



المهنية

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

Almhanya Real Estate Investments and Housing Co. P.L.C.

التقرير السنوي السادس عشر

2023م

عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

مجلس الإدارة الحالي
(بعد انتخاب المجلس بتاريخ 2023/04/11)

رئيس مجلس الإدارة	1.	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها سعادة المهندس أحمد قاسم محمد السمارة
	2.	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية يمثلها سعادة السيد معن علي محمد السحيمات
نائب رئيس مجلس الإدارة	3.	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها سعادة الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة
	4.	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها سعادة المهندس عبدالله عاصم عبدالله غوشه
عضو	5.	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة يمثلها سعادة المهندس نايف أحمد بخيت النذيف اعتباراً من 2023/5/7
	6.	نقابة المحامين الأردنيين يمثلها سعادة الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عبود
عضو	7.	سعادة المهندس محمود اسماعيل علي البعودي
عضو	8.	سعادة السيد إبراهيم محمد محمد عوض
عضو	9.	سعادة السيد فهد عثمان عبده طويله

مجلس الإدارة السابق
(قبل انتخاب المجلس بتاريخ 2023/04/11)

رئيس مجلس الإدارة	1.	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها سعادة المهندس أحمد قاسم محمد السمارة
	2.	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية يمثلها سعادة السيد معن علي محمد السحيمات
نائب رئيس مجلس الإدارة	3.	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها سعادة الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة
	4.	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها سعادة المهندس عبدالله عاصم عبدالله غوشه اعتباراً من 2023/1/11
عضو	5.	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة يمثلها سعادة المهندس أحمد سليم محمد الفزوه
	6.	نقابة المحامين الأردنيين يمثلها سعادة الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عبود
عضو	7.	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين يمثلها سعادة المهندس أيمن سالم صباح الغضيري
	8.	سعادة السيد إبراهيم محمد محمد عوض
عضو	9.	سعادة السيد فهد عثمان عبده طويله

المدير العام

المهندس بندر بسيم علي ناصر - اعتباراً من 2023/6/1

القائم بأعمال المدير العام / المدير التنفيذي لدائرة المشاريع

المهندس بندر بسيم علي ناصر - لغاية 2023/5/31

مدققوا حسابات الشركة

المهنيون العرب

المستشار القانوني

الأستاذ المجامي فراس طه عبد الرحمن الشراري

الصفحة	المحتويات
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
20-7	تقرير مجلس الإدارة
25-21	تقرير الحوكمة لعام 2023
26	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي السابع عشر
27	طريقة حساب وعاء الزكاة
29-28	الخطة المستقبلية لعام 2024
30	تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية لعام 2023
31	إقرارات مجلس الإدارة

رؤيتنا

الريادة في التطوير العقاري.

رسالتنا

تقديم خدمات أفضل لمشاريع التطوير العقاري والأراضي.

قيمنا

الثقة، الأمانة، الجودة.

شعارنا

ثقة تتجدد.

أ. كلمة رئيس مجلس الإدارة:

حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

بالأصالة عن نفسي وبالنابة عن زملائي أعضاء مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان فرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة العادي السابع عشر للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان لتقديمكم التقرير السنوي السادس عشر للعام 2023 والذي يتضمن أهم نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها وإنجازاتها والبيانات المالية والاقتصادات المطلوبة حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

حضرات السادة المساهمين الكرام

حققت الشركة المهنية في العام 2023 أرباح بلغت (783.5) ألف دينار قبل الضريبة مقارنة مع أرباح بلغت (1,16) مليون دينار للعام 2022 حيث عملت الشركة بأقصى طاقتها رغم الصعوبات التي أثرت بشكل واضح على كافة القطاعات الاقتصادية في المملكة ومنها القطاع العقاري تحديداً بسبب الأوضاع السياسية في المنطقة، والتحديات الاقتصادية المختلفة التي تمر بها المنطقة ومحيطها وتراجع القدرة الشرائية والمعوقات المختلفة للاستثمار. وأكمل مجلس الإدارة ضمن خطته لعام 2023 على دراسة العديد من الفرص الاستثمارية والتي تتعلق بشراء أراضي حيث قامت بشراء أرض ناعور من البنك الإسلامي الأردني ودراسة عروض مبادلة عقارات بما يحقق مصالح المساهمين، وكذلك التوسع في الحملة التسويقية للمشاريع وتقديم الخصومات لزيادة البيع وتحقيق الأرباح والسيولة النقدية، حيث قامت الشركة بزيارة إلى المملكة العربية السعودية ودولة قطر لتسويق المشاريع وكانت زيارات ناجحة فتحت علاقات وأبواب جديدة لتسويق المشاريع، وقامت الشركة بتحديث موقعها الإلكتروني والتوسع في التسويق الرقمي، مما يمكن الشركة من توظيف النقد لصالح المساهمين وأيضا استكمال تطوير المشاريع لتصبح جاهزة للبيع، حيث قامت الشركة بطرح عطاء تنفيذ مشروع رابية عمان التنموي في محافظة الطنيط بالسكة الغربي وقامت بتسويق المشروع كشطمة واحدة للبيع، علماً أن مبيعات الشركة من العقارات والأراضي بلغت (3,6) مليون دينار لعام 2023، وقامت بمتابعة القضايا المرفوعة للتعويض على شركة الكهرباء الوطنية في مشروع روابي الصلاحية وتمكنت من بيع المكاتب في مشروع رياض المهندسين وعبد من الفلل وقامت برفع قضايا للمطالبة باسترداد عوائد التنظيم

حضرات السادة المساهمين الكرام

لقد شهد العام 2023 عدداً من الانجازات رغم كل الظروف تتمثل فيما يلي:

- 1) تمكنت الشركة من تحقيق مبيعات الأراضي والعقارات رغم الصعوبات التي تواجه القطاع العقاري وذلك من خلال تقديم برامج تفضيطة مباشرة وبما يحفظ حقوق الشركة.
- 2) إستمرارية تسويق وبيع مشاريع الشركة (روابي الإسراء، واحة المهنية/الطنيط، روابي عمان التنموي/الطنيط، ربة المهنية/التنويجيس، أراضي حنينا، روابي المهندسين، روابي السرو، أراضي تل الرمان، فلل حنينا، روابي الصلاحية).
- 3) تم شراء أرض في منطقة ناعور (مشروع رابية المهنية) وجاري العمل على إصدار سندات التمجيل.
- 4) تم تخفيض 7% من رأس المال ليصبح (27,367,296) دينار وبما يعود بالنفع على مساهمي الشركة.
- 5) تم توزيع أرباح بنسبة 3% عن عام 2022.
- 6) ارتفاع نسبة التأجير في المجمع لأكثر من 95%.

حضرات السادة المساهمين الكرام

ما زال مجلس الإدارة يسير وفق خطة مدروسة لزيادة الاستثمار في مشاريع تطوير الأراضي بالشكل الأمثل وكفاءة عالية، بالإضافة إلى البحث عن فرص استثمارية لتعزيز وتنمية موارد الشركة، وكذلك بذل الجهد اللازم لتسويق المشاريع القائمة بما يؤمن للشركة استمرارية تحقيق الأرباح في السنوات القادمة لتحقيق تطلعات المساهمين وأمانهم بإذن الله. رغم كل الظروف المحيطة، وقامت الشركة بالموافقة على مبادلة أربع فلل في مشروع حنينا مادها بقطعة أرض في البحر الميت تنظيم سكن وتجاري والتي تهدف إلى توسيع استثمارات الشركة وتعددتها والتخلص من الفلل. يسرني وزملائي أعضاء مجلس الإدارة أن نتقدم لكم بجزيل الشكر على تفانيكم ودعمكم للشركة كما نتقدم بالشكر للإدارة التنفيذية للشركة المهنية على جهودها وعملها الجاد لتحقيق أهداف الشركة، آمين من الله عز وجل أن يوفقنا جميعاً لتحقيق مهامناكم بالهوض بالشركة إلى أعلى مستويات النجاح.

"وقل اعلموا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون"

رئيس مجلس الإدارة

م. أحمد السمارة

هـ. تقرير مجلس الإدارة:

يسر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي السابع عشر وأن يقدم لعضرتكم تقريره السنوي السادس عشر والبيانات المالية السنوية الموحدة كما هي في 31 كانون الأول 2023.

1. أنشطة الشركة الرئيسية:

- تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان وتم تسجيلها في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (428) بتاريخ 2007/2/1 برأسمال قدره (55) مليون دينار أردني موزعة على (55) مليون سهم.
 - حصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 2007/8/14.
 - تم تخفيض رأس المال بناءً على قرار الهيئة العامة لأكثر من مرة (5 مرات) ليصبح رأس المال (27,367,296) دينار أردني موزعة على (77,367,296) سهم.
- تمثل أنشطة الشركة الرئيسية بالاستثمار في المجالات الاقتصادية كافة سواء كانت مالية، صناعية، عقارية، تجارية أو خدمية بالإضافة إلى إقامة وإدارة وتأجير المشاريع العقارية والاستثمار في تطوير الأراضي وتجميعها وممارسة نشاط وأعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون.

ب. مقر الشركة:

تقع الشركة المهنية في (تلاع العلي - دوار الواحة - مجمع أبراج المهنية - الطابق الخامس)، ولا يوجد لديها فروع داخل المملكة أو خارجها.

ج. عدد الموظفين في الشركة:

بلغ عدد موظفي الشركة في عام 2023 (15) موظفاً.

د. حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما بتاريخ 2023/12/31 مبلغ (28,096,538) ديناراً ليشمل:

- أراضي مستأجرة منتهية بالتملك (7,722,924) ديناراً.
- استثمارات في مشروع مشترك (5,355,396) ديناراً.
- ممتلكات ومعدات (51,048) ديناراً.
- أراضي معدة للبيع (13,188,553) ديناراً.
- عقارات معدة للبيع (1,778,617) ديناراً.

2. الشركات المملوكة والعليفة ونطبعة نشاطها:

أ- الشركات المملوكة:

الرقم	اسم الشركة	رأس المال	نسبة المساهمة	نطبعة نشاطها	موقع الشركة
1	شركة سقاء للاستثمارات المتعددة	15 ألف دينار	100%	شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية لصالح الشركة.	تقع الشركات التابعة في (مشر الشركة الأم) - تلأع العلي - دوار الواحة - مجمع أبراج المهنية - الطابق الخامس ، ولا يوجد لديها فروع داخل المملكة أو خارجها، وتُشغل من قبل موظفي الشركة الأم "الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان".
2	شركة تل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري	15 ألف دينار	100%	مشروع تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية بجانب جامعة فيلادلفيا	
3	شركة النخبة الغربية للاستثمار والتطوير العقاري	15 ألف دينار	100%	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات	
4	شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري	15 ألف دينار	100%	إقامة وحدات سكنية مستقلة (فلل) وبيعها بدون فوائد ربوية وشراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتقسيمها وفرضها وإقامة المشاريع السكنية وبيعها.	
5	شركة البشري للاستثمارات والتطوير العقاري	15 ألف دينار	100%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتقسيمها وفرضها وإقامة المشاريع السكنية والإعمار، الاستثمار في العقارات والأراضي.	
6	شركة ضاحية البشري للإسكان	10 آلاف دينار	75%	إقامة وحدات سكنية مستقلة (فلل) وبيعها بدون فائدة ربوية وشراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية وبناء مجمعات تجارية وبيعها بدون فوائد ربوية.	
7	شركة ضاحية طربور للإسكان	10 آلاف دينار	75%	إقامة وحدات سكنية مستقلة (فلل) وبيعها بدون فائدة ربوية وشراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية وبناء مجمعات تجارية وبيعها بدون فوائد ربوية.	
8	شركة المرمقة للاستثمارات العقارية	10 آلاف دينار	100%	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات	

ب- مشاريع مشتركة:

اسم الشركة / المشروع	الشركاء	نسبة المساهمة	نطبعة المشروع	موقع المشروع
شركة التواتر للاستثمارات والتطوير العقاري (مشروع مجمع المهنية)	الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان	50%	مجمع تجاري مقام على قطعة أرض بمساحة (3,100) دونماً، مكون من	شارع وسفي التل (الجاردنز) قرب دوار الهوبيل (الواحة)
	شركة محمود السعودي وأحمد السعودي	50%	(3) طوابق تجاري و(6) طوابق مكاتب و(3) طوابق أقبية	

ج- الشركات الحليفة:

لا يوجد شركات حليفة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان خلال العام 2023.

#	عضو مجلس الإدارة	نبذة تعريفية
1	صندوق التشايع لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	صندوق تكافلي تأسس في النقابة عام 1973 هدفه الأساسي هو توفير رواتب تقاعدية للزملاء المهندسين وعائلاتهم بالإضافة الى تنمية موجودات صندوق التقاعد بما يضمن الوفاء بالتزاماته التقاعدية على المدى البعيد، ويدير الصندوق لجنة تشكل من مجلس نقابة المهندسين برئاسة نقيب المهندسين الأردنيين.
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	<ul style="list-style-type: none"> - شركة مساهمة عامة - مسجلة تحت رقم 2644 - تاريخ التأسيس 1995/01/12 - رأس مال الشركة 47,000,000 دينار - نشاط الشركة الرئيسي : الإستثمار والتطوير العقاري والإستثمارات المالية في الأسهم والشركات . - إقامة المشاريع الإستثمارية على إختلاف أنواعها وإلأشتراك والمساهمة مع أشخاص طبيعيين أو اعتباريين في تملك مثل هذه المشاريع وإدارتها والإستثمار فيها .
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	تأسس صندوق التأمين الاجتماعي في نقابة المهندسين الأردنيين لتوفير الأمان والعطائنية للزملاء المهندسين وعائلاتهم ولتعزيز مفهوم الإيضاء والمودة والتكافل فيما بينهم. وهدفه الاساسي هو تأمين مبلغ تكافلي للمشاركين في حالة العجز او للمستفيدين الذين يسميهم المشترك في طلب الاشتراك وذلك في حالة الوفاة لا سمح الله.
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	قامت النقابة بتأسيس صندوق التأمين الصحي بموجب نظام صدر عام 1987 وتعدديلاته للعام 2013م لتأمين علاج صحي للمشاركين فيه من الأعضاء وعائلاتهم على مبدأ التكافل.
5	نقابة المحامين الأردنيين	يؤلف المحامون النظاميون في المملكة الأردنية الهاشمية نقابة ذات مركزين في عمان والقدس. وتتمتع النقابة بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي، ويتولى شؤونها مجلس تنتخبه الهيئة العامة وفقا لأحكام هذا القانون ويؤلف المجلس من نقيب وعشرة أعضاء وتكون مدة دورة المجلس سنتين. ويمثل النقابة النقيب لدى الجهات القضائية والإدارية وأمام الغير ويرأس الهيئة العامة ومجلس النقابة . يؤلف المحامون النظاميون في المملكة الأردنية الهاشمية نقابة ذات مركزين في عمان والقدس. وتتمتع النقابة بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي، ويتولى شؤونها مجلس تنتخبه الهيئة العامة وفقا لأحكام هذا القانون. ويؤلف المجلس من نقيب وعشرة أعضاء وتكون مدة دورة المجلس سنتين. ويمثل النقابة النقيب لدى الجهات القضائية والإدارية وأمام الغير ويرأس الهيئة العامة ومجلس النقابة. وباعتبار نقابة المحامين الأردنيين عضو في اتحاد المحامين العرب، فهي تعمل بالتعاون مع الاتحاد ونقابات المحامين في الوطن العربي على رفع مستوى مهنة المحاماة تحت شعار الاتحاد (الحق والحريّة).
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	<ul style="list-style-type: none"> - شركة ذات مسؤولية محدودة . - مسجلة تحت رقم 3931 - تاريخ التأسيس 1995/04/15 - رأس مال الشركة 12,000 دينار - نشاط الشركة الرئيسي : استيراد وتصدير.

7	السيد إبراهيم محمد محمد عوض	<ul style="list-style-type: none"> - تاريخ الميلاد : 01/05/1968م - المنصب: عضو مجلس الإدارة - الشهادات العلمية: بكالوريوس مختبرات طبية - العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية: (1) رجل أعمال (2) مساهم في مجموعة من الشركات الأردنية (3) عضو مجلس إدارة شركة الفلاتر (4) مالك لحصة في شركة تقنيات (5) مالك لحصة في شركة تأمين (6) مالك لحصة في الشركة العربية للكهرباء
8	السيد فهد عثمان عبيد شوله	<ul style="list-style-type: none"> - تاريخ الميلاد : 07/03/1959م - المنصب: عضو مجلس الإدارة - الشهادات العلمية: بكالوريوس كيمياء - جامعة اليرموك (1980)م - العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية: (1) شريك في شركة الأثير للصناعات (2) نائب رئيس هيئة مديري شركة لبنا لصناعة الورق الصحي (3) رئيس هيئة مديري شركة مؤايا للإستيراد والتصدير (4) رئيس المجلس الاستشاري في جمعية الزخاء لرجال الأعمال (5) مستشار جمعية الإغاثة الطبية العربية (6) عضو مجلس إدارة جمعية إقرأ الثقافية
9	المهندس محمود اسماعيل علي السعودي	<ul style="list-style-type: none"> - تاريخ الميلاد: 01/08/1956 - المنصب: عضو مجلس الإدارة - الشهادات العلمية: بكالوريوس هندسة كهربائية - العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية: (1) رجل أعمال (2) مهندس كهرباء في شركة الكهرباء الأردنية (1980-1992) (3) رئيس مجلس إدارة مجموعة السعودي للاستثمار (1993-تاريخه) (4) رئيس مجلس إدارة جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني (1998-2007) (5) عضو مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2000-2007) (6) عضو لجنة إدارة واستثمار صندوق تفاعل نقابة المهندسين الأردنيين وعضو اللجنة الاستشارية العليا لنقابة المهندسين (2003-2009) (7) عضو مجلس إدارة مؤسسة تنمية أموال الأيتام (2007-2011) (8) رئيس وعضو عدة مجالس إدارية لشركات مساهمة عامة وجمعيات خيرية

ب. أشخاص ورتب الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ونبذة تعريفية عن كل منهم:

#	الاسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	م. بدر نعيم علي تأهول مواليد عام 1977م	المدير العام إعتباراً من 2023/6/1 حتى تاريخه القائم بأعمال المدير العام - المدير التنفيذي لدائرة المشاريع للقرار من 2018/5/1 حتى 2023/5/31	بكالوريوس هندسة مدنية (2000)	نائب مدير عام / الشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان أمين سر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان مدير مشاريع شركة أيقونة للاستشارات الهندسية حاصل على شهادة مدير معتمد من المعهد الأمريكي للإدارة أمين سر شعبة الهندسة المدنية في نقابة المهندسين الأردنيين شريك في شركة إمكانات للتطوير العقاري وشريك في شركات إسكان مدير وشريك شركة الصالحية للمقاولات الإنشائية خريج جامعة العلوم والتكنولوجيا الأردنية حاصل على شهادة محكم معتمد من اتحاد المهندسين العرب عضو ملتقى الأعمال الأردني العلمي حاصل على مرتبة رئيس اختصاص إستشاري في إدارة مشاريع-نقابة المهندسين الأردنيين دورات في العقود والتكسيم-مركز تدريب المهندسين-نقابة المهندسين الأردنيين حاصل على شهادة Mini MBA عضو سابق في جمعية مستثمري قطاع الإسكان الأردني ونقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين

2	السيد جعفر عبد الجليل القطاونة مواليد عام 1973م	المدير المالي	بكالوريوس محاسبية (2001)	المدير المالي / الشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان عضو لجنة إدارة المخاطر / الشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان ضابط إرباط الحوكمة / الشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان عضو هيئة المديرين / شركة التياممين للأوراق المالية والاستثمار القائم بأعمال المدير العام / الشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان نائب مدير عام / الشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان رئيس قسم الحسابات ومحاسب / الشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان محاسب / الجامعة الهاشمية محاسب / شركة التأمين الإسلامية
---	--	---------------	--------------------------------	--

4. أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السعة المسبقة (تشكل 5% أو أكثر من رأس المال):

#	الاسم	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	نسبة المساهمة عام 2023	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	نسبة المساهمة عام 2022
1	سندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	3,783,637	%13.825	4,068,427	%13.8254
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	2,040,496	%7.456	2,194,032	%7.4564

5. بالنظر إلى طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها، فإنه يصعب تحديد الجوانب التنافسية التي تعمل به الشركة وكذلك يصعب تحديد حصص الشركة من السوق محلياً وخارجياً.

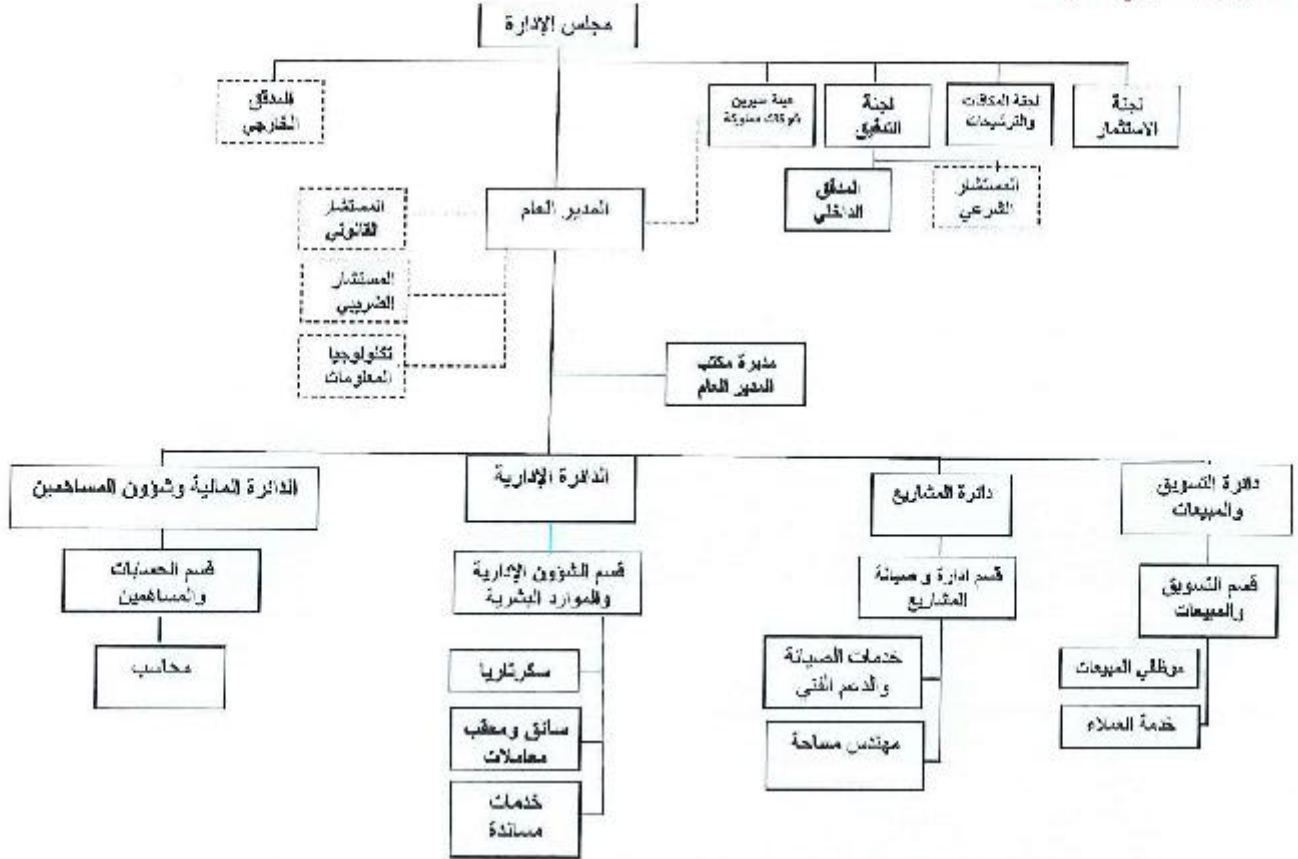
6. لا يوجد للشركة اعتماد موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين (محلياً وخارجياً) يشكلون (10%) فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات أو الإيرادات.

7. لا توجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

ب- لا توجد أية براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت عليها.

8. أ- لا توجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
ب- لا تطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

9. أ. الهيكل التنظيمي للشركة:



ب. عدد موظفي الشركة الأم والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم:

المؤهل العلمي	بكالوريوس	دبلوم	ثانوية عامة	دون الثانوية العامة	الإجمالي
عدد الموظفين	10	3	1	1	15
الجنس	4 إناث - 11 ذكر				

ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة خلال العام 2023:

- تم إيفاد (7) موظفين في دورات تدريبية مدفوعة الأجر.
- تم إيفاد موظف واحد إلى ورشة عمل مجانية.
- تم عقد دورة تدريبية غير مدفوعة الأجر في مقر الشركة لعدد (5) موظفين.

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

لا يوجد أي مخاطر تتعرض لها الشركة سوى المخاطر المتأتية من طبيعة العمل في سوق الأراضي والعقار والأسواق المالية وألجانة عن ارتفاع أو هبوط أسعار العقار والأراضي والأسهم والعكاس ذلك على أداء الشركة أو الشركات التابعة.

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2023 :

- تمكنت الشركة من تحقيق مبيعات الأراضي والعقارات رغم الصعوبات التي تواجه القطاع العقاري وذلك من خلال تقديم برامج تيسيرية وبما يحفظ حقوق الشركة.
- إستراتيجية تسويق وبيع مشاريع الشركة (روابي الإسمراء، واحة المهنية/الطبيب، روابي عمان التعموي/الطبيب، ربوة المهنية/النويجيس، أراضي حنيثا، روابي المهندسين، روابي السور، أراضي تل الزمان، قل حنيثا، روابي الصلاحية).

– تم شراء أرض في منطقة ناعور (مشروع رأية المنيعة) وجاري العمل على إصدار سندات التسجيل.

– ارتفاع نسبة التأجير في المجمع لأكثر من 95%.

– تم بيع عدد (168) وحدة عقارية بقيمة إجمالية (3,6) مليون دينار.

12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2023 ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

13. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة للسنوات من 2015 ولغاية 2023:

البند	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
حقوق المساهمين	28,651,506	30,880,002	33,845,429	32,850,186	34,982,861	36,114,515	35,586,500	36,046,007	36,247,042
حقوق الأقلية	703,560	761,077	1,344,361	1,531,853	2,053,926	2,472,821	2,461,990	2,568,440	2,812,272
صافي الربح (الخسارة)	663,147	991,767	995,243	173,223	91,856	528,015	406,983	838,753	43,373
الربح الموزع	882,816	-	-	-	1,056,000	-	880,000	1,056,000	-
سعر السهم في نهاية العام	0.49	0.46	0.45	0.4	0.43	0.79	0.39	0.50	0.57

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها للسنوات من 2015 ولغاية 2023:

البند	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
الاستثمار المتداول	28,605,749	27,895,813	30,162,180	28,616,914	31,390,574	34,262,332	38,810,953	40,112,611	40,486,585
الخصم المتداول	5,552,044	2,757,075	2,766,333	3,458,470	2,559,374	2,669,114	3,034,685	3,291,702	2,969,763
المطلوبات	6,053,225	3,272,760	2,750,570	3,035,244	2,619,036	2,669,114	3,034,685	3,291,702	2,969,763
الموجودات	35,408,391	34,919,839	37,980,360	38,217,283	39,655,823	41,256,470	41,085,175	41,906,149	42,029,077
العائد	663,147	991,767	995,243	473,223	91,856	528,015	406,983	838,753	43,373
رأس المال	27,367,296	29,427,200	33,440,000	33,440,000	35,200,000	35,200,000	35,200,000	35,200,000	35,200,000
حقوق مساهمي الشركة	28,651,506	30,880,002	33,845,429	32,850,186	34,982,861	36,114,515	35,586,500	36,046,007	36,247,042
حقوق الملكية	29,355,166	31,647,079	35,189,790	34,382,039	37,036,787	38,587,336	38,050,490	38,814,447	39,059,314
نسبة التداول	5.15	10.11	10.90	8.27	12.26	12.94	12.79	12.19	13.63
المطلوبات/الموجودات	17.10%	9.37%	7.35%	10.04%	6.60%	6.47%	7.39%	7.85%	7.07%
القيمة الدفترية	1.047	1.050	1.012	0.982	0.994	1.075	1.011	1.024	1.030
العائد/الموجودات	1.87%	2.64%	2.62%	-1.24%	-0.23%	1.78%	0.99%	2.00%	0.10%
العائد/رأس المال	2.42%	3.37%	2.98%	-1.42%	-0.26%	1.50%	1.16%	2.38%	0.12%
العائد/حقوق مساهمي الشركة	2.31%	3.21%	2.94%	-1.44%	-0.26%	1.46%	1.14%	2.33%	0.12%
الالتزامات/حقوق الملكية	20.62%	10.34%	7.93%	11.15%	7.07%	6.92%	7.90%	8.52%	7.60%

15. التطورات المستقبلية الهامة ومشاريع الشركة:

– إستراتيجية تسويق وبيع مشاريع الشركة ودراسة التوسع في عمليات التسويق.

– فتح آفاق استثمارات عقارية جديدة من خلال شراء وتطوير عدد من مشاريع الأراضي خارج الاندليم.

– دراسة عروض مقدمة لمبادلة أراضي بعدد من الفلل في مشروع حنين.

قامت الشركة المهنية خلال عام 2023 عن طريق شركائها المملوكة والمشاريع المشتركة بمعالجة عدد من المشاريع أدية تحقيق غايات وأهداف الشركة في الاستثمار والتطوير العقاري وعلى النحو الآتي:

➤ مشاريع الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان:

مشروع ربوة المهنية / أراضي النويجيس	
الموقع	شرق عمان - النويجيس - حوض خنيفة
مساحة الأرض	(11.000) دونم
الخدمات المتوفرة	داخل التنظيم
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(14) قطعة
عدد القطع المباعة 2023	-
إجمالي عدد القطع المباعة	(3) قطع
عدد القطع المتبقية	(11) قطع

مشروع روابي عمان التعموي / أراضي الطنيب	
الموقع	يبعد عن شارع المطار (3) كم وعن شارع عمان التعموي (1) كم
مساحة الأرض	(154.3) دونماً
نسبة التحصيل في المشروع	الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان 60% - نقابة المهندسين الأردنيين 40%
الخدمات المتوفرة	جاري العمل على تجهيز البنية التحتية (ماء، كهرباء، شوارع)
سندات التسجيل	بعد الإنتهاء من تجهيز البنية التحتية
عدد قطع المشروع	(204) قطعة

مشروع رابية المهنية / أراضي ناعور	
الموقع	بالقرب من طريق البحر الميت الرئيسي ومادبا الغربي
مساحة الأرض	(65.655) دونماً
الخدمات المتوفرة	جاري العمل على تجهيز البنية التحتية (ماء، كهرباء، شوارع)
سندات التسجيل	جاري العمل على إصدار سندات التسجيل
عدد قطع المشروع	(67) قطعة

➤ مشاريع شركة الذهبية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري:

أراضي روابي الإسراء - المرحلة الأولى	
الموقع	يبعد المشروع مسافة (5) كم شرق جامعة الإسراء وعلى بُعد (600) متر عن طريق شتان التعموي
مساحة الأرض	(317) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(107) قطعة سكنية - (25) قطعة تجارية
عدد القطع المباعة 2023	(6) قطع
إجمالي عدد القطع المباعة	(395) قطعة
عدد القطع المتبقية	(32) قطعة

أراضي روائي الإسراء - المرحلة الثانية	
الموقع	القطعة مجاورة للمرحلة الأولى لمشروع روائي الإسراء
مساحة الأرض	(75) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
مستندات التسجيل	جهاز
عدد قطع المشروع	(79) قطعة
عدد القطع المباعة 2023	(1) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(73) قطعة
عدد القطع المتبقية	(6) قطعة

أراضي روائي الإسراء - المرحلة الثالثة	
الموقع	القطعة مجاورة للمرحلة الأولى لمشروع روائي الإسراء
مساحة الأرض	(111) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
مستندات التسجيل	جهاز
عدد قطع المشروع	(134) قطعة سكنية - (10) قطع تجارية
عدد القطع المباعة 2023	(39) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(60) قطعة
عدد القطع المتبقية	(84) قطعة
* تم رفع قضية على وزارة الإدارة المحلية وبلدية لواء المهقر للمطالبة باسترداد عوائد الترخيص.	

مشروع الذهبية الغربية قطعة رقم (1598)	
مساحة الأرض	(16,402) م ²
نسبة الحصص في المشروع	شركة الذهبية الغربية (16) حصة من أصل (24) حصص
* تم رفع قضية إثالة شموع	

➤ مشاريع شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري:

فلل حنين / مادبا	
المواقع	منطقة حنين / مادبا (حي الرضاد) ويبعد كيلو متر واحد تقريباً عن طريق عمان - مادبا الغربي ومباعدة (3) كم عن الجامعة الألمانية الأردنية.
طبيعة المشروع	فلل ملاذية بمساحة بناء (425) م ² لكل فيلا وبشطيبات عالية الجودة
مساحة الأرض	(90,500) م ²
عدد فلل المشروع	(30) فيلا
عدد الفلل المباعة 2023	(2) فيلا
إجمالي عدد الفلل المباعة	(19) فيلا
عدد الفلل المتبقية	(11) فيلا
* تم رفع قضية على المقاول والاشرف للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج في فلل حنين.	

أراضي حنينا / مادبا	
الموقع	منطقة حنينا / مادبا (حي الرشاد) ويبعد كيلو متر واحد تقريباً عن طريق عمان - مادبا الغربي ومسافة (3) كم عن الجامعة الألمانية الأردنية.
عدد قطع المشروع	(71) قطعة سكني - (1) قطعة تجاري
مساحة القطع	(850-850) م ²
عدد القطع المباعة 2023	(11) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(46) قطعة
عدد القطع المتبقية	(25) قطعة

مشروع واحة المهنية / أراضي الطنيب - السكة الغربي	
الموقع	يبعد المشروع (3) كم شرق جامعة الإسماعيلية وعلى بُعد (3) كم عن ممر عقان التعموي
مساحة الأرض	(168) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
مستندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(182) قطعة سكنية - (10) قطع تجارية
عدد القطع المباعة 2023	(7) قطع
إجمالي عدد القطع المباعة	(71) قطعة
عدد القطع المتبقية	(121) قطعة
* تم رفع قضية على وزارة الإدارة المحلية وبلدية الحيزة للمطالبة باسترداد عوائد التنظيم.	

➤ مشروع مشترك: شركة النواير للاستثمارات والتطوير العقاري

مشروع برج المهنية	
الموقع	شارع وصفي النبل (الجاردنز) قرب دوار الهوميل (الواحة)
طبيعة المشروع	مجمع تجاري
مساحة الأرض	(3,1) دونماً
مساحة البناء	(20,000) م ²
عدد الطوابق	(3) طوابق تجارية و(6) طوابق مكاتب وعدد (3) حنايات أقبية
نسبة الحصص في المشروع	الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 50% - شركة محمود السعودي وأحمد السعودي 50%
إنجاز المشروع	عام 2019
نسبة التأجير في المجمع 2023	100% مكاتب - 85% معارض

➤ مشروع شركة تل الرمان للاستثمارات والتطوير العقاري

أراضي تل الرمان	
الموقع	يشع المشروع قرب جامعة فيلادلفيا على طريق عمان - جرش
مساحة الأرض	(72) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
مستندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	المرحلة الأولى (44) قطعة سكنية - المرحلة الثانية (8) قطع
عدد القطع المباعة 2023	-
إجمالي عدد القطع المباعة	تم بيع المرحلة الأولى (44) قطعة بالكامل و (3) قطع من المرحلة الثانية
عدد القطع المتبقية	(7) قطع من المرحلة الثانية

أراضي روابي السرو	
الموقع	يقع المشروع في منطقة السرو / السلط شمال شرق جامعة عمان الأهلية ويبعد عن أوتوستراد عمان - السلط مسافة كيلو متر واحد تقريباً، ويقع داخل التنظيم
مساحة الأرض	(13,443) م ²
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(11) قطعة سكنية
عدد القطع المباعة 2023	(1) قطعة سكنية
(إجمالي عدد القطع المباعة	(7) قطع
عدد القطع المتبقية	(4) قطع

أراضي روابي المهندسين	
الموقع	يقع المشروع في منطقة السرو / السلط شمال شرق جامعة عمان الأهلية ويبعد عن أوتوستراد عمان - السلط مسافة كيلو متر واحد تقريباً، ويقع داخل التنظيم
مساحة الأرض	(28,900) م ²
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
نسبة العنصر في المشروع	الشركة المبنية 75% - نقابة المهندسين الأردنيين 25%
عدد قطع المشروع	(25) قطعة سكنية
عدد القطع المباعة 2023	(1) قطعة
(إجمالي عدد القطع المباعة	(11) قطع
عدد القطع المتبقية	(14) قطعة

إسكان شقق رياض المهندسين	
الموقع	يقع المشروع في متعلقة صاحبة الأقصى / عمان على تقاطع شارع الأقصى وشقق ريشيدات
طبيعة المشروع	مجمع سكني - (167) شقة - (10) عمارات - جزء تجاري بمساحة (650) م ² وخدمات مشتركة للمشروع + (335) م ² ترخيص مكاتب
مساحة الأرض	(11,300) م ²
مساحة البناء	(38,000) م ²
مساحة الشقق	(155) شقة بمساحة (150) م ² - (12) شقة بمساحة (200) م ²
نسبة العنصر في المشروع	الشركة المبنية 75% - نقابة المهندسين الأردنيين 25%
إدارة المشروع	جمعية ملاك شقق رياض المهندسين
عدد الشقق المباعة 2023	طابق المكاتب
(إجمالي عدد الشقق المباعة	(165) شقة - (1) تجاري - (1) مكاتب
عدد الشقق المتبقية	(2) شقة
عدد الشقق المؤجرة 2023	-

أراضي زواحي التصاحية	
يقع المشروع على امتداد طريق الدائر - مادبا قرب جسر مطار الملكة علياء بالقرب من مشروع زينة عمان	الموقع
(82) دونماً	مساحة الأرض
ماء، كهرباء، سوارح	الخدمات المتوفرة
جاذرة	بندبات التجميل
(101) قطعة سكنية - (6) قطع تجارية	عدد قطع المشروع
-	عدد القطع المباعة 2023
(20) قطعة	إجمالي عدد القطع المباعة
(17) قطعة	عدد القطع المتبقية
* تم رفع قضية على شركة الكهرباء الوطنية للمطالبة بالتعويض عن الظهور الناتج عن إنشاء خطوط الضغط العالي و مرورها من خلال المشروع.	

16. أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى للشركة المهنية وشركائها التابعة لعام 2023:

#	البند	قيمة الأتعاب (دينار)
1.	أتعاب التدقيق الخارجي	13,920
2.	أتعاب استشارات ضريبية	3,000
3.	أتعاب استشارات قانونية	3,500
	المجموع	20,420

17. أ. عدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة لعام 2023 مقارنة مع السنة السابقة:

#	الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	عدد الأسهم كما في 2022/12/31
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس أحمد قاسم محمد السمارة	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	3,783,637	4,068,427
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية يمثلها السيد معن علي محمد السحومات	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردنية	2,040,496	2,194,082
3	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة	عضو	أردنية	1,316,830	1,415,955
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس عبدالله عاصم عبدالله غولمة	عضو	أردنية	171,702	184,626
5	نقابة المحامين الأردنيين يمثلها الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عبيد	عضو	أردنية	1,447,300	856,063
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة يمثلها المهندس أحمد سليم محمد الخز	عضو	أردنية	248,792	267,519
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين لغاية 2023/4/10 مثليها المهندس أيمن سالم صياح الخضيري لغاية 2023/4/10 المهندس محمود اسماعيل علي السعودي	عضو	أردنية	117,553	126,402
8	السيد إبراهيم محمد محمد عوض	عضو	أردنية	830,662	365,172
9	السيد فهد عثمان عبده طوطة	عضو	أردنية	102,391	893,142
				110,098	

ب. عدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة:

لا يوجد أوراق مالية مصدرة من قبل الشركة ومملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة لعام 2023.

ج. عدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية:

الرقم	الاسم	المنصب	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	عدد الأسهم كما في 2022/12/31
1	م. بدر عصيم علي ناصر	المدير العام اعتباراً من 2023/6/1	-	-
		القائم بأعمال المدير العام المدير التنفيذي لدارة المشاريع لغاية 2023/5/31	-	-
2	حسن عبد الجليل القطاونه	المدير المالي	-	-

د. عدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية:
لا يوجد أوراق مالية مصدرة من قبل الشركة ومملوكة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية للعام 2023.

هـ. الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة:
لا يوجد شركات مسيطرة عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة للعام 2023.

و. الشركات المسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية:
لا يوجد شركات مسيطرة عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية للعام 2023.

ز. الشركات المسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة:
لا يوجد شركات مسيطرة عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة للعام 2023.
ح. الشركات المسيطر عليها من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية:
لا يوجد شركات مسيطرة عليها من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية للعام 2023.

18. أ. المزايا والتكافآت التي يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية 2023:

#	العضو	الشخص الطبيعي الذي يمثل العضوية	بدل تنقلات 2023 (دينار)	مكافأة للعام 2022 (دينار)
1	صندوق التفاعل لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	المهندس أحمد قاسم محمد الشمارة رئيس مجلس الإدارة	3600*	5000*
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	السيد معن علي محمد المحجيمات نائب رئيس مجلس الإدارة	3600	5000
3	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. عبدالله عاصم عبدالله غوشة	3600*	5000*
4	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عيود	-	2500
		الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات	3600*	2500*
5	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	الدكتور يشار خالد ذياب الطراونة	3600	5000
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	المهندس نايف أحمد يغيت الذيب (اعتباراً من 2023/5/7)	2400	5000*
		المهندس أحمد سليم محمد الغزوة لغاية 2023/4/10	900	
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين لغاية 2023/4/10	المهندس أيمن سالم صبيح الخضير	900	-
		المهندس محمود اسماعيل علي السعودي اعتباراً من 2023/4/11	2700	-
8	السيد فهد عثمان عبده طويته	.	3600	5000
9	السيد إبراهيم محمد محمد عوض	.	3600	5000
	المجموع		32400	40000

* تم صرف المبلغ لصالح عضو مجلس الإدارة وليس الممثل.

- لا توجد أية مزايا عينية يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
- لا يتقاضى أعضاء هيئات المديرين في الشركات التابعة أية بدلات ومكافآت
- لا يتقاضى أعضاء اللجان أية بدلات أو مكافآت

ب. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية خلال السنة المالية 2023:

#	الإسم	الوظيفة	رواتب وبدلات (دينار)	مهاومات سفر (دينار)	نفقات سفر (دينار)
1	المهندس بدر بعيم علي ناصر	المدير العام إعتباراً من 2023/5/1 القائم بأعمال المدير العام - المدير التنفيذي لدائرة المشاريع لغاية 2023/5/31	61,459	2,550	1,754
2	السيد حسن عبد الجليل القطاونة	المدير المالي	43,354	-	-
المجموع					
			104,813	2,550	1,754

*نفقات سفر: تشمل تذاكر السفر والإقامة والتأشيرات وذلك للذيات تسويق مشاريع الشركة في السعودية (جدة، الرياض، الدمام) ودولة قطر.

19. التبرعات والتمويل التي دفعها الشركة خلال السنة المالية 2023:

قامت الشركة بالتبرع لصالح حملة الإيواء والإعمار لقطاع غزة من خلال نقابة المهندسين الأردنيين بمبلغ (5000) دينار خلال عام 2023.

20. العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات 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 أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع شركات تابعة أو شقيقة أو حليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم خلال عام 2023.

21. مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي خلال عام 2023.

تقرير الحوكمة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

يأتزم مجلس إدارة الشركة المهنية بتطبيق تعليمات حوكمة الشركات المدرجة لسنة 2017، كما يلتزم مجلس الإدارة بتطبيق أعلى معايير الأداء المهني التي حددها القانون لتحقيق أفضل النتائج حماية لحقوق المساهمين وخدمة للمجتمع المحلي.

أ. مجلس الإدارة:

- تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة حسب أحكام القانون بتاريخ 2023/04/11.
- تم انتخاب رئيس مجلس الإدارة ونائبه وتعيين المفاوضين بالتوقيع من قبل أعضاء المجلس بتاريخ 2023/04/18.
- للإلتزام بتعليمات الحوكمة والقانون المعدل لقانون الشركات قام مجلس الإدارة بتعيين المهندس بدر ناسر مديراً عاماً للشركة المهنية اعتباراً من 2023/6/1.
- يتم الإفصاح حسب أحكام القانون عن ملكية والتدبير في الملكية لأعضاء مجلس الإدارة وممثلهم وأقربائهم وفقاً لمعطيات الجهات الرقابية.
- يتمثل مجلس الإدارة العناية المهنية اللازمة في إدارة الشركة بما يحقق مصلحة الشركة وأهدافها وغاياتها من خلال إقرار مجموعة من الأنظمة والتعليمات والصلاحيات ووضع استراتيجيات والإجراءات اللازمة لتطبيق أحكام التشريعات النافذة.
- يتم توفير كافة المعلومات اللازمة لأعضاء مجلس الإدارة بما يمكنهم من القيام بواجبهم.
- لا تقدم الشركة لأي عضو من مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم قروض نقدية.

ب. أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال العام 2023:

#	إسم عضو مجلس الإدارة	صفة العضوية	العضو المستقل
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	غير تنفيذي وغير مستقل	-
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	غير تنفيذي وغير مستقل	-
3	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	غير تنفيذي ومستقل	-
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	غير تنفيذي ومستقل	-
5	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	غير تنفيذي ومستقل	-
6	نقابة المحامين الأردنيين	غير تنفيذي ومستقل	-
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين لغاية 2023/4/10	غير تنفيذي ومستقل	-
	المهندس محمود اسماعيل علي السعودي اعتباراً من 2023/4/11	غير تنفيذي وغير مستقل	-
8	السيد فهد عثمان عبده طويله	غير تنفيذي ومستقل	-
9	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	غير تنفيذي ومستقل	-

ج. أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين خلال العام 2023:

#	إسم عضو مجلس الإدارة	إسم الممثل	صفة الممثل
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. أحمد قاسم محمد السمارة	غير تنفيذي ومستقل
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	السيد معن علي محمد السحيمات	غير تنفيذي ومستقل
3	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	د. بشار خالك ذياب الطراونة	غير تنفيذي ومستقل
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. عبدالله عاصم عبد الله غوشة	غير تنفيذي ومستقل
5	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	د. أحمد سليم محمد الغزوي لغاية 2023/4/10	غير تنفيذي ومستقل
		م. نايف أحمد بغيت النيب اعتباراً من 2023/5/7	غير تنفيذي ومستقل
6	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عهود	غير تنفيذي ومستقل
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين لغاية 2023/4/10	المهندس أيمن سالم صباح الخضيري لغاية 2023/4/10	غير تنفيذي ومستقل
	المهندس محمود اسماعيل علي السعودي اعتباراً من 2023/4/11	-	غير تنفيذي وغير مستقل
8	السيد فهد عثمان عبده طويله		غير تنفيذي ومستقل
9	السيد ابراهيم محمد محمد عوض		غير تنفيذي ومستقل

د. المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها:

#	الاسم	المناصب التنفيذي
1	م. بدر بنسيم علي ناصر	المدير العام (اعتباراً من 2023/6/1)
		القائم بأعمال المدير العام /المدير التنفيذي لدائرة المشاريع انتهاء 2023/5/31
2	السيد حسين عبد الجليل القطاونة	المدير المالي

هـ. عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة الطبيعي في الشركات المساهمة العامة:

#	اسم عضو مجلس الإدارة	الشركة المساهمة العامة	المناصب
1	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	لا يوجد عضويات	عضو مجلس إدارة
2	السيد فهد عثمان عبيد طويله	لا يوجد عضويات	عضو مجلس إدارة
3	المهندس محمود اسماعيل علي المسعودي	لا يوجد عضويات	عضو مجلس إدارة

و. ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة المهنية السيد حسين عبد الجليل القطاونة:

ز. اللجان المنبثقة عن مجالس الإدارة:

1. لجنة التدقيق.
2. لجنة الترشيحات والمكافآت.
3. لجنة الحوكمة.
4. لجنة إدارة المخاطر.

ح. رئيس وأعضاء لجنة التدقيق :

لجنة التدقيق		
#	الاسم	المناصب
1	السيد معن علي محمد السخيمات	رئيس اللجنة
2	السيد فهد عثمان عبيد طويله	عضو
3	الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة	عضو
4	الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عبود اعتباراً من 2023/4/18	عضو

نبرة عن مؤهلات وخبرات رئيس وأعضاء لجنة التدقيق:

الاسم		1
الاسم	ممثل	
الاسم	المنصب	
الاسم	الشهادات العلمية	
السيد معن علي محمد السخيمات - مؤلّد عام 1966 م	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
نائب رئيس مجلس الإدارة / رئيس لجنة التدقيق	بكالوريوس رياضيات (1992) م	
عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م	2001 حتى الآن	
مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م	2001-2019	
عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات م.ع.م	2001-1996	
مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م	1996-1995	
مدير في شركة تجارية خاصة	1995-1991	
مسؤول إنتاج / المصنع الأردني للبحريات	1991-1989	
رئيس / عضو في مجلس إدارة عدد من المؤسسات والشركات - سابقاً		

الإسم	الشهادات العلمية
السيد فهد عثمان عبيد طويلة - مواليد عام 1959م	بكالوريوس كيمياء - جامعة اليرموك (1980)م
2	شريك في شركة الأثير للصرافة نائب رئيس هيئة مديريين شركة ليثا لصناعة الورق الصيني رئيس هيئة مديريين شركة مزايا للإستيراد والتصدير رئيس جمعية الزخام لرجال الأعمال عضو مجلس إدارة وأمين صندوق جمعية الإغاثة الطبية العربية عضو مجلس إدارة جمعية إقرأ الثقافية

الإسم	الشهادات العلمية
الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة - مواليد عام 1977م	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين
3	درجة الدكتوراة بالهندسة المدنية أسفاد دكتور بالهندسة المدنية-الجامعة الأردنية رئيس مجلس شعبة الهندسة المدنية وعضو مجلس نقابة المهندسين الأردنيين عضو مجلس هيئة اعتماد مؤسسات التعليم العالي وضمان جودتها عضو اللجنة الإنشائية العليا التابعة لمجلس البناء الوطني / وزارة الأشغال العامة والإسكان عضو لجنة التهارات الأرضية/وزارة الأشغال العامة والإسكان مهندس محترف مرخص (P.E) ولاية أوكهايو الأمريكية مدير مشاريع- شركة مينارد فييرو - دبي

الإسم	الشهادات العلمية
الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عيود - مواليد عام 1971م	نقابة المحامين الأردنيين
4	ليسانس في الحقوق 1992 - ماجستير في القانون 1994 نقيب المحامين الأردنيين محام مزاويل منذ 1996 عضو مجلس النقابة 2007 إلى 2017 أمين الصندوق ورئيس صندوق التعاون ولجنة التأمين الصحي عضو اللجنة العليا لتطوير القضاء . عضو مجلس إدارة المعهد القضائي . عضو مجلس إدارة الضمان الاجتماعي . عضو لجنة العدالة الجزائية . عضو لجنة الخبراء، عضو مجلس كلية الحقوق جامعة الإسمراء .

ط. اسم رئيس وأعضاء لجنة الحوكمة، لجنة الترميمات والمكافآت، لجنة إدارة المخاطر:

لجنة الحوكمة		
#	الإسم	المنصب
1	أ. يحيى سالم محمد أبو عيود	رئيس اللجنة
	المهندس أحمد سليم محمد القزوه	عضو
2	د. بشار خالد ذياب الطراونة	عضو
3	السيد إبراهيم محمد محمد عوض	عضو

لجنة الترشيحات والمكافآت		
#	الاسم	المنصب
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة
2	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو
3	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	عضو

لجنة إدارة المخاطر		
#	الاسم	المنصب
1	السيد فهد عثمان عبده طويله (اعتباراً من 2023/4/18)	رئيس اللجنة
	المهندس أحمد سليم محمد الغزو لغاية 2023/4/10	
2	المهندس فايف احمد يخيت الذيب	عضو
3	السيد حسن عبد الجليل القطارنة	عضو

ي. عدد إجتماعات كل من اللجان (لجنة التدقيق، لجنة الترشيحات والمكافآت، لجنة الحوكمة، لجنة إدارة المخاطر) خلال العام 2023 وبيان الأعضاء الحاضرين:

لجنة التدقيق				
#	الاسم	المنصب	عدد الاجتماعات	عدد حضور الاجتماعات لكل عضو
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة	7	7/7
2	الدكتور بشار خالد ذهاب الطراونة	عضو		7/6
3	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو		7/7
4	الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عبيد (اعتباراً من 2023/4/18)	عضو		5/1

لجنة الترشيحات والمكافآت				
#	الاسم	المنصب	عدد الاجتماعات	عدد حضور الاجتماعات لكل عضو
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة	5	5/5
2	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو		5/5
3	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	عضو		5/4

لجنة الحوكمة				
#	الاسم	المنصب	عدد الاجتماعات	عدد حضور الاجتماعات لكل عضو
1	أ. يحيى سالم محمد أبو عبيد (اعتباراً من 2023/4/18)	رئيس اللجنة	2	1/1
	المهندس أحمد سليم محمد الغزو لغاية 2023/4/10			1/1
2	الدكتور بشار خالد ذهاب الطراونة	عضو		2/2
3	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	عضو		2/2

لجنة إدارة المخاطر				
#	الاسم	المنصب	عدد الاجتماعات	عدد حضور الاجتماعات لكل عضو
1	السيد فهد عثمان عبده طويله (اعتباراً من 2023/4/18)	رئيس اللجنة	2	2/2
2	المهندس فايف احمد يخيت الذيب	عضو		2/2
3	السيد حسن عبد الجليل القطارنة	عضو		2/2

لد. عدد إجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة 2023: إجتماع واحد.

ل. عدد إجتماعات مجلس الإدارة (14) اجتماع خلال العام 2023 مع بيان الأعضاء الحاضرين:

#	إسم عضو مجلس الإدارة الطبيعي	إسم الممثل الإعتيادي	المنصب	الحضور
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. أحمد قاسم محمد السمارة	رئيس مجلس الإدارة	14/14
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية	السيد معن علي محمد السمحات	نائب رئيس مجلس الإدارة	12/14
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	د. بشار خالد ذياب الطراونة	عضو مجلس الإدارة	14/14
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. عبدالله عاصم عبدالله غوشه	عضو مجلس الإدارة	11/14
5	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	م. أحمد سليم محمد الغزوة لغاية 2023/4/10	عضو مجلس الإدارة	4/4
		م. فايف أحمد يحيى الذيب اعتباراً من 2023/5/7		8/10
6	نقابة المحامين الأردنيين	أ. يحيى سالم محمد أبو عبود	عضو مجلس الإدارة	7/14
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين لغاية 2023/4/10	م. أيمن سالم صباح الخضيري	عضو مجلس الإدارة	1/4
	المهندس محمود اسماعيل علي السعدوي إعتباراً من 2023/4/11	-	عضو مجلس الإدارة	10/10
	السيد فهد عثمان عبده طويله	-	عضو مجلس الإدارة	12/14
9	السيد ابراهيم محمد محمد عوش	-	عضو مجلس الإدارة	12/14

رئيس مجلس الإدارة

م. أحمد السمارة

جدول أعمال الهيئة العامة العادي السابع عشر

1. تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السادس عشر المنعقد بتاريخ 2023/04/11.
2. التصويت على تقرير مجلس الإدارة السادس عشر والخطة الاستراتيجية والمصادقة عليهما لعام 2024.
3. التصويت على تقرير منقحي الحسابات والمصادقة عليه لفترة من 2023/1/1 ولغاية 2023/12/31.
4. التصويت على الميزانية العمومية وبيان الدخل كما في 2023/12/31 والمصادقة عليها.
5. التصويت على إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للفترة من 2023/1/1 ولغاية 2023/12/31.
6. التصويت على انتخاب مدققي حسابات للشركة للسنة المالية 2024 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
7. التصويت على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن العام 2023 بنسبة (3%) من رأس مال الشركة.

رئيس مجلس الإدارة

م. أحمد السمارة



كيفية احتساب الزكاة للأسهم في الشركة المهنية لعام 2023

بعد الاطلاع على ميزانية شركتكم الموقرة لسنة : 2023 ، تبين أن وعاء الزكاة هو (70 %).
بمعنى أن من يريد حساب الزكاة:

يضرب قيمة السهم والتي هي في نفس التاريخ

(0.49) دينار × 70% × عدد الأسهم × 2.5775% ،

فيخرج له قيمة الزكاة المطلوبة منه.

وتم زيادة نسبة الزكاة، لكون الحساب بالحوال الشمسي - الميلادي، والذي يزيد عن
القمرى - الهجري، بأحد عشر يوماً.

تقبل الله منا ومنكم، وكل عام وأنتم بخير

المستشار الشرعي المالي
د. أسامة أبو بكر

الخطة المستقبلية لعام 2024

المفهوم

لقد عمدت الشركة ومنذ تأسيسها في العام 2008 إلى ترسيخ فكرة الإستثمار الآمن؛ وتطوير المشاريع بخطط مدروسة ومعالجة الخلل. جاءت الشركة لتكون المتخصصة في المجال العقاري؛ وأسست لتكون نموذجاً عقارياً يضم النقابات المهنية والمستثمرين العقاريين.

فلسفة المفهوم

1. أن تكون الشركة الخيار الأمثل للراغبين بالاستثمار العقاري.
2. أن تعمل مع الجميع؛ تتعاون وتتكامل لخدمة رسالتنا وهدفنا.
3. نعمل للجميع؛ فاحتياجات الراغبين بالشراء والتطوير العقاري متغيرة.
4. العمل الهندسي المتخصص نقطة قوتنا.

منهجنا في التميز

1. التخصصية، عنوان التميز.
2. الشفافية والوضوح.
3. الانتشار: من خلال النقابات ومساهمي الشركة ومستثمريها.
4. الحوكمة والعمل الإداري المنظم.

قيم الشركة

تستند الشركة إلى مجموعة من القيم التي تضمن لها الريادة في التطوير العقاري، حيث كان تعزيز هذه المفاهيم ضامناً لمهنتيتها ومعيّاراً لتقييم أدائها:

1. المهنية والاحترافية.
2. الشفافية والوضوح.
3. الإبداع والتطوير.

الأهداف العامة :

1. زيادة انتشار اسم الشركة المهنية وتوسيع دائرة العملاء بحيث تشمل كافة احتياجات المهتمين بالشراء في المجال العقاري.
2. رفع مستوى المبيعات، وتحقيق أرباح أعلى للشركة.
3. استهداف الأردنيين المغتربين بشكل أكبر حيث أنهم الشريحة الأكثر شراء من الشركة.
4. استهداف الجمعيات التعاونية وصناديق ادّخار الموظفين للمؤسسات الحكومية والعامّة.
5. تحسين أداء صفحة اشركة على الفيس بوك بحيث تصبح الخيار الأنسب لكل المهتمين بالمجال العقاري، وبما يعزز الصورة الذهنية عند عملاء الشركة.
6. تطوير الموقع الالكتروني الخاص بالشركة بحيث يشمل كافة التفاصيل المتعلقة بالشركة ومشاريعها.
7. إطلاق حملات تسويقية ضخمة وابتكار جديدة.

1. طرح مشاريع جديدة في مناطق جديدة بحسب رغبة العملاء (مناطق شمال عمان ، طريق مأدبا).
2. توفير شقق سكنية ، وذلك أنها مطلوبة بشكل دائم ، كما نقترح أن يتم بناء عمارتين في مشروع النويجيس للاستفادة من القطع المتضررة بمنسوب عالي.
3. بناء وحدتين سكنيتين في مشروع الطنيب لتشجيع العملاء على الشراء والبناء في المشروع.
4. توفير قطع أراضي زراعية بمساحة (3400م² - 4000م²) وذلك بناء على طلب العملاء المتكرر.
5. استثمار وجود الشخصيات النوازنة في مجلس الإدارة في الوصول إلى بعض المؤسسات الكبرى وتبني المشاريع لها.
6. تزويد مشروع نويجيس بخدمات البنية التحتية (شوارع ، كهرباء ، مياه).
7. استمرار عمليات المبادلة للفلل بقطع أراضي.
8. دراسة إعطاء مشاريع الشركة المهنية بصمة تسويقية من خلال عمل مداخل وزراعة مواقع المشاريع.
9. إفراز مشروع ناعزر والبدء بتسويقه وتنفيذ البنية التحتية.

تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية لعام 2023

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة

صفحة

٢ - ٣	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
٤	- قائمة المركز المالي الموحدة
٥	- قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٧	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨ - ٢٢	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

المادة مساهمي

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

لقد تفقنا القوائم المالية المرفقة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وكلاً من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد تم تدقيقنا للقوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وإن حدود مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في الفقرة الخاصة بمسؤولية المدقق من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى لتدقيق القوائم المالية في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم إلزامنا بهذه المتطلبات وبمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وبإعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

فقرة تأكيدية

كما هو مبين في الإيضاح رقم (٧) يوجد أراضي معدة للبيع بقيمة (٧,٧٢٢,٩٢٤) دينار غير مسجلة باسم الشركة، حيث تم شرائها بموجب عقود تأجير تمولي مبنية بدائرة الأراضي لصالح الشركة.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي في تقديرنا المهني ذات أهمية جوهرية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة وتكوين رأينا حولها، دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. وفيما يلي بيان بأهم أمور التدقيق الرئيسية بالنسبة لنا:

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تتضمن القوائم المالية المرفقة كما في نهاية عام ٢٠٢٣ ذمم مدينة يبلغ رصيدها (٢,٧٥٣,٩٣٠) دينار. وحيث أن احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذه الذمم المدينة يعتمد بشكل أساسي على تقديرات الإدارة، فإن التأكد من كفاية هذه الخسائر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية بالنسبة لنا، هذا وقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الاستفسار من إدارة الشركة حول آلية احتساب الخسائر والتأكد من معقولية التقديرات والفرضيات التي استندت عليها الإدارة في عملية الاحتساب بالإضافة إلى الاستعلام حول الإجراءات المتخذة لمتابعة تحصيل هذه الذمم المدينة ومتابعة المبالغ المحصلة بعد انتهاء السنة المالية.

المعلومات الأخرى

المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي يتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول القوائم المالية الموحدة للشركة لا يشمل هذه المعلومات ولا يتضمن أي شكل من أشكال التأكيد بخصوصها، حيث تقتصر مسؤوليتنا على قراءة هذه المعلومات لتحديد فيما إذا كانت تتضمن أية أخطاء جوهرية أو إذا كانت تتعارض بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة للشركة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية التدقيق، وإذا تبين لنا نتيجة قيامنا بعملنا وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات فإنه يجب علينا الإشارة إلى ذلك في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للشركة. هذا ولم يتبين لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية الموحدة

إن إعداد وعرض القوائم المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو احتيال. وكجزء من مسؤولية مجلس الإدارة عن إعداد القوائم المالية الموحدة، فإنه يجب عليه تقييم مدى قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح في القوائم المالية الموحدة، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالاستمرارية بما في ذلك أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن هناك نية لدى مجلس الإدارة بتصنيف الشركة أو وقف عملياتها أو لم يكن لديه خيار منطقي آخر بخلاف ذلك.

مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها إلى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو احتيال، كما تهدف إلى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة، وبالرغم من أن درجة القناعة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من القناعة، إلا أنها لا تشكل ضماناً لاكتشاف كافة الأخطاء الجوهرية في حال وجودها.

قد تنتج الأخطاء في القوائم المالية الموحدة بسبب الخطأ أو الاحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية لمستخدمي القوائم المالية.

تعتمد عند قيامنا بإجراءات التدقيق على تقديراتنا وشكنا المهني خلال مراحل التدقيق المختلفة، وتشمل إجراءاتنا ما يلي:

- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو احتيال، ونقوم بمراعاة تلك المخاطر خلال تخطيطنا وتنفيذنا لإجراءات التدقيق وحصولنا على أدلة التدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة، مفوهين أن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصودة لما يتضمنه الإحتيال من نوايا أو تزوير أو حذف أو تحريف أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- تقييم أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة وليس بهدف إبداء رأينا منفصلاً حول مدى فعالية هذه الأنظمة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة وتقييم مدى معقولية تقديرات الإدارة بما في ذلك كفاية الإفصاحات الخاصة بها.
- تقييم مدى ملاءمة أساس الاستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تؤثر شكوكاً جوهرية حول استمرارية الشركة وذلك استناداً إلى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا تبين لنا وجود شكوك حول استمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة إلى إفصاحات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تتضمن القوائم المالية الموحدة الإفصاحات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة بما يفيد عدم كفاية الإفصاحات.
- تقييم محتوى وطريقة عرض القوائم المالية الموحدة والإفصاحات الخاصة بها، وتحديد فيما إذا كانت هذه القوائم تعكس العمليات الأساسية للشركة والأحداث الخاصة بها بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالثروات والأنشطة التجارية التي تتضمنها القوائم المالية الموحدة حيث أن الإشراف على تدقيق القوائم المالية الموحدة وإبداء الرأي حولها هو من مسؤوليتنا وحدنا.
- إبلاغ إدارة الشركة بنطاق وثوقيت عملية التدقيق بالإضافة إلى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية التي نلمسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- إبلاغ إدارة الشركة بأننا بقواعد السلوك المهني الخاصة بالاستقلالية وبكافة الأمور التي من شأنها التأثير على استقلاليتنا والإجراءات الوقائية المتخذة من قبلنا في هذا الخصوص.
- إبلاغ إدارة الشركة بأمور التدقيق الهامة الخاصة بالسنة الحالية والإفصاح عن تلك الأمور بنقريتنا حول القوائم المالية الموحدة، ما لم يكن هناك أية قوانين أو تشريعات لا تجيز قيامنا بذلك أو إذا كانت الإفصاحات من عملية الإفصاح تفوق المنافع المتوقعة نتيجة ذلك.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان المساهمة العامة لسنة المالية المنقضية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصانة عليها.

عمان في ١١ آذار ٢٠٢٤

المفتيون العرب

أمين سمارة

إجازة رقم (٤٨١)



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٣٨,٧١٩	٢١٠,٢٩٥	٣	استثمار في مشروع مشترك
٢٩,٣١٨	١٢,٥٦٨	٤	حق استخدام موجودات مستأجرة
٧٢,٠٠٠	٥١,٠٤٨	٦	ممتلكات ومعدات
٥,٤٠٨,٤٨٦	٥,١٤٥,١٠١	٢١	حصة طويلة الأجل في مشروع مشترك
٩٣٦,٨٥٩	١,٢٩٢,٨٦٤	١٠	ذمم متبينة تستحق بعد أكثر من عام
٤٣٨,٦٤٤	٩٠,٧٦٦	٥	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
٧,٠٢٤,٠٢٦	٦,٨٠٢,٦٤٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١٩,٠١٨,٩١٠	٢٠,٩١١,٤٧٧	٧	أراضي معدة للبيع
٢,٢٦٦,٤٥٠	١,٧٧٨,٦١٧	٨	عقارات معدة للبيع
٦٢,٥٥٤	٨٠,١١٩	٩	أرصدة متبينة أخرى
-	٦,٤٣٦	٢١	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
١,٣٩١,٠٩٣	١,٤٥١,١٣٢	١٠	ذمم مدينة تستحق خلال عام
١١٨,٣١٤	٨٠,٩٣٩	٥	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٢,٣٣٧,١٧٩	٢,٢٣٢,٥٠٨	١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢,٢٦٦,٠٦٩	١,٧٤٣,٤١٨	١٢	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
٤٣٥,٣٤٤	٣٧١,١٠٣	١٣	التقديرات وما في حكمه
٢٧,٨٩٥,٨١٣	٢٨,٦٠٥,٧٤٩		مجموع الموجودات المتداولة
٣٤,٩١٩,٨٣٩	٣٥,٤٠٨,٣٩١		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٤	حقوق الملكية
٢٩,٤٢٧,٢٠٠	٢٧,٣٦٧,٢٩٦		رأس المال المصرح به والمدفوع
٦٨٤,٧٩٢	٧٧٠,٣٥٥		احتياطي إجباري
(٤٩٥,٢٥١)	(٤٢١,٥٢٠)		ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
١,٢٦٩,٢٦١	٩٤٥,٤٧٥		أرباح مرحلة
٣٠,٨٨٦,٠٠٢	٢٨,٦٥١,٦٠٦		صافي حقوق مساهمي الشركة
٧٦١,٠٧٧	٧٠٣,٥٦٠		حقوق غير المسيطرين
٢١,٦٤٧,٠٧٩	٢٩,٣٥٥,١٦٦		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات
		١٥	المطلوبات غير المتداولة
٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١		إيرادات مؤجلة
١٣,٦٠٤	-		التزامات عقود إيجار - طويلة الأجل
٥١٤,٧٨٥	٥٠١,١٨١		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٢,٢٠٩,٥٦١	٢,٣١٦,٨٣٧		أمانات المساهمين
-	٢,٠٠٠,٠٠٠		التزامات عقود إيجارات منتهية بالتملك
-	١٠٠,٠٠٠		شيكات آجلة
١٤٢,٦٥٤	٣,٠٠٠		دفعات مقبوضة مفتحة على حساب بيع عقارات وأراضي
٢٢,٧٣٩	٩,٧٢٨	٤	التزامات عقود إيجار - قصيرة الأجل
٢٨٣,٠٣١	٢٢٢,٤٧٩	١٦	أرصدة دائنة أخرى
٢,٧٥٧,٩٧٥	٥,٥٥٢,٠٤٤		مجموع المطلوبات المتداولة
٣,٢٧٢,٧٦٠	٦,٠٥٣,٢٢٥		مجموع المطلوبات
٣٤,٩١٩,٨٣٩	٣٥,٤٠٨,٣٩١		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٧) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
٦,١٣١,٨٩٩	٣,٦٠٠,١٧٥	صافي إيرادات بيع أراضي وعقارات
(٤,٨٧٥,٩٤٣)	(٣,٦٠١,١٦٤)	كلفة الأراضي والعقارات المباعة
١,٢٥٥,٩٥٦	٩٩٩,٠١١	مجمول الربح
٢٤٠,٧٨٤	٩٧,١٩٢	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٤,١٨٧	٢٩,٥٤٧	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٥٢,٣٠٦	١٣٨,٦١٥	توزيعات أرباح أسهم
(٦٢٣)	(٤,٧٦٥)	عمولات تداول موجودات مالية
٩٥,٩٠٩	٧١,٥٧٦	٣ حصة الشركة من نتائج أعمال الاستثمار في مشروع مشترك
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	٢٠ مصاريف محملة على مشروع مشترك
(٤٥٥,٨١٦)	(٤٦١,١٢١)	١٧ مصاريف إدارية
(١٠٦,١٧٣)	(١٢٠,٨٣٦)	١٨ مصاريف بيع وتسويق
(٦٦,٨٥٢)	(٤٢,٥٨٥)	١٩ مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع
٦٨,٠٧٥	٨٨,٣٨٢	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(٥,٥٨٩)	-	كلفة مزاولة عقود تأجير تمويلي
١,٨٧٥	-	صافي إيرادات تأجير عقارات
-	٢,٣٤١	١٠ رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة انتفعت الحاجة إليه
٦,٣٠٦	١٦,٢٠٣	إيرادات أخرى
(٤٥,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١,١٦٠,٣٤٥	٧٨٣,٥٦٠	ربح السنة قبل الضريبة
(٢١٤,٨٥٥)	(١٤٦,١١٦)	٢٤ ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية للسنة
(٩٤٥)	(١,٨٢١)	٢٤ ضريبة دخل سنوات سابقة
٩٤٤,٥٤٥	٦٣٥,٦٢٣	إجمالي الربح والدخل الشامل للفترة
		ويعود إلى:
٩٩١,٧٦٧	٦٦٣,١٤٧	مساهمي الشركة
(٤٧,٢٢٢)	(٢٧,٥٢٤)	حقوق غير المسيطرين
٩٤٤,٥٤٥	٦٣٥,٦٢٣	
١,٠٣٢	٠,٠٢٤	٢٢ حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٧) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

صافي حقوق الملكية	حقوق غير المستثمرين	حقوق الشركة	صافي حقوق مساهمي الشركة	أرباح مرحلة*	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	احتياطي إيجاري	رأس المال المنفوح
٣١,٥٤٧,٠٧٩	٧٦١,٠٧٧	٣٠,٨٨٦,٠٠٢	(٢,٠٢٨,٢٨٠)	١,٢٦٩,٢٦١	(٤٩٥,٢٥١)	٦٨٤,٧٩٢	٢٩,٤٢٧,٢٠٠
(٢,٠٢٨,٢٨٠)	-	(٢,٠٢٨,٢٨٠)	(٢,٠٢٨,٢٨٠)	(٣٢,١٠٧)	٦٣,٧٣١	-	(٢,٠٥٩,٩٠٤)
(٨٦٩,٣٦٣)	-	(٨٦٩,٣٦٣)	(٨٦٩,٣٦٣)	(٨٦٩,٣٦٣)	-	-	-
٦٣٥,٦٢٢	(٢٧,٥٢٤)	٦٦٣,١٤٧	٦٦٣,١٤٧	(٨٥,٥٦٣)	-	٨٥,٥٦٣	-
-	-	-	-	-	-	-	-
(٢٩,٩٩٣)	(٢٩,٩٩٣)	-	-	-	-	-	-
٢٩,٣٥٥,١٦٦	٧٠٣,٥٦٠	٢٨,٦٥١,٦٠٦	٢٨,٦٥١,٦٠٦	٩٤٥,٤٧٥	(٤٣١,٥٢٠)	٧٧٠,٣٥٥	٢٧,٣٦٧,٢٩٦
٣٥,١٨٩,٧٩٠	١,٣٤٤,٣٦١	٣٣,٨٤٥,٤٢٩	(٣,٩٥١,١٩٤)	٤,٠٢,٧٣٨	(٥٥٦,٨٥٧)	٥٥٩,٥٤٨	٣٣,٤٤٠,٢٠٠
(٣,٩٥١,١٩٤)	-	(٣,٩٥١,١٩٤)	(٣,٩٥١,١٩٤)	-	٦١,٦٠٦	-	(٤,٠١٢,٨٠٠)
٩٤٤,٥٤٥	(٤٧,٧٢٢)	٩٩١,٢٦٧	٩٩١,٢٦٧	٩٩١,٢٦٧	-	-	-
-	-	-	-	(١٢٥,٢٤٤)	-	١٢٥,٢٤٤	-
(٥٣٦,٠٦٢)	(٥٣٦,٠٦٢)	-	-	-	-	-	-
٣١,٦٤٧,٠٧٩	٧٦١,٠٧٧	٣٠,٨٨٦,٠٠٢	٣٠,٨٨٦,٠٠٢	١,٢٦٩,٢٦١	(٤٩٥,٢٥١)	٦٨٤,٧٩٢	٢٩,٤٢٧,٢٠٠

* تتضمن الأرباح المرحنة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل تبلغ قيمتها (٩٧,١٩٢) دينار غير قابلة للتوزيع على المساهمين.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٧) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
		الأنشطة التشغيلية
١,١٦٠,٣٤٥	٧٨٣,٥٦٠	ربح السنة قبل الضريبة
١٧,٠٢٥	٢٢,٧٢١	استهلاكات
(٢٤٠,٧٨٤)	(٩٧,١٩٢)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٩٥,٩٠٩)	(٧١,٥٧٦)	حصة الشركة من نتائج أعمال الاستثمار في مشروع مشترك
(٢٨,٣٠٦)	-	(رد) مخصص مقابل مصاريف تطوير عقارات مبيعة
١٦,٧٥٠	١٦,٧٥٠	استهلاك حق استخدام موجودات مستأجرة
٣,٠٠٧	١,٥٦٣	فائدة التزامات عقود الإيجار
(١٥,٠٠٠)	(١٥,٠٠٠)	مصاريف محملة على مشروع مشترك
٤٥,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(٢,٣٤١)	رد مخصص خسائر إلتزامية متوقعة إنتفت الحاجة إليه
		التغير في رأس المال العامل
١٢٧,٢٥٦	١,٢٠٧,٤٣٣	أراضى معدة للبيع وأراضى مستأجرة منتهية بالتمليك
٢,٩١٢,٧٣٨	٤٨٧,٨٣٢	عقارات معدة للبيع
(٤٨٥,٦٤٧)	٣٨٥,١٥٣	شيكات برسم التحصيل
(٥٧٤,١٢٠)	(٤٣١,٢٦٨)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٥٠,٩٦٨)	(٦٢,٩٢٢)	أرصدة دائنة أخرى
٩٦,٣١٠	٢٠١,٨٦٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٨١,٠٥٤	(١٣٩,٦٥٤)	دفعات مقبوضة على حساب بيع عقارات وأراضى
-	(٦,٤٣٦)	ذمم جهات ذات علاقة
(١٥٩,٨٨٢)	(١٩٠,٥٦٧)	ضريبة دخل مدفوعة
<u>٢,٨٠٨,٨٦٩</u>	<u>٢,١٣٤,٩٢٠</u>	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
٢٥٣,٥٨٢	٥٢٢,٦٥١	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
(٧,٥٣٤)	(١,٧٦٩)	مستلزمات ومعدات
١٢٨,٢٧٥	-	استثمارات عقارية
٢٧٠,٩٤٩	٢٧٨,٣٨٥	استثمارات وحصول تخصص مشروع مشترك
<u>٧٤٥,٢٨٢</u>	<u>٧٩٩,٢٦٧</u>	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٣,٣٧٨,٧٧٢)	(٣,١٢١,٠٠٤)	أموال المساهمين وتخفيض رأس المال
(١٦,٩٠٠)	(٢٨,١٦٨)	دفعات التزامات عقود إيجار
-	(٨٦٩,٢٦٣)	أرباح موزعة
(٥٣٦,٠٦٢)	(٢٩,٩٩٣)	حقوق غير المسيطرين
<u>(٣,٩٣١,٧٣٤)</u>	<u>(٣,٠٤٨,٤٢٨)</u>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٣٧٧,٥٨٣)	(١١٤,٢٤١)	التغير في النقد وما في حكمه
٨١٢,٩٢٧	٤٣٥,٣٤٤	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<u>٤٣٥,٣٤٤</u>	<u>٣٢١,١٠٣</u>	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٧) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

١. عام

تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٧ برأسمال وقدره (٥٥) مليون دينار أردني موزع إلى (٥٥) مليون سهم وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٧، تم تخفيض رأسمال الشركة أكثر من مرة إلى أن أصبح (٢٢,٣٦٧,٢٩٦) دينار / سهم، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية.

وتتضمن أهم غايات الشركة ما يلي:

- إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكلفة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و / أو تأجيرها.
 - إدارة وتطوير العقارات.
 - استصلاح الأراضي وفرزها وبيعها وتنظيمها.
 - المساهمة في شركات أخرى.
 - هذا وينص عقد تأسيس الشركة على أن تلتزم الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية الخراء في جميع العمليات المتعلقة بالتمويل والقروض والكفالات.
 - إن مقر الشركة الرئيسي يقع في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية وعنوانها شارع وصفي التل - عمارة أبراج المهنية.
- إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.
- تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١١ آذار ٢٠٢٤، وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعايير الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق اعتباراً من بداية السنة المالية الحالية.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية والتعديلات الجديدة
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وقد قامت الشركة خلال العام بتطبيق هذه التعديلات التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠٢٣ على النحو التالي:

تاريخ التطبيق

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

١ كانون الثاني ٢٠٢٣	تهدف التعديلات إلى تحسين إصاحات المصاغة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التغيرات المحاسبية والتغيرات في السجلات المحاسبية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ و معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)
١ كانون الثاني ٢٠٢٣	تقدم التعديلات استثناء آخر من الإعفاء من الاعتراف الأولي، بموجب التعديلات لا تلتزم الشركة بإعفاء الاعتراف الأولي للمعاملات التي تؤدي إلى فروق ميزانية خاسمة للضريبة وقابلة للتخصم - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)

إن تطبيق هذه التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية لم ينتج عنه تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية والسابقة.

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة الخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يتحقق ما يلي:

- سيطرة الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة التي تمنح الشركة الأم القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها).
- تعرض الشركة الأم أو حقوقها للعوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في قائمة الدخل الموحدة حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم المرفقة:

اسم الشركة التابعة	رأس المال المدفوع	نسبة التملك	نوعية النشاط
شركة سماء للاستثمارات المتعددة	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية
شركة بل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	تطوير وتخليق قطع أراضي سكنية وتجارية
شركة الذهبية القوية للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	إقامة واقتناء مشاوير الإسكان وإدارة ومشاورات العقارات
شركة تيمال للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة البشروي للاستثمارات والتطوير العقاري	١٨,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة طليحة للتطوير العقاري	١٨,٠٠٠	٧٥%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة ضاحية طربور للإسكان	١٠,٠٠٠	٢٨%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة المروية للاستثمارات المتعددة	١٠,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في إعداد القوائم المالية الموحدة:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدهور (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

عقود التأجير التمويلي بحالة الشركة " المستأجر "

يتم رسملة الموجودات بموجب عقود التأجير التمويلي في القوائم المالية عندما تنتقل المخاطر والمنافع الرئيسية المتعلقة بالموجودات المستأجرة للشركة وذلك بالقيمة العادلة للموجودات المستأجرة أو صافي القيمة الحالية لدفعات الإيجار السنوية أيهما أقل. يتم استهلاك الموجودات المرسملة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها أو مدة عقد الاستئجار أيهما أقصر.

أراضي وعقارات معدة للبيع

تظهر الأراضي والعقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن الكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزاً للبيع.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة التوسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

أثاث ومفروشات	١٠%
أجهزة مكتبية	١٥%
أجهزة كهربائية	٢٥%
أجهزة وبرامج حاسوب	٢٠-٢٥%
سيارات	١٥%
دبورات	٢٠%
أجهزة ومعدات المشاريع	٢٥%
نظام الطاقة الشمسية	٥%

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استرداده وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الموحدة.

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

يتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر تخص ذلك في قائمة الدخل الموحدة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل الموحدة عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية. في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها. في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

موجودات حق الاستخدام

تقوم الشركة بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (التاريخ الذي يكون الأصل فيه قابل للاستخدام). يتم الاعتراف بأصل حق الاستخدام بالكلفة، بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وخسائر التدني في القيمة، ويتم تعديل القيمة عند إعادة تقييم التزامات الإيجار.

تتضمن تكلفة أصل حق الاستخدام قيمة التزامات الإيجار المعترف بها، بالإضافة إلى التكاليف المباشرة الأولية المنكبدة، ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ بدء العقد، مطروحاً منها أية حوافز مستقبلية متعلقة بعقد الإيجار. في حال لم تكن الشركة متفقة من الحصول على ملكية الأصل الموزع في نهاية مدة العقد، يتم استهلاك قيمة حق استخدام الأصل المعترف به على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار أيهما أقل. تخضع موجودات أصول حق الاستخدام إلى اختبار التدني في القيمة.

إلتزامات عقود الإيجار

تقوم الشركة في تاريخ بدء عقد الإيجار، بالاعتراف بالتزامات عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين دفعها خلال مدة العقد. تتضمن دفعات الإيجار الدفوعات الثابتة (والتي تتضمن الدفوعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة) مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشرات أو معدلات متفق عليها وفقاً لشروط العقد، والمبالغ المتوقعة تحصيلها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً القيمة المستحقة عند ممارسة خيار الشراء والذي من المؤكد أن تمارسه الشركة وقيمة غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت الشركة تتوي أن تمارس خيار الإنهاء وفقاً لشروط العقد.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشرات أو معدلات متفق عليها وفقاً لشروط العقد كمصاريف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى دفع تلك المبالغ.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم الشركة لغايات خصم دفعات الإيجار المستقبلية معدل الإقتراض عند بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد. لاحقاً يتم زيادة التزامات الإيجار بقيمة الفائدة المستحقة ويتم تخفيضها بقيمة دفعات الإيجار الفعلية. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا كان هناك أي تعديل أو تغيير على مدة الإيجار أو عند حدوث أي تغيير على الدفوعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة أو عند تغيير التقييم المتعلق بشراء الأصل.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالإعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم الشركة أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدة عقد الإيجار.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتحويل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

المخصصات

يتم تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانونية الملائمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات المتأقية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الاعتراف بالإيرادات المتأقية من تقديم الخدمات مع مرور الوقت وحسب نسبة الإنجاز. وفي جميع الأحوال يشترط إمكانية قياس الإيرادات بموثوقية كافية.

يتم تحقق إيرادات أرباح الودائع لدى البنوك على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.

يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم تحقق إيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات. يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية الموحدة المعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزويل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزويل لأغراض ضريبية.

٣ . استثمار في مشروع مشترك

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في نهاية السنة
شركة التواتر للاستثمارات المتعددة ذ.م.م	١٣٨,٧١٩	٧١,٥٧٦	٢١٠,٢٩٥

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالمشروع المشترك:

النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الأعمال
بناء مجمعات تجارية	٥٠%	١١,١٥١,٢٣٠	١٠,٧٣٠,٦٤٠	٨١٩,٠٨٠	١٤٣,١٥٢

٤ . الموجودات المستأجرة

إن الحركة على حق استخدام موجودات والتزامات عقود الإيجار هي كما يلي:

الرصيد كما في ٢٠٢٣/١/١	حق استخدام موجودات مستأجرة	التزامات عقود الإيجار
الفائدة خلال السنة	٢٩,٣١٨	٣٦,٣٣٣
المدفوع خلال السنة	-	١,٥٦٣
الاستهلاك خلال السنة	-	(٢٨,١٦٨)
الرصيد كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١	(١٦,٧٥٠)	-
	١٢,٥٦٨	٩,٧٢٨
الرصيد المستحق خلال ١٢ شهر		٩,٧٢٨
الرصيد المستحق خلال أكثر من ١٢ شهر		-
		٩,٧٢٨

٥ . شيكات برسم التحصيل

يلخص الجدول أدناه توزيع الشيكات برسم التحصيل على أسس فترة الاستحقاق:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
شيكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة ٣ أشهر (إيضاح ١٣)	٤٠,١٩٨
شيكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ٣ أشهر وتقل عن ١٢ شهر	١١٨,٢١٤
شيكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ١٢ شهر	٩٠,٧٦٦
	٦٧٧,٣٤٢
	٢١١,٩٠٣

الشركة انمتهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تكملة)
٢٠٢٣ الأول ٢٠٢٣

٧. أراضي معدة للبيع

المجموع	تعمل	المرفقية	ضاحية البشري	الذهبية	تل الرمان	البشري	المنهنية *
١٥,٢٤٢,٣٥٩	٤,٦٦٨,٥٩٩	١,٢٠٨,٣٠٠	١,٧٨٦,١٣١	٣,٣٦٨,٧٨٢	٧١٩,٧٦٣	٥٠٦,٨٢٥	٣,٥٢٣,٩٥٩
٣,٧٧٩,٩٥٧	-	-	-	-	-	-	٣,٧٧٩,٩٥٧
(٣,٩٧١)	-	(٣,٩٧١)	-	-	-	(٩,٥٦٩)	-
(١,٧٦٦,٨٩٠)	(٧,٥٩٧,٤٤)	-	(١,١٦,٦٤١)	(٧٥٢,٧٥٠)	-	-	-
١٧,٣٣٨,٤٤٠	٣,٦٥٢,٦٧٥	١,٢٠٤,٣٢٤	١,٦٦٩,٤٩٠	٢,٥٦٦,٠٣٢	٧١٩,٧٦٣	٤١٢,٢٥٦	٧,٣٠٣,٩٢٦
٣,٧٧٩,٥٥١	١,١٩١,٨٠٧	٨٤٥,٥١٤	٢,٨٢,٣٢٦	١,٠٩١,٤٣٣	١٠٦,٠٢٧	٧٣,١٨٥	١,٨٦,٣٠٩
٢,٣٢٦,٦٨٩	-	-	-	-	-	-	٢,٣٢٦,٦٨٩
(٢,٧٨٧)	-	(٢,٧٨٧)	-	-	-	-	-
(٤,٣٣,٤٤١)	(٧,٦٨٠,١)	-	(١,٨٤,٤٣١)	(٣,٦٤,٥٥٣)	-	(١,٢,٥٠١)	-
٣,٥٦٣,٠١٧	١,١١٥,٠٠٦	٨٤٧,٧٣٦	٢,٦٣,٨٠٥	٧٦٦,٨٨٠	١٠٦,٠٢٧	٥٥,٥٢٩	٤,١٨,٩٤٨
٢,٠٩١,٤٧٧	٥,٦٧٦,٨١	٢,٠٤٧,٥٥٦	١,٩٣٣,٢٩٥	٣,٣٤٣,٩٠٦	٣٢٥,٨٣٠	٤٧١,٧٨٥	٧,٧٢٢,٩٢٤
١٢,٩١٨,٧٤٢	٤,٩٨٤,١١١	١,١٨٠,٨٠٠	١,٧٨٦,١٣١	٤,١٣٣,٢٥١	٧١٩,٧٦٣	٦١٤,٥٨٦	-
٢,٣٣٣,١٤٥	-	-	-	-	-	-	٢,٣٣٣,١٤٥
١,٢٦٠,٥٧٠	-	-	-	-	-	-	١,٢٦٠,٥٧٠
(١,٧٧٠,٩٨١)	(٣,١٥,٥١٢)	٢٦,٥٠٠	-	(٨٠٣,٤٦٩)	-	(١٠,٧,٨٦١)	(٦٩,٧٥٦)
١٥,٢٤٢,٣٥٩	٤,٦٦٨,٥٩٩	١,٢٠٨,٣٠٠	١,٧٨٦,١٣١	٣,٣٦٨,٧٨٢	٧١٩,٧٦٣	٥٠٦,٨٢٥	٣,٥٢٣,٩٥٩
٤,٠٧٠,٠٣٥	١,٣٢٨,١٤٠	٨٢٦,٩٧٠	٧,٨٢,٧٣٦	١,٤٣٧,٨٥٢	١٠٦,٠٢٧	٨٨,٧٦٠	-
٧٧٠,٦٥٨	٨٥,٠١٠	-	-	-	-	-	١٨٥,٦٤٨
٧٠٠	-	-	-	-	-	-	٧٠٠
(٥٤٤,٨٣٧)	(٦١٦,٣٤٣)	١٨,٥٤٤	-	(٣٤٦,٤١٩)	-	(١٥,٥٧٥)	(٣٤)
٣,٧٧٩,٥٥١	١,١٩١,٨٠٧	٨٤٥,٥١٤	٢,٨٢,٣٢٦	١,٠٩١,٤٣٣	١٠٦,٠٢٧	٧٣,١٨٥	١,٨٦,٣٠٩
١٩,٠١٨,٩١٠	٥,٨٨٠,٤٠٦	٢,٠٥٣,٨١٤	٢,٠٩٨,٣٦٧	٤,٤٢٠,٢١٥	٣٢٥,٨٣٠	٥٨٠,٠١٠	٣,٧١٠,٣٦٨

- * يتضمن هذا البند أراضي غير مسجلة باسم الشركة وبغرض بيعي بين تلك:
- أراضي بقيمة (١,١٦١,٤٧٥) دينار مسجلة باسم (شركة إيجارة للتأجير التمويلي)، حيث تم شراء هذه الأراضي من خلال عقد تأجير تمويلي وتم تسديد كافة الدفعات المستحقة من قيمة الأراضي ولم يتم نقل ملكيتها باسم الشركة.
 - قاعة زرع تم شراؤها بالقبضاعة مع قبالة الهندسين الأردنيين تبلغ حصة الشركة منها (٢,٥٠٩,٥١٠) دينار، حيث قامت الشركة بشديد كافة الدفعات المستحقة عليها من حصتها وقامت النقابة بشديد القيمة المستحقة على حصتها من خلال زرع تأجير تمويلي من (البنك الإسلامي - أردني)، وما زالت الأرض مسجلة باسم (البنك الإسلامي الأردني) حتى تاريخ القوائم المالية المرفقة.
 - أراضي بقيمة (٣,٩٤٦,٩٣٦) دينار مسجلة باسم (البنك الإسلامي الأردني) حيث تم مداد مبلغ (١٤١,٩٣٩) دينار نقداً و مبلغ (٣,٨٠٥,٠٠٠) دينار من خلال عقد تأجير تمويلي مع البنك ينص عن أن يتم السداد من خلال دفعة مئوية واحدة تمسحق في شهر ١٠/٢٠٢٤.

٨. عقارات معدة للبيع

شركة ضاحية طبربور	شركة تعامل	المجموع
٥٨,٢٣١	٣٣٦,٤٨٥	٣٩٤,٧١٦
(٣٤,٥٦٢)	(٥١,٧٦٧)	(٨٦,٣٢٩)
٢٣,٦٦٩	٢٨٤,٧١٨	٣٠٨,٣٨٧
٢٩٠,٠٩٦	٢,١٠٢,٥٦٠	٢,٣٩٢,٦٥٦
(١٧٢,١٨١)	(٣٢٣,٤٧٠)	(٤٩٥,٦٥١)
١١٧,٩١٥	١,٧٧٩,٠٩٠	١,٨٩٧,١٠٥
٣١,٨٧٧	٤٨٩,٠٤٥	٥٢٠,٩٢٢
(١٨,٩١٠)	(٧٥,٢٣٧)	(٩٤,١٤٧)
١٢,٩٦٧	٤١٣,٨٠٨	٤٢٦,٧٧٥
١٢٨,٦١٧	١,٦٥٠,٠٠٠	١,٧٧٨,٦١٧
٤٤٥,٢٤٥	٤٦٥,٩٠٢	٩١١,١٤٧
٢٣,٥٨١	-	٢٣,٥٨١
(٤١٠,٥٩٥)	(١٢٩,٤١٧)	(٥٤٠,٠١٢)
٥٨,٢٣١	٣٣٦,٤٨٥	٣٩٤,٧١٦
٢,٢٨٦,٠٠٢	٢,٩١١,٢٣٨	٥,١٩٧,٢٤٠
١١٢,١٩٤	-	١١٢,١٩٤
(٢,١٠٨,١٠٠)	(٨٠٨,٦٧٨)	(٢,٩١٦,٧٧٨)
٢٩٠,٠٩٦	٢,١٠٢,٥٦٠	٢,٣٩٢,٦٥٦
٢٥٢,٠٥٩	٦٧٧,١٤٠	٩٢٩,١٩٩
٧,٥٠٠	-	٧,٥٠٠
(٢٢٧,٦٨٢)	(١٨٨,٠٩٥)	(٤١٥,٧٧٧)
٣١,٨٧٧	٤٨٩,٠٤٥	٥٢٠,٩٢٢
٣١٦,٤٥٠	١,٩٥٠,٠٠٠	٢,٢٦٦,٤٥٠

كثافة أراضي:

الرصيد كما في ٢٠٢٣/١/١

مبيعات عقارات

الرصيد كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١

المصاريف المرسمة:

الرصيد كما في ٢٠٢٣/١/١

مبيعات عقارات

الرصيد كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١

مخصص تدني في قيمة عقارات معدة للبيع

الرصيد كما في ٢٠٢٣/١/١

استبعاد مخصص تدني عقارات مبيعة

الرصيد كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١

صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١

كثافة أراضي:

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١

تحويلات من استثمارات عقارية

مبيعات عقارات

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

المصاريف المرسمة:

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١

تحويلات من استثمارات عقارية

مبيعات عقارات

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مخصص تدني في قيمة عقارات معدة للبيع

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١

تحويلات من استثمارات عقارية

استبعاد مخصص تدني عقارات مبيعة

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

٩. أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣
-	٢٢,٨١٧
٢٣,٢٨٥	١٥,٥٧٥
١٨,٤٣٧	٢٠,٩٠٧
٨,٩٣٥	١٠,٤٤٧
١٠,٥٤٠	٧,٩٦٤
١,٣٣٣	١,٤٣٣
٢٤	٩٧٦
٦٢,٥٥٤	٨٠,١١٩

ذمم شركة وساطة

أرباح ودائع مستحقة غير مقبوضة

مصاريف مدفوعة مقدما

ذمم موظفين

أمانات ضريبة الدخل

تأمينات مستردة

متفرقة

١٠ . ذمم مدينة

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٢,٣٤٠,٢٢٧	٢,٧٥٣,٩٣٠
(١٢,٢٧٥)	(٩,٩٣٤)
٢,٣٢٧,٩٥٢	٢,٧٤٣,٩٩٦

ذمم مدينة
مخصص خسائر اتصانية متوقعة

وفيما يلي الحركات التي تمت على مخصص الخسائر الاتصانية المتوقعة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
١٢,٢٧٥	١٢,٢٧٥
-	(٢,٣٤١)
١٢,٢٧٥	٩,٩٣٤

الرصيد في بداية السنة
رد مخصص إنقفت الحاجة إليه

يبين الجدول التالي أعمار الذمم المستحقة التي لم يتم أخذ مخصص لها:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
١,٣٩١,٠٩٣	١,٤٥١,١٣٢
٩٣٦,٨٥٩	١,٢٩٢,٨٦٤
٢,٣٢٧,٩٥٢	٢,٧٤٣,٩٩٦

ذمم مدينة تستحق خلال عام
ذمم مدينة تستحق خلال أكثر من عام

وفي رأي إدارة الشركة أن جميع الذمم المستحقة التي لم يتم أخذ مخصص لها قابلة للتحويل بشكل كامل.

١١ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٢,٣٣٥,٦٠٥	٢,٢٣٠,٩٣٤
١,٥٧٤	١,٥٧٤
٢,٣٣٧,١٧٩	٢,٢٣٢,٥٠٨

أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية

١٢ . ودائع لأجل لدى بنك إسلامي

يمثل هذا البند مبلغ الودائع لدى بنك صفوة الإسلامي والتي تخضع لنسب أرباح يتم الإعلان عنها بعد تصفية نتائج حسابات الاستثمار المشترك وتستحق هذه الودائع خلال فترة تزيد على ثلاثة أشهر وتقل عن سنة.

١٣ . النقد وما في حكمه

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٣١٤,٤٠٣	٢٧٩,٩٠٥
١٢٠,٤٨٤	٤٠,١٩٨
٤٥٧	١,٠٠٠
٤٣٥,٣٤٤	٣٢١,١٠٣

حسابات جارية لدى البنوك
شيكات برسم التحصيل (إيضاح ٥)
نقد في الصندوق

١٤. حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٢٧,٣٦٧,٢٩٦) دينار مقسم إلى (٢٧,٣٦٧,٢٩٦) سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مقابل (٢٩,٤٢٧,٢٠٠) دينار / سهم لعام ٢٠٢٢.

قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١١ نيسان ٢٠٢٢ تخفيض رأس مال الشركة بنسبة (٧%) عن طريق إرجاع نقد للمساهمين بقيمة (٢,٠٥٩,٩٠٤) دينار، ليصبح رأس المال (٢٧,٣٦٧,٢٩٦) دينار / سهم وقد تم إكمال كافة الإجراءات لدى الجهات المختصة.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة ١٠% خلال السنة والسنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم يمثل هذا البند قيمة ما تملكه شركة سخاء للاستثمارات المتعددة (شركة تابعة) في رأس مال الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة (الشركة الأم).

حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند حصة المساهمين الآخرين في نتائج أعمال وصافي موجودات الشركات التابعة بالإضافة إلى الذمم الدائنة المستحقة لهم.

أرباح موزعة

قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها العادي المنعقد بتاريخ ١١ نيسان ٢٠٢٢ توزيع أرباح نقدية للمساهمين بنسبة (٣%) من رأس مال الشركة البالغ (٢٩,٤٢٧,٢٠٠) دينار / سهم.

١٥. أرباح تنازل عن حصة في شركة تابعة مقابل استثمار مشترك

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٨ بالتنازل عن ٥٠% من حصتها في الشركة التابعة (شركة التواتر للاستثمارات والتطوير العقاري) وذلك بموجب إتفاقية استثمار مشترك، حيث تقوم الشركة بتسليم قطعة الأرض المملوكة للشركة التابعة كجزء من مساهمتها في الاستثمار المشترك، مما نتج عن ذلك تحقيق ربح بمبلغ (٤٩٥,١٠٦) دينار وإيراد مؤجل بمبلغ (٥٠١,١٨١) دينار مقابل نسبة المساهمة في المشروع البالغة ٥٠%، حيث يتم الاعتراف في هذه الأرباح في حال تم بيع المشروع لطرف ثالث.

١٦. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢٠٨,٠٧١	١٥٤,٩٠١	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح ٢٤)
٤٥,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٧,٤١٧	١٧,٠٧٠	مصاريف مستحقة
٣,٤٦٨	٣,٤٤٦	أمانات الضمان الاجتماعي
٨٤٣	١,٣٣٨	أمانات ضريبة دخل
٧,١٣٧	٦٥٠	أمانات لجنة ملاك مشروع رياض المهندسين
١,٠٩٥	٧٤	منفردة
٢٨٣,٠٣١	٢٢٢,٤٧٩	

١٧. مصاريف إدارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢٠٧,٨٣٥	٢١٤,٢٠٦	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٦,٢٣٥	٢٧,٤٣٢	ضمان اجتماعي
٥٢,٢١٢	٥٠,٩٢٩	أتعاب مهنية
٤٢,١٧٨	٢٧,٢٩٩	رسوم ورخص حكومية
٣١,٥١٠	٣٢,١٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١٦,٧٥٠	١٦,٧٥٠	استهلاك حق استخدام موجودات مستأجرة (إيضاح ٤)
٣,٠١٧	١,٥٦٣	لائحة التزاسات عقود إيجار (إيضاح ٤)
١٦,٤٠١	٢٢,٧٢١	استهلاكات
١٤,٨٤٢	١٨,٤٦٨	تأمين صحي للموظفين
١٠,٨٤٣	١٠,٨٨١	ضريبة ونظافة
٧,٠٨٥	٨,٥٢٢	مصاريف أنظمة حاسوب
٣,٤٦٣	٢,٩٠٥	مصاريف سيارات
٣,٠٦١	٢,٧٢٩	بريد وهاتف وإنترنت
٢,٤٧٠	٢,٣٦٩	قرطاسية ومطبوعات
٢,٤٠٠	٢,٤٠٠	إيجارات
٢,٣٤١	٢,٣٧٩	تأمين
١,٢٠٠	١,٢٠٠	أتعاب مراقب عام الشركات
٨٠٩	١,١٨٥	سفر وتنقلات
٧٦٨	٩٨٣	دورات تدريب
٥٥٦	٩٧٩	اجتماعات الهيئة العامة
٩,٨٥٩	١٣,١٢١	منفرقة
٤٥٥,٨١٦	٤٦١,١٢١	

١٨. مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤٣,٧٩٩	٢٢,٤٨٦	رواتب وأجور وملحقاتها
٤٢,٥٧٤	٤٥,٩٧٣	عمولات بيع
١٥,٣٥٠	٣٢,٥٠٩	إعلانات
١,٧٢٨	١٥,٦٣٧	تنقلات وسفر
١,٢٤٦	١,١٦١	بريد وهاتف
١,٤٧٦	٣,٠٧٠	منفرقة
١٠٦,١٧٣	١٢٠,٨٣٦	

١٩. مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢٨,٦٣٠	١٨,٣٥٣	صيانة عامة
٦,٩٩٥	٩,٠٤٨	مصاريف حكومية
٦,٨٢١	٥,٦٣٤	نظافة
٥,٥٢٥	٥,٨٦٥	أمن وحماية
١,٨٦١	١,٤٧٠	ماء وكهرباء
٧,٠٢٠	٦٤٨	خدمات عامة
-	١,٥٦٧	منفرقة
٦٦,٨٥٢	٤٢,٥٨٥	

٢٠ . مصاريف محملة على مشروع مشترك

يمثل هذا البند مصاريف محملة على المشروع المشترك مقابل إدارة الشركة للمشروع.

٢١ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٢:

الرصيد الذائب	طبيعة التعامل	حجم التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
٥,١٤٥,١٠١ ٦,٤٣٦	استئجار عقار وتأمين مشاريع مشتركة وتأمين صحي	٢٨٩,٤٦٧ ٦٧,١٤٧	مشروع مشترك مساهم رئيسي ورئيس مجلس الإدارة	شركة التوافق للاستثمارات والقطر العقاري صندوق قاعد نفقة المهندسين الأردنيين

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا (١٠٤,٨١٣) دينار لعام ٢٠٢٣ مقابل (٩٨,١٠٥) دينار لعام ٢٠٢٢.

٢٢ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٩٩١,٧٦٧	٦٦٣,١٤٧	
٣٠,٧٤٣,٥٤٤	٢٧,٨٩٤,٢١٠	
١,٠٣٢	١,٠٢٤	

٢٣ . القطاعات التشغيلية

تمارس الشركة الأم وشركاتها التابعة نشاط الاستثمار في العقارات ونشاط الاستثمار في الأوراق المالية ونشاط الاستثمار في الودائع لدى البنوك ضمن حدود المملكة الأردنية الهاشمية فقط، وذلك كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمارات العقارية صافي الإيرادات المتأتية من نشاط التعامل بالأوراق المالية الإيرادات المتأتية من نشاط الودائع لدى البنوك موجودات نشاط الاستثمار في العقارات موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية موجودات نشاط الاستثمار في الودائع لدى البنوك
٦,١٣٤,٣٩٨	٣,٦٠٠,١٧٥	
٣٩٧,٢٧٧	٢٦٥,٣٥٤	
٦٨,٠٧٥	٨٨,٣٨٢	
٢١,٢٨٥,٣٦٠	٢٢,٦٩٠,٠٩٤	
٢,٣٣٧,١٧٩	٢,٢٣٢,٥٠٨	
٢,٢٦٦,٠٦٩	١,٧٤٣,٤١٨	

٢٤. الوضع الضريبي

إن تفاصيل الحركة التي تمت على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٥٧,٤٩٧	٢٠٨,٠٧١	الرصيد كما في بداية السنة
٢١٤,٨٥٥	١٤٦,١١٦	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة
٩٤٥	١,٨٢١	ضريبة دخل سنوات سابقة
(٥,٣٤٤)	(١٠,٥٤٠)	نقص أمثالات ضريبة الدخل
(١٥٩,٨٨٢)	(١٩٠,٥٦٧)	ضريبة الدخل المدفوعة
٢٠٨,٠٧١	١٥٤,٩٠١	الرصيد كما في نهاية السنة (إيضاح ١٦)

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل ما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢٠٤,٦٢٤	١٣٩,١٥٨	ضريبة الدخل للسنة
١٠,٢٣١	٦,٩٥٨	ضريبة المساهمة الوطنية للسنة
٩٤٥	١,٨٢١	ضريبة دخل سنوات سابقة
٢١٥,٨٠٠	١٤٧,٩٣٧	

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٢١ عدا الأعوام ٢٠١٨، ٢٠٢٠ و ٢٠٢٢.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠١٨، ٢٠٢٠ و ٢٠٢٢ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٢٣ وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

٢٥. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والودائع لدى البنوك والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية والأرصدة المدينة الأخرى. وتتضمن المطلوبات المالية أمثالات المساهمين والتزامات عقود الإيجار والأرصدة الدائنة الأخرى والشيكات الآجلة.

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار الموقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

٢٠٢٢	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	٢,٦٣٠,٩٣٤	-	١,٥٧٤	٢,٢٣٢,٥٠٨
٢٠٢٣	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	٢,٣٣٥,٦٠٥	-	١,٥٧٤	٢,٣٣٧,١٧٩

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.

٢٦. إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة نتيجة استخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تشمل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في القوائم المالية الموحدة.

بشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه (٢٥٢,٠٢٩) دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠٢٣ مقابل (٢٥٦,٠٥٦) دينار كما في نهاية عام ٢٠٢٢.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠٪ فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل بقيمة (٢٢٣,٠٩٣) دينار لعام ٢٠٢٣، مقابل (٢٢٣,٥٦١) دينار لعام ٢٠٢٢.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها وتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

ويُلخص الجدول أدناه توزيع السطوبات (غير المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

٢٠٢٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
إيرادات مؤجلة	-	٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١
أمانات المساهمين	٢,٢١٦,٨٣٧	-	٢,٢١٦,٨٣٧
إلتزامات عقود إيجار منتهية بالتمليك	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣,٠٠٠,٠٠٠
شيكات آجلة	١٠٠,٠٠٠	-	١٠٠,٠٠٠
دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي	٣,٠٠٠	-	٣,٠٠٠
اللتزامات عقود إيجار	٩,٧٢٨	-	٩,٧٢٨
أرصدة دائنة أخرى	٢٢٢,٤٧٩	-	٢٢٢,٤٧٩
	٥,٥٥٢,٠٤٤	٥٠١,١٨١	٦,٠٥٣,٢٢٥
٢٠٢٢	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
إيرادات مؤجلة	-	٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١
أمانات المساهمين	٢,٣٠٩,٥٦١	-	٢,٣٠٩,٥٦١
دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي	١٤٢,٦٥٤	-	١٤٢,٦٥٤
اللتزامات عقود إيجار	٢٢,٧٢٩	١٣,٦٠٤	٣٦,٣٣٣
أرصدة دائنة أخرى	٢٨٣,٠٣١	-	٢٨٣,٠٣١
	٢,٧٥٧,٩٧٥	٥١٤,٧٨٥	٣,٢٧٢,٧٦٠

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بصعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

٢٧. إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان استمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائداً مقبولاً لمساهمي الشركة.

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.

Public Shareholding Company

Consolidated Financial Statements

31 December 2023

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company

	<u>Pages</u>
- Independent auditor's report	2 - 4
- Consolidated statement of financial position	5
- Consolidated statement of comprehensive income	6
- Consolidated statement of changes in equity	7
- Consolidated statement of cash flows	8
- Notes to the consolidated financial statements	9 - 23



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To The Shareholders of
Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Amman – Jordan

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co. PLC, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2023, consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Company as at 31 December 2023, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in the Hashemite Kingdom of Jordan, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Emphasis matter

The accompanying consolidated financial statements include a lands held for sale amounting to JOD (7,722,924) not registered in the name of the Company, where they were purchased under finance lease agreements registered at the department of lands and survey.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current year. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. We have determined the matters described below to be the key audit matters to be communicated in our report.

Provision for Expected Credit Loss

Included in the accompanying consolidated financial statements at the end of the year 2023 financial assets totaling JOD (2,753,930), as the provision for expected credit loss of these financial assets are dependent on the management's estimates of different variables, the adequacy of the provision is considered a key audit matter. The audit procedures performed by us to address this key audit matter included inquiring from management about the methodology used in calculating the provision and assessing the reasonableness of estimates and assumptions used by the management in calculating the provision amount. We have also inquired about the management's collection procedures and the amounts collected post year end.



Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRSs, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.



- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.
- We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.
- We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.
- From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co for the year ended 31 December 2023 maintains proper accounting records and the accompanying consolidated financial statements are in agreement therewith and with the financial data presented in the Board of Directors' report and we recommend the General Assembly to approve it.

11 March 2024
Amman - Jordan



Arab Professionals
Amin Samara
License No. (481)



Almchanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Financial Position
As at 31 December 2023
(In Jordanian Dinar)

	Notes	2023	2022
Assets			
Non - Current Assets			
Investment in joint venture	3	210,295	138,719
Right of use assets	4	12,568	29,318
Property and equipment	6	51,048	72,000
Long term interests in joint venture	21	5,145,101	5,408,486
Long term accounts receivable	10	1,292,864	936,859
Long term checks under collection	5	90,766	438,644
Total Non - Current Assets		6,802,642	7,024,026
Current Assets			
Lands held for sale	7	20,911,477	19,018,910
Properties held for sale	8	1,778,617	2,266,450
Other current assets	9	80,119	62,554
Amounts due from related party	21	6,436	-
Accounts receivable	10	1,451,132	1,391,093
Checks under collection	5	80,939	118,214
Financial assets at fair value through profit or loss	11	2,232,508	2,337,179
Deposits at Islamic bank	12	1,743,418	2,266,069
Cash and cash equivalents	13	321,103	435,344
Total Current Assets		28,605,749	27,895,813
Total Assets		35,408,391	34,919,839
Equity and Liabilities			
Equity	14		
Paid - in capital		27,367,296	29,427,200
Statutory reserve		770,355	684,792
Shares owned by subsidiary company		(431,520)	(495,251)
Retained earnings		945,475	1,269,261
Equity Attributable to the Owners of the Company		28,651,606	30,886,002
Non - controlling interests		703,560	761,077
Total Equity		29,355,166	31,647,079
Liabilities			
Non - Current Liabilities			
Deferred revenues	15	501,181	501,181
Lease obligation - long term		-	13,604
Total Non - Current Liabilities		501,181	514,785
Current Liabilities			
Amounts due to shareholders		2,216,837	2,309,561
Finance lease obligation		3,000,000	-
Deferred Checks		100,000	-
Advance payments received against properties and lands sale		3,000	142,654
Lease obligation - short term	4	9,728	22,729
Other liabilities	16	222,479	283,031
Total Current Liabilities		5,552,044	2,757,975
Total Liabilities		6,053,225	3,272,760
Total Equity and Liabilities		35,408,391	34,919,839

"The accompanying notes from (1) to (27) are an integral part of these consolidated financial statements"

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Comprehensive Income
For the Year Ended 31 December 2023

(In Jordanian Dinar)

	Notes	2023	2022
Properties and lands sales, net		3,600,173	6,131,899
Properties and lands cost of sales		(2,601,164)	(4,875,943)
Gross profit		999,011	1,255,956
Changes in fair value of financial assets at fair value through profit or loss		97,199	240,784
Gain from sale of financial assets at fair value through profit or loss		29,547	4,187
Dividends		138,615	152,306
Brokerage commissions paid		(4,765)	(623)
Company's share from Joint Venture operations	3	71,576	95,909
Allocated expenses to Joint Venture	20	15,000	15,000
Administrative expenses	17	(461,121)	(435,816)
Marketing expenses	16	(120,836)	(106,173)
Real estate management and maintenance expenses	19	(42,585)	(66,852)
Morabaha income		88,382	68,075
Morabaha expense of finance lease		-	(5,589)
Real estate rent revenues, net		-	1,875
Unneeded provision for expected credit loss	10	2,341	-
Other revenues		16,203	6,306
Board of directors remuneration		(45,000)	(45,000)
Profit for the year before income tax		783,560	1,160,345
Income and National Contribution tax expense for the year	24	(146,116)	(214,853)
Prior year's income tax	24	(1,821)	(945)
Total comprehensive income for the year		635,623	944,545
Attributable to :			
Shareholders of the company		663,147	991,767
Non - controlling interest		(27,524)	(47,222)
		635,623	944,545
Basic and diluted earnings per share attributable to the shareholders of the company	22	0.024	0.032

"The accompanying notes from (1) to (27) are an integral part of these consolidated financial statements"

Almehanyia For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Changes in Equity
For the Year Ended 31 December 2023

(In Jordanian Dinar)

	Paid - in Capital	Statutory Reserve	Shares Owned By Subsidiary Company	Retained Earnings *	Total Shareholders Equity	Non - Controlling Interests	Total Equity
Balance at 1 January 2023	29,427,200	684,792	(495,251)	1,269,261	30,886,002	761,077	31,647,079
Decrease in capital (Note 14)	(2,059,904)	-	63,731	(32,107)	(2,028,280)	-	(2,028,280)
Dividend (Note 14)	-	-	-	(869,263)	(869,263)	-	(869,263)
Total comprehensive income for the year	-	-	-	663,147	663,147	(27,524)	635,623
Statutory reserve	-	85,563	-	(85,563)	-	-	-
Non - controlling interests	-	-	-	-	-	(29,993)	(29,993)
Balance at 31 December 2023	27,367,296	770,355	(431,520)	945,475	28,651,606	703,560	29,355,166
Balance at 1 January 2022	33,440,000	559,548	(556,857)	402,738	33,845,429	1,344,361	35,189,790
Decrease in capital	(4,012,800)	-	51,606	-	(3,951,194)	-	(3,951,194)
Total comprehensive income for the year	-	-	-	991,767	991,767	(47,222)	944,545
Statutory reserve	-	125,244	-	(125,244)	-	-	-
Non - controlling interests	-	-	-	-	-	(536,062)	(536,062)
Balance at 31 December 2022	29,427,200	684,792	(495,251)	1,269,261	30,886,002	761,077	31,647,079

* Retained earnings as at 31 December 2023 included unrealized gains relate to changes in fair value of financial assets at fair value through profit or loss amounting to JOD (97,192) which are not allowed to be distributed to shareholders.

"The accompanying notes from (1) to (27) are an integral part of these consolidated financial statements"

Almchanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Cash Flows
For the Year Ended 31 December 2023
(In Jordanian Dinar)

	2023	2022
Operating Activities		
Profit for the year before income tax	783,560	1,160,345
Depreciation	22,721	17,025
Changes in fair value of financial assets through profit or loss	(97,192)	(240,784)
Company's share from Joint Venture operations	(71,576)	(95,909)
(Unneeded) provision for sold real estate development	-	(28,306)
Right of use assets depreciation	16,750	16,750
Lease obligation interest	1,563	3,007
Allocated expenses to joint venture	(15,000)	(15,000)
Board of directors remuneration	45,000	45,000
Unneeded provision for expected credit loss	(2,341)	-
Changes in working capital		
Lands held for sale and Lands purchased by finance lease	1,207,433	127,256
Properties held for sale	487,833	2,912,738
Checks under collection	385,153	(485,647)
Receivable and other current assets	(431,268)	(574,120)
Other liabilities	(62,922)	(50,968)
Financial assets at fair value through profit or loss	201,863	96,310
Advance payments received against properties and lands sales	(139,654)	81,054
Amounts due from related parties	(6,436)	-
Paid income tax	(190,567)	(159,882)
Net Cash Flows From Operating Activities	2,134,920	2,808,869
Investing Activities		
Deposits at Islamic Bank	522,651	353,582
Property and equipment	(1,769)	(7,524)
Investment properties	-	128,275
Investment and long term interests in Joint Venture	278,385	270,949
Net Cash Flows From Investing Activities	799,267	745,282
Financing Activities		
Amounts due to shareholders and decrease in capital	(2,121,004)	(3,378,772)
Lease obligation payments	(28,168)	(16,900)
Dividend	(869,263)	-
Non - controlling interests	(29,993)	(536,062)
Net Cash Flows Used in Financing Activities	(3,048,428)	(3,931,734)
Net Changes in Cash and Cash Equivalents	(114,241)	(377,583)
Cash and Cash Equivalents, beginning of year	435,344	812,927
Cash and Cash Equivalents, end of year	321,103	435,344

"The accompanying notes from (1) to (27) are an integral part of these consolidated financial statements"

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Notes to the Consolidated Financial Statements
31 December 2023
(In Jordanian Dinar)

1 . General

Almehanya for Real Estate Investments & Housing Co. was established as a Public Shareholding Company on 1 February 2007 under registration number (428) and commenced operation on 14 August 2007 in the Hashemite Kingdom of Jordan. The Company's main activities are property investment, real estate development and real estate management, establishing and constructing housing projects.

According the Company code of establishment the Company must follow the Islamic religion rules in all its operations.

The Company shares are listed in Amman Stock Exchange - Jordan.

The consolidated financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors in their meeting held on 11 March 2024, and it is subject to the General Assembly Approval.

2 . Significant Accounting Policies

Basis of Preparation

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards.

The consolidated financial statements have been prepared on historical cost basis except for financial assets at fair value.

The consolidated financial statements are presented in Jordanian Dinar which is the functional currency of the company.

The accounting policies are consistent with those used in the previous year, except for the adoption of new and amended standards effective as at the beginning of the year.

Adoption of new and revised IFRS standards

The following amendments to standards have been published that are mandatory for accounting periods beginning on or after 1 January 2023.

New IFRS and amendments	Effective Date
The amendments aim to improve accounting policy disclosures and to help users of the financial statements to differentiate between changes in accounting estimates and changes in accounting policies. (Amendments to IAS 1 & IAS 8)	1 January 2023
These amendments require companies to recognize deferred tax on transactions that, on initial recognition give rise to equal amounts of taxable and deductible temporary differences. (Amendments to IAS 12).	1 January 2023
The adoption of these amendments has no material impact on the financial consolidated statements of the Company for the current and past year.	

Principles of Consolidation

The consolidated financial statements comprise of the financial statements of the company and its subsidiaries where the company has the power to govern the financial and operating policies of the subsidiary so as to obtain benefits from their activities. The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the company using consistent accounting policies. All balances, transactions, income, and expenses between the company and its subsidiaries are eliminated. If the subsidiary doesn't use the same policies applied in the parent company, suitable amendments and procedures are made to the financial statements of the subsidiary to match the policies applied in the parent.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the company obtains control, and continue to be consolidated until the date that such control ceases.

The results of operations of the subsidiaries are consolidated in the consolidated statement of comprehensive income from the acquisition date which is the date on which control over subsidiaries is transferred to the company. The results of operation of the disposed subsidiaries are consolidated in the consolidated statement of comprehensive income to the disposal date which is the date on which the company loses control over the subsidiaries.

The following subsidiaries have been consolidated:

Company name	Capital	Ownership	Activity
Sakhaa for multiple investments Co.	15,000	100%	Trading in financial assets
Tal Al Romman for investments and real estate development Co.	15,000	100%	Real estate development
Al Thehoba, Al Gharbeia for investments and real estate development Co.	15,000	100%	Real estate development
Taamol for investments and real estate development Co.	15,000	100%	Real estate development
Al Beshery for investments and real estate development Co.	15,000	100%	Real estate development
Daheyat Al Beshery for housing Co.	10,000	75%	Real estate development
Daheyat Tatarbur for housing Co.	10,000	75%	Real estate development
Al Marhafaia for investment property Co.	10,000	100%	Real estate development

Use of Estimates

The preparation of the consolidated financial statements requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amount of financial assets and liabilities and disclosure of contingent liabilities. These estimates and assumptions also affect the revenues, expenses and the provisions. Such estimates are necessarily based on assumptions about several factors involving varying degrees of judgment and uncertainty and actual results may differ resulting in future changes in such provisions.

Management believes that these estimates are reasonable and are as follows:

- Management reviews periodically the tangible assets in order to assess the depreciation for the year based on the useful life and future economic benefits. Any impairment is taken to the consolidated statement of profit or loss.
- The measurement of impairment losses under IFRS 9 requires judgment, in particular, the estimation of the amount and timing of future cash flows and collateral values when determining impairment losses and the assessment of a significant increase in credit risk. These estimates are driven by a number of factors, changes in which can result in different levels of allowances. Elements of the expected credit loss model that are considered accounting judgments and estimates include Probability of default (PD), Loss given default (LGD) and Exposure at default (EAD).

Finance lease

At commencement of the lease term, finance leases should be recorded as an asset and a liability at the lower of the fair value of the asset and the present value of the minimum lease payments (discounted at the interest rate implicit in the lease, if practicable, or else at the entity's incremental borrowing rate) finance lease payments should be apportioned between the finance charge and the reduction of the outstanding liability (the finance charge to be allocated so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability) the depreciation policy for assets held under finance leases should be consistent with that for owned assets. If there is no reasonable certainty that the lessee will obtain ownership at the end of the lease – the asset should be depreciated over the shorter of the lease term or the life of the asset.

Lands, Properties Held for Sale

Lands and properties being developed which are held for sale are presented by the lower of cost or net realizable value. The cost includes the value of the property and all the necessary expenses for developing and making the lands available for sale.

Property and Equipment

Property and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment loss. When assets are sold or retired, their cost and accumulated depreciation are eliminated from the accounts and any gain or loss resulting from their disposal is included in the consolidated statement of profit or loss.

The initial cost of property and equipment comprises its purchase price, including import duties and non-refundable purchase taxes and any directly attributable costs of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Expenditures incurred after the fixed assets have been put into operation, such as repairs and maintenance and overhaul costs, are normally charged to income in the period the costs are incurred. In situations where it can be clearly demonstrated that the expenditures have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of an item of property and equipment beyond its originally assessed standard of performance, the expenditures are capitalized as an additional cost of property and equipment.

Depreciation is computed on a straight-line basis using the following annual depreciation rates:

Furniture and fixtures	10%	Vehicles	15%
Office equipment	15%	Decorations	20%
Electrical equipment	25%	Projects equipment	25%
Computers	20-25%	Solar system	5%

Trade Receivables

Trade receivables are carried at original invoice amount less an estimate made for expected credit loss based on a review of all outstanding amounts at the year end. Bad debts are written off when identified.

Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss

It is the financial assets held by the company for the purpose of trading in the near future and achieving gains from the fluctuations in market prices in the short term or trading margins.

Financial assets at fair value through profit or loss are initially stated at fair value at acquisition date (purchase costs are recorded at the consolidated statement of profit or loss upon acquisition) and subsequently measured at fair value. Moreover, changes in fair value are recorded in the consolidated statement of profit or loss including the change in fair value resulting from translation of non-monetary assets stated at foreign currency. Gains or losses resulting from the sale of these financial assets are taken to the consolidated statement of profit or loss.

Dividends from these financial assets are recorded in the consolidated statement of profit or loss.

Trading and Settlement Date Accounting

Purchases and sales of financial assets are recognized on the trade date, i.e. the date on which the Company commits its self to purchase or sell the asset.

Fair Value

For fair value of investments, which are traded in organized financial markets, is determined by reference to the quoted market bid price at the close of the business on the consolidated statement of financial position date. For investments which are listed in inactive stock markets, traded in small quantities or have no current prices, the fair value is measured using the current value of cash flows or any other method adopted. If there is no reliable method for the measurement of these investments, then they are stated at cost less any impairment in their value.

Right-of-use assets

The Company recognizes right-of-use at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying assets is available for use). Right -of-use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any re-measurement of lease liabilities.

The cost of right-of-use assets include the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payment made at or before the commencement date less any lease incentives received. Unless the company is reasonably certain to obtain ownership of the leased assets at the end of the lease term, the recognized right -of-use assets are depreciated on a straight - line basis over the shorter of its estimated useful life and the lease term. Right - of- use assets are subject to impairment.

Lease obligation

At the commencement date of the lease, the Company recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payment to be made over the lease term. The lease payment include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the company and payments of penalties for terminating a lease, if the lease term reflects of the company exercising the option to terminate.

The variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expense in the period on which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the company uses the incremental borrowing rate at the lease commencement date if the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is re measured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the in-substance fixed lease payments or a change in the assessment to purchase the underlying asset.

Short-term-leases and leases of low-value assets

The company applies the short-term lease recognition exemption to some of its short-term leases (i.e., those leases that have lease terms of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases that are considered of low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are carried in the consolidated statement of financial position at cost. For the purposes of the consolidated cash flows statement, cash and cash equivalents comprise of cash on hand, deposits held at call with banks and checks under collection collectable within (3) months.

Payables and Accrued Expenses

Accounts payable and accrued expenses are recognized when goods are received and services are performed.

Provisions

Provisions are recognized when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount can be made.

Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and the Company intends to either settle them on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Revenue

Revenues from sale of goods are recognized when control transferred to the buyer, while revenues from rendering services are recognized over time and according to percentage of completion. In all cases, it is necessary that the amount of revenue can be measured reliably.

Morabaha is recognized on a time proportion basis that reflects the effective yield on the assets.

Dividends are recognized when the Company right to receive payment is established.

Rental income is recognized in accordance with the terms of rent contract over the rent term on straight - line basis.

Other revenues are recognized on accrual basis.

Foreign Currencies

Assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated to Jordanian Dinar using the prevailing exchange rates at year end. Foreign currency transactions during the year are recorded using exchange rates that were in effect at the dates of the transactions. Foreign exchange gains or losses are reflected in the consolidated statement of profit or loss.

Income Tax

Income tax expenses are accounted for on the basis of taxable income. Taxable income differs from income declared in the consolidated financial statements because the latter includes non-taxable revenues or disallowed taxable expenses in the current year but deductible in subsequent years, accumulated losses acceptable by the tax law, and items not accepted for tax purposes or subject to tax.

Taxes are calculated on the basis of the tax rates according to the prevailing laws, regulations, and instructions of the countries where the Company operates.

3 . Investment in Joint Venture

Company	Beginning Balance	Share from operation Result	Ending Balance
Al Tawator for Investments and Real Estate Development Co.	138,719	71,576	210,295

The following table summarizes key financial information for the investment in the joint venture:

Activity	Ownership	Assets	Liabilities	Revenues	Operation Results
Commercial complex development and building	50%	11,151,230	10,730,640	819,080	143,152

4 . Leased assets

The Movement on the right of use assets and lease obligation are as follows:

	Right of use assets	Lease obligation
Balance as at 1/1/2023	29,318	36,333
Interest	-	1,563
Payment during the year	-	(28,168)
Depreciation	(16,750)	-
Balance as at 31/12/2023	12,568	9,728
Short term balance		9,728
Long term balance		-
		9,728

5 . Checks under Collection

	2023	2022
Checks under collections collectable within (3) Months (Note 13)	40,198	120,484
Checks under collections collectable within (4 - 12) Months	80,939	118,214
Checks under collections collectable within period over (12) Months	90,766	438,644
	211,903	677,342

6 . Property and Equipment

	Furniture and Fixtures	Office Equipment	Electrical Equipment	Computers	Vehicles	Decorations	Projects Equipment	Solar System	Total
Cost									
Balance at 1/1/2023	23,385	1,450	5,706	64,104	57,300	30,406	6,750	12,440	201,541
Additions	1,000	-	-	769	-	-	-	-	1,769
Balance at 31/12/2023	24,385	1,450	5,706	64,873	57,300	30,406	6,750	12,440	203,310
Accumulated depreciation									
Balance at 1/1/2023	10,739	1,450	4,838	50,389	36,547	18,154	6,750	674	129,541
Depreciation	1,703	-	283	5,436	8,595	6,082	-	622	22,721
Balance at 31/12/2023	12,442	1,450	5,121	55,825	45,142	24,236	6,750	1,296	152,262
Net book value at 31/12/2023	11,943	-	585	9,048	12,158	6,170	-	11,144	51,048
Cost									
Balance at 1/1/2022	53,953	19,950	5,706	126,504	57,300	30,406	6,750	12,440	312,909
Additions	5,236	-	-	3,795	-	-	-	-	9,031
Disposal	(35,804)	(18,400)	-	(66,195)	-	-	-	-	(120,399)
Balance at 31/12/2022	23,385	1,450	5,706	64,104	57,300	30,406	6,750	12,440	201,541
Accumulated depreciation									
Balance at 1/1/2022	45,196	18,411	4,622	113,022	30,119	13,759	6,747	156	232,032
Depreciation	1,279	-	216	3,562	6,428	4,395	3	518	16,401
Disposal	(35,736)	(16,961)	-	(66,195)	-	-	-	-	(118,892)
Balance at 31/12/2022	10,739	1,450	4,838	50,389	36,547	18,154	6,750	674	129,541
Net book value at 31/12/2022	12,646	-	868	13,715	20,753	12,252	-	11,766	72,000

7. Lands Held for Sale

	Al Mehaneya*	Al Beshery	Tal Al Romman	Al Theheba	Daheyat Al Beshery	Al Marhafcia	Taamol	Total
Lands Cost								
Balance at 1/1/2023	3,523,939	506,825	219,763	3,328,782	1,786,131	1,208,300	4,668,599	15,242,359
Additions	3,779,967	-	-	-	-	-	-	3,779,967
Compensation for lawsuits	-	-	-	-	-	(3,976)	-	(3,976)
Lands sales	-	(94,569)	-	(752,756)	(116,641)	-	(715,924)	(1,679,890)
Balance at 31/12/2023	7,303,926	412,256	219,763	2,576,026	1,669,490	1,204,324	3,952,675	17,338,460
Capitalized expenses								
Balance at 1/1/2023	186,309	73,185	106,067	1,091,433	282,236	845,514	1,191,807	3,776,551
Additions	232,689	-	-	-	-	-	-	232,689
Compensation for lawsuits	-	-	-	-	-	(2,782)	-	(2,782)
Lands sales	-	(13,656)	-	(324,553)	(18,431)	-	(76,801)	(435,441)
Balance at 31/12/2023	418,998	59,529	106,067	766,880	263,805	842,732	1,115,006	3,573,017
Total Cost at 31/12/2023	7,722,924	471,785	325,830	3,342,906	1,933,295	2,047,056	5,067,681	20,911,477
Lands Cost								
Balance at 1/1/2022	-	614,686	219,763	4,132,251	1,786,131	1,181,800	4,984,111	12,918,742
Additions	2,333,145	-	-	-	-	-	-	2,333,145
Transfer from land lease	1,260,570	-	-	-	-	-	-	1,260,570
Lands sales	(69,756)	(107,861)	-	(803,469)	-	26,500	(315,512)	(1,270,098)
Balance at 31/12/2022	3,523,959	506,825	219,763	3,328,782	1,786,131	1,208,300	4,668,599	15,242,359
Capitalized expenses								
Balance at 1/1/2022	-	88,760	106,067	1,437,852	282,236	826,970	1,328,140	4,070,025
Additions	185,648	-	-	-	-	-	85,010	270,658
Transfer from land lease	700	-	-	-	-	-	-	700
Lands sales	(39)	(15,575)	-	(346,419)	-	18,544	(221,343)	(564,832)
Balance at 31/12/2022	186,309	73,185	106,067	1,091,433	282,236	845,514	1,191,807	3,776,551
Total Cost at 31/12/2022	3,710,268	580,010	325,830	4,420,215	2,068,367	2,053,814	5,860,406	19,018,910

* This item includes lands not registered in the name of the Company as follows:

- Land amounting to JOD (1,121,475) registered in the name of (Jarrah for Financial Leasing Company), where these lands were purchased through a financing lease contract and all payments due were paid.
- Land registered in the name of (Jordan Islamic Bank) that was purchased in partnership with the Jordanian Engineers Association, the Company's share of the land is amounting to JOD (2,539,510), the Company paid all due payments.
- Land registered in the name of (Jordan Islamic Bank) where an amount of JOD (941,939) was paid through cash payments and an amount of JOD (3,000,000) was paid through finance lease contract with the Bank, the lease balance shall be paid through one payment at 1/2024.

8 . Properties Held for Sale

	Daheyal Tabarbor Co.	Taamol Co.	Total
Lands Cost			
Balance at 1/1/2023	58,231	336,485	394,716
Properties sales	(34,562)	(51,767)	(86,329)
Balance at 31/12/2023	23,669	284,718	308,387
Capitalized Expenses			
Balance at 1/1/2023	290,096	2,102,560	2,392,656
Properties sales	(172,181)	(323,470)	(495,651)
Balance at 31/12/2023	117,915	1,779,090	1,897,005
Impairment Provision in Properties Held for Sale			
Balance at 1/1/2023	31,877	489,045	520,922
Sold properties impairment provision reversal	(18,910)	(75,237)	(94,147)
Balance at 31/12/2023	12,967	413,808	426,775
Net book value at 31/12/2023	128,617	1,650,000	1,778,617
Lands Cost			
Balance at 1/1/2022	445,245	465,902	911,147
Transfers from investment properties	23,581	-	23,581
Properties sales	(410,595)	(129,417)	(540,012)
Balance at 31/12/2022	58,231	336,485	394,716
Capitalized Expenses			
Balance at 1/1/2022	2,286,002	2,911,238	5,197,240
Transfers from investment properties	112,194	-	112,194
Properties sales	(2,108,100)	(808,678)	(2,916,778)
Balance at 31/12/2022	290,096	2,102,560	2,392,656
Impairment Provision in Properties Held for Sale			
Balance at 1/1/2022	252,059	677,140	929,199
Transfers from investment properties	7,500	-	7,500
Sold properties impairment provision reversal	(227,682)	(188,095)	(415,777)
Balance at 31/12/2022	31,877	489,045	520,922
Net book value at 31/12/2022	316,450	1,950,000	2,266,450

9 . Other Current Assets

	2023	2022
Brokerage receivable	22,817	-
Accrued murabaha income	15,575	23,285
Prepaid expenses	20,907	18,437
Employees receivables	10,447	8,935
Income tax withholdings	7,964	10,540
Refundable deposits	1,433	1,333
Others	976	24
	80,119	62,554

10 . Accounts Receivable

	2023	2022
Accounts receivable	2,753,930	2,340,227
Provision for expected credit loss	(9,934)	(12,275)
	<u>2,743,996</u>	<u>2,327,952</u>

Movements on the provision for expected credit loss are as follows:

	2023	2022
Balance at beginning of the year	12,275	12,275
(Unneeded) provision for expected credit loss	(2,341)	-
	<u>9,934</u>	<u>12,275</u>

The ageing of receivables past due but not impaired is as follows:

	2023	2022
Receivables past due for less than one year	1,451,132	1,391,093
Receivables past due for more than one year	1,292,864	936,859
	<u>2,743,996</u>	<u>2,327,952</u>

Management believes that all past due but not impaired receivables are collectable in full.

11 . Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss

	2023	2022
Investment in quoted companies shares (in Jordan)	2,230,934	2,335,605
Investment in unquoted companies shares (in Jordan)	1,574	1,574
	<u>2,232,508</u>	<u>2,337,179</u>

12 . Deposits at Islamic Bank

This account represents deposits at Safwa Islamic Bank, which earns a Morabaha percentage declared by the Bank upon liquidation of joint Investments accounts, and this deposit mature with a period between 3 and 12 months.

13 . Cash and Cash Equivalents

	2023	2022
Current bank accounts	279,905	314,403
Checks under collection (Note 5)	40,198	120,484
Cash and checks on hand	1,000	457
	<u>321,103</u>	<u>435,344</u>

14 . Equity

Paid - in Capital

The authorized, subscribed and paid in capital is JOD (27,367,296) divided equally into (27,367,296) shares with par value of JOD (1) for each share as at 31 December 2023 and JOD (29,427,200)/Share for 2022.

The General Assembly of the Company decided in its extraordinary meeting held on 11 April 2023, to reduce the company's capital by (7%) through returning cash to the shareholders amounting to JOD (2,059,904), the reduction procedures have been completed with all legal authorities.

Statutory Reserve

The accumulated amounts in this account represent 10% of the Company's net income before income tax according to the Companies Law. The statutory reserve is not available for distribution to shareholders.

Shares Owned by Subsidiary Company

This presents the cost of shares owned by the subsidiary in the capital of Almehanya For Real Estate Investments & Housing Company (the Parent Company).

Non - Controlling Interest

This presents the non - controlling interest of the company from the subsidiaries shareholders equity, and the non - controlling interest is presented as a separate account in the consolidated statements of financial position, consolidated statement of profit or loss or consolidated statement of other comprehensive income.

Dividends

The General Assembly has resolved in its meeting held on 11 April 2013 to distribute 3% cash dividends to the shareholders.

15 . Gain on Disposal of a Subsidiary

In 2018, the Company waived 50% of its share in a subsidiary (Al Tawator for Investment and Real Estate Development Company) under a joint venture agreement, where the Company handed over the land owned by the Subsidiary as part of its contribution to the joint venture, resulting a gain amounted to JOD (495,106) and deferred revenue amounted to JOD (501,181) against 50% of the project contribution. This deferred revenue will be recognized when the project is sold to a third party.

16 . Other Liabilities

	2023	2022
Provision for income tax (Note 24)	154,901	208,071
Board of directors remuneration	45,000	45,000
Accrued expenses	17,070	17,417
Social security withholdings	3,446	3,468
Income tax withholdings	1,338	843
Owners deposits on Reyad Al Mohandessen project	650	7,137
Miscellaneous	74	1,095
	<u>222,479</u>	<u>283,031</u>

17. Administrative Expenses

	2023	2022
Salaries, wages and other benefits	214,206	207,835
Social security	27,432	26,235
Professional fees	50,929	52,213
Governmental fees	27,299	42,178
Board of directors' transportation	32,100	31,500
Right of use assets depreciation (Note 4)	16,750	16,750
Lease obligation interest (Note 4)	1,563	3,007
Depreciation	22,721	16,401
Health insurance	18,468	14,843
Hospitality and cleaning	10,881	10,842
Computer systems expenses	8,522	7,085
Vehicles expenses	2,905	3,463
Post, telephone and internet	2,729	3,061
Stationary and printing	2,369	2,470
Rents	2,400	2,400
Insurance	2,379	2,341
Companies controller fees	1,200	1,200
Travel and transportation	1,185	809
Training courses	983	768
General assembly meetings	979	556
Miscellaneous	13,121	9,859
	<u>461,121</u>	<u>455,816</u>

18. Marketing Expenses

	2023	2022
Salaries, wages and other benefits	22,486	43,799
Sales commission	45,973	42,574
Advertisement and promotions	32,509	15,350
Travel and transportation	15,637	1,728
Post, telephone and internet	1,161	1,246
Miscellaneous	3,070	1,476
	<u>120,836</u>	<u>106,173</u>

19. Real Estate Management and Maintenance Expenses

	2023	2022
General maintenance	18,353	38,630
Governmental fees	9,048	6,995
Cleaning	5,634	6,821
Security	3,865	5,525
Utilities	1,470	1,861
General services	648	7,020
Miscellaneous	1,567	-
	<u>42,585</u>	<u>66,852</u>

20 . Allocated expenses to Joint Venture

This account represents allocated expenses to the Joint Venture against the Company management of the Joint Venture.

21 . Related Party Transactions

The company had the following transactions with related party during the year:

Party	Relationship Nature	Transaction Volume	Transaction Nature	Balance
AlTawator for Investments and Real Estate Development Co	Joint Venture	289,467	Rent and financing	5,145,101
Retirement Fund of Jordanian Engineers Association	The Chairman and main Shareholder	67,142	Joint projects and health insurance	6,436

Executive Management Remuneration

The remuneration of executive management during the years 2023 and 2022 amounted to JOD (104,813) and JOD (98,105) respectively.

22 . Basic and Diluted earnings Per Share

	2023	2022
Profit for the year attributable to shareholders	663,147	991,767
Weighted average number of shares	27,894,210	30,743,544
	0.024	0.032

23 . Segments Reporting

The company's and its subsidiaries main operations are real estate investments, investment in securities and banks deposits inside the Hashemite Kingdom of Jordan are as the followings:

	2023	2022
Revenues generated from real estate investments	3,600,175	6,134,398
Revenues generated from securities investments	265,353	397,277
Revenues generated from bank deposits	88,382	68,075
Real estate investment segment assets	22,690,094	21,285,360
Securities investment segment assets	2,237,508	2,337,179
Bank deposits investment segment assets	1,743,418	2,266,069

24. Income Tax

The movement on the provision for the income tax during the year is as follows:

	2023	2022
Balance at beginning of the year	208,071	157,497
Income and National Contribution tax expense for the year	146,116	214,855
Prior years' income tax	1,821	945
Income tax withholdings offsetting	(10,540)	(5,344)
Income tax paid	(190,567)	(159,882)
Balance at end of the year (Note 16)	154,901	208,071

Income tax for the year in the consolidated statement of comprehensive income consists of the following:

	2023	2022
Income tax for the year	139,158	204,624
National Contribution tax for the year	6,958	10,231
Prior years' income tax	1,821	945
	147,937	215,800

- The Company has settled its tax liability with Income Tax Department up to the year ended 2021 except the years 2018, 2020 and 2022.
- The income tax returns for the years 2018, 2020 and 2022 has been filed with the Income Tax Department but the Department has not reviewed the company's records till the date of this report.
- The Income and National Contribution Tax provision for the year 2023 was calculated in accordance with the Income Tax Law.

25. Fair Value of Financial Instruments

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities. Financial assets of the Company include cash and cash equivalents, deposits at bank, checks under collection, receivable, securities and other current assets. Financial liabilities of the Company include lease obligation and amounts due to shareholders and other current liabilities and deferred checks.

The fair values of the financial assets and liabilities are not materially different from their carrying values as most of these items are either short-term in nature or re-priced frequently.

Financial assets and financial liabilities measured at fair value in the consolidated statement of financial position are grouped into three levels of a fair value hierarchy. The three levels are defined based on the observability of significant inputs to the measurement, as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.
- Level 3: unobservable inputs for the asset or liability.

2023	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	2,230,934	-	1,574	2,232,508
2022	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	2,333,605	-	1,574	2,337,179

Financial assets included in level 3 are stated at cost less impairment charges, as the fair value of these assets cannot be measured reliably due to the lack of available active markets for identical assets.

26. Financial Risk Management

Credit Risk

Credit risks are those risks resulting from the default of counterparties to the financial instrument to repay their commitment to the Company. The Company limits its credit risk by only dealing with reputable banks and by setting credit limits for individual customers and monitoring outstanding receivables. The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying value of each financial asset. The balance of the largest client amounted to JOD (252,029) from the total outstanding receivables as at 31 December 2023 compared to JOD (256,056) as at 31 December 2022.

Equity Price Risk

Equity price risk results from the change in the fair value of equity securities. The company manages these risks through the diversification of investments in several geographical areas and economic sectors. If the quoted market price of listed equity securities had increased or decreased by 10%, the consolidated statement of comprehensive income for the year 2023 would have been reduced / increased by JOD (223,093) (2022: JOD 233,561).

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Company will not be able to meet its net financial obligation. In this respect, the Company's management diversified its funding sources, and managed assets and liabilities taking into consideration liquidity and keeping adequate balances of cash, and cash equivalents and quoted securities.

The table below analyses the Company's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period at the consolidated statement of financial position date to the contractual maturity date:

2023	Less than one year	More than one year	Total
Deferred revenue	-	501,181	501,181
Amounts due to shareholders	2,216,837	-	2,216,837
Finance lease obligation	3,000,000	-	3,000,000
Deferred checks	100,000	-	100,000
Advance payments received against properties and lands sale	3,000	-	3,000
Lease obligation	9,728	-	9,728
Other liabilities	222,479	-	222,479
	<u>5,552,044</u>	<u>501,181</u>	<u>6,053,225</u>
2022	Less than one year	More than one year	Total
Deferred revenue	-	501,181	501,181
Amounts due to shareholders	2,309,561	-	2,309,561
Advance payments received against properties and lands sale	142,654	-	142,654
Lease obligation	22,729	13,604	36,333
Other liabilities	283,031	-	283,031
	<u>2,757,975</u>	<u>514,785</u>	<u>3,272,760</u>

Currency Risk

The management considers that the Company is not exposed to significant currency risk. The majority of their transactions and balances are in either Jordanian Dinar or US Dollar. As the Jordanian Dinar is pegged to the US Dollar, balances in US Dollar are not considered to represent significant currency risk and the Company's results or equity to movements in exchange rates is not considered significant.

27 . Capital Management




The Company manages its capital structure with the objective of safeguarding the entity's ability to continue as a going concern and providing an adequate return to shareholders by investing Company's assets and pricing products and services commensurately with the level of risk.

إقرارات مجلس الإدارة

1. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستثمار الشركة خلال العام 2024.
2. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المنتهية للفترة من 2023/1/1 ولغاية 2023/12/31 وتوفير نظام رقابة داخلي فعال في الشركة.
3. تُقر الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2023/1/1 ولغاية 2023/12/31.

رئيس مجلس الإدارة  المهندس أحمد السمارة	نائب رئيس مجلس الإدارة  السيد مهن السخيمات	عضو مجلس الإدارة  المهندس نايف الذيب
عضو مجلس الإدارة  الدكتور بشار الطراونة	عضو مجلس الإدارة  المهندس عبدالله غوشه	عضو مجلس الإدارة  الأستاذ يحيى أبو غيود
عضو مجلس الإدارة  السيد فهد طويبه	عضو مجلس الإدارة  السيد ابراهيم عوض	عضو مجلس الإدارة  المهندس محمود السعوي

4. تُقر الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2023/1/1 ولغاية 2023/12/31.

رئيس مجلس الإدارة  المهندس أحمد السمارة	المدير العام  المهندس بدر ناصر	المدير المالي  السيد حسن القطاونة
--	---	--