمن غاياتها وبالتالي لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة خلال السنة المالية .

ثامناً : التطورات المستقبلية الهامة بما في ذلك أي توسعات أو مشروعات جديدة، والخطوة المستقبلية للشركة لسنة قادمة على الأقل وتوقعات مجلس الإدارة لنتائج أعمال الشركة .

سيتم خلال العام القادم وعلى ضوء التطورات في الظروف الاقتصادية وانعكاسها على السوق ، والتطورات على أوضاع الشركة العمل على برمجة أعمالها.

تاسعاً : مقدار أتعاب التدقيق للشركة، ومقدار أي أتعاب عن خدمات

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للعام 2022 مبلغ 1250 دينار شامل ضريبة المبيعات .

عاشر : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية خلال السنة المالية بما في ذلك جميع المبالغ التي حصل عليها كل منهم كأجور وأتعاب ورواتب ومكافآت وغيرها، والمبالغ التي دفعت لكل منهم كنفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها.

أ- الرواتب والأجور والعلاوات والمكافآت لأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية:

الوصف	الاسم	الرواتب والأجور	الأتعاب	المكافآت
المدير العام	السيد معاوية عبد ربه	-	-	-
المجموع		-	-	-

ب- المزايا التي يتمتع به أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا لعام 2022

رئيس المجلس / السيد معاوية عبد ربه	-
------------------------------------	---

إقرار

يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية لعام 2022 وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

عضو	عضو	عضو	عضو
جمال حياصات	امجد جروان	سامي الطيب	عضو/امين سر نسليم عادل
عضو السيد فادي سروجيه	نائب رئيس مجلس الإدارة علي الزعبي	رئيس مجلس الادارة معاوية عبدربه	

إقرار

يقر مجلس الإدارة وحسب علمه واعتقاده بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية 2022 م .

عضو	عضو	عضو	عضو/امين سر
جمال حياصات	امجد جروان	سامي الطيب	نسليم عادل
عضو السيد فادي سروجيه	نائب رئيس مجلس الإدارة علي الزعبي	رئيس مجلس الادارة معاوية عبدربه	