



المهنية

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان م.ع.م  
Alme'hanya for Real Estate Investments & Housing Co. P.L.C.

عمان في 2013/3/25  
الإشارة: 2013/178

السادة / بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة وبعد،،،

بالإستناد إلى قانون الأوراق المالية وتعليمات الإفصاح، نرفق لكم ما يلي:-

1- نسخة من البيانات المالية الموحدة لشركتنا لعام 2012 مع تقرير مدقق الحسابات المستقل.

2- نسخة من مسودة التقرير السنوي لشركتنا لعام 2012، وسيتم تزويدكم بالنسخة المطبوعة حال الإنتهاء من أعمال الطباعة.

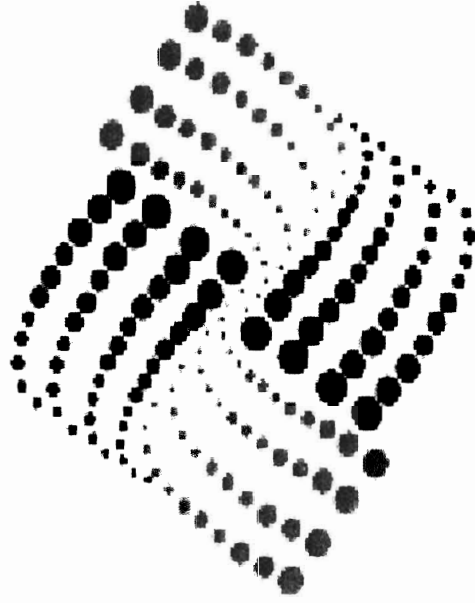
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

المدير العام

المهندس محمد نوفل

|                                    |
|------------------------------------|
| بورصة عمان                         |
| الدائرة الإدارية والمالية          |
| الديوان                            |
| ٢٦ آذار ٢٠١٣                       |
| الرقم التسلسلي: ١١١                |
| رقم الملف: ١١١                     |
| الجهة المختصة: مدير الادارة العامة |

م.ع.م



# المهنية

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

**Almehanya Real Estate Investments and Housing Co. P.L.C.**

مسودة التقرير السنوي الخامس 2012

## مجلس الإدارة

- رئيس مجلس الإدارة.  
المهندس ماجد علي عبد السلام الطباع / ممثل صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين.
- نائب رئيس مجلس الإدارة.  
السيد معن علي محمد السحيمات / ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.
- الأعضاء:
  - المهندس زهير صلاح حسن العمري / ممثل صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين.
  - السيد منذر سعد الدين الزميلي / ممثل شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري.
  - الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات / ممثل شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة.
  - الأستاذة نور (محمد شاهر) عبد الله الامام / ممثل نقابة المحامين الأردنيين.
  - المهندس أحمد يوسف الطراونة / ممثل نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين.
  - السيد بكر أحمد شريف عودة.
  - السيد فهد عثمان عبده طويله.
- المدير العام:
  - المهندس محمد أحمد نوفل إعتباراً من 2012/11/1 حتى تاريخه.
  - السيد حسن عبد الجليل القطاونة - القائم بأعمال المدير العام/المدير المالي للفترة من 2012/1/1 ولغاية 2012/10/31.
- مدققو الحسابات:
  - المهنيون العرب.
- المستشار القانوني:
  - الأستاذ الدكتور رياض النوايسه.
- المستشارون الشرعيون:
  - مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية.

| المحتويات                                     | الصفحة |
|-----------------------------------------------|--------|
| كلمة رئيس مجلس الإدارة                        | 3-4    |
| تقرير مجلس الإدارة                            | 6-26   |
| دليل الحاكمية المؤسسية                        | 27-31  |
| جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي السادس | 32     |
| تقرير المستشار الشرعي عن عام 2012             | 33-34  |
| تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية        | 35-52  |
| إقرارات مجلس الإدارة                          | 53     |

بسم الله الرحمن الرحيم

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

بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن زملائي أعضاء مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان نرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة العادي السادس للشركة لنقدم لكم التقرير السنوي الخامس للعام 2012 والذي يتضمن أهم نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها وإنجازاتها والبيانات المالية والافصاحات المطلوبة حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

حضرات السادة المساهمين الكرام

لقد شهد العام 2012 تطورات هامة في مسيرة الشركة المهنية وذلك من خلال اتخاذ قرارات حاسمة كان من أبرزها تخفيض رأس مال الشركة وذلك على مرحلتين هدفت أولاهما إلى إطفاء الخسائر المتراكمة في ميزانية الشركة في سنة 2011 ونسبة (11%) تقريباً وبقيمة تبلغ حوالي (6) ملايين دينار بينما هدفت المرحلة الثانية إلى إعادة نقد للمساهمين بنسبة (9%) تقريباً وبقيمة إجمالية بلغت حوالي (5) ملايين دينار ليصبح رأس مال الشركة (44) مليون دينار/ سهم بدلاً من (55) مليون دينار/ سهم. ولقد حققت الشركة من هذا الإجراء تخفيض عبء الخسائر المتراكمة في ميزانيتها والتي كانت ستعيق ظهور أية نتائج إيجابية ستحققها الشركة في السنوات اللاحقة بالإضافة إلى توفر سيولة نقدية فائضة عن حاجة الشركة وخاصة أنها مقبلة على بيع مشاريعها العقارية التي شارفت على الإنتهاء وبالتالي ستتوفر سيولة مرتفعة ستساعد الشركة في أنشطتها التشغيلية في المستقبل القريب.

حضرات السادة المساهمين الكرام

بالرغم من التباطؤ في النمو الاقتصادي في الأردن في عام 2012 إلا أنه وبحمد الله تمكنت الشركة من تحقيق أرباح لأول مرة منذ تأسيسها حيث بلغت قيمتها (قبل الضريبة) حوالي (316) ألف دينار تأتي معظمها من إيرادات تشغيلية حيث بلغت قيمتها الإجمالية حوالي 1,8 مليون دينار وبزيادة نسبتها (265%) عن العام 2011، حيث كانت أبرز إنجازات الشركة لهذا العام ما يلي:

1. قامت الشركة في نهاية العام بتعيين مدير عام جديد للشركة من أصحاب الخبرة والكفاءة حيث قدم خطة تنفيذية للشركة للعام القادم إرتكزت على توزيع موجودات الشركة على عدة محافظ إستثمارية بحيث تحقق الإستغلال الأمثل لموارد وموجودات الشركة بما يرفد الشركة بإيرادات وأرباح خلال الأعوام القادمة وبشكل تدريجي.
2. قرر مجلس الإدارة إعادة هيكلة المحفظة المالية (الأسهم) بالتخلص من عدد كبير من الشركات التي لا توزع أرباحاً وتحقق خسائر في بياناتها المالية حيث انخفضت القيمة السوقية لمحفظة الأسهم من (5.7) مليون دينار أردني إلى حوالي (3.7) مليون دينار وبنسبة تخفيض بلغت (35%) كما تحققت إيرادات بقيمة (0.2) مليون دينار نتيجة توزيع أرباح من الشركات التي تساهم بها المحفظة.
3. استمرت الشركة في سياسة تخفيض المصاريف الإدارية والعمومية حيث انخفضت المصاريف بقيمة (91.4) ألف دينار أي ما بنسبة (16%) وكان أهمها تخفيض المساحة المستأجرة لمكتب الشركة وعقود الاستشارات.
4. استمرار الشركة في المحافظة على مبلغ من النقد متوفر لديها بقيمة تبلغ حوالي (6) مليون دينار مستثمر كوديعة ودون وجود أي التزامات على الشركة حيث حققت هذه المحفظة للشركة أرباحاً وصلت إلى (0.4) مليون دينار وسيتم العمل على استثمار النقد المتوفر في مشاريع تعود بأرباح مجزية سنة 2013.
5. التركيز على إستقطاب عروض لشراء قطع أراضي في مواقع مميزة بحيث يتم تطويرها وبيعها للمواطنين.

## حضرات السادة المساهمين الكرام

بالإضافة إلى ما تم ذكره سابقاً من خلال الإنجازات المالية والإدارية للشركة، فقد سعت الشركة وخلال عام 2012 إلى إستكمال كافة الإجراءات الخاصة بإنهاء مشاريعها العقارية التي بدأتها الشركة ومنذ سنوات وعلى النحو التالي:

1. تم إنجاز ما نسبته 98% من مشروع رياض المهندسين (طبربور) ويتم حالياً تسويق وبيع الشقق داخل الأردن وخارجها وخاصة في دول الخليج من خلال لجان ارتباط نقابة المهندسين الأردنيين، حيث قامت الشركة بحملة تسويقية مكثفة لهذه الغاية كما تم توقيع مذكرات تفاهم مع عدد من البنوك والشركات والمؤسسات المصرفية الإسلامية بهدف تقديم عروض تمويل مميزة للراغبين بالشراء لتسهيل عملية تسويق وبيع شقق المشروع.
2. تم إنجاز ما نسبته 85% من مشروع فلل حنينا / مادبا والذي يحتوي على 30 فيلا متلاصقة تمثل المرحلة الأولى من المشروع ومن المتوقع إستلام المشروع من المقاول في الربع الثاني من عام 2013.
3. بيع كامل قطع الأراضي في مشروع تل الرمان والذي حقق أرباحاً خلال عامي 2011 ، 2012 وصلت حوالي إلى (0.49) مليون دينار.
4. قامت الشركة بإستقطاب عروض من عدد من شركات الإسكان التي تعمل في القطاع الخاص لغايات الشراكة في إنشاء وتأسيس مشاريع إسكانية متنوعة ترفد الشركة بعوائد مالية مجزية خلال فترات زمنية قصيرة.

## حضرات السادة المساهمين الكرام

وختاماً يسرني وزملائي أعضاء مجلس الإدارة أن نتقدم لكم بجزيل الشكر على تجديد ثقتكم ودعمكم للشركة كما نتقدم بالشكر لإدارة وموظفين الشركة المهنية على جهودهم وعملهم الجاد لتحقيق أهداف الشركة، آمليين من الله عز وجل أن يوفقنا لتحقيق طموحاتكم بالنهوض بالشركة إلى أعلى مستويات النجاح.

يقول تعالى

" وقل إعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون "

رئيس مجلس الإدارة

المهندس ماجد علي الطباع

## ▪ رؤيتنا

أن تكون المهنية في مقدمة شركات التطوير العقاري في الأردن.

## ▪ رسالتنا

أن تقدم الشركة أفضل مشاريع التطوير العقاري والأراضي للسوق الأردني.

## ▪ القيم

الثقة، النزاهة، الأمانة، القيادة، والانتماء.

## ▪ شعارنا

ثقة تتجدد.

ب. تقرير مجلس الإدارة.

يسر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان أن يرحب بكم في الإجتماع السنوي العادي السادس ويقدم لحضرتكم تقريره السنوي الخامس والبيانات المالية السنوية الموحدة كما هي في 31 كانون الأول 2012.

1. أ. أنشطة الشركة الرئيسية:

تأسست الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان تم تسجيلها في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (428) بتاريخ 1 شباط 2007 برأسمال قدره (55) مليون دينار أردني موزعة إلى (55) مليون سهم، وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 14 آب 2007، وقد تم تخفيض رأس المال بناءً على قرار الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 2012/4/24 ليصبح (44) مليون دينار أردني موزعة إلى (44) مليون سهم.

إن أنشطة الشركة الرئيسية تتمثل بالإستثمار في كافة المجالات الإقتصادية سواء كانت مالية، صناعية، عقارية، تجارية أو خدمية بالإضافة إلى إقامة وإدارة وتأجير المشروعات العقارية والإستثمار في تطوير الأراضي وتحسينها وممارسة نشاط وأعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون.

ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها:

- تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع مكة - مجمع أبراج الحجاز - الطابق الثالث، ولا يوجد لديها فروع داخل المملكة أو خارجها.
- بلغ عدد موظفي الشركة في عام 2012 (16) موظف.

ج. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة كما بتاريخ 2012/12/31 مبلغ (49,914,764) دينار من ضمنها مشاريع قيد الانجاز بمبلغ (38,340,937) دينار وإستثمار في شركة حليفة (785,216) دينار وموجودات ثابتة صافي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (86,208) دينار.

## 2. الشركات التابعة والحليفة وطبيعة نشاطها:

### أ. الشركات التابعة:

| الرقم | اسم الشركة                                      | رأس المال     | نسبة المساهمة | طبيعة نشاطها                                                                                                                                                     | موقع الشركة                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|-------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | شركة سحاء للإستثمارات المتعددة                  | 30 ألف دينار  | %100          | شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية لصالح الشركة.                                                                                                         | تقع الشركات التابعة في (مقر الشركة الأم) - مدينة عمان - شارع مكة - مجمع أبراج الحجاز - الطابق الثالث، ولا يوجد لديها فروع داخل المملكة أو خارجها، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم "الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان". |
| 2     | شركة تل الرمان للإستثمار والتطوير العقاري       | 30 ألف دينار  | %100          | مشروع تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وسياحية بجانب جامعة فيلادلفيا                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3     | شركة الذهبية الغربية للإستثمار والتطوير العقاري | 30 ألف دينار  | %100          | إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4     | شركة تعامل للإستثمار والتطوير العقاري           | 30 ألف دينار  | %100          | شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيماها وفرزها وإقامة المشاريع الإسكانية وبيعها وشراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية                    |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5     | شركة البشري للإستثمارات والتطوير العقاري        | 30 ألف دينار  | %100          | شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيماها وفرزها وإقامة المشاريع الإسكانية والإعمار، الإستثمار في العقارات والأراضي                              |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6     | شركة التواتر للإستثمارات والتطوير العقاري       | 30 ألف دينار  | %100          | شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيماها وفرزها                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7     | شركة ضاحية البشري للإسكان                       | 10 آلاف دينار | %75           | إقامة وحدات سكنية مستقلة (الفلل) وبيعها بدون فائدة ربوية وشراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية وبناء مجمعات تجارية وبيعها بدون فوائد ربوية |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8     | شركة ضاحية طبربور للإسكان                       | 10 آلاف دينار | %75           | إقامة وحدات سكنية مستقلة (الفلل) وبيعها بدون فائدة ربوية وشراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية وبناء مجمعات تجارية وبيعها بدون فوائد ربوية |                                                                                                                                                                                                                                  |

### ب. الشركات الحليفة:

| الرقم | اسم الشركة                               | رأس المال       | نسبة المساهمة | طبيعة نشاطها          |
|-------|------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------------|
| 1     | شركة الياسمين للأوراق المالية والإستثمار | 2,775,000 دينار | %32.4         | أعمال الوساطة المالية |

### 3. مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة واللجان المنبثقة عن المجلس:

#### أ. أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:

| رقم | الاسم                                                     | المناصب                                       | الشهادات العلمية                       | العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | المهندس ماجد علي<br>عبد السلام الطباع<br>مواليد عام 1955م | رئيس مجلس الإدارة<br>اعتباراً من<br>2011/5/29 | بكالوريوس<br>هندسة عمارة<br>(1979)     | 2015-2009<br>2007/12-2003/6<br>2003/5-2001/5<br>2004/8-لتاريخه<br>2004/7-1991/8<br>1991/8-1988/9<br>1988/5-1985/5<br>1985/5-1983/3<br>1981/10-1980/4<br>1980/4-1980/3<br>نائب نقيب المهندسين الأردنيين<br>عضو اللجنة التنفيذية لهيئة المصارين العرب وممثل الأردن في اللجنة<br>رئيس جمعية المصارين الأردنيين<br>مدير عام مؤسس وشريك شركة الباحة للاستشارات الهندسية<br>مدير عام مؤسس وشريك مكتب طباع للهندسة<br>مدير عام وشريك مكتب طباع وروسان<br>مدير عام ومؤسس مكتب المهندس ماجد الطباع<br>مؤسس وشريك مكتب الرواق للتصميم الهندسي<br>أمانة العاصمة / دائرة الدراسات<br>وزارة الأشغال العامة / مديرية الدراسات والأبحاث                                                                                                                              |
| 2   | المسيد معن علي محمد<br>المسحيمات<br>مواليد عام 1966م      | نائب الرئيس<br>اعتباراً من<br>2011/5/29       | بكالوريوس<br>رياضيات<br>(1991)         | منذ عام 2001<br>2001-1996<br>1996-1995<br>1992-1995<br>1989-1991<br>عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية م.ع<br>عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات<br>عضو مجلس إدارة ومساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية<br>مدير في شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة<br>محاسب تكاليف ورئيس قسم الإنتاج في المصنع الأردني للبصريات<br>عضو في هيئة مديري عدد من الشركات                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3   | المسيد بكر أحمد شريف<br>عوذه<br>مواليد عام 1979م          | عضو<br>اعتباراً من<br>2011/5/29               | بكالوريوس<br>إدارة أعمال<br>(1999)     | 2009/11/1-لتاريخه<br>2009/10-2008/1<br>2005-1999<br>عضو مجلس إدارة شركات عقارية وإستثمارية عربية<br>عضو هيئة مديري شركة مزن للإستثمار والتطوير العقاري<br>مدير إقليمي - مجموعة بن محفوظ الإستثمارية - جدة/ المملكة العربية السعودية<br>العضو المنتدب/المدير العام - الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان<br>مجموعة بن محفوظ الإستثمارية - جدة / المملكة العربية السعودية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4   | المسيد فهد عثمان عبده<br>طويلة<br>مواليد عام 1959م        | عضو<br>اعتباراً من<br>2011/5/29               | بكالوريوس<br>كيمياء<br>(1980)          | 2000-لتاريخه<br>2008-لتاريخه<br>2007-لتاريخه<br>مدير عام وشريك شركة مزاي للإستيراد والتصدير<br>شريك ورئيس هيئة مديري مصنع لبنا لإنتاج الورق الصحي<br>رئيس مجلس إدارة جمعية الرخاء لرجال الأعمال<br>عضو مجلس إدارة وممثل قطاع الأكيمسة والتوفوتيه والمجوهرات في غرفة تجارة الأردن<br>مدير عام وشريك في شركة الأثير للصرافة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5   | المهندس أحمد يوسف<br>صالح الطراونة<br>مواليد عام 1960م    | عضو<br>اعتباراً من<br>2011/5/29               | بكالوريوس<br>هندسة مدنية<br>(1985)     | 2010-لتاريخه<br>2008-2006<br>1993-حتى الآن<br>1993-1987<br>نقيب المقاولين الأردنيين لدورتين متتاليتين<br>عضو في نقابة المهندسين الأردنيين<br>عضو في نقابة المقاولين الأردنيين<br>أمين سر نقابة المقاولين<br>عضو مجلس إدارة جمعيات خيرية مختلفة<br>عضو مجلس إدارة مؤسسة التدريب المهني<br>عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للتشغيل والتدريب<br>مدير عام شركة مقاولات / التلال شركة أحمد يوسف الطراونه وشريكه<br>عضو مجلس امانة عمان الكبرى<br>عضو المجلس الاقتصادي والاجتماعي<br>عضو في جميع لجان وزارة الاشغال العامة والإسكان<br>نائب أول لرئيس إتحاد المقاولين العرب<br>عضو مجلس إدارة غرفة التحكيم العربية<br>عضو مجلس كلية الهندسة / الجامعة الأردنية<br>عضو مجلس كلية للشرعية / جامعة مؤتة<br>مدير عام شركة مقاولات<br>مهندس لدى شركة مقاولات محلية |
| 6   | المهندس زهير صلاح<br>حسن المصري<br>مواليد عام 1955م       | عضو<br>اعتباراً من<br>2011/5/29               | بكالوريوس<br>هندسة ميكانيكية<br>(1983) | 2012/7-2007/4<br>1994-حتى الآن<br>1987 لغاية<br>1999-1987<br>رئيس جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني.<br>عضو مجلس إدارة مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري.<br>رئيس لجنة الأراضي / نقابة المهندسين الأردنيين.<br>عضو لجنة إدارة صندوق التقاعد / نقابة المهندسين الأردنيين.<br>مالك شركة المصري للإسكان<br>مقاول إلكتروميكانيكل.<br>مالك مكتب هندسي.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| رقم | الاسم                                                           | المناصب                         | الشهادات العلمية                                   | العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العينية                                     |
|-----|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | المسيد منذر سعد الدين<br>الزميلي<br>مواليد عام 1961م            | عضو<br>اعتباراً من<br>2011/5/29 | بكالوريوس إدارة<br>أعمال<br>(1983)                 | عضوية حالية في مجالس إدارة شركات أخرى                                                      |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 1997- حتى الآن<br>عضو هيئة مديريين وشريكاً مفوضاً في شركة مدارس الرضوان.                   |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 1990- حتى الآن<br>عضو مجلس إدارة شركة المركز الأردني للتجارة الدولية (شركة مساهمة عامة).   |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 1990- حتى الآن<br>شريك ونائب الرئيس في شركة سعد الدين الزميلي وأولاده.                     |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضويات سابقة في مجالس إدارة شركات أخرى وخبرات عملية                                        |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 1986-1984<br>مدير مكتبة دار نشر.                                                           |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 1988-1986<br>شريك ومدير شركة زراعية.                                                       |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 1990-1988<br>شريك ومدير شركة قرطاسية وأدوات مكتبية.                                        |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 2000-1990<br>عضو مجلس إدارة الشركة الاستثمارية العقارية -عقاركو (شركة مساهمة عامة).        |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضويات جمعيات وهيئات تطوعية وشبابية                                                        |
|     | الدكتور فايز محمد<br>عطوي المحميات<br>مواليد عام 1938م          | عضو<br>اعتباراً من<br>2011/5/29 | دكتوراه هندسة<br>(1972)<br>ماجستير هندسة<br>(1964) | 1997- حتى الآن<br>رئيس القطاع التنموي الأهلي بجمعية الكشاف والمرشدات الأردنية.             |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 2000- حتى الآن<br>عضو اللجنة التنفيذية لجمعية الكشاف والمرشدات الأردنية - أمين صندوق.      |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 2002- حتى الآن<br>رئيس اتحاد الكشاف المسلم في الأردن.                                      |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 2010- حتى الآن<br>عضو اللجنة الكشفية العربية .                                             |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 2010- حتى الآن<br>رئيس الاتحاد العربي لرواد الكشاف والمرشدات.                              |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضويات جمعيات خيرية                                                                        |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 1998- حتى الآن<br>أمين صندوق جمعية غزة هاشم الخيرية.                                       |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 2007- حتى الآن<br>رئيس جمعية العروة الوثقى الخيرية.                                        |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضويات جمعيات رجال الأعمال وأخرى                                                           |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 2007<br>عضو جمعية الجودة الأردنية.                                                         |
|     | الاستاذة نور (محمد)<br>شاهر) عبدالله الامام<br>مواليد عام 1970م | عضو<br>اعتباراً من<br>2011/5/29 | حقوق / جامعة<br>القاهرة                            | 1997<br>عضو جمعية الرخاء لرجال الأعمال.                                                    |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 2008<br>عضو هيئة رواد الرياضة والشباب الأردنية.                                            |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.                                    |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | نائب رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات.                                                  |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية.                          |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية.                                            |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو مجلس إدارة مؤسسة مدن الصناعية.                                                         |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو مجلس إدارة الشركة العامة للتعبئة.                                                      |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو مجلس إدارة شركة البوتاس العربية.                                                       |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو مجلس إدارة أملاح البحر الميت.                                                          |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | رئيس مجلس إدارة شركة البتراء الوطنية.                                                      |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | رئيس مجلس إدارة شركة البتراء للحفر.                                                        |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | نائب رئيس مجلس إدارة بنك المال (كابيتال بنك).                                              |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو مجلس نقابة المهندسين (3 دورات).                                                        |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو لجنة التعليم الهندسي في اتحاد المهندسين العرب.                                         |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | رئيس لجنة التعليم الهندسي في نقابة المهندسين.                                              |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو مجلس أمناء جامعة الأميرة سمية.                                                         |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو مجلس كلية الهندسة وكلية العلوم - الجامعة الأردنية.                                     |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو مجلس أمناء كلية الملكة نور للطيران.                                                    |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | مدير عام لشركة البترول الوطنية.                                                            |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | مدير عام مؤسسة المدن الصناعية.                                                             |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عميد البوليتكنك                                                                            |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | وزارة الأشغال                                                                              |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 2013-2011<br>عضو مجلس نقابة المحامين الأردنيين.                                            |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 2004- حتى الآن<br>محامي مزاوول - المكتب العربي للمحاماة.                                   |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 2004-1998<br>محامية في الإدارة القانونية للبنك العقاري المصري العربي.                      |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | 1998-1995<br>مستشارة قانونية لاتحاد المرأة الأردنية.                                       |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو مجلس إدارة مركز اتحاد المحامين العرب للبحوث والدراسات القانونية.                       |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | مقررة لجان المرأة والحريات العامة وحقوق الإنسان وتطوير الفروع في نقابة المحامين الأردنيين. |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | نائب رئيس لجنة إتصاف الأجر التابعة لوزارة العمل.                                           |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | نائب رئيس ملتقى سيدات الأعمال والمهن الأردنية.                                             |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو مؤسس وعضو مجلس إدارة جمعية أختاليات العمل والمهنة الأردني.                             |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو مجلس إدارة جمعية الحقوقيين الأردنيين.                                                  |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو الشبكة القانونية للنساء العربيات.                                                      |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | عضو إتحاد الحقوقيين العرب.                                                                 |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | مستشارة قانونية لمركز الإعلاميات العربيات.                                                 |
|     |                                                                 |                                 |                                                    | مستشارة للبرنامج الإذاعي المتخصص في مجال حقوق الإنسان.                                     |
|     |                                                                 |                                 |                                                    |                                                                                            |
|     |                                                                 |                                 |                                                    |                                                                                            |
|     |                                                                 |                                 |                                                    |                                                                                            |

ب. أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:

| رقم | الاسم                                            | المنصب                                                                     | المؤهل<br>العلمي                                                       | الخبرات العملية واماكن العمل                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | المهندس محمد أحمد محمد نوفل<br>مواليد عام 1962م  | المدير العام<br>إعتباراً من<br>2012/11/1                                   | بكالوريوس هندسة<br>كهربائية<br>(1986)<br>الولايات المتحدة<br>الأمريكية | المدير التنفيذي لإدارة التقاعد والتأمينات الاجتماعية في نقابة المهندسين الأردنيين<br>مديراً لصندوق التقاعد والتأمين الاجتماعي في نقابة المهندسين الأردنيين<br>رئيس قسم الاستثمار في نقابة المهندسين الأردنيين<br>موظف مبيعات في قسم الاستثمار في نقابة المهندسين الأردنيين<br>مهندس آلات دقيقة في مصافي البترول الكويتية<br>عضو هيئة مديرين شركة الياسمين للأوراق المالية (عضوية حالية)<br>عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (عضوية سابقة)<br>عضو مجلس إدارة شركة الاسراء للاستثمار والتمويل الاسلامي (عضوية سابقة)<br>عضو مجلس إدارة شركة مبنى اتحاد صناديق تقاعد النقابات المهنية (عضوية سابقة) |
| 2   | المهندس أحمد صبري القنومي<br>مواليد عام 1958م    | المدير التنفيذي<br>لدارة المشاريع<br>إعتباراً من<br>2012/4/1               | بكالوريوس هندسة<br>مدنية<br>(1981)                                     | شركة المهندس الاردني/مهندس مقوم/ مدير مشروع / اشراف<br>شركة ابو حشبة مهندس موقع/ مدير مشاريع/ تنفيذ<br>مؤسسة حسين عطية/ مدير مشاريع/ تنفيذ<br>مكتب عمان للاستشارات وتخطيط المدن/ مدير الاشراف والمشاريع/رئيس الهندسة<br>الادارية<br>شركة تعمير القابضة/ مدير الانشاءات والمشاريع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3   | السيد حسن عبدالجليل القطاونة<br>مواليد عام 1973م | المدير المالي/<br>القائم بأعمال<br>المدير العام<br>إعتباراً من<br>2012/1/1 | بكالوريوس<br>محاسبة<br>(2001)                                          | عضو هيئة المديرين / شركة الياسمين للأوراق المالية والإستثمار<br>المدير المالي/ الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان<br>القائم بأعمال المدير العام / الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان<br>رئيس قسم الحسابات / الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان<br>محاسب / الجامعة الهاشمية<br>محاسب / شركة التأمين الإسلامية                                                                                                                                                                                                                                                                        |

ج. اللجان المُنبثقة عن المجلس:

1- لجنة التدقيق: تتكون من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وهم السادة:

- السيد منذر سعد الدين الزميلي / رئيس لجنة التدقيق.

- السيد فهد عثمان طويلة / عضو.

- الأستاذة نور (محمد شاهر) الإمام / عضو.

وعقدت اللجنة عدد (8) إجتماعات خلال عام 2012.

4. أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم:

أسماء المساهمين الذين يملكون نسبة 5% من الأسهم فأكثر كما هي بتاريخ 2012/12/31:

| الرقم | الاسم                                             | عدد الأسهم كما في<br>2012/12/31 | نسبة المساهمة<br>عام 2012 | عدد الأسهم كما في<br>2011/12/31 | نسبة المساهمة<br>عام 2011 |
|-------|---------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| 1     | صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين    | 5,173,702                       | %11.758                   | 6,467,128                       | %11.759                   |
| 2     | شركة مزن للإستثمار والتطوير العقاري               | 3,402,685                       | %7.733                    | 5,068,544                       | %9.216                    |
| 3     | شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية | 3,280,628                       | %7.456                    | 4,100,786                       | %7.456                    |

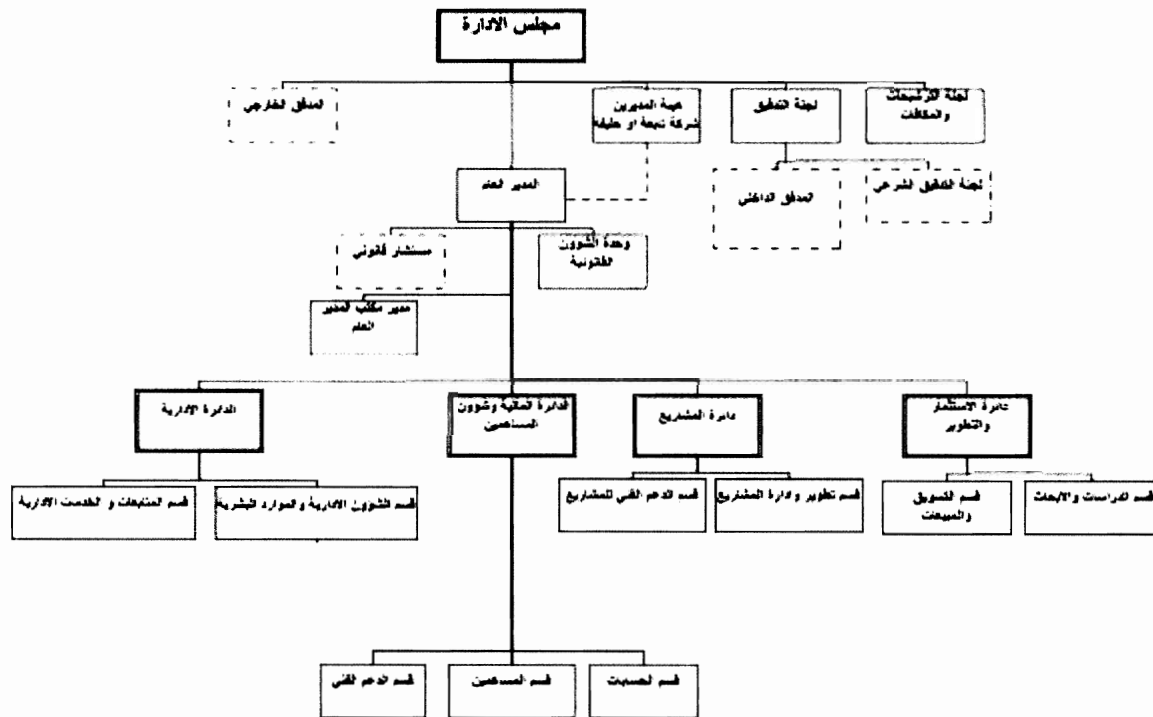
5. بالنظر إلى طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها، فإنه يصعب تحديد الجو التنافسي الذي تعمل به الشركة وكذلك يصعب تحديد حصة الشركة من السوق محلياً وخارجياً.

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

7. - لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

- لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.

8. لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية، ولا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.
9. أ. الهيكل التنظيمي للشركة:



ب. عدد موظفي الشركة الأم والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم:

| المؤهل العلمي       | عدد موظفي الشركة المهنية وشركاتها التابعة |
|---------------------|-------------------------------------------|
| ماجستير             | 1                                         |
| بكالوريوس           | 8                                         |
| دبلوم               | 4                                         |
| التوجيهي            | 2                                         |
| دون التوجيهي        | 1                                         |
| إجمالي عدد الموظفين | 16                                        |

ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

✓ تم عقد دورة مجانية في المنهج المتكامل في إجراءات التوظيف والاختيار والتعيين.

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 والناجمة عن ارتفاع أو هبوط أسعار العقار والأراضي والأسهم وانعكاس ذلك على أداء الشركة أو الشركات التابعة.

## 11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2012 :

### أ. إنجازات المشاريع:

- مشروع رياض المهندسين (167 شقة سكنية): إستكمال أعمال المشروع والتمثلة بالتشطيبات الداخلية، حيث قُدرت نسبة الاجاز في نهاية عام 2012 ما نسبته 98% من كامل المشروع .
- مشروع حنيننا / مادبا (30 فيلا): تم إستكمال أعمال العظم بالكامل للمشروع بالإضافة إلى إنهاء جزء كبير من أعمال التشطيبات الداخلية للفلل حيث وصلت نسبة الإنجاز في المشروع 85%.
- مشروع تل الرمان: قامت الشركة بدراسة فرص استثمار القطعة السياحية (10) دونم، وذلك بعد أن تم الانتهاء من بيع قطع الأراضي وعددها 44 قطعة (44 دونم) في نهاية عام 2011.
- تم توقيع إتفاقيات على إقامة مشاريع إسكانية بشراكة عدد من الشركات العاملة في القطاع الخاص.

### ب. إنجازات مالية وإدارية:

- تم تخفيض رأس مال الشركة من 55 مليون دينار إلى 44 مليون دينار من خلال إطفاء الخسائر المتراكمة بنسبة (11%) تقريباً وإعادة نقد للمساهمين بنسبة (9%).
- نمو صافي أرباح الشركة بنسبة 130% في سنة 2012 مقارنة مع سنة 2011 حيث حققت الشركة أرباح صافية بعد الضريبة بلغت 264 ألف دينار .
- تعيين مدير عام للشركة.
- تطبيق الهيكل الإداري الجديد للشركة.
- التأكيد على تطبيق جميع توصيات التدقيق الداخلي فيما يتعلق بالإجراءات الإدارية.
- اعتماد خطة التدريب للشركة لسنة 2013 لرفع كفاءة الموظفين.
- تم تخفيض المساحة المستأجرة لمكاتب الشركة لتحقيق الاستغلال الأمثل للشركة وتوفير المصاريف.
- تم إعادة هيكلة المحفظة المالية للشركة من خلال التخلص من عدد كبير من الشركات والتي لا توزع أرباح وأسهم محرمة وبما يحقق أفضل العوائد للمحفظة.

## 12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2012 ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

## 13. السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة:

السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة للسنوات 2008 و2009 و2010 و2011 و2012:

| السنة | حقوق المساهمين | حقوق الأقلية | صافي الربح (الخسارة) | الربح الموزع | سعر السهم في نهاية العام |
|-------|----------------|--------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| 2008  | 50,981,186     | 1,635        | (4,192,693)          | —            | 0.77                     |
| 2009  | 49,991,018     | 1,524        | (854,441)            | —            | 0.62                     |
| 2010  | 49,031,216     | 12,694       | (925,996)            | —            | 0.49                     |
| 2011  | 48,074,972     | (47,184)     | (868,807)            | —            | 0.38                     |
| 2012  | 43,463,964     | (5,147)      | 264,061              | —            | 0.40                     |

#### 14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

##### التحليل المالي

##### ■ أولاً : الموجودات

إنخفضت موجودات الشركة بقيمة (3,7) مليون دينار وبنسبة (6.9%) في سنة 2012 مقارنة مع سنة 2011

ليصل إجمالي موجودات الشركة إلى (49,9) مليون دينار أردني في نهاية العام 2012.

وفيما يلي أبرز الملاحظات على موجودات الشركة لسنة 2012 مقارنة مع سنة 2011:

1. تراجع النقد وما في حكمه بنسبة (52.4%) وبمبلغ (6,9) مليون دينار ليصل النقد المتوفر لدى الشركة في

نهاية سنة 2012 إلى (6,2) مليون دينار ، ويعود السبب في إنخفاض النقد المتوفر للأسباب التالية:

➤ إعادة جزء من النقد للمساهمين بعد قرار تخفيض رأس المال.

➤ الاستثمار في مشاريع الشركة والمتمثل في (مشروع إسكان رياض المهندسين - وقلل حنيئا).

2. إنخفاض قيمة الموجودات المالية (محفظة الاسهم) بنسبة (35%) وبقيمة حوالي (2) مليون دينار في سنة

2012 مقارنة مع سنة 2011 ناتجة عن قيام الشركة بإعادة هيكلة المحفظة بالتخلص من عدد كبير من

الشركات المستثمر فيها، حيث أصبح رصيد القيمة السوقية للمحفظة المالية (3.7) مليون دينار.

والجدول التالي يبين حركة المحفظة المالية لسنة 2012 مقارنة مع سنة 2011.

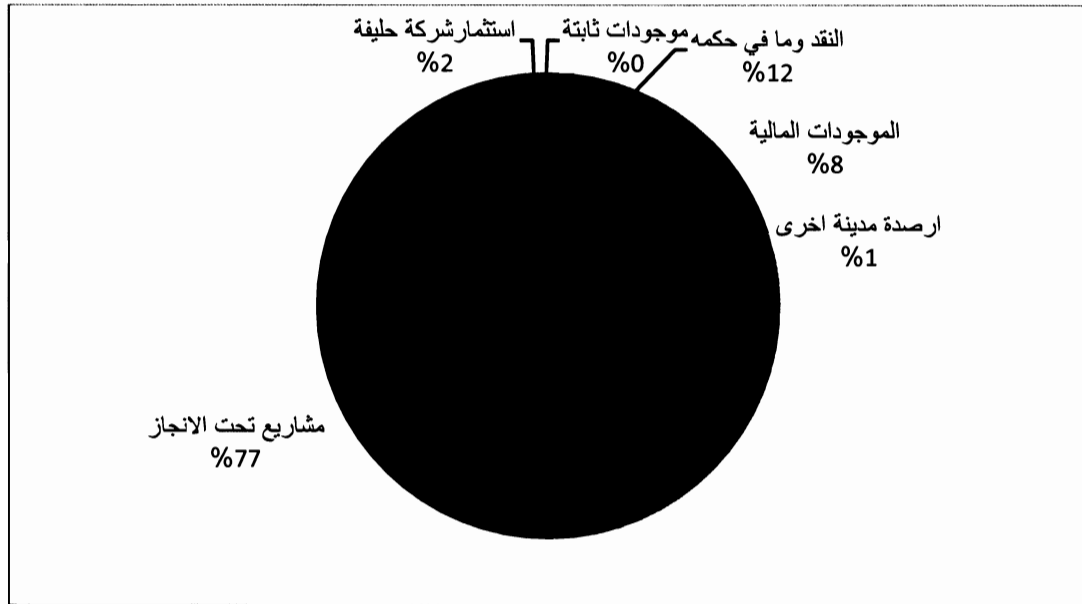
| محفظة الأسهم                   |           |           |             |
|--------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| البند                          | 2012      | 2011      | التغير      |
| عدد الشركات في المحفظة المالية | 19        | 25        | (6)         |
| عدد الأسهم المباعة (سهم)       | 1,800,293 | 2000      | 1,798,293   |
| مبلغ البيع (دينار)             | 2,164,300 | 11,846    | 2,152,454   |
| القيمة السوقية (دينار)         | 3,746,615 | 5,767,573 | (2,020,958) |

3. ارتفاع المبلغ المستثمر في مشاريع قيد الاجاز بقيمة (6) مليون دينار وبنسبة (18.5%) لقيام الشركة

بالاستمرار في تنفيذ مشاريعها العقارية والمتمثل في مشروع رياض المهندسين ومشروع قلل حنيئا، ليصل

إجمالي رصيد مشاريع تحت التنفيذ إلى (38,3) مليون دينار.

يبين الشكل التالي توزيع موجودات الشركة في سنة 2012:



## ■ ثانياً: قائمة الدخل

انتقلت الشركة في سنة 2012 من مرحلة الخسائر الى مرحلة الأرباح مترافقه مع قرار تخفيض رأس المال للشركة، حيث حققت الشركة ربح قبل الضريبة بقيمة (316) ألف دينار مقارنة مع خسارة بقيمة (807) ألف دينار سنة 2011 وبنسبة تغير (139%)، وكان السبب الرئيسي في تحول الشركة من الأرباح للخسائر هو تحسن فرق تقييم محفظة الأسهم والذي بلغ خسارة (11,4) ألف دينار في سنة 2012 مقارنة مع خسارة بمقدار (1,1) مليون دينار في سنة 2011 هذا بالإضافة إلى ما حققته الشركة من أرباح بيع الأراضي وأرباح الودائع وتوزيعات أرباح الشركات في المحفظة المالية، وفيما يلي أبرز بنود بيان الدخل للشركة:

### 1. أرباح الودائع:

إنخفضت إيرادات أرباح الودائع المستثمرة من (501) ألف دينار إلى (380) ألف دينار وبنسبة انخفاض بلغت (24%) ويعزى سبب التراجع في أرباح الودائع الى انخفاض في حجم النقد المتوفر في الشركة بقيمة (6,9) مليون دينار للأسباب التي تم ذكرها سابقاً والجدول التالي يبين العائد المتحقق على الوديعة سنة 2012 مقارنة مع سنة 2011:

| البند / السنة             | 2012      | 2011       |
|---------------------------|-----------|------------|
| أرباح الودائع             | 379,844   | 500,764    |
| متوسط رصيد الودائع السنوي | 9,650,970 | 13,879,020 |
| العائد المتحقق            | 3.93%     | 3.6%       |

يلاحظ من الجدول أعلاه أن العائد المتحقق على الودائع لسنة 2012 بلغ (3.93%) بالمقارنة مع عائد بلغ (3.6%) ويعود سبب الإرتفاع إلى زيادة نسبة أرباح الودائع لدى بنك الأردن دبي الإسلامي في سنة 2012.

## 2. أرباح بيع الأراضي:

حققت الشركة أرباحاً من بيع أراضي مشروع تل الرمان بمبلغ (280) ألف دينار وزيادة مقدارها (66) ألف دينار بنسبة (31%) عن عام 2011، ويعتبر هذا مؤشر جيد للشركة لتحقيق عوائد من الأنشطة التشغيلية لديها في مجال الاستثمار العقاري.

## 3. فروقات تقييم محفظة الأسهم:

هنالك تحسن في فروقات تقييم محفظة الأسهم في سنة 2012 بنسبة (99%) حيث بلغ فرق تقييم محفظة الأسهم خسارة (11,4) ألف دينار مقارنة مع خسارة (1,1) مليون دينار سنة 2011 وكان السبب في التحسن لقيام الشركة ببيع عدد كبير من الأسهم على أسعار وفترات مناسبة، وقد تم الاحتفاظ بجزء من أسهم الشركات التي تحقق معايير مقبولة مثل توزيع أرباح وإستقرار في أسعار أسهمها.

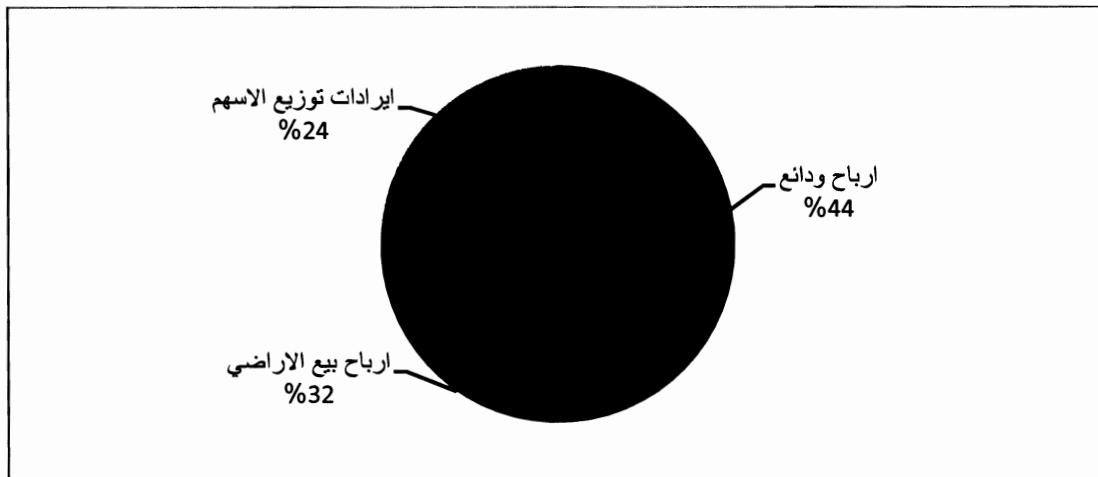
## 4. إيرادات توزيعات الأسهم:

إنخفضت إيرادات توزيعات الأسهم بقيمة (29) ألف دينار وبنسبة (12.2%) لتصل إيرادات التوزيع إلى (211) ألف دينار ويعود السبب في تراجع توزيعات الأرباح لإنخفاض نسبة توزيع الأرباح لدى عدد من الشركات المستثمر فيها ضمن المحفظة المالية.

والجدول التالي يبين أداء المحفظة في سنة 2012 مقارنة مع سنة 2011:

| سنة 2011    | سنة 2012  | أداء المحفظة / السنة                     |
|-------------|-----------|------------------------------------------|
| 6,215,396   | 4,757,094 | متوسط رصيد محفظة الأسهم (القيمة السوقية) |
| 240,294     | 211,041   | توزيعات الأسهم                           |
| (1,048,742) | (11,419)  | فرق التقييم                              |
| (808,448)   | 199,622   | صافي عائد المحفظة                        |
| (%13)       | %4.20     | عائد المحفظة                             |

## 5- توزيع إيرادات الشركة لسنة 2012:



## 6- المصاريف الإدارية والعمومية:

انخفضت المصاريف الإدارية والعمومية للشركة بقيمة (91) ألف دينار وبنسبة (16%) بسبب قيام الشركة بإعادة هيكلة المصاريف وإعادة دراسة عقود الاستشارات وتخفيض المساحة المستأجرة لمكتب الشركة حيث وصلت المصاريف الإدارية العمومية لعام 2012 إلى (480) ألف دينار مقارنة مع (571) ألف دينار لعام 2011.

### ■ ثالثاً: حقوق الملكية

انخفضت حقوق الملكية لدى الشركة بنسبة (9.6%) وبقيمة (4,6) مليون دينار ليصل إجمالي حقوق المساهمين إلى (43,4) مليون دينار، ويعود سبب الإخفاض في حقوق الملكية إلى عملية تخفيض رأس مال الشركة من (55) مليون دينار إلى (44) مليون دينار، جزء منها عن طريق إطفاء الخسائر المتراكمة بنسبة (11%) والجزء الآخر بإعادة نقد للمساهمين بنسبة (9%)، وعليه ارتفعت القيمة الدفترية لسهم الشركة من (0.87) دينار/سهم إلى (0.99) دينار/سهم.

### ■ رابعاً: الإيرادات التشغيلية

| الإيرادات التشغيلية |           |             |           |                            |
|---------------------|-----------|-------------|-----------|----------------------------|
| النسبة              | التغير    | 2011        | 2012      | البند                      |
| 53%                 | 426,171   | 801,801     | 1,227,972 | إيرادات بيع أراضي          |
| (24,1%)             | (120,920) | 500,764     | 379,844   | أرباح الودائع (لدى البنوك) |
| (12,2%)             | (29,253)  | 240,294     | 211,041   | أرباح موزعة (محفظة الأسهم) |
| 99%                 | 1,037,323 | (1,048,742) | (11,419)  | فروقات تقييم محفظة الأسهم  |
| (131%)              | (1,510)   | 1,150       | (360)     | أرباح (خسائر) بيع الأسهم   |
| 265%                | 1,311,811 | 495,267     | 1,807,078 | المجموع                    |

### ■ خامساً: النسب والمؤشرات المالية

| النسب والمؤشرات المالية |         |         |       |                                           |
|-------------------------|---------|---------|-------|-------------------------------------------|
| 2009                    | 2010    | 2011    | 2012  | البند                                     |
| 25.5                    | 20.5    | 7.8     | 3.42  | نسبة التداول (مرة)                        |
| (1.17)%                 | (1.9)%  | (1.8)%  | 0.61% | معدل العائد على حقوق الملكية              |
| (1.6)%                  | (1.8)%  | (1.6)%  | 0.53% | معدل العائد على إجمالي الأصول             |
| (1.55)%                 | (1.62)% | (1.58)% | 0.60% | العائد على رأس المال                      |
| 0.91                    | 0.89    | 0.87    | 0.99  | القيمة الدفترية للسهم (دينار)             |
| 5.65%                   | 5.3%    | 10.3%   | 13%   | إجمالي الالتزامات إلى إجمالي الأصول       |
| 5.99%                   | 5.59%   | 11.48%  | 14.8% | إجمالي الالتزامات إلى إجمالي حقوق الملكية |

### ■ سادساً: حركة سعر السهم

| حركة سعر السهم |            |                         |
|----------------|------------|-------------------------|
| 2011           | 2012       | البند                   |
| 0.59           | 0.53       | أعلى سعر للسهم          |
| 0.37           | 0.38       | أدنى سعر للسهم          |
| 0.38           | 0.40       | سعر الإغلاق             |
| 6,868,467      | 5,706,247  | قيمة التداول (بالدينار) |
| 13,907,967     | 12,798,144 | حجم التداول (بالسهم)    |
| 7,883          | 7,252      | عدد المعاملات           |

## 15. التطورات المستقبلية الهامة ومشاريع الشركة:

قامت الشركة المهنية خلال عام 2012 وعن طريق شركاتها المملوكة (بملكية مستقلة للشركة المهنية أو بشراكة نقابة المهندسين الأردنيين) بمتابعة عدد من المشاريع وذلك بغية تحقيق غايات وأهداف الشركة في الاستثمار والتطوير العقاري وعلى النحو الآتي:

### مشروع رياض المهندسين:

#### ❖ وصف المشروع:

- الموقع: يقع المشروع في منطقة النويجيس / عمان على تقاطع شارعي الأقصى وشفيق رشيدات.
- المساحة البناء: 38,000 م<sup>2</sup>.
- مساحة الأرض: 11,300 م<sup>2</sup>.
- الوحدات السكنية: 167 وحدة سكنية منها 155 وحدة بمساحة 150 م<sup>2</sup>، و 12 وحدة بمساحة 200 م<sup>2</sup>
- طبيعة المشروع: مجمع سكني مؤلف من 167 شقة سكنية موزعة على 10 عمارات بالإضافة إلى جزء تجاري بمساحة 650 م<sup>2</sup> وخدمات مشتركة للمشروع.
- تبلغ حصة الشركة المهنية في المشروع 75% وحصة نقابة المهندسين الأردنيين 25%.

#### ❖ سير العمل وتسويق المشروع:

1. قُدرت نسبة الاجاز حتى نهاية عام 2012 ما نسبته 98% من كامل المشروع.
2. تم بيع (33) شقة في المشروع.
3. تم توقيع مذكرات تفاهم مع عدد من البنوك العاملة حسب أحكام الشريعة الإسلامية وذلك لغايات تقديم التمويل اللازم للراغبين بالشراء في مشاريع الشركة.
4. تم توقيع إتفاقية مع نقابة المهندسين الأردنيين لتسويق المشروع لمنتسبي النقابة.
5. تم عمل حملة تسويقية شملت الصحف ووسائل الإعلام المختلفة وتم الإعلان عن طريق لجان الابطاط في نقابة المهندسين الأردنيين في مدينة الرياض ومدينة جدة / المملكة العربية السعودية.
6. تم توزيع المواد الدعائية بشكل مكثف من خلال تواجد موظف من الشركة متفرغ في مجمع النقابات ولدى عدد من فروع البنوك الإسلامية.





## مشروع حنيننا / مأدبا:

### ❖ وصف المشروع:

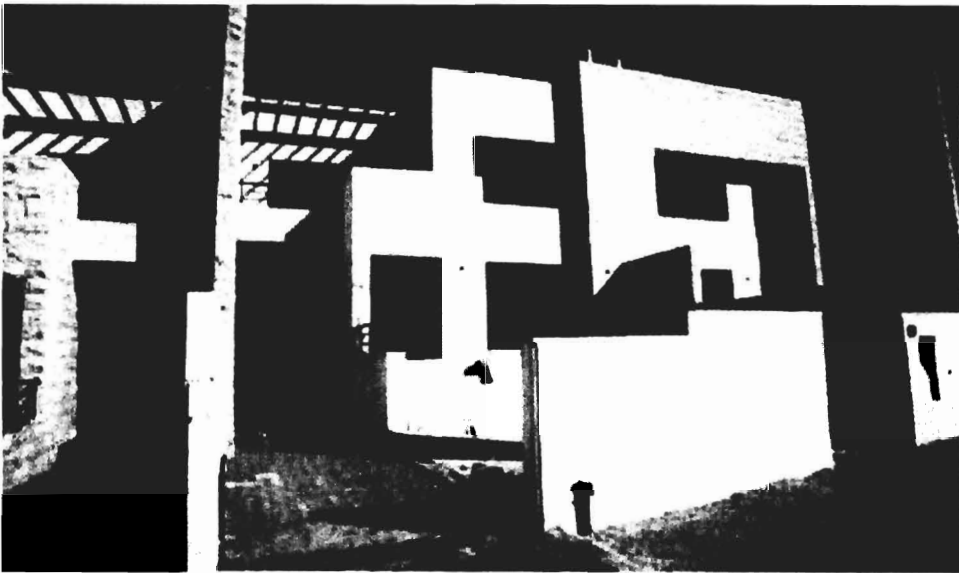
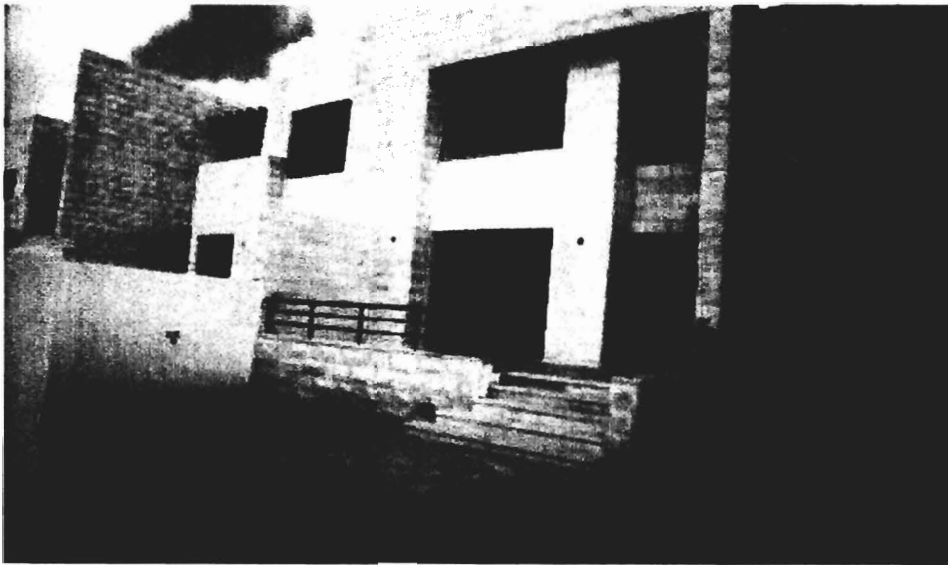
- الموقع: يقع المشروع في منطقة حنيننا / مأدبا ويبعد كيلو متر واحد تقريباً عن طريق عمان - مأدبا الغربي ومسافة ثلاثة كيلو مترات عن الجامعة الألمانية الأردنية.
- تبلغ مساحة الأرض الإجمالية حوالي 90,500 م<sup>2</sup>.
- طبيعة المشروع: تم وضع التصميم المبدئي لتنفيذ 123 فيلا متلاصقة، وسيتم تنفيذها على ثلاث مراحل بمساحة بناء قدرها 425 م<sup>2</sup> لكل فيلا. إضافة إلى 23 قطعة مفروزة للبيع كقطع سكنية.

### ❖ سير العمل:

تم المباشرة بتنفيذ أعمال المرحلة الأولى من المشروع والتي هي عبارة عن 30 فيلا متلاصقة في بداية شهر 12/2011 بعد أن تم الحصول على الرخص والموافقات اللازمة.

وتم الانتهاء من أعمال العظم ومعظم أعمال التشطيبات وقدرت نسبة الإجاز بتاريخ 31/12/2012 ما نسبته 80%، ومن المتوقع الانتهاء من أعمال المشروع في الربع الثاني من عام 2013، وسيتم العمل على تسويق المشروع خلال عام 2013.





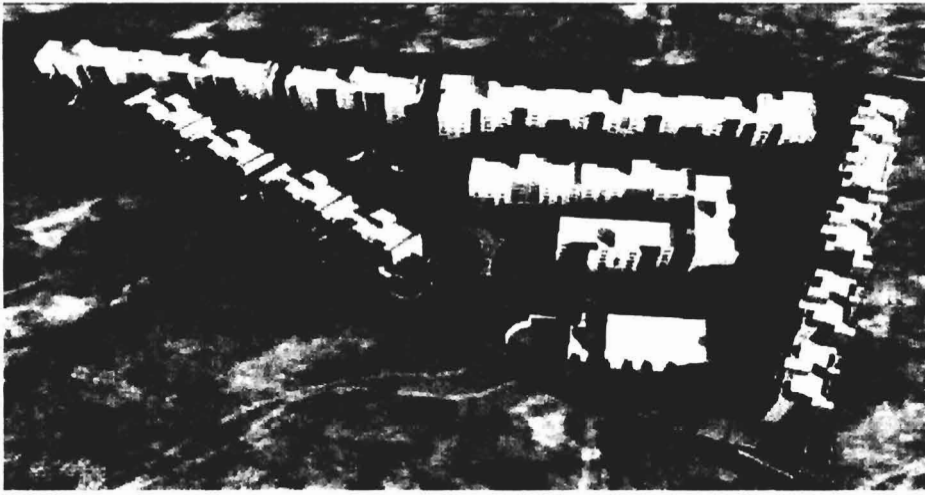
## مشروع روابي المهندسين:

### ❖ وصف المشروع:

- الموقع: يقع المشروع في منطقة السرو / السلط شمال شرق جامعة عمان الأهلية ويبعد عن أوتوستراد عمان-السلط مسافة كيلو متر واحد تقريباً.
- مساحة الأرض: 28,900 م<sup>2</sup>.

### ❖ سير العمل:

تم الانتهاء من أعمال التصميم النهائي للمشروع وتم أخذ الموافقة المبدئية على إقامة مشروع ضاحية سكنية. قامت الشركة بتأجيل البدء بتنفيذ المشروع بعد الإنتهاء من إنجاز المشروعين الحاليين وإبلاغهما الأولية في الإنجاز، وسوف تقوم الشركة بوضع التصور النهائي لإستثمار قطعة الأرض خلال عام 2013.



## مشروع الذهبية الغربية:

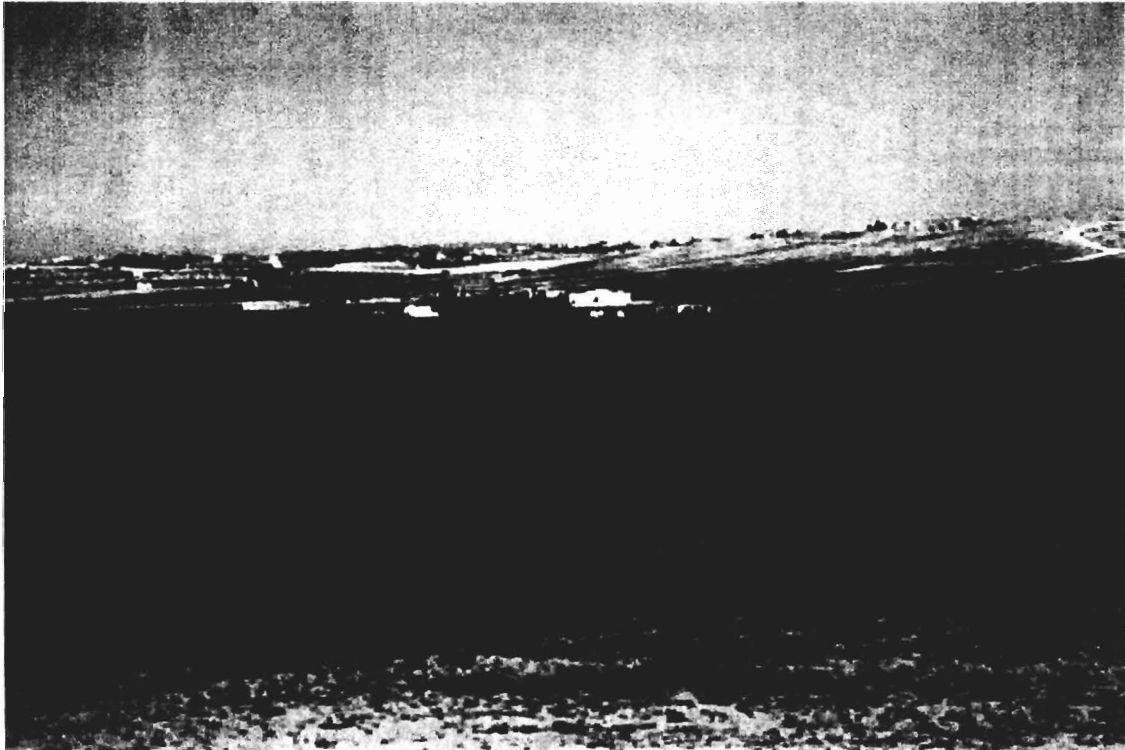
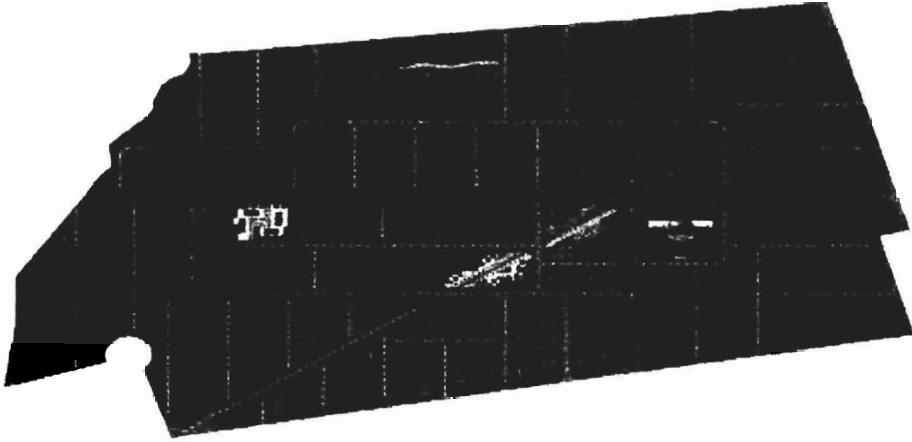
### ❖ وصف المشروع:

▪ الموقع: يبعد المشروع مسافة سبعة كيلو مترات شمال مطار عمان الدولي وعلى بعد 600م عن طريق عمان الدائري.

▪ مساحة الأرض: (335) دونم.

### ❖ سير العمل:

▪ تم الانتهاء من أعمال التخطيط والتصميم لإفراز المشروع والتقدم بالمخططات إلى وزارة الشؤون البلدية، بهدف تنظيم الأرض لإقامة مشروع قطع سكنية (نصف دونم) ، ونظراً للتغيرات المستمرة على الأنظمة والقوانين الخاصة بالمخطط الشمولي للبلديات وأمانة عمان، فقد إرتأت الشركة تأجيل عرض المشروع على مجلس التنظيم الأعلى لغايات ضمان حصولها على الموافقات الرسمية لتنظيم الأرض حسب الغايات المذكورة.



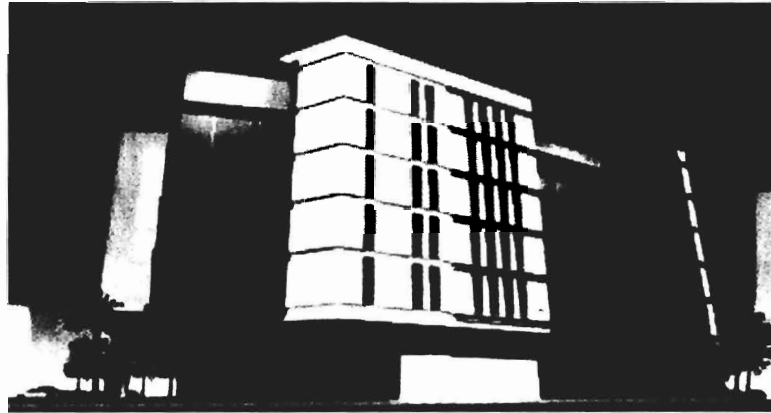
## مشروع تلّاع العلي:

### ❖ وصف المشروع:

- الموقع: شارع وصفي التل (الجاردنز) قرب دوار اليوبيل.
- مساحة البناء المقترح: 14,000 م<sup>2</sup>.
- مساحة الأرض: (3,100) دونم تنظيم تجاري بأحكام خاصة.
- طبيعة المشروع: عبارة عن مبنى تجاري في منطقة حيوية ويتألف من مكاتب ومحلات تجارية.

### ❖ سير العمل:

قامت الشركة بطرح قطعة الأرض للاستثمار بالشراكة أو التأجير على نظام BOT وتم دراسة عدد كبير من عروض الاستثمار دون إغفال فرصة الإستثمار ببناء مجمع تجاري يتألف من مكاتب ومحلات تجارية. وتقوم الشركة حالياً على استقطاب عروض أخرى لاستثمار هذه الأرض بالإضافة الى امكانية بيعها في حال الحصول على سعر مناسب.



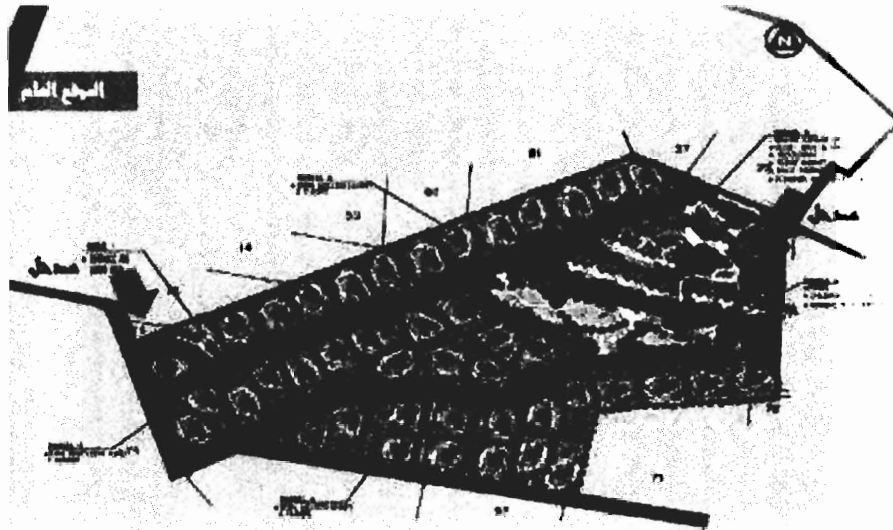
## مشروع تل الرمان:

### ❖ وصف المشروع:

- الموقع: يقع المشروع بمحاذاة جامعة فيلادلفيا على طريق عمان - جرش.
- مساحة الأرض الإجمالية (72) دونم.
- طبيعة المشروع: تم إفراز المشروع إلى 44 قطعة أرض سكنية بمساحة دونم تقريباً وقطعة واحدة بمساحة 10 دونم للاستثمار السياحي لتشتمل على مطاعم وشاليهات سياحية بالإضافة إلى منطقة خدمات عامة.

### ❖ سير العمل:

تم الإنتهاء من أعمال البنية التحتية للمشروع من شوارع وشبكة مياه داخلية وكهرباء وإستطاعت الشركة بحمد الله بيع جميع قطع الأراضي وعددها (44) قطعة في نهاية عام 2011، وقد تم تحقيق أرباح من جراء عملية البيع تم الإعتراف بجزء منها في سنة 2011، وجزء آخر تم تسجيله كأرباح ضمن البيانات المالية لعام 2012 وحسب شروط المعايير المحاسبية الدولية ويبقى جزء من الأرباح سيدرج ضمن بيانات عام 2013 بإذن الله. وحالياً تقوم الشركة باستقطاب عروض لإستثمار القطعة السياحية في مشروع سياحي يخدم المنطقة ويعود بالنفع على الشركة.



16. أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى:

بلغت أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى للشركة الأم وشركاتها التابعة لعام 2012 مبلغ 43,149 دينار وكما يلي:-

- (1) أتعاب التدقيق الخارجي: مبلغ 15,660 دينار .
- (2) أتعاب التدقيق الداخلي: مبلغ 5,916 دينار .
- (3) أتعاب إستشارات شرعية: مبلغ 8,367 دينار .
- (4) أتعاب إستشارات قانونية: مبلغ 6,000 دينار .
- (5) أتعاب إستشارات ضريبية: مبلغ 3,800 دينار .
- (6) أتعاب مهنية متفرقة: 3,406 دينار .

17. أ. عدد الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:-

| الترقب | الاسم                                                                                       | المنصب                 | الجنسية | عدد الاسهم كما هي بتاريخ 2012 12 31 | عدد الاسهم كما هي بتاريخ 2011 12 31 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1      | صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين<br>يمثلها المهندس ماجد علي الطباع            | رئيس مجلس الإدارة      | أردنية  | 5,173,702                           | 6,467,128                           |
| 2      | شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية<br>يمثلها السيد معن علي السحيمات          | نائب رئيس مجلس الإدارة | أردنية  | 3,280,628                           | 4,100,786                           |
| 3      | شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري<br>يمثلها السيد منذر سعد الدين الزميلي                  | عضو                    | أردنية  | 3,402,685<br>26,920                 | 5,068,544<br>25,000                 |
| 4      | صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين<br>يمثلها المهندس زهير صلاح العمري | عضو                    | أردنية  | 1,257,010                           | 1,571,263                           |
| 5      | نقابة المحامين الأردنيين<br>يمثلها الأستاذة نور (محمد شاهر) الإمام                          | عضو                    | أردنية  | 1,280,000                           | 1,600,000                           |
| 6      | شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة<br>يمثلها الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات               | عضو                    | أردنية  | 400,000<br>82,504                   | 500,000<br>103,130                  |
| -      | نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين<br>يمثلها المهندس أحمد الطراونة                            | عضو                    | أردنية  | 50,000                              | 50,000                              |
| 8      | السيد فهد عثمان عبده طويلة                                                                  | عضو                    | أردنية  | 400,000                             | 500,000                             |
| 9      | السيد بكر أحمد شريف عودة                                                                    | عضو                    | أردنية  | 80,863                              | 207,469                             |

ب. عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:

| الترقب | الاسم                 | المنصب                          | عدد الاسهم كما هي بتاريخ 2012 12 31 | عدد الاسهم كما هي بتاريخ 2011 12 31 |
|--------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1      | م. محمد أحمد نوفل     | المدير العام                    | —                                   | —                                   |
| 2      | م. أحمد صبري القدومي  | المدير التنفيذي لدائرة المشاريع | —                                   | —                                   |
| 3      | حسن عبدالجليل القطونة | المدير المالي                   | —                                   | —                                   |

ج. عدد الأسهم المملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة:

| الترقب | الاسم                             | المنصب   | الجنسية | عدد الاسهم كما هي بتاريخ 2012 12 31 | عدد الاسهم كما هي بتاريخ 2011 12 31 |
|--------|-----------------------------------|----------|---------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1      | منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي | عضو مجلس |         |                                     |                                     |
|        | عبد الرحمن منذر سعد الدين الزميلي |          | إبن     | 624                                 | 780                                 |
|        | حبيب منذر سعد الدين الزميلي       |          | إبن     | 624                                 | 780                                 |

مساهمات الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا:

✓ لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا.

18. أ. مزايا ومكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

| الرقم   | اسم العضو                                                | الشخص الطبيعي الذي يمثل العضوية                  | بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة |
|---------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1       | صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين           | م. ماجد علي الطباع<br>رئيس مجلس الإدارة          | 2,880                         |
| 2       | شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية        | السيد معن علي السحيمات<br>نائب رئيس مجلس الإدارة | 2,880                         |
| 3       | شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري                      | السيد منذر سعد الدين الزميلي                     | 2,880                         |
| 4       | صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين | م. زهير صلاح المصري                              | 2,880                         |
| 5       | السيد فهد عثمان طويلة                                    | السيد فهد عثمان طويلة                            | 2,880                         |
| 6       | شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة                      | الدكتور فايز محمد السحيمات                       | 2,880                         |
| 7       | نقابة المحامين الأردنيين                                 | الأستاذة نور (محمد شاهر) الإمام                  | 2,880                         |
| 8       | نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين                         | م. أحمد يوسف الطراونة                            | 2,880                         |
| 9       | السيد بكر أحمد شريف عودة                                 | السيد بكر أحمد شريف عودة                         | 2,880                         |
| المجموع |                                                          |                                                  | 25,920                        |

✓ لا يوجد أي مزايا عينية يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.

ب. المكافآت والرواتب والمزايا التي استحققت للسادة أشخاص الإدارة العليا:

| الرقم   | الاسم                        | الوظيفة                                                                                                 | رواتب ومكافآت | سفر وتنقل / سيارة |
|---------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| 1       | المهندس محمد أحمد نوفل       | المدير العام اعتباراً من 2012/11/1                                                                      | 10,409        | سيارة             |
| 2       | المهندس أحمد صبري القنومي    | المدير التنفيذي لدائرة المشاريع<br>اعتباراً من 2012/4/1                                                 | 34,920        | سيارة             |
| 3       | السيد حسن عبدالجليل القطاونة | المدير المالي<br>اعتباراً من 2010/8<br>قلنا بأعمال المدير العام<br>اعتباراً من 2012/1 ولغاية<br>2012/10 | 34,940        | —                 |
| المجموع |                              |                                                                                                         | 80,269        |                   |

19. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا توجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال عام 2012.

20. العقود والمشاريع والإرتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو

أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

لا توجد 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 2012.

21. أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة خلال عام 2012.

ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام 2012.

## 22. دليل الحاكمية المؤسسية للشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

تولي الشركة المهنية اهتماماً كبيراً لممارسات الحوكمة المؤسسية السليمة، كما يلتزم مجلس إدارة الشركة بتطبيق أعلى معايير الأداء المهنية على جميع نشاطات الشركة، كما أن الشركة المهنية تسعى للإلتزام بتطبيق كافة التعليمات المتعلقة بدليل حوكمة الشركات المساهمة العامة وقد تم تشكيل لجنة التدقيق منذ إنطلاقة الشركة وممارستها أعمالها خلال العام 2007 كما تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت خلال العام 2010 وذلك تلبيةً للمتطلبات القانونية لإدارة الشركات المساهمة العامة، كما يعقد مجلس الإدارة اجتماعات دورية وغير دورية بكامل أعضائه لمناقشة توجه الشركة وإستثماراتها والتغير في المؤشرات المهمة على إستراتيجية الشركة العامة. أولاً: الإلتزام بالحاكمة المؤسسية:

لدى الشركة مجموعة منتظمة من العلاقات مع مجلس الإدارة والمساهمين وجميع الأطراف الأخرى ذات الصلة، وتتناول هذه العلاقات الإطار العام لإستراتيجية الشركة والوسائل اللازمة لتنفيذ أهدافها، ويضمن الإطار العام للحوكمة المؤسسية المعاملة العادلة القائمة على المساواة بين جميع المساهمين، كما يعترف بجميع حقوق المساهمين التي حددها القانون، ويؤكد تزويدهم بجميع المعلومات المهمة حول نشاط الشركة، والتزام أعضاء مجلس الإدارة بمسؤوليتهم نحو الشركة والمساهمين، وهذا ما تقوم الشركة بتضمينه في تقريرها السنوي بياناً للجمهور عن مدى التزام إدارة الشركة ببند دليل الحوكمة. ثانياً: مجلس الإدارة (المجلس):

### 1- مبادئ عامة

- أ- يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية الحوكمة المؤسسية حمايةً لحقوق المساهمين، بما في ذلك توجه الشركة الاستراتيجي وتحديد الأهداف العامة للإدارة التنفيذية والإشراف على تحقيق هذه الأهداف.
- ب- يتحمل المجلس مسؤوليات تطوير عمليات الإستثمار وتبليتها للمتطلبات القانونية حفاظاً على مصالح المساهمين والجهات الأخرى ذات العلاقة، وكما يقوم المجلس بالتأكد من أن إدارة الشركة تتم بشكل حكيم وضمن أطر القوانين والتعليمات النافذة والسياسات والأنظمة الداخلية للشركة.
- ج- يقوم المجلس بترسيخ مبدأ التزام كل عضو من أعضاء المجلس تجاه الشركة وجميع مساهميها وليس تجاه مساهم معين.
- د- يقوم المجلس برسم الأهداف الإستراتيجية للشركة بالإضافة إلى الرقابة على الإدارة التنفيذية التي تقع عليها مسؤوليات العمليات اليومية، ويتأكد من مدى فعالية الأنظمة الداخلية ومدى تقيد الشركة بالخطة الإستراتيجية والسياسات والإجراءات المعتمدة أو المطلوبة بموجب القوانين والتعليمات الصادرة بمقتضاها.

### 2- رئيس المجلس / المدير العام

لا تربط بين الرئيس والمدير العام أي قرابة دون الدرجة الثالثة، ورئيس المجلس ليس تنفيذياً فهو غير متفرغ ولا يشغل أية وظيفة في الشركة.

### 3- دور رئيس المجلس (الرئيس)

- أ- إقامة علاقة بناءة بين كل من المجلس والإدارة التنفيذية للشركة وبين الأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين.
- ب- خلق ثقافة تشجع النقاشات والتصويت وكذلك النقد البناء حول القضايا التي يوجد حولها تباين في وجهات النظر بين الأعضاء.

ج- التأكد من وصول المعلومات الكافية إلى كل من أعضاء المجلس والمساهمين وفي الوقت المناسب.

د- التأكد من التزام الشركة بمعايير الحاكمية المؤسسية من خلال الأنظمة والتعليمات الداخلية في الشركة.

### 4- تشكيلة المجلس

أ- يتألف مجلس إدارة الشركة المهنية من تسعة أعضاء منتخبين من قبل الهيئة العامة لفترة أربع سنوات، وتم انتخاب رئيس مجلس الإدارة ونائبه من قبل أعضاء مجلس الإدارة.

ب- لدى المجلس تنوع في الخبرات العملية والمهنية والمهارات المتخصصة والتي تؤهل كل عضو لإبداء رأيه في مناقشات المجلس باستقلالية.

ج- إن أعضاء المجلس الحالي أعضاء مستقلين (العضو الذي لا يربطه بالشركة أي علاقة أخرى غير عضويته في مجلس الإدارة) مما يجعل قراراته لا تتأثر بأي اعتبارات، ويراعى توفر الحد الأدنى للمتطلبات الواجب توفرها - حسب أحكام القانون والحاكمة المؤسسية - في العضو المستقل.

## 5- تنظيم أعمال المجلس

- أ. بهدف ضمان شمولية المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس، فقد عقد المجلس 13 إجتماع خلال العام 2012.
- ب. تقوم الإدارة التنفيذية باقتراح المواضيع التي تراها مهمة على جدول أعمال كل اجتماع.
- ت. يتم بحث المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس بشكل شمولي.
- ث. أعضاء المجلس مستقلين مما يوفر قرارات موضوعية ويحافظ على مستوى من الرقابة ويضمن توازن العلاقة بين الإدارة والمساهمين.
- ج. تقوم الشركة بتزويد أعضاء المجلس بالمعلومات الكافية وقيل مدة كافية من اجتماعات المجلس لتمكينهم من اتخاذ القرارات المناسبة.
- ح. يقوم أمين سر المجلس بتدوين كافة نقاشات المجلس التي تتم خلال اجتماعات المجلس.
- خ. مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة محددة وواضحة وبما يتماشى والتشريعات ذات العلاقة (وأعضاء المجلس على إطلاع بذلك).
- د. إن جميع العمليات التي تتطلب موافقة المجلس تكون موضحة كتابياً.
- ذ. يطلع أعضاء المجلس على التطورات داخل الشركة والقطاعات الاستثمارية المحلية والدولية من خلال تقارير ودراسات تقدمها الإدارة.
- ر. إن اتصال أعضاء المجلس ولجانه متاح مع الإدارة التنفيذية.
- ز. للشركة هيكل تنظيمي يبين التسلسل الإداري (بما في ذلك لجان المجلس والإدارة التنفيذية) ويتم تضمينه التقارير السنوية لإطلاع المساهمين.
- س. يتأكد أمين سر المجلس من اتباع أعضاء المجلس للإجراءات المقررة من المجلس، ومن نقل المعلومات بين أعضاء المجلس ولجانه والإدارة التنفيذية، بالإضافة إلى تحديد مواعيد اجتماعات المجلس وكتابة محاضر الاجتماع، ويحدد المجلس وظيفة ومهام أمين سر المجلس بشكل رسمي وكتابي وبما يتماشى ومستوى المسؤوليات المشار إليها أعلاه، كما يتم اتخاذ أي قرار يتعلق بتعيينه أو تنحيته من قبل المجلس بالإجماع.

## 6- أنشطة المجلس: التهيئات والتطوير

- أ. تتضمن سياسة المجلس تعيين مدير عام يتمتع بالنزاهة والكفاءة الفنية والخبرة المناسبة.
- ب. يتم الحصول على موافقة المجلس عند تعيين بعض المدراء التنفيذيين بعد التأكد من توفر الخبرات المطلوبة لديهم بواسطة لجنة الترشيحات.

## 7- أنشطة المجلس: التقييم الذاتي وتقييم أداء المدير العام

- أ. يقوم المجلس بتقييم أدائه ككل، مرة واحدة على الأقل سنوياً وذلك باتباع أسس عملية وعلمية محددة ومعتمدة في تقييم فعاليته.
- ب. يتم تقييم المدير العام من قبل المجلس سنوياً.

## 8- أنشطة المجلس: أنظمة الضبط والرقابة، ميثاق أخلاقيات العمل، تعارض المصالح

- أ. يقوم المجلس بتحديد أهداف الشركة ورسم واعتماد استراتيجيات لتحقيق هذه الأهداف. وتقوم الإدارة التنفيذية بوضع خطط عمل (بما فيها الموازنات) تحقيقاً لذلك. ويقوم المجلس باعتماد خطط العمل والتأكد من قيام الإدارة التنفيذية بتنفيذ ذلك.
- ب. يقوم المجلس بالتأكد دوماً من أن الشركة تتمتع بنزاهة عالية في ممارسة أعمالها وذلك تقيداً بدليل العلاقة مع أصحاب المصالح وكذلك دليل منع استغلال المعلومات حتى لا يكون هناك تعارض للمصالح خلال الصفقات التي تقوم بها الشركة ويطبق ميثاق أخلاقيات العمل على كافة موظفي الشركة وأعضاء المجلس. وتتضمن هذه الأدلة ما يلي:
  1. قواعد وإجراءات تنظم العمليات مع الأطراف ذوي العلاقة سواء بين الشركة وموظفيها أو أعضاء مجلس إدارتها أو شركاتهم، فلا يشارك العضو في أي اجتماع يتم فيه التصويت على تعاق أو إتفاق من هذا العمليات. ويتم الإفصاح عنها في التقرير السنوي للشركة، ويقوم المدقق الداخلي ولجنة التدقيق بالتأكد من أن عمليات الأطراف ذوي العلاقة قد تمت وفقاً لهذه السياسة.

2. أنظمة ضبط واضحة تمنع أعضاء المجلس والموظفين من استغلال المعلومات الداخلية في الشركة لمصلحتهم الشخصية.

ثالثاً: لجان المجلس:

### 1- أحكام عامة

- أ. يشكل المجلس لجان ويفوضها بصلاحيات ومسؤوليات محددة لزيادة فاعلية وأداء المجلس، وتقوم هذه اللجان برفع تقاريرها إلى المجلس.
- ب. يعتمد مبدأ الشفافية في تعيين أعضاء لجان المجلس. ويتم بيان أسماء أعضاء هذه اللجان وملخص عن مهامها ضمن التقرير السنوي للشركة.

### 2- لجنة التدقيق

- أ. تتألف لجنة التدقيق في الشركة من ثلاثة أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين، ويتم بيان أسماء أعضاء هذه اللجنة في التقرير السنوي للشركة.
- ب. يكون على الأقل عضوين من أعضاء لجنة التدقيق حاصلين على مؤهلات علمية و/أو خبرة عملية في مجالات الإدارة المالية.
- ت. تقوم لجنة التدقيق بممارسة المسؤوليات والصلاحيات الموكلة إليها بموجب قانون الشركات وأي تشريعات أخرى ذات علاقة، ويتضمن ذلك مراقبة ومراجعة (نتائج ومدى كفاية التدقيق الداخلي والخارجي للشركة، البيانات المالية، أنظمة الضبط والرقابة الداخلية).
- ث. تقوم لجنة التدقيق بتقديم التوصيات للمجلس بخصوص المدقق الخارجي/ والداخلي وسواء من تقييم أداء أو أية أمور أخرى تتعلق به.
- ج. للجنة التدقيق الحصول على أي معلومات من الإدارة التنفيذية وكذلك لها استدعاء أي موظف أو عضو مجلس إدارة لحضور اجتماعاتها.
- ح. تقوم لجنة التدقيق بالاجتماع مع المدقق الخارجي، المدقق الداخلي، مرة واحدة على الأقل في السنة وبدون حضور الإدارة التنفيذية.
- خ. مسؤولية لجنة التدقيق لا تغني عن مسؤوليات المجلس أو الإدارة التنفيذية فيما يتعلق بالرقابة على كفاية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.
- د. تعتمد لجنة التدقيق خطة التدقيق السنوية وتراقب تطبيقها وتدرس ملاحظات المدققين (تتولى الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي).

### 3- لجنة الترشيحات والمكافآت

- أ. تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة من خمسة أعضاء مستقلين من أعضاء مجلس الإدارة.
- ب. تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بتحديد فيما إذا كانت للعضو صفة العضو المستقل أم لا حسب الحد الأدنى لمتطلبات إستقلالية العضو.
- ت. تقوم اللجنة بتوفير معلومات وملخصات حول خلفية بعض المواضيع الهامة عن الشركة لأعضاء المجلس عند الطلب.
- ث. توصي لجنة الترشيحات والمكافآت بالمكافآت (بما في ذلك الراتب الشهري والمزايا الأخرى) للمدير العام.
- ج. تتولى اللجنة مسؤولية التأكد من وجود سياسة مكافآت لدى الشركة تضمن أن تكون المكافآت والرواتب كافية لاستقطاب أشخاص مؤهلين للعمل في الشركة والاحتفاظ بهم وبشكل يتماشى مع المكافآت / الرواتب الممنوحة من قبل الشركات المماثلة في السوق.
- ح. يتم الإفصاح عن ملخص المكافآت لدى الشركة في التقرير السنوي متضمناً مكافآت أعضاء المجلس ورواتب أعضاء الإدارة العليا.
- خ. يمكن للجنة تسمية أشخاص من أعضاء المجلس لإعادة ترشيحهم وانتخابهم من الهيئة العامة وفقاً لأحكام قانون الشركات.

## رابعاً: الضبط والرقابة الداخلية:

### 1- أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

يقوم المجلس بتضمين التقرير السنوي للشركة نبذة حول أنظمة الضبط والرقابة الداخلية متضمناً (توضح لمسؤولية الإدارة التنفيذية وإطار العمل والتقييم لهذه الأنظمة، وكذلك بيان أية مواطن ضعف وتعديل لهذه الأنظمة) كما يتضمن التقرير السنوي لمجلس إدارة الشركة:

أ. تقرير من المدقق الخارجي يبين رأيه في تقييم الإدارة التنفيذية لفعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية.

ب. تقرير من اللجنة الشرعية يبين رأيهم في التزام الإدارة التنفيذية بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية على أعمال الشركة.

ولدى الشركة إجراءات تمكن الموظفين من الإبلاغ وبشكل سري في حينه عن وجود مخاوف بخصوص احتمالية حدوث مخالفات وبشكل يسمح بأن يتم التحقيق باستقلالية في هذه المخاوف ومتابعتها، ويتم مراقبة تنفيذ هذه الإجراءات من قبل لجنة التدقيق.

### 2- التدقيق الداخلي:

أ. تم التعاقد مع مدقق داخلي (طرف ثالث) وعلاقته بصورة مباشرة مع لجنة التدقيق، وللمدقق الداخلي الحصول على أي معلومة والاتصال بأي موظف وله كافة الصلاحيات التي تمكنه من أداء المهام الموكلة إليه، ويقوم المدقق الداخلي بتقديم تقارير ربع سنوية عن أعمال الشركة.

ب. المدقق الداخلي مسؤولاً عن اقتراح هيكل ونطاق التدقيق الداخلي وتكون مسؤوليته مباشرة أمام لجنة التدقيق.

ت. يمارس المدقق الداخلي مهامه ويعد تقاريره كاملة دون أي تدخل خارجي ويحق له مناقشة التقارير مع الدوائر التي تم تدقيقها.

ث. تتضمن المسؤولية الأساسية للمدقق الداخلي - والتي يجب أن تقوم على أساس المخاطر - مراجعة وبحث أدنى العمليات المالية في الشركة وكذلك الإمتثال لسياسات الشركة الداخلية والمعايير والإجراءات والقوانين والتعليمات ذات العلاقة.

ج. تتضمن المسؤولية الأساسية للمدقق الداخلي التأكد من تنفيذ العمليات وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وما يقره المستشار الشرعي للشركة.

### 3- المستشارون الشرعيون (مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية)

تم التعاقد مع مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية والتي توفر للشركة المشورة الشرعية لأعمال الشركة والرقابة عليها من خلال علماء شرعيين وذلك بالقيام بما يلي:

1. دراسة الموضوعات والاستفسارات والصيغ المختلفة التي تتعامل بها الشركة للتأكد من أنها تتسجم مع أحكام الشريعة الإسلامية.

2. التحقق من وجود السند الفقهي المؤيد لعمل الشركة في نطاق عمليات الاستثمار.

3. التحقق من مراعاة الضوابط الشرعية لكل العقود والتعليمات وغيرها من المعاملات (وتعديلاتها لتتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية).

4. إصدار تقرير سنوي عن كل سنة منتهية يتم فيه مراجعة البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها تأكيداً لعدم مخالفتها أحكام الشريعة.

### 4- التدقيق الخارجي:

يقوم المدقق الخارجي بتزويد لجنة التدقيق بتقاريره، ويجتمع المدقق الخارجي مع لجنة التدقيق بدون حضور الإدارة التنفيذية مرة واحدة على الأقل سنوياً.

### خامساً: العلاقة مع المساهمين:

1. تقوم الشركة باتخاذ خطوات لتشجيع المساهمين على حضور الاجتماع السنوي للهيئة العامة.

2. يحضر رؤساء اللجان المنبثقة عن المجلس الاجتماع السنوي للهيئة العامة.

3. يحضر ممثلون عن المدققين الخارجيين الاجتماع السنوي للهيئة العامة بهدف الإجابة عن أي أسئلة قد تطرح حول تقرير المدقق.
4. يراعى التصويت على كل قضية على حدة تثار خلال الاجتماع السنوي للهيئة العامة.
5. ينتخب أعضاء المجلس والمدقق الخارجي أو يعاد انتخابهم خلال الاجتماع السنوي للهيئة العامة ووفقاً لما جاء في النظام الأساسي للشركة.
6. بعد انتهاء الاجتماع السنوي للهيئة العامة يتم نشر نتائج أعمال الاجتماع حسب أحكام القانون.

#### سادساً: الشفافية والإفصاح:

1. تقوم الشركة بالإفصاح وفقاً للمعايير المحاسبية والتعليمات والقوانين النافذة والتشريعات ذات العلاقة.
2. توضح الشركة في تقريرها السنوي مسؤوليتها تجاه دقة وكفاية البيانات المالية للشركة والمعلومات الواردة في تقريرها السنوي.
3. لدى الشركة خطوط اتصال مع السلطات الرقابية والمساهمين والجمهور بشكل عام وتكون هذه الخطوط من خلال ما يلي:
  - أ- قسم المساهمين يعمل على توفير معلومات شاملة وموضوعية ومحدثة عن الشركة ومشاريعها ووضعها المالي.
  - ب- التقرير السنوي والذي يتم إصداره بعد نهاية السنة المالية.
  - ج- الاجتماعات الدورية بين الإدارة التنفيذية في الشركة والمستثمرين والمساهمين.
  - هـ- توفير المعلومات المتضمنة في التقرير السنوي على الموقع الإلكتروني للشركة بشكل محدث.
4. يتضمن التقرير السنوي للشركة إفصاحاً عن مشاريع الشركة الحالية والمستقبلية والوضع المالي للشركة.
5. يتضمن التقرير السنوي وكجزء من الالتزام بالشفافية والإفصاح الكامل على وجه الخصوص ما يلي:
  - أ- دليل الحاكمية المؤسسية لدى الشركة والتفاصيل السنوية لالتزامها ببندوها.
  - ب- معلومات كاملة عن كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة.
  - ج- ملخص للهيكل التنظيمي للشركة وملخص لمهام ومسؤوليات صلاحيات لجان المجلس.
  - هـ- عدد مرات اجتماع المجلس ولجان المجلس.
  - و- ملخص عن سياسة المكافآت وأعلى راتب تم دفعه للإدارة التنفيذية.
  - ز- شهادة المجلس بكفاية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
  - ح- المساهمين الرئيسيين في الشركة.

## جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي السادس

1. تلاوة وقائع إجتماع الهيئة العامة العادي الخامس المنعقد بتاريخ 2012/4/24.
2. مناقشة تقرير مجلس الإدارة الخامس والخطة المستقبلية لعام 2013.
3. سماع تقرير مدققي الحسابات كما هو للفترة من 2012/1/1 ولغاية 2012/12/31.
4. مناقشة الميزانية العمومية وبيان الدخل كما هي للفترة من 2012/1/1 ولغاية 2012/12/31.
5. إقرار تعيين عضو مجلس الإدارة (نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين) بدلاً للعضو الشاغر، أو انتخاب عضو مجلس بدلاً منه.
6. إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للفترة من 2012/1/1 ولغاية 2012/12/31.
7. إنتخاب مدققي حسابات للشركة للسنة المالية 2013 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
8. أية أمور أخرى يوافق على طرحها من قبل 10% من حملة أسهم الشركة المهنية.

رئيس مجلس الإدارة

المهندس ماجد علي الطباع



بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير الهيئة العلمية

لمجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية

عن البيانات المالية للشركة المهنية لعام ٢٠١٢ م

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على رسول الله الأمين وآله وصحبه الطاهرين،  
وبعد،

فإن الهيئة العلمية لمجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية والمكلفة بأعمال الاستشارات  
الشرعية للشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان؛ كانت حاصلة أعمالها في عام ٢٠١٢ م  
؛ كما يلي:

- ١- تم استقبال الاستشارات والاستفسارات الواردة من الشركة المهنية مع المراسل  
أوبالفاكس أو بالإيميل أو من خلال الاتصالات الهاتفية، وقد بلغت (٢٨) استشارة،  
وكان من أهمها موضوع تخفيض رأس المال وإطفاء الخسائر السابقة، ورد جزء من  
المساهمات للمساهمين.
- ٢- تمت دراسة كل ما ورد من الشركة المهنية من خلال ما يزيد على عشرة اجتماعات  
عقدتها الهيئة العلمية لمجموعة الرقابة في مقرها لهذه الاستشارات وغيرها.
- ٣- عقدت الهيئة العلمية أربعة اجتماعات في مقر الشركة المهنية مع المدير العام أو مع من  
يلزم من موظفي المهنية لمتابعة بعض الاستشارات والاستفسارات الواردة .
- ٤- تم إرسال التقارير الشهرية لأعمال الهيئة العلمية وبحسب الحاجة على مدار سنة  
٢٠١٢ م.

وعليه فقد كنا أبدينا رأينا فيما إذا كانت الشركة تلتزم بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية  
وأصدرنا الفتاوى والقرارات اللازمة، وقدمنا التعديلات والتصحيحات اللازمة وتم الأخذ بها .

وقد اطلعنا على البيانات المالية الموحدة للشركة للفترة من ٢٠١٢/١/١ ولغاية ٣١  
٢٠١٢/١٢/١٢ م ، وبعد اطلاعنا فإننا نوصي بالمصادقة على هذه القوائم.

و نؤكد هنا أن مسؤولية متابعة التزام الشركة بالعمل وفقا لأحكام ومبادئ الشريعة  
الإسلامية تقع على الإدارة، وأما مسؤوليتنا فتنحصر في إبداء رأي مستقل بناءً على ما اطلعنا  
عليه .



وفي رأينا :

- ١- فإن العقود و المعاملات التي اطلعنا عليها خلال عام ٢٠١٢م قد تمت أو عدلت وفق أحكام الشريعة الإسلامية ، وتبقى مسؤولية الإدارة في متابعة تنفيذ التعديلات.
- ٢- نثمن سعي مجلس الإدارة وإدارة الشركة للتخلص من الأسهم المحرمة، وقد أنجز معظم ذلك.

وأخيرا فإن الهيئة العلمية توصي بما يلي:

- ١- تأكيد نصحنّا بالخروج من شركة الياسمين للوساطة المالية.
- ٢- العمل بالتوصية السابقة بمراعاة البعد الفني و الجمالي الاسلامي في تصميم المشاريع القائمة ليظهر فيها فن العمارة الاسلامية .
- ٣- الجراة في العمل والسعي لتشغيل الأموال في مشاريع جديدة.
- ٤- التأكيد على تذكير الإخوة المساهمين بمعادلة حساب الزكاة، والموجودة على موقع الشركة الإلكتروني، وهي كما يلي:

الزكاة الواجبة على المساهم =

عدد الأسهم التي يملكها المساهم × النسبة الخاضعة للزكاة من القيمة الاسمية للأسهم  
وتقدر بـ ٨٧% × ٢,٥٧٧% باعتبار أننا اعتمدنا الزكاة وفق السنة الشمسية

والله تعالى أعلم

ع/ الهيئة العلمية

لمجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية

## 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 2013.
2. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المنتهية للفترة من 2012/1/1 ولغاية 2012/12/31 وتوفر نظام رقابة داخلي فعال في الشركة.

|                              |                            |                                 |
|------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| رئيس مجلس الإدارة            | نائب رئيس مجلس الإدارة     | عضو مجلس الإدارة                |
| المهندس ماجد علي الطباع      | السيد معن علي السحيمات     | السيد بكر أحمد عودة             |
| عضو مجلس الإدارة             | عضو مجلس الإدارة           | عضو مجلس الإدارة                |
| السيد منذر سعد الدين الزميلي | السيد فهد عثمان طويلة      | المهندس زهير صلاح العمري        |
| عضو مجلس الإدارة             | عضو مجلس الإدارة           | عضو مجلس الإدارة                |
| الدكتور فايز محمد السحيمات   | المهندس أحمد يوسف الطراونة | الأستاذة نور (محمد شاهر) الإمام |

3. تقر الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2012/1/1 ولغاية 2012/12/31.

|                         |                        |                         |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| رئيس مجلس الإدارة       | المدير العام           | المدير المالي           |
| المهندس ماجد علي الطباع | المهندس محمد أحمد نوفل | حسن عبد الجليل القطاونة |

# الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

## شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢  
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

**المهنيون العرب**  
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

فهرس

صفحة

- ٢ - تقرير مدققي الحسابات المستقلين
- ٣ - بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
- ٤ - بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
- ٥ - بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
- ٦ - بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
- ٧ - ١٧ - إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

### تقرير مدققى الحسابات المستقلين

#### السادة مساهمي

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

#### مقدمة

لقد تلقينا البيانات المالية المرفقة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ وكلاً من بيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية المرفقة والإيضاحات المرفقة بها.

#### مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية المرفقة

إن إعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال.

#### مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية المرفقة إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها، لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية المرفقة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية، كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المرفقة. تستند إجراءات التدقيق المختارة إلى تقرير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية المرفقة. سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة، وهو يهدف إلى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة، تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية المرفقة وتقييمها عاماً لطريقة عرضها، وفي إعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية المرفقة.

#### الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

#### فقرة توكيدية

لقد تم تدقيق البيانات المالية المرفقة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ والتي تظهر أرقامها لأغايات المقارنة من قبل محاسب قانوني آخر والذي أصدر رأياً متحفظاً حولها بتاريخ ١٩ آذار ٢٠١٢ نظراً لعدم توفر سوق نشط يسمح بقياس القيمة العادلة للمشاريع تحت التنفيذ بموثوقية كافية، وبالتالي تعذر تحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمتها.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

أمين سمارة (إجازة ٤٨١)

المهنيون العرب

(اعضاء في جرات ثورنتون)



المهنيون العرب  
مجلس شيوخ مهنيين وقانونيين

عمان في ٢١ آذار ٢٠١٣

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢**  
**(بالدينار الأردني)**

| ٢٠١١                           | ٢٠١٢        | إيضاح                                                    |
|--------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|
| <b>الموجودات</b>               |             |                                                          |
| <b>الموجودات غير المتداولة</b> |             |                                                          |
| ٣٢,٣٦٦,٧٣٤                     | ٣٨,٣٤٠,٩٣٧  | ٣ مشاريع تحت التنفيذ                                     |
| ٨٣٨,٧٩١                        | ٧٨٥,٢١٦     | ٤ استثمار في شركة حليفة                                  |
| ١٢٦,٨٧٦                        | ٨٦,٢٠٨      | ٥ ممتلكات ومعدات                                         |
| ١٣٣,٠٨٦                        | ١٠٩,٥٦٢     | ٦ شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام               |
| ٣٣,٤٦٥,٤٨٧                     | ٣٩,٣٢١,٩٢٣  | مجموع الموجودات غير المتداولة                            |
| <b>الموجودات المتداولة</b>     |             |                                                          |
| ٦٨٨,١٣٥                        | ٣٢٠,٨٣٢     | ٧ أرصدة مدينة أخرى                                       |
| ١٣٠,١٩٩                        | ٢٠٥,٦٩٠     | ٨ نسم مدينة                                              |
| ٥,٧٦٧,٥٧٣                      | ٣,٧٤٦,٦١٥   | ٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل       |
| ١٨٢,٦٣٥                        | ١٥,٩٢٨      | دفعات مقدمة على حساب مشاريع تحت التنفيذ                  |
| ٢٧٥,٤٥٠                        | ٨١,٨٧٥      | ٦ شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام                      |
| ١,٦٠٨,٨٦١                      | ٣,٧٠٧,٩٢٩   | ١٠ ودائع لأجل لدى بنك إسلامي                             |
| ١١,٤٧١,١٧٧                     | ٢,٥١٣,٩٧٢   | ١١ النقد وما في حكمه                                     |
| ٢٠,١٢٤,٠٣٠                     | ١٠,٥٩٢,٨٤١  | مجموع الموجودات المتداولة                                |
| ٥٣,٥٨٩,٥١٧                     | ٤٩,٩١٤,٧٦٤  | مجموع الموجودات                                          |
| <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b> |             |                                                          |
| <b>حقوق الملكية</b>            |             |                                                          |
| ٥٥,٠٠٠,٠٠٠                     | ٤٤,٠٠٠,٠٠٠  | ١٢ رأس المال المصرح به والمدفوع                          |
| ٨,٠٠٣                          | ٤١,٨٦٣      | احتياطي اجباري                                           |
| ( ٧٩١,٠٥٥ )                    | ( ٧١٧,٨٣٢ ) | ما تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة الأم              |
| ( ٨٣,٧٣٨ )                     | ( ١٠٧,٢١٠ ) | حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى في الشركة الحليفة |
| ( ٦,٠١١,٠٥٤ )                  | ٢٥٢,٢٩٠     | أرباح (خسائر) مرحلة                                      |
| ٤٨,١٢٢,١٥٦                     | ٤٣,٤٦٩,١١١  | مجموع حقوق مساهمي الشركة                                 |
| ( ٤٧,١٨٤ )                     | ( ٥,١٤٧ )   | حقوق غير المسيطرين                                       |
| ٤٨,٠٧٤,٩٧٢                     | ٤٣,٤٦٣,٩٦٤  | مجموع حقوق الملكية                                       |
| <b>المطلوبات</b>               |             |                                                          |
| <b>المطلوبات غير المتداولة</b> |             |                                                          |
| ٢,٩٣٧,٤٩٠                      | ٣,٣٥٧,١١٢   | ١٨ نسم جهات ذات علاقة دائنة                              |
| <b>المطلوبات المتداولة</b>     |             |                                                          |
| ١,٩٧٠,٥٧٣                      | ١,٤٦٥,٠٦٢   | ١٣ دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع شقق وأراضي            |
| ٥,٧٢١                          | ١,٠٣٦,٩٧١   | أمانات رديات المساهمين                                   |
| ٣٠٣,٤٢٤                        | ٥٠٢,٤٣٤     | مطالبات ومحتجزات مقاولين                                 |
| ٢٩٧,٣٣٧                        | ٨٩,٢٢١      | ١٤ أرصدة دائنة أخرى                                      |
| ٢,٥٧٧,٠٥٥                      | ٣,٠٩٣,٦٨٨   | مجموع المطلوبات المتداولة                                |
| ٥,٥١٤,٥٤٥                      | ٦,٤٥٠,٨٠٠   | مجموع المطلوبات                                          |
| ٥٣,٥٨٩,٥١٧                     | ٤٩,٩١٤,٧٦٤  | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات                            |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢**  
**(بالدينار الأردني)**

| ٢٠١١          | ٢٠١٢        | إيضاح                                                                                  |
|---------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ٥٠٠,٧٦٤       | ٣٧٩,٨٤٤     | عوائد أرباح الودائع لدى البنوك                                                         |
| ( ١,٠٤٨,٧٤٢ ) | ( ١١,٤١٩ )  | فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل                          |
| ٢١٣,٣٧٣       | ٢٧٩,٤٩٠     | ١٥ صافي أرباح بيع أراضي                                                                |
| ١,١٥٠         | ( ٣٦٠ )     | (خسائر) أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل                     |
| ٢٤٠,٢٩٤       | ٢١١,٠٤١     | أرباح أسهم موزعة                                                                       |
| ( ٥٢,٩١٩ )    | ( ٢٦,٥٥٧ )  | ١٦ مصاريف بيع وتسويق                                                                   |
| ( ٥٧١,٣٧٨ )   | ( ٤٨٠,٠٠٧ ) | ١٧ مصاريف إدارية                                                                       |
| ( ٧٠,٩٢٧ )    | ( ٣٥,٥٧٧ )  | حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة                                               |
| ( ١٩,١٦٧ )    | —           | مصاريف تطهير الموجودات المالية                                                         |
| ( ٨٠٧,٥٥٢ )   | ٣١٦,٤٥٥     | ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة                                                          |
| ( ٦١,٢٥٥ )    | ( ٥٨,٠٢٨ )  | ضريبة دخل السنة                                                                        |
| —             | ٥,٦٣٤       | رديات ضريبة الدخل                                                                      |
| ( ٨٦٨,٨٠٧ )   | ٢٦٤,٠٦١     | ربح (خسارة) السنة                                                                      |
| ( ٨١,١٣٤ )    | ( ١٧,٩٩٨ )  | بنود الدخل الشامل الأخرى                                                               |
| ( ٩٤٩,٩٤١ )   | ٢٤٦,٠٦٣     | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل في الشركة الحليفة |
|               |             | إجمالي الدخل الشامل للسنة                                                              |
| ( ٨١٥,١٦٧ )   | ٢٨٠,٦٧٦     | الربح (الخسارة) للسنة يعود الى:                                                        |
| ( ٥٣,٦٤٠ )    | ( ١٦,٦١٥ )  | مساهمي الشركة                                                                          |
| ( ٨٦٨,٨٠٧ )   | ٢٦٤,٠٦١     | حقوق غير المسيطرين                                                                     |
| ( ٨٩٦,٣٠١ )   | ٢٦٢,٦٧٨     | إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود الى:                                                    |
| ( ٥٣,٦٤٠ )    | ( ١٦,٦١٥ )  | مساهمي الشركة                                                                          |
| ( ٩٤٩,٩٤١ )   | ٢٤٦,٠٦٣     | حقوق غير المسيطرين                                                                     |
| ( ٠,٠١٦ )     | ٠,٠٠٦       | ١٩ حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة                                    |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

**الشركة الموهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢**  
**(بالدينار الأردني)**

| رأس المال المدفوع | الاحتياطي الإجمالي | ما تملكه الشركة للتبعية في سهم الشركة الأم | حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى في الشركة التابعة | أرباح (خسائر) مرجحة | مجموع حقوق مساهمي الشركة | حقوق غير مسيطرين | مجموع حقوق الملكية |
|-------------------|--------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------|--------------------|
| ٥٥,٠٠٠,٠٠٠        | ٨,٠٠٣              | ( ٧٩١,٠٥٥)                                 | ( ٨٣,٧٣٨)                                                | ( ٦,٠١١,٠٥٥)        | ٤٨,١٣٢,١٥٦               | ( ٤٧,١٨٤)        | ٤٨,٠٧٤,٩٧٢         |
| ( ١١,٠٠٠,٠٠٠)     | -                  | -                                          | -                                                        | ٦,٠١١,٠٥٤           | ( ٤,٩٨٨,٩٤٦)             | -                | ( ٤,٩٨٨,٩٤٦)       |
| -                 | -                  | -                                          | ( ١٧,٩٩٨)                                                | ٢٨٠,٦٧٦             | ٢٢٢,٦٧٨                  | ( ١٦,٦١٥)        | ٢٤٦,٠٦٣            |
| -                 | ٢٣,٨٦٠             | -                                          | -                                                        | ( ٢٣,٨٦٠)           | -                        | -                | -                  |
| -                 | -                  | ٧٣,٢٢٣                                     | -                                                        | -                   | ٧٣,٢٢٣                   | -                | ٧٣,٢٢٣             |
| -                 | -                  | -                                          | ( ٥,٤٧٤)                                                 | ٥,٤٧٤               | -                        | -                | -                  |
| -                 | -                  | -                                          | -                                                        | -                   | ٥٨,٦٥٢                   | ٥٨,٦٥٢           | ٥٨,٦٥٢             |
| ٤٤,٠٠٠,٠٠٠        | ٤١,٨٦٣             | ( ٧١٧,٨٣٦)                                 | ( ١٠٧,٢١٠)                                               | ٧٥٢,٢٩٠             | ٤٣,٤٦٩,١١١               | ( ٥,١٤٧)         | ٤٣,٤٦٣,٩٦٤         |
| ٥٥,٠٠٠,٠٠٠        | ٤,٨١٠              | ( ٧٩١,٠٥٥)                                 | ٧,٥٩٢                                                    | ( ٥,٢٠٢,٨٢٥)        | ٤٤,٠١٨,٥٢٣               | ١٢,٦٩٤           | ٤٤,٠٣١,٢١٦         |
| -                 | -                  | -                                          | ( ٨١,١٣٤)                                                | ( ٨١,١٣٧)           | ( ٨٩٦,٣٠١)               | ( ٥٢,٦٤٠)        | ( ٩٤٩,٩٤١)         |
| -                 | ٢,١٩٣              | -                                          | -                                                        | ( ٢,١٩٣)            | -                        | -                | -                  |
| -                 | -                  | -                                          | -                                                        | ( ٦٥)               | ( ٦٥)                    | ( ٨,٩٣٦)         | ( ٨,٩٣٦)           |
| -                 | -                  | -                                          | ( ١٠,١٩٦)                                                | ١٠,١٩٦              | -                        | -                | -                  |
| -                 | -                  | -                                          | -                                                        | -                   | -                        | ٢,٦٩٤            | ٢,٦٩٤              |
| ٥٥,٠٠٠,٠٠٠        | ٨,٠٠٣              | ( ٧٩١,٠٥٥)                                 | ( ٨٣,٧٣٨)                                                | ( ٦,٠١١,٠٥٤)        | ٤٨,١٣٢,١٥٦               | ( ٤٧,١٨٤)        | ٤٨,٠٧٤,٩٧٢         |

\* لا تتضمن الأرباح المرحلة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ أية فروقات تقييم غير محققة تخص الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢  
(بالدينار الأردني)

| ٢٠١١          | ٢٠١٢          |                                                                 |
|---------------|---------------|-----------------------------------------------------------------|
|               |               | <b>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</b>                       |
| ( ٨٠٧,٥٥٢ )   | ٣١٦,٤٥٥       | ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة                                   |
| ٥٤,٥٩٤        | ٤٧,٠٠٣        | استهلاكات                                                       |
| ( ٥٠٠,٧٦٤ )   | ( ٣٧٩,٨٤٤ )   | عوائد أرباح الودائع لدى البنوك                                  |
| ١,٠٤٨,٧٤٢     | ١١,٤١٩        | فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل   |
| ٧٠,٩٢٧        | ٣٥,٥٧٧        | حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة                        |
|               |               | <b>التغير في رأس المال العامل</b>                               |
| ( ١٥٣,٠٩٦ )   | ٢,٠٠٩,٥٣٩     | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل                |
| ( ٣٨٣,٥٣٦ )   | ٢١٧,٠٩٩       | شيكات برسم التحصيل                                              |
| ( ١٨٢,٥٢٠ )   | ٤٢٠,٦٨٩       | نم وأرصدة مدينة أخرى                                            |
| ١٨٩,٥٩٠       | ١٩٩,٠١٠       | مطالبات ومحتجزات مقاولين                                        |
| ( ١٧٣,٤٢٣ )   | ( ٢٦٠,٥١٠ )   | أرصدة دائنة أخرى                                                |
| ١,٤١٧,٧٣٨     | ( ٥٠٥,٥١١ )   | دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع شقق وأراضي                     |
| ( ٣,٦٠٧,٢٦٢ ) | ( ٥,٨٠٢,٤٩٦ ) | مشاريع تحت التنفيذ                                              |
| ١,٢٧٦,١٨٨     | ٤٧٨,٢٧٤       | نم جهات ذات علاقة دائنة                                         |
| ( ١,٧٥٠,٣٧٤ ) | ( ٣,٢١٣,٢٩٦ ) | <b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل</b>        |
|               |               | <b>التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</b>                     |
| ( ١٠٨,٨٦١ )   | ( ٢,٠٩٩,٠٦٨ ) | ودائع لأجل لدى بنك إسلامي                                       |
| ١٨٩,٣٩٢       | ٢٤٥,٩٧١       | عوائد أرباح الودائع لدى البنوك                                  |
| ( ٣٠,٦٧٧ )    | ( ٦,٣٣٥ )     | ممتلكات ومعدات                                                  |
| ( ٦,٣٠٦ )     | —             | استثمار في شركة تابعة                                           |
| ٤٣,٥٤٨        | ( ١,٨٥٩,٤٣٢ ) | <b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات الاستثمار</b> |
|               |               | <b>التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل</b>             |
| —             | ( ٣,٨٨٤,٤٧٧ ) | تخفيض رأس المال                                                 |
| ( ١,٧٠٦,٨٢٦ ) | ( ٨,٩٥٧,٢٠٥ ) | <b>التغير في النقد وما في حكمه</b>                              |
| ١٣,١٧٨,٠٠٣    | ١١,٤٧١,١٧٧    | النقد وما في حكمه في بداية السنة                                |
| ١١,٤٧١,١٧٧    | ٢,٥١٣,٩٧٢     | النقد وما في حكمه في نهاية السنة                                |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة**  
**كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢**  
**(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 خلال عام ٢٠١٢ تخفيض رأسمال الشركة إلى (٤٤) مليون دينار/ سهم، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية.

وتتضمن أهم غايات الشركة ما يلي:

- إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/ أو تأجيرها.
- إدارة وتطوير العقارات.
- إستصلاح الأراضي وفرزها وبيعها وتنظيمها.
- المساهمة في شركات أخرى.
- هذا وينص عقد تأسيس الشركة على أن تلتزم الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في جميع العمليات المتعلقة بالتمويل والقروض والكفالات.
- إن مقر الشركة الرئيسي يقع في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية وعنوانها شارع مكة - عمارة أبراج الحجاز.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

تم إقرار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢١ آذار ٢٠١٣، وتتطلب هذه البيانات المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

**٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية**

**أسس إعداد البيانات المالية الموحدة**

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

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٢، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.  
وفيما يلي ملخص لأهم المعايير وتواريخ تطبيقها:

| رقم المعيار                              | موضوع المعيار                    | تاريخ التطبيق                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) | البيانات المالية الموحدة         | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣ |
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١) | العمليات المشتركة                | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣ |
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) | الإفصاح حول الاستثمار في الشركات | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣ |
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٣) | قياس القيمة العادلة              | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣ |

#### أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات 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 البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل الموحد 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 بيان الدخل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.  
ان جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة:

| إسم الشركة التابعة                              | رأس المال | نسبة التملك | طبيعة النشاط                                                     |
|-------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| شركة سفاء للاستثمارات المتحدة                   | ٣٠,٠٠٠    | ١٠٠%        | شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية                       |
| شركة تل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري       | ٣٠,٠٠٠    | ١٠٠%        | تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وسياحية                             |
| شركة الذهبية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري | ٣٠,٠٠٠    | ١٠٠%        | إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير المقارات               |
| شركة تامل للاستثمار والتطوير العقاري            | ٣٠,٠٠٠    | ١٠٠%        | شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية |
| شركة البشري للاستثمارات والتطوير العقاري        | ٣٠,٠٠٠    | ١٠٠%        | شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية |
| شركة التواتر للاستثمارات والتطوير العقاري       | ٣٠,٠٠٠    | ١٠٠%        | شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية |
| شركة صاحبة البشري للإسكان                       | ١٠,٠٠٠    | ٧٥%         | شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية |
| شركة صاحبة طبربور للإسكان                       | ١٠,٠٠٠    | ٧٥%         | شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية |

#### استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية المرحلية المختصرة 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 الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد البيانات المالية الموحدة:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للوصول للملوسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني (أن وجد) في بيان الدخل الموحد.

#### مشاريع تحت التنفيذ

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

#### الاستثمار في الشركات الحليفة

تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الحليفة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركة الحليفة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الحليفة.

#### الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط 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٪    |
| ديكورات               | ٢٠٪    |
| أجهزة ومعدات المشاريع | ٢٥٪    |

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

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف 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 بيان الدخل الموحد.

#### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص التدني في الذمم المدينة، 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 بيان 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 بيان الدخل الموحد عند الشراء) وإعادة تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد 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 بيان الدخل الموحد.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

### تاريخ الإعراف 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.

### النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسجيل 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 البيانات المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

### التقاص

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

### الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند انتقال المنافع والمخاطر من البائع للمشتري. 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 باقي الإيرادات وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

### ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات 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 . مشاريع تحت التنفيذ

| المصاريف<br>المرسلة | كلفة<br>أراضي | المجموع     |
|---------------------|---------------|-------------|
| ٩,٢٦٠,٩٦٣           | ٢٣,١٠٥,٧٧١    | ٣٢,٣٦٦,٧٣٤  |
| ٦,٩٢٢,٦٨٥           | —             | ٦,٩٢٢,٦٨٥   |
| ( ٢٢٧,٤٣٩ )         | ( ٧٢١,٠٤٣ )   | ( ٩٤٨,٤٨٢ ) |
| ١٥,٩٥٦,٢٠٩          | ٢٢,٣٨٤,٧٢٨    | ٣٨,٣٤٠,٩٣٧  |
| ٤,٩٠٣,٩٧٥           | ٢٣,٤٩٧,١٥٤    | ٢٨,٤٠١,١٢٩  |
| ٤,٥٥٤,٠٣٣           | —             | ٤,٥٥٤,٠٣٣   |
| ( ١٩٧,٠٤٥ )         | ( ٣٩١,٣٨٣ )   | ( ٥٨٨,٤٢٨ ) |
| ٩,٢٦٠,٩٦٣           | ٢٣,١٠٥,٧٧١    | ٣٢,٣٦٦,٧٣٤  |

- نظراً لعدم توفر سوق نشط يسمح بقياس القيمة العادلة للمشاريع تحت التنفيذ بموثوقية كافية، لم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ و ٢٠١١.
- إن الكلفة المقدرة لإنجاز المشاريع تحت التنفيذ التي تم البدء بها تبلغ ١,٨٠٩,٠٧٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢.
- يتضمن البند أعلاه أراضي مملوكة لإحدى الشركات التابعة (شركة الذهبية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري) تم إستلاك أجزاء من هذه الأراضي من سلطة المياه وقد قامت الشركة التابعة برفع دعوى على سلطة المياه لدى المحكمة موضوعها تقدير قيمة التعويض جراء هذا الإستلاك، هذا ولم يصدر قرار من المحكمة حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة المرفقة.

٤ . استثمار في شركة حليفة

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على قيمة الإستثمار في الشركة الحليفة:

| إسم الشركة                          | الرصيد في<br>بداية السنة | الحصة من<br>نتائج الأعمال | التغير المتراكم<br>في القيمة<br>العادلة | الحصة من ارباح بيع<br>موجودات مالية بالقيمة<br>العادلة من خلال بيان<br>الدخل الشامل | الرصيد في<br>نهاية السنة | القيمة<br>الموافية |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| شركة الياسمين للأوراق المالية ذ.م.م | ٨٣٨,٧٩١                  | ( ٣٥,٥٧٧ )                | ( ٢٣,٤٧٢ )                              | ٥,٤٧٤                                                                               | ٧٨٥,٢١٦                  | غير مدرجة          |

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركة الحليفة:

| إسم الشركة                          | النشاط      | نسبة الملكية | الموجودات | المطلوبات | الإيرادات | نتائج الأعمال |
|-------------------------------------|-------------|--------------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| شركة الياسمين للأوراق المالية ذ.م.م | وساطة مالية | %٣٢,٤٣       | ٢,٣٦٠,٨٤٧ | ١٧٨,٩١٥   | ٩٨,٦٢٧    | ( ١٠٩,٦٩٦ )   |

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)  
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

٥ . ممتلكات ومعدات

| المجموع | أجهزة ومعدات المشاريع | ديكورات | سيارات | أجهزة وبرامج حاسوب | أجهزة كهربائية | أجهزة مكتبية | اثاث ومفروشات | الكلفة:                           |
|---------|-----------------------|---------|--------|--------------------|----------------|--------------|---------------|-----------------------------------|
| ٣٠٨,٤٨٤ | ٦,٧٥٠                 | ٦٩,٥١١  | ٧٨,٣٥٤ | ٩٠,٦١٩             | ٣,٢٦٠          | ١٧,٤٦٤       | ٤٢,٥٢٦        | الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١            |
| ٦,٣٣٥   | —                     | ٥,٠٧٤   | —      | ١,٠٠٣              | ٢٥٨            | —            | —             | إضافات                            |
| ٣١٤,٨١٩ | ٦,٧٥٠                 | ٧٤,٥٨٥  | ٧٨,٣٥٤ | ٩١,٦٢٢             | ٣,٥١٨          | ١٧,٤٦٤       | ٤٢,٥٢٦        | الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١          |
| ١٨١,٦٠٨ | ٦,٠٥٤                 | ٥٨,٦٧٤  | ٤١,٠٢٥ | ٤٨,٨٠٢             | ١,٧١٩          | ٨,٩٨٣        | ١٦,٣٥١        | الاستهلاك المتراكم:               |
| ٤٧,٠٠٣  | ٦٩٣                   | ٩,٩٣٧   | ١١,٧٨٦ | ١٧,٠٧٩             | ٤٩٧            | ٢,٧٤٨        | ٤,٢٦٣         | الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١            |
| ٢٢٨,٦١١ | ٦,٧٤٧                 | ٦٨,٦١١  | ٥٢,٨١١ | ٦٥,٨٨١             | ٢,٢١٦          | ١١,٧٣١       | ٢٠,٦١٤        | استهلاك السنة                     |
| ٨٦,٢٠٨  | ٣                     | ٥,٩٧٤   | ٢٥,٥٤٣ | ٢٥,٧٤١             | ١,٣٠٢          | ٥,٧٣٣        | ٢١,٩١٢        | الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١          |
| ٢٢٧,٨٠٧ | ٦,٧٥٠                 | ٦٩,٥١١  | ٧٨,٣٥٤ | ٥٩,٩٤٢             | ٣,٢٦٠          | ١٧,٤٦٤       | ٤٢,٥٢٦        | القيمة الدفترية كما في ٢٠١٢/١٢/٣١ |
| ٣٠,٦٧٧  | —                     | —       | —      | ٣٠,٦٧٧             | —              | —            | —             | الكلفة:                           |
| ٣٠٨,٤٨٤ | ٦,٧٥٠                 | ٦٩,٥١١  | ٧٨,٣٥٤ | ٩٠,٦١٩             | ٣,٢٦٠          | ١٧,٤٦٤       | ٤٢,٥٢٦        | الرصيد كما في ٢٠١١/١/١            |
| ١٢٧,٠١٤ | ٤,٣٦٦                 | ٤٤,٧٧٢  | ٢٩,٢٧٢ | ٢٩,٠٤٤             | ١,٢٣١          | ٦,٢٤٣        | ١٢,٠٨٦        | إضافات                            |
| ٥٤,٥٩٤  | ١,٦٨٨                 | ١٣,٩٠٢  | ١١,٧٥٣ | ١٩,٧٥٨             | ٤٨٨            | ٢,٧٤٠        | ٤,٢٦٥         | الرصيد كما في ٢٠١١/١/١            |
| ١٨١,٦٠٨ | ٦,٠٥٤                 | ٥٨,٦٧٤  | ٤١,٠٢٥ | ٤٨,٨٠٢             | ١,٧١٩          | ٨,٩٨٣        | ١٦,٣٥١        | استهلاك السنة                     |
| ١٢٩,٨٧٦ | ٦٩٦                   | ١٠,٨٣٧  | ٣٧,٣٢٩ | ٤١,٨١٧             | ١,٥٤١          | ٨,٤٨١        | ٢٦,١٧٥        | الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١          |

٦ . شيكات برسم التحصيل

يمثل هذا البند الشيكات برسم التحصيل المتحصلة من عملاء الشركة التابعة (شركة تل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري) مقابل عمليات بيع الأراضي، ويستحق جزء من هذه الشيكات خلال فترة زمنية تزيد على ١٢ شهراً والتي تم تصنيفها ضمن الموجودات غير المتداولة، وجزء آخر من هذه الشيكات يستحق خلال فترة زمنية تقل عن ٣ أشهر والتي تم تصنيفها ضمن النقد وما في حكمه، وباقي الشيكات التي تستحق خلال فترة تزيد على ٣ أشهر وتقل عن ١٢ شهراً تم تصنيفها ضمن الموجودات المتداولة.

٧ . أرصدة مدينة أخرى

| ٢٠١١    | ٢٠١٢    |                                 |
|---------|---------|---------------------------------|
| ٣٦٢,٣٩٦ | ١٣٣,٨٧٣ | أرباح ودائع مستحقة              |
| ٢٠٩,٩٥٤ | ٤٧,٧٦٠  | أمانات ضريبة الدخل على الودائع  |
| ١٦,٩٧٣  | ٢٥,٠٧٩  | مصاريف مدفوعة مقدماً            |
| ٢,٦٢٨   | ٢,٩١٣   | نعم موظفين                      |
| ٩٦,١٨٤  | ٩٦,٠٨٤  | تأمينات مستردة                  |
| —       | ١٥,١٢٣  | إيرادات توزيع أرباح أسهم مستحقة |
| ٦٨٨,١٣٥ | ٣٢٠,٨٣٢ |                                 |

٨ . نعم مدينة

| ٢٠١١    | ٢٠١٢    |                  |
|---------|---------|------------------|
| ١٢٥,١٩٩ | ٢٠٠,٦٩٠ | نعم مبيعات أراضي |
| ٥,٠٠٠   | ٥,٠٠٠   | متفرقة           |
| ١٣٠,١٩٩ | ٢٠٥,٦٩٠ |                  |

٩ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

| ٢٠١٢      | ٢٠١١      |                                                |
|-----------|-----------|------------------------------------------------|
| ٣,٧٤٥,٠٤١ | ٥,٧٦٥,٩٩٩ | أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية |
| ١,٥٧٤     | ١,٥٧٤     | أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية            |
| ٣,٧٤٦,٦١٥ | ٥,٧٦٧,٥٧٣ |                                                |

١٠ . ودائع لدى بنك إسلامي

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

١١ . النقد وما في حكمه

| ٢٠١٢      | ٢٠١١       |                               |
|-----------|------------|-------------------------------|
| ١,٠١٤     | ١,١٣٨      | نقد في الصندوق                |
| ١٠٤,٧٢٢   | ٣٣,٨٨٩     | شيكات برسم التحصيل            |
| ٢٣,٩١٦    | ٨,٨٧١      | حسابات جارية لدى بنوك إسلامية |
| ٢,٣٨٤,٣٢٠ | ١١,٤٢٧,٢٧٩ | ودائع لدى بنوك إسلامية *      |
| ٢,٥١٣,٩٧٢ | ١١,٤٧١,١٧٧ |                               |

\* تستحق الودائع لأجل لدى البنوك الإسلامية من شهر إلى ثلاثة أشهر وتستحق عليها أرباح يتم الإعلان عنها بعد تصفية حسابات الاستثمار المشترك.

١٢ . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٤٤) مليون دينار مقسم إلى (٤٤) مليون سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ مقابل (٥٥) مليون دينار مقسم إلى (٥٥) مليون سهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ .

قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٤ نيسان ٢٠١٢ تخفيض رأسمال الشركة بمبلغ (١١) مليون دينار / سهم وذلك من خلال إطفاء مبلغ ٦,٠١١,٠٥٤ دينار من الخسائر المتراكمة للشركة وإعادة مبلغ ٤,٩٨٨,٩٤٦ دينار نقداً للمساهمين، هذا وقد تم إستكمال كافة الإجراءات القانونية خلال العام ٢٠١٢ .

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 سحاء للاستثمارات المتعددة (شركة تابعة) في رأسمال الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة (الشركة الأم).

حقوق المسيطرين

يمثل هذا البند حصة المساهمين الآخرين في نتائج أعمال وصافي موجودات الشركات التابعة.

١٣ . دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع شقق وأراضي  
يمثل هذا البند الدفعات المستلمة من قبل عملاء الشركة التابعة (شركة ضاحية طبربور للإسكان)  
على حساب بيع شقق من مشروع ضاحية طبربور للإسكان، بالإضافة إلى الدفعات المستلمة من قبل  
عملاء الشركة التابعة ( شركة تل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري) على حساب بيع أراضي من  
مشروع تل الرمان.

١٤ . أرصدة دائنة أخرى

| ٢٠١١    | ٢٠١٢   |                            |
|---------|--------|----------------------------|
| ٢٤٦,٣٨٤ | ٥٨,٣٦٨ | مخصص ضريبة الدخل           |
| ١٧,٩٥٢  | ٢٤,٩٨٢ | مصاريف مستحقة              |
| —       | ٤,١٧٤  | أمانات الضمان الإجتماعي    |
| ٣,٦٢١   | ٩١٠    | أمانات ضريبة دخل           |
| ٢٩,٣٨٠  | —      | مخصص تطهير موجودات مالية * |
| —       | ٧٨٧    | متفرقة                     |
| ٢٩٧,٣٣٧ | ٨٩,٢٢١ |                            |

\* يمثل هذا البند المخصص المأخوذ مقابل جزء من أرباح توزيعات أسهم الشركات المستثمر بها  
وذلك وفقاً لما تقررته اللجنة الشرعية كون هذه الأرباح متأتية من شركات يختلط جزء من نشاطها  
بمصادر غير شرعية، وحسب قرار اللجنة الشرعية لم يتم أخذ أي مخصص لهذا العام.

١٥ . صافي أرباح بيع أراضي

| ٢٠١١        | ٢٠١٢        |                   |
|-------------|-------------|-------------------|
| ٨٠١,٨٠١     | ١,٢٢٧,٩٧٢   | إيرادات بيع أراضي |
| ( ٥٨٨,٤٢٨ ) | ( ٩٤٨,٤٨٢ ) | كلفة أراضي مباعه  |
| ٢١٣,٣٧٣     | ٢٧٩,٤٩٠     |                   |

١٦ . مصاريف بيع وتسويق

| ٢٠١١   | ٢٠١٢   |                       |
|--------|--------|-----------------------|
| ١٢,٤٤٩ | ١١,٧٧٩ | رواتب وأجور وملحقاتها |
| ٢٧,٣٠١ | ٣,٠٠٢  | تسويق مشاريع          |
| ٦,٥٤٣  | ١,٧٨٦  | إعلانات               |
| ٦,٥٠٧  | ٤,٨٢٣  | أعمال تصميم ومطبوعات  |
| ١١٩    | ٥,١٦٧  | متفرقة                |
| ٥٢,٩١٩ | ٢٦,٥٥٧ |                       |

١٧. مصاريف إدارية

| ٢٠١١    | ٢٠١٢    |                               |
|---------|---------|-------------------------------|
| ٢٦٠,١١١ | ١٨٨,٢٦٩ | رواتب وأجور وملحقاتها         |
| ٣١,١٩٦  | ٢٣,٤٠٧  | ضمان إجتماعي                  |
| ١١,٩٠٠  | ٩,٤٧٩   | مصاريف تأمين صحي              |
| ٨,٨٣٥   | ٩,٠٠٠   | مصاريف إجتماعات الهيئة العامة |
| ٣١,٨٦٠  | ٢٥,٩٢٠  | تتقلات أعضاء مجلس الإدارة     |
| ٥٧,٥٢٧  | ٤٨,٨١٧  | ايجارات                       |
| ٥٤,٥٩٤  | ٤٧,٠٠٣  | إستهلاكات                     |
| ١٩,٠٩٥  | ٢٩,٠٨٣  | رسوم ورخص حكومية              |
| ٥١,٨٣٢  | ٤٣,١٤٩  | أتعاب مهنية                   |
| ٣,٠٦٧   | ٣,٤٣١   | ضيافة ونظافة                  |
| ٨٥٠     | ١,٥٣٥   | مصاريف تأمين                  |
| ٥,٠٥٠   | ٥,١٥٤   | بريد وهاتف وإنترنت            |
| ٥,٧٧٩   | ٢,٢٨٩   | قرطاسية ومطبوعات              |
| ٤,٦٦٢   | ٥,٦٩٦   | ماء وكهرباء                   |
| ٥,٠١٩   | ٦,٢١٣   | مصاريف عقود صيانة             |
| ٥,٥٨٧   | ٢,٧٨٤   | سيارات                        |
| ٦٠٦     | ١١,٢٥٢  | عمولات شراء وبيع أسهم         |
| ٩,١٦٢   | ١١,٨١٤  | مصاريف سفر وتتقلات            |
| ٤,٦٤٦   | ٥,٧١٢   | متفرقة                        |
| ٥٧١,٣٧٨ | ٤٨٠,٠٠٧ |                               |

١٨. التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٢:

| الرصيد<br>القائم | طبيعة<br>التعامل | طبيعة<br>العلاقة  | اسم<br>الجهة                    |
|------------------|------------------|-------------------|---------------------------------|
| ٣,٣٥٧,١١٢        | مشاريع مشتركة    | رئيس مجلس الإدارة | صندوق نقابة المهندسين الأردنيين |

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا ما قيمته ٨٠,٢٦٩ دينار لعام ٢٠١٢ مقابل ١١٤,٧٦٠ دينار لعام ٢٠١١.

١٩. حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة

| ٢٠١١        | ٢٠١٢       |                                         |
|-------------|------------|-----------------------------------------|
| ( ٨١٥,١٦٧ ) | ٢٨٠,٦٧٦    | ربح (خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة |
| ٥٤,١٦٣,٦٢٥  | ٤٩,٣٨٥,١٩٨ | المتوسط المرجح لعدد الأسهم              |
| ( ٠,٠١٦ )   | ٠,٠٠٦      |                                         |

## ٢٠. التزامات تعاقدية

يوجد على الشركة بتاريخ البيانات المالية الموحدة المرفقة إلتزامات تعاقدية بقيمة ١,٨٠٩,٠٧٧ دينار مقابل عقود تخص المشاريع تحت التنفيذ.

## ٢١. القطاعات التشغيلية

تتركز أنشطة الشركة الأساسية في التعامل بالأوراق المالية والاستثمارات العقارية والودائع لدى البنوك، وقد بلغت الأرباح (الخسائر) المتأتبة للشركة من تلك الأنشطة كما يلي:

| ٢٠١١        | ٢٠١٢    |                      |
|-------------|---------|----------------------|
| ٥٠٠,٧٦٤     | ٣٧٩,٨٤٤ | الودائع لدى البنوك   |
| ٢١٣,٣٧٣     | ٢٧٩,٤٩٠ | الاستثمارات العقارية |
| ( ٨٢٧,٠٧١ ) | ١٨٨,٠١٠ | الموجودات المالية    |

## ٢٢. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة وشركاتها التابعة (عدا شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري) حتى نهاية عام ٢٠٠٩.
- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة التابعة (شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري) حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- قامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة التابعة (شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري) لعام ٢٠٠٩ وتم مطالبة الشركة بمبلغ ٩,٦٧٤ دينار وقد قامت الشركة برفع دعوى لدى محكمة البداية الضريبية ولا تزال هذه الدعوى منظورة لدى المحكمة، وفي رأي الإدارة والمستشار الضريبي للشركة أن الموقف في هذه الدعوى سيكون لصالح الشركة.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة وشركاتها التابعة لعامي ٢٠١٠ و ٢٠١١ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٢ وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

## ٢٣. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية مطالبات ومحتجزات مقاولين والدفعات المقبوضة مقدماً على حساب بيع شقق وأراضي وأمانات رديات المساهمين.

### القيمة العادلة

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.

### 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. تتمثل 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. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية الموحدة.

#### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول. ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية الموحدة:

| ٢٠١٢                                       | أقل من سنة | أكثر من سنة | المجموع   |
|--------------------------------------------|------------|-------------|-----------|
| نم جهات ذات علاقة دائنة                    | —          | ٣,٣٥٧,١١٢   | ٣,٣٥٧,١١٢ |
| دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع شقق وأراضي | ١,٤٦٥,٠٦٢  | —           | ١,٤٦٥,٠٦٢ |
| أمانات رديات المساهمين                     | ١,٠٣٦,٩٧١  | —           | ١,٠٣٦,٩٧١ |
| مطالبات ومحتجزات مقاولين                   | ٥٠٢,٤٣٤    | —           | ٥٠٢,٤٣٤   |
| أرصدة دائنة أخرى                           | ٨٩,٢٢١     | —           | ٨٩,٢٢١    |
|                                            | ٣,٠٩٣,٦٨٨  | ٣,٣٥٧,١١٢   | ٦,٤٥٠,٨٠٠ |
| ٢٠١١                                       | أقل من سنة | أكثر من سنة | المجموع   |
| نم جهات ذات علاقة دائنة                    | —          | ٢,٩٣٧,٤٩٠   | ٢,٩٣٧,٤٩٠ |
| دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع شقق وأراضي | ١,٩٧٠,٥٧٣  | —           | ١,٩٧٠,٥٧٣ |
| أمانات رديات المساهمين                     | ٥,٧٢١      | —           | ٥,٧٢١     |
| مطالبات ومحتجزات مقاولين                   | ٣٠٣,٤٢٤    | —           | ٣٠٣,٤٢٤   |
| أرصدة دائنة أخرى                           | ٢٩٧,٣٣٧    | —           | ٢٩٧,٣٣٧   |
|                                            | ٢,٥٧٧,٠٥٥  | ٢,٩٣٧,٤٩٠   | ٥,٥١٤,٥٤٥ |

#### 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 ٣٧٤,٥٠٤ دينار لعام ٢٠١٢، مقابل ٥٧٦,٦٠٠ دينار لعام ٢٠١١.

#### ٢٤ . إدارة رأس المال

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

#### ٢٥ . أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للعام ٢٠١١ لتتناسب مع أرقام التصنيف لعام ٢٠١٢، ولم ينتج عن إعادة التصنيف أي أثر على نتائج أعمال الشركة وحقوق الملكية للعام ٢٠١٢.