



السادة / بورصة عمان المحترمين

الموضوع: اجتماع الهيئة العامة العادي الثامن

تحية طيبة وبعد،،،

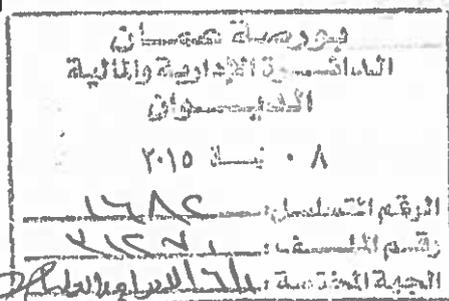
عملاً بقانون الشركات رقم (22) لسنة (1997)، يسر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان دعوتكم لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الثامن الذي سيعقد في تمام الساعة الثانية عشرة من ظهر يوم الإثنين الموافق 2015/4/27 في (فندق أبراج زمزم عمان - القاعة الماسية - خلدا - مقابل مفروشات ميداس - مبنى رقم 248)، وذلك للنظر في الأمور التالية واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها:

1. تلاوة وقائع إجتماع الهيئة العامة العادي السابع المنعقد بتاريخ 2014/4/29.
2. مناقشة تقرير مجلس الإدارة السابع والخطة المستقبلية لعام 2015.
3. سماع تقرير مدققي الحسابات للفترة من 2014/1/1 ولغاية 2014/12/31.
4. مناقشة الميزانية العمومية وبيان الدخل للفترة من 2014/1/1 ولغاية 2014/12/31.
5. إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للفترة من 2014/1/1 ولغاية 2014/12/31.
6. انتخاب مدققي حسابات للشركة للسنة المالية 2015 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
7. انتخاب أعضاء مجلس الإدارة الثالث للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان.
8. أية أمور أخرى يوافق على طرحها 10% على الأقل من حملة أسهم الشركة المهنية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس مجلس الإدارة


المهندس ماجد علي الطباع

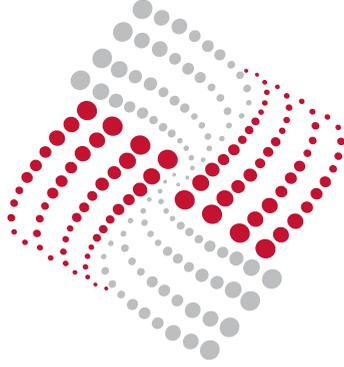


المرفقات:

- الدعوة لحضور الاجتماع مشتملة على جدول الأعمال.

- تقرير مجلس الإدارة والخطة المستقبلية للسنة القادمة / مشتملاً الميزانية السنوية ومرفقاتها + نسخة CD.

Rima GMS



المهنية ثقة تتجدد

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م
Al-Mehanya Real Estate Investments and Housing Co. P.L.C.

2014



مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة.

- المهندس ماجد علي عبد السلام الطباع / ممثّل صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين.

نائب رئيس مجلس الإدارة.

- السيد معن علي محمد السحيمات / ممثّل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.

الأعضاء:

- السيد منذر سعد الدين الزميلي / ممثّل شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري.
- المهندس زهير صلاح حسن العمري / ممثّل صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين.
- الأستاذة نور (محمد شاهر) عبد الله الإمام / ممثّل نقابة المحامين الأردنيين.
- الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات / ممثّل شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة.
- المهندس أحمد يوسف الطراونة / ممثّل نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين.
- السيد فهد عثمان عبده طويله.
- السيد بكر أحمد شريف عودة.

المدير العام:

- المهندس محمد أحمد نوفل.

مدققو الحسابات:

- المهنيون العرب.

المستشار القانوني:

- الأستاذ عصام علي عودة.

المستشارون الشرعيون:

- مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية.



الصفحة	المحتويات
٧-٦	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٣٦-٩	تقرير مجلس الإدارة
٤٣-٣٦	دليل الحاكمية المؤسسية
٤٥	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي الثامن
٤٧-٤٦	تقرير المستشار الشرعي عن عام ٢٠١٤
٧٦-٥١	تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية
٧٧	إقرارات مجلس الإدارة



أ) كلمة رئيس مجلس الإدارة:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان نرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة العادي الثامن للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان لنقدم لكم التقرير السنوي السابع للعام ٢٠١٤ والذي يتضمّن أهم نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها وإنجازاتها والبيانات المالية والافصاحات المطلوبة حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

حضرات السادة المساهمين الكرام

شهد عام ٢٠١٤ نقلة نوعية في أداء الشركة المهنية مقارنة مع السنوات السابقة حيث بدأت الشركة بجني ثمار استثماراتها العقارية التي أسّستها خلال السنوات الماضية ضمن حزمة من مشاريع تطوير العقارات والأراضي. فقد تمكّنت الشركة من العمل بأقصى طاقتها في عام ٢٠١٤ لتلبية تطلعات وآمال المساهمين بتحقيق أرباح مجزية للشركة، الأمر الذي انعكس إيجاباً على سعر سهم الشركة في السوق المالي. حيث حرص مجلس الإدارة على الاستغلال الأمثل لموجودات الشركة. حيث وصلت أرباح الشركة بعد الضريبة إلى حوالي (٢, ١) مليون دينار أردني تحقق معظمها من الإيرادات التشغيلية كما حرص المجلس على المحافظة على نفس مستوى النقد الموجود حيث قامت الشركة بزيادة استثماراتها في مشاريع تطوير الأراضي لمواصلة عملية دوران الإيرادات وتحقيق أرباح مستقبلية.

حضرات السادة المساهمين الكرام

لقد شهد العام ٢٠١٤ ارتفاعاً في أسعار العقار بنسبة (٨٪) مقارنة مع العام ٢٠١٣ وقد تمكّنت الشركة المهنية من الحصول على حصة سوقية مقبولة نتيجة بيع الوحدات العقارية المختلفة (الشقق والفلل والأراضي) المملوكة لديها حيث مازالت الشركة تمتلك مخزوناً من الاستثمارات العقارية قادرة على جني إيرادات وأرباح لسنوات قادمة بإذن الله، هذا بالإضافة إلى استثمار المبالغ المحصلة من مبيعات هذه الوحدات العقارية في شراء قطع أراضي جديدة تساهم في ديمومة العملية الاستثمارية في الشركة للأعوام القادمة بإذن الله. ونذكر هنا أهم إنجازات الشركة في العام ٢٠١٤:

١. تمكّنت الشركة من بيع (٧٠٪) من مشروع روابي الإسراء وذلك بعد موافقة مجلس التنظيم الأعلى على إفراز قطعة الأرض البالغة مساحتها (٢١٧) دونم إلى قطع سكنية بمساحة (٥٠٠) متر مربع للقطعة الواحدة، حيث تبلغ قيمة أرض المشروع حوالي (١١) مليون دينار وتشكل (٢٥٪) من رأس مال الشركة وبالتالي استطاعت الشركة من تدوير أحد أهم موجوداتها العقارية وتحقيق أرباح مجزية من عمليات البيع التي تمّ إدراجها في البيانات المالية لعام ٢٠١٤، مع الإشارة إلى احتفاظ الشركة بالجزء المتبقي من القطع ليتمّ بيعها بعد استخراج سندات التسجيل وإنهاء أعمال البنية التحتية بأسعار أعلى بإذن الله الأمر الذي سينعكس إيجاباً مع البيانات المالية لعام ٢٠١٥.
٢. استطاعت الشركة بيع (٢٣) شقة سكنية في مشروع إسكان رياض المهندسين ليصبح عدد الشقق المباعة لغاية تاريخه (٦٤) شقة سكنية وذلك من خلال الحملة التسويقية التي قامت بها الشركة، مع العلم بأن بيوعات الشقق يعني نجاح مشروع إسكان رياض المهندسين بعد استكمال جميع أعماله والذي أصبح نموذجاً لمشاريع المجمعات السكنية المميزة.

كما أقر مجلس الإدارة توجهاً بتأجير بعض الشقق السكنية وذلك للمساعدة في تغطية المصاريف الإدارية للمشروع بالإضافة إلى تحسين بيئته الداخلية.

٣. قامت الشركة ببيع (٣) فلل في مشروع فلل حنيئا / مادبا خلال فترة الصيف وما زالت تقوم بعمليات تسويق لما تبقى من الفلل التي ستعزز رصيد النقد والأرباح للأعوام القادمة.

٤. مازالت محفظة استثمارات الشركة (الأسهم) تحقق عوائد مجزية بلغت حوالي (١٤٪) من القيمة السوقية وهي أعلى من عوائد الودائع حيث تمتلك الشركة العديد من أسهم الشركات المميزة في قطاعات مربحة والتي ترفد الشركة بإيرادات نقدية نتيجة عمليات المتاجرة أو توزيع الأرباح في المحفظة.

٥. بعد النجاح الكبير الذي حققته الشركة في مشروع روابي الإسراء والإقبال الشديد من المشتريين على المشروع قامت الشركة بشراء قطعة أرض جديدة في منطقة الذهبية الغربية وهي ملاصقة لمشروع روابي الإسراء وبسعر مناسب جداً حيث ستقوم الشركة بتوحيد قطعة المشروع ليتم تخفيض الكلف وبالتالي زيادة نسبة أرباح المشروع.

٦. قامت الشركة بشراء قطعة أرض جديدة في منطقة الصلاحية / الجيزة والتي تبعد (٢) كم عن جسر المطار وبمساحة (٨٢) دونم حيث بدأت الشركة بتسويق المشروع بداية عام ٢٠١٥ وقامت بإطلاق حملة مشروع «روابي الصلاحية» حيث بدأ البيع الفعلي لعدد من القطع بداية عام ٢٠١٥.

٧. قامت الشركة بالحصول على موافقة بلدية السلط لإعادة إفراز قطعة الأرض التي تمتلكها الشركة في منطقة البشيري/ طريق السلط إلى قطع سكنية تنظيم (أ) بمعدل مساحة (٩٠٠) متر مربع للقطعة الواحدة.

حضرات السادة المساهمين الكرام

لقد أوصى مجلس الإدارة في إجتماعه الأخير دعوة الهيئة العامة إلى تخفيض رأس المال بنسبة (٢٠٪) ليصبح رأس مال الشركة (٣٥, ٢) مليون دينار وذلك لتوفير سيولة نقدية فائضة عن حاجة الشركة بالإضافة إلى تدوير الأرباح للسنوات القادمة مما يعزز فرصة زيادة نسبة توزيع الأرباح على المساهمين في السنة القادمة.

ما زالت الإدارة التنفيذية تسير ضمن الخطة التي رسمها مجلس الإدارة من خلال استثمار جميع موجودات الشركة بالشكل الأمثل وبكفاءة عالية بالإضافة إلى البحث عن فرص استثمارية بما يؤمن للشركة استمرارية تحقيق الأرباح في السنوات القادمة لتحقيق تطلعات المساهمين وأمالهم.

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

يقول تعالى: ﴿وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون﴾

رئيس مجلس الإدارة



المهندس ماجد علي الطباع



رؤيتنا

المهنية في مقدمة شركات التطوير العقاري في الأردن.

رسالتنا

تقديم أفضل مشاريع التطوير العقاري والأراضي.

قيمنا

الثقة، الأمانة، القيادة، الانتماء الجودة.

شعارنا

ثقة تتجدد.

ب) تقرير مجلس الإدارة.

يسر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي الثامن وأن يقدم لحضرتكم تقريره السنوي السابع والبيانات المالية السنوية الموحدة كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

١. أ. أنشطة الشركة الرئيسية:

تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان وتم تسجيلها في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٧ برأسمال قدره (٥٥) مليون دينار أردني موزعة إلى (٥٥) مليون سهم، وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٧، وقد تم تخفيض رأس المال بناءً على قرار الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي بتاريخ ٢٤/٤/٢٠١٢ ليصبح (٤٤) مليون دينار أردني موزعة إلى (٤٤) مليون سهم. إن أنشطة الشركة الرئيسية تتمثل بالاستثمار في كافة المجالات الاقتصادية سواء كانت مالية، صناعية، عقارية، تجارية أو خدمية بالإضافة إلى إقامة وإدارة وتأجير المشروعات العقارية والاستثمار 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 ٢٠١٤ (٢٠) موظفاً بما فيهم موظفي المبيعات.

ج. حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

ارتفع حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما بتاريخ ٣١/١٢/٢٠١٤ بنسبة (٣٪) ليبلغ (٤٩,٥٥٨,٣٩١) ديناراً تشمل:
- عقارات معدة للبيع بمبلغ (١٣,١٧٤,٤٩٠) ديناراً.
- أراضي معدة للبيع بمبلغ (١٩,٦٥٦,٢٥٤) ديناراً.
- استثمار في شركة حليفة (٥٥٩,٠٤٣) ديناراً.
- موجودات ثابتة صالحة قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (٣٦,٣٩٥) ديناراً.



٢) الشركات المملوكة والحليفة وطبيعة نشاطها:

أ. الشركات المملوكة:

الرقم	إسم الشركة	رأس المال	نسبة المساهمة	طبيعة نشاطها	موقع الشركة
١	شركة سحاء للاستثمارات المتعددة	٣٠ ألف دينار	٪١٠٠	شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية لصالح الشركة.	
٢	شركة تل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري	٣٠ ألف دينار	٪١٠٠	مشروع تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وسياحية بجانب جامعة فيلادلفيا	
٣	شركة الذهبية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري	٣٠ ألف دينار	٪١٠٠	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات.	
٤	شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري	٣٠ ألف دينار	٪١٠٠	إقامة وحدات سكنية مستقلة (فلل) وبيعها بدون فوائد ربوية وشراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإقامة المشاريع الإسكانية وبيعها.	تقع الشركات التابعة في (مقر الشركة الأم) - مدينة عمان - شارع مكة - مجمع أبراج الحجاز - الطابق الثالث. ولا يوجد لديها فروع داخل المملكة أو خارجها.
٥	شركة البشري للاستثمارات والتطوير العقاري	٣٠ ألف دينار	٪١٠٠	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإقامة المشاريع الإسكانية والإعمار. الاستثمار في العقارات والأراضي.	وتشغل من قبل موظفي الشركة الأم «الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان».
٦	شركة التواتر للاستثمارات والتطوير العقاري	٣٠ ألف دينار	٪١٠٠	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها.	
٧	شركة ضاحية البشري للإسكان	١٠ آلاف دينار	٪٧٥	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.	
٨	شركة ضاحية طبربور للإسكان	١٠ آلاف دينار	٪٧٥	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.	
٩	شركة المرهفية للاستثمارات العقارية	١٠ آلاف دينار	٪١٠٠	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات.	

الرقم	إسم الشركة	رأس المال	نسبة المساهمة	طبيعة نشاطها
١	شركة الياسمين للأوراق المالية والاستثمار	٢,٤٩٨,٠٥٥ دينار *	٣٢,٤ ٪	أعمال الوساطة المالية

* تم تخفيض رأس مال شركة الياسمين بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٧ بإطفاء الخسائر التراكمية والبالغة (٢٧٦,٩٤٥ ديناراً) من رأس المال والبالغ (٢,٧٧٥,٠٠٠ دينار) ليصبح رأس المال (٢,٤٩٨,٠٥٥ ديناراً).



٣) مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة واللجان المُتبثقة عن المجلس:

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

رقم	الإسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
١	المهندس ماجد علي عبد السلام الطباع مواليد عام ١٩٥٥م	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس هندسة عمارة (١٩٧٩)	٢٠١٥-٢٠٠٩ نائب نقيب المهندسين الأردنيين ٢٠٠٧/١٢-٢٠٠٣/٦ عضو اللجنة التنفيذية لهيئة الممارسين العرب وممثل الأردن في اللجنة ٢٠٠٣/٥-٢٠٠١/٥ رئيس جمعية الممارسين الأردنيين ٢٠٠٤/٨-تاريخه مدير عام مؤسس وشريك شركة الباحة للاستشارات الهندسية ٢٠١٠-تاريخه رئيس مجلس إدارة شركة مرجان المهندسين ٢٠٠٩-تاريخه عضو لجان الترخيص والتصنيف والتأهيل في وزارة الأشغال ٢٠١١-تاريخه عضو لجنة عقود الإنشاءات الموحدة ٢٠١١-تاريخه رئيس الهيئة العربية للاعتماد والتأهيل - اتحاد المهندسين العرب ٢٠١١-تاريخه عضو اللجنة الفنية للكودات الأردنية - مجلس البناء الوطني
٢	السيد معن علي محمد السحيمات مواليد عام ١٩٦٦م	نائب الرئيس اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس رياضيات (١٩٩١)	منذ عام ٢٠٠١ عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع ١٩٩٦-٢٠٠١ عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات ١٩٩٦-١٩٩٥ عضو مجلس إدارة ومساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية ١٩٩٥-١٩٩٢ مدير في شركة خاصة ١٩٩١-١٩٨٩ محاسب تكاليف ورئيس قسم الإنتاج في المصنع الأردني للبصريات عضو في هيئة مدربين عدد من الشركات
٣	السيد بكر أحمد شريف عوده مواليد عام ١٩٦٧م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس إدارة أعمال (١٩٩٩)	٢٠٠٩/١١-تاريخه عضو هيئة مدربين شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري ٢٠٠٨/١٠-٢٠٠٩/١١ مدير إقليمي - مجموعة بن محفوظ الاستثمارية - جدة/ المملكة العربية السعودية ٢٠٠٥-١٩٩٩ العضو المنتدب/ المدير العام - الشركة المنهية للاستثمارات العقارية والإسكان مجموعة بن محفوظ الاستثمارية - جدة / المملكة العربية السعودية
٤	السيد فهد عثمان عبد طوية مواليد عام ١٩٥٩م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس كيمياء (١٩٨٠)	٢٠٠٠-تاريخه مدير عام وشريك شركة مزاي للاستيراد والتصدير ٢٠٠٨-تاريخه شريك ورئيس هيئة مدربين مصنع لينا لإنتاج الورق الصحي ٢٠٠٧-تاريخه شريك في شركة الأثير للصرافة
٥	المهندس أحمد يوسف صالح الطراونة مواليد عام ١٩٦٠م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس هندسة مدنية (١٩٨٥)	٢٠١٠-تاريخه نقيب المقاولين الأردنيين لدورتين متتاليتين ٢٠١٠-تاريخه عضو لجنة ترخيص المقاولين - وزارة الأشغال ٢٠١٠-تاريخه عضو لجنة تأهيل الاستشاريين - وزارة الأشغال ٢٠١٠-تاريخه عضو لجنة تصنيف المقاولين - وزارة الأشغال ٢٠١٣-تاريخه رئيس مجلس إدارة ائتلاف شبه الجزيرة العربية عضواً في نقابة المهندسين الأردنيين عضواً في نقابة المقاولين الأردنيين أمين سر نقابة المقاولين عضو مجلس إدارة جمعيات خيرية مختلفة ٢٠٠٨-٢٠٠٦ عضو مجلس إدارة مؤسسة التدريب المهني عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للتشغيل والتدريب مدير عام شركة مقاولات / ائتلاف شركة احمد يوسف الطراونة وشريكه عضو مجلس أمانة عمان الكبرى عضو المجلس الاقتصادي والاجتماعي عضو في جميع لجان وزارة الأشغال العامة والإسكان نائب أول لرئيس اتحاد المقاولين العرب عضو مجلس إدارة غرفة التحكيم العربية ١٩٩٣-تاريخه عضو مجلس كلية الهندسة / الجامعة الأردنية ١٩٨٧-١٩٩٣ عضو مجلس كلية الشريعة / جامعة مؤتة مدير عام شركة مقاولات مهندس لدى شركة مقاولات محلية



رقم	الإسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
٦	المهندس زهير صلاح حسن العمري مواليد عام ١٩٥٥م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس هندسة ميكانيكية (١٩٨٣)	٢٠١٤ - لتاريخه رئيس لجنة الأراضي / نقابة المهندسين الأردنيين. عضو لجنة إدارة صندوق التقاعد / نقابة المهندسين الأردنيين. رئيس جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني. عضو مجلس إدارة مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري. مالك شركة العمري للإسكان مقاول إلكتروميكانيك. مالك مكتب هندسي. ١٩٩٤-لتاريخه لغاية ١٩٨٧ ١٩٩٩-١٩٨٧
٧	السيد منذر سعد الدين الزميلي مواليد عام ١٩٦١م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس إدارة أعمال (١٩٨٣)	عضوية حالية في مجالس إدارة شركات أخرى ١٩٩٧- حتى الآن عضو هيئة مدربين وشريكاً مفوضاً في شركة مدارس الرضوان ذ.م.م. ١٩٩٠- حتى الآن عضو مجلس إدارة شركة المركز الأردني للتجارة الدولية (شركة مساهمة عامة). ١٩٩٠- حتى الآن شريك ونائب الرئيس في شركة سعد الدين الزميلي وأولاده. عضويات سابقة في مجالس إدارة شركات أخرى وخبرات عملية ١٩٨٤-١٩٨٦ مدير مكتبة دار نشر. ١٩٨٨-١٩٨٦ شريك ومدير شركة زراعية. ١٩٨٨-١٩٩٠ شريك ومدير شركة فرطاسية وأدوات مكتبية. ١٩٩٠-٢٠٠٠ عضو مجلس إدارة الشركة الاستثمارية العقارية - عقاركو (شركة مساهمة عامة). عضويات جمعيات وهيئات تطوعية وشبابية ١٩٩٧- حتى الآن رئيس القطاع الكشفي الأهلي بجمعية الكشفية والمرشدة الأردنية. ٢٠٠٠- حتى الآن نائب الأمين العام لجمعية الكشفية والمرشدة الأردنية/أمين الصندوق. ٢٠٠٢- حتى الآن رئيس اتحاد الكشاف المسلم في الأردن. ٢٠١٠- حتى الآن عضو اللجنة الكشفية العربية. عضويات جمعيات خيرية تطوعية ١٩٩٨- حتى الآن أمين صندوق جمعية غزة هاشم الخيرية. ٢٠٠٧- حتى الآن رئيس مجلس إدارة جمعية العروة الوثقى الخيرية. ٢٠١٣- حتى الآن عضو مجلس إدارة جمعية صندوق حياة للتعليم. عضويات جمعيات رجال الأعمال وأخرى ٢٠٠٧ عضو جمعية الجودة الأردنية. ١٩٩٧ عضو جمعية الرخاء لرجال الأعمال. ٢٠٠٨ عضو هيئة رواد الرياضة والشباب الأردنية.



رقم	الإسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
٨	الدكتور فايز محمد عطويوي السحيمات مواليد عام ١٩٢٨م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	دكتوراه هندسة (١٩٧٢) ماجستير هندسة (١٩٦٤)	وزارة الأشغال العامة. عميد كلية البوليتكنك. مدير عام مؤسسة المدن الصناعية وعضو مجلس الإدارة. مدير عام شركة البترول الوطنية وعضو مجلس الإدارة. عضو مجلس أمناء كلية الملكة نور للطيران. عضو مجلس أمناء جامعة الأميرة سمية. عضو مجلس أمناء جامعة مؤتة. عضو مجلس كلية الحجاوي - جامعة اليرموك. عضو مجلس كلية العلوم - الجامعة الأردنية. عضو مجلس مركز الاستشارات - الجامعة الأردنية. عضو مجلس نقابة المهندسين الأردنيين. عضو مجلس إدارة مؤسسة التدريب المهني. نائب رئيس مجلس إدارة كابينال بنك. رئيس مجلس إدارة شركة البتراء للحفر. رئيس مجلس إدارة شركة البترول الوطنية. عضو مجلس إدارة شركة البوتاس العربية. عضو مجلس إدارة شركة أملاح البحر الميت (البرومني). عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية. رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية. عضو مجلس إدارة الشركة العامة للتعديين.
٩	الأستاذة نور محمد شاهر) عبدالله الامام مواليد عام ١٩٧٠م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	حقوق / جامعة القاهرة	٢٠١٢-٢٠١١ ٢٠٠٤- تاريخه ١٩٩٨-٢٠٠٤ ١٩٩٥-١٩٩٨ 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 إنصاف الأجر التابعة لوزارة العمل. نائب رئيس ملتقى سيدات الأعمال والمهن الأردنية. عضو مؤسس وعضو مجلس إدارة جمعية أخلاقيات العمل والمهنة الأردني. عضو مجلس إدارة جمعية المحققين الأردنيين. عضو الشبكة القانونية للنساء العربيات. عضو اتحاد الحقوقيين العرب. مستشارة قانونية لمركز الإعلاميات العربيات. مستشارة للبرنامج الإذاعي المتخصص في مجال حقوق الإنسان.



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

رقم	الإسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
١	المهندس محمد أحمد محمد نوفل مواليد عام ١٩٦٢م	المدير العام إعتباراً من ٢٠١٢/١١/١	بكالوريوس هندسة كهربائية (١٩٨٦)	عضو هيئة مديري شركة الياسمين للأوراق المالية والاستثمار المدير التنفيذي لإدارة التقاعد والتأمينات الاجتماعية في نقابة المهندسين الأردنيين مديراً لصندوق التقاعد والتأمين الاجتماعي في نقابة المهندسين الأردنيين رئيس قسم الاستثمار في نقابة المهندسين الأردنيين موظف مبيعات في قسم الاستثمار في نقابة المهندسين الأردنيين مهندس آلات دقيقة في مصانع البترول الكويتية نائب رئيس هيئة مديري شركة الياسمين للأوراق المالية (عضوية حالية) عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (عضوية سابقة) عضو مجلس إدارة شركة الإسراء للاستثمار والتمويل الإسلامي (عضوية سابقة) نائب رئيس مجلس إدارة شركة مبنى اتحاد صناديق تقاعد النقابات المهنية (عضوية سابقة)
٢	المهندس أحمد صبري القدومي مواليد عام ١٩٥٨م	المدير التفذي لدايرة المشاريع إعتباراً من ٢٠١٢/٤/١	بكالوريوس هندسة مدنية (١٩٨١)	شركة تعميم القابضة/ مدير الإنشاءات والمشاريع سجيما مهندسون مستشارون/ مدير المشاريع والإشراف مكتب عمان للاستشارات وتخطيط المدن/ ومدير الإشراف والمشاريع / رئيس الهندسة الإدارية مؤسسة حسين عطية/ مدير مشاريع/ تنفيذ شركة أبو عيشة مهندس موقع/ مدير مشاريع/ تنفيذ شركة المهندس الأردني/ مهندس مقيم / مدير مشروع / إشراف ٢٠١٢-٢٠٠٥ ٢٠٠٥-٢٠٠٢ ٢٠٠٢ - ١٩٩٢ ١٩٩٢ - ١٩٩٠ ١٩٩٠ - ١٩٨٦ ١٩٨٥ - ١٩٨١
٣	السيد حسن عبد الجليل القطاونة مواليد عام ١٩٧٣م	المدير المالي	بكالوريوس محاسبة (٢٠٠١)	عضو هيئة المديريين / شركة الياسمين للأوراق المالية والاستثمار المدير المالي/ الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان القائم بأعمال المدير العام / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان رئيس قسم الحسابات ومحاسب / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان محاسب / الجامعة الهاشمية محاسب / شركة التأمين الإسلامية ٢٠١٤/٣ - ٢٠١٠/٨ ٢٠١٠/٨ - لغاية الآن ٢٠١٢/١٠-٢٠١٢/١ ٢٠١٠-٢٠٠٧ ٢٠٠٧-٢٠٠٤ ٢٠٠٤-٢٠٠١

ج. اللجان المنبثقة عن المجلس:

١. لجنة التدقيق: تتكون من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وهم:

- السيد منذر سعد الدين الزميلي / رئيس اللجنة.

- السيد فهد عثمان طويلة / عضو.

- الأستاذة نور (محمد شاهر) الإمام / عضو.

وعقدت اللجنة عدد (٧) اجتماعات خلال عام ٢٠١٤.

٢. لجنة الترشيحات والمكافآت: تتكون من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وهم:

- المهندس ماجد علي الطباع / رئيس اللجنة.

- السيد معن علي السحيمات / عضو.

- السيد منذر سعد الدين الزميلي / عضو.

- السيد بكر أحمد عودة / عضو.

لم يتم عقد أي اجتماع للجنة خلال عام ٢٠١٤.



٤) أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم:

أسماء المساهمين الذين يملكون نسبة ٥% من الأسهم فأكثر كما هي بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١:

الرقم	الإسم	عدد الأسهم كما في ٢٠١٤/١٢/٣١	نسبة المساهمة عام ٢٠١٤	عدد الأسهم كما في ٢٠١٣/١٢/٣١	نسبة المساهمة عام ٢٠١٣
١	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	٥,١٧٣,٧٠٢	١١,٧٥٨%	٥,١٧٣,٧٠٢	١١,٧٥٨%
٢	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية	٣,٢٨٠,٦٢٨	٧,٤٥٦%	٣,٢٨٠,٦٢٨	٧,٤٥٦%
٣	شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري	٢,٩٤٠,١١٨	٦,٦٨٢%	٣,٠٥٠,٠٠٠	٦,٩٣١%

٥) بالنظر إلى طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها. فإنه يصعب تحديد الجوانب التنافسي الذي تعمل به الشركة وكذلك يصعب تحديد حصة الشركة من السوق محلياً وخارجياً.

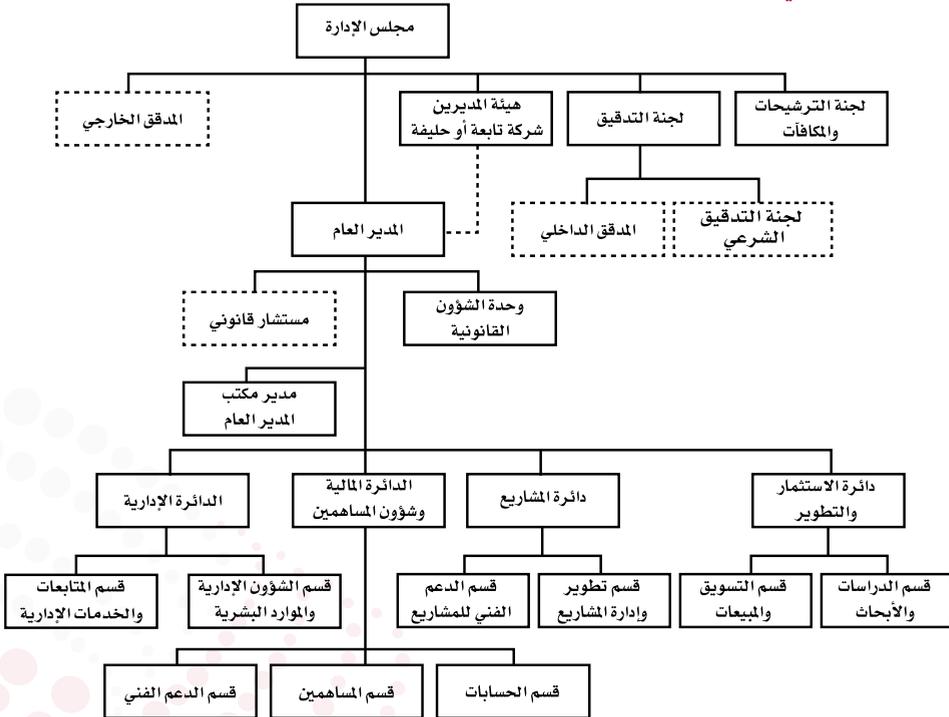
٦) لا يوجد للشركة اعتماد موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

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

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

٨) لا توجد أية 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.

٩) أ. الهيكل التنظيمي للشركة:





ب. عدد موظفي الشركة الأم والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم:

عدد موظفي الشركة المهنية وشركاتها التابعة	المؤهل العلمي
١	ماجستير
٩	بكالوريوس
٥	دبلوم
١	التوجيهي
٤	دون التوجيهي
٢٠	إجمالي عدد الموظفين

ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

- ✓ تمّ إيفاد (٢) من الموظفين في دورات وورشات عمل مجانية.
- ✓ تمّ إيفاد (١٢) من الموظفين في دورات تدريبية مدفوعة الأجر.

١٠) 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.

١١) الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٤:

أ. إنجازات المشاريع:

- مشروع رياض المهندسين (١٦٧ شقة سكنية):
- تمّ عقد العديد من الفعاليات الرسمية وغير الرسمية داخل المشروع وذلك لغايات التسويق للعديد من الزبائن.
- تمّ بيع (٢٣) شقة في عام ٢٠١٤ ليصبح إجمالي عدد الشقق المباعة (٦٤) شقة.
- تمّ التسجيل ونقل ملكية الشقق لعدد من المشترين في عام ٢٠١٤ حيث قام العديد من المشترين بالسكن داخل المشروع.
- تمّ التفاوض مع إحدى الشركات الكبرى العاملة في مجال إدارة خدمات المشروع من أجل إدارة مرافق مشروع رياض المهندسين.

- مشروع حنيننا / مآدبا (٣٠) فيلا:

- اعتماد خطة تسويقية داخلية وخارجية لتعريف المواطنين بمزايا المشروع من خلال إقامة عدد من الفعاليات لتسويق المشروع للمغتربين.
- تمّ بيع (٢) فلل في المشروع خلال فترة صيف عام ٢٠١٤ ويتوقع تحقيق مزيد من البيوعات خلال سنة ٢٠١٥.



- مشروع أرض تللاع العلي (الجاردنز):

- تمّ العمل على دراسة آلية استثمار وتطوير قطعة أرض الجاردينز بالشراكة مع جمعية الرخاء لرجال الأعمال التعاونية وتم عقد العديد من الاجتماعات ومن المتوقع اتخاذ قرار بهذا الخصوص خلال عام ٢٠١٥. إمّا بعرض قطعة الأرض للبيع أو استثمارها بالطريقة التي تعود بالنفع على المساهمين.

- مشروع روابي الإسراء:

- تمّ أخذ موافقة مجلس التنظيم الأعلى على إفراز قطعة الأرض والبالغ مساحتها (٣١٧) دونم إلى قطع سكنية بمساحة (٥٠٠) متر مربع للقطعة الواحدة حيث بلغ عدد القطع المفرزة حوالي (٤٠٠) قطعة.
- تمّ طرح قطع الأراضي السكنية للبيع وبلغ مجموع البيوعات الفعلية للقطع (٢٨٢) قطعة خلال سنة ٢٠١٤ وتمّ الاعتراف بجزء من أرباحها.
- تمّ البدء بتنفيذ أعمال البنية التحتية (شوارع . شبكة المياه . الكهرباء) بداية عام ٢٠١٤ بعد إحالة العطاءات على المقاولين حيث يتوقع الانتهاء من الأعمال في شهر ٦/٢٠١٥ وتسليم القطع للمشتريين.
- قامت الشركة بتأجيل عملية بيع القطع المتبقية في المشروع لحين استخراج سندات التسجيل وإنهاء أعمال البنية التحتية حيث ستواصل عملية البيع بعد ذلك وبأسعار أعلى.

- مشروع روابي الصلاحية:

- قامت الشركة في سنة ٢٠١٤ بشراء قطعة أرض في منطقة الصلاحية / الجيزة بمساحة (٨٢) دونماً والتي تبعد عن جسر مطار الملكية علياً باتجاه مادبا بحوالي (٢) كم.
- تمّ الحصول على موافقة مجلس التنظيم الأعلى على إفراز قطعة الأرض إلى قطع أراضي سكنية بمساحة (٥٠٠) متر مربع للقطعة الواحدة (سكن ج) حيث بلغ عدد قطع المشروع المفرزة حوالي (٩٣) قطعة سكنية.
- ستقوم الشركة بتنفيذ أعمال البنية التحتية (ماء . كهرباء . شوارع) لقطع الأراضي خلال عام ٢٠١٥.
- بدأت الشركة بعملية تسويق قطع الأراضي بداية عام ٢٠١٥ وتمّ بيع عدد من القطع.

- مشروع روابي البشري:

- تمّ الحصول على موافقة بلدية السلط على إعادة إفراز قطعة الأرض المملوكة للشركة التي تقع في منطقة السرو / السلط بمساحة (١٣) دونماً إلى قطع سكنية بمساحة (٩٠٠) متر مربع للقطعة الواحدة (سكن أ) الأمر الذي سيساهم في بيع القطع بطريقة أسرع وتحقيق أرباح مجزية تعكس على أرباح الشركة عام ٢٠١٥.



ب. إنجازات مالية وإدارية:

- حققت الشركة المهنية عام ٢٠١٤ أرباحاً قياسية منذ تأسيسها حيث بلغ صافي الربح قبل الضريبة حوالي (١,٣) مليون دينار بزيادة مقدارها (١,١) مليون دينار وبنسبة ارتفاع (٣٨٧٪) عن عام ٢٠١٣ ناتجة عن النمو الحاصل في إيرادات الشركة التشغيلية من عمليات بيع مشاريع الشركة المختلفة (مشروع روابي الإسراء ومشروع شقق رياض المهندسين ومشروع فلل حنيننا). حيث تضاعفت مبيعات الشقق والفلل والأراضي وبشكل واضح عن عام ٢٠١٣.
- ارتفع صافي الربح بعد الضريبة إلى (١,٢) مليون دينار بزيادة مقدارها (٣٧٠٪) عن العام الماضي.
- ما زالت الشركة تملك السيولة الكافية لديها ممّا يعزز فرص استثمار هذه المبالغ بما يخدم مصلحة المساهمين.
- لا توجد أية مديونية أو قروض على الشركة وهذه من أهم عناصر القوة للشركة.

(١٢) الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٤ ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

(١٣) السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة:

السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة للسنوات من ٢٠٠٨ ولغاية ٢٠١٤:

السنة	حقوق المساهمين	حقوق الأقلية	صافي الربح (الخسارة)	الربح الموزع	سعر السهم في نهاية العام
٢٠٠٨	٥٠,٩٧٩,٥٥١	١,٦٣٥	(٤,١٩٢,٦٩٣)	-	٠,٧٧
٢٠٠٩	٤٩,٩٨٩,٤٩٤	١,٩٥٥,٥٩٥	(٨٥٤,٤٤١)	-	٠,٦٢
٢٠١٠	٤٩,٠١٨,٥٢٢	١,٦٧٣,٩٩٦	(٩٢٥,٩٩٦)	-	٠,٤٩
٢٠١١	٤٨,١٢٢,١٥٦	٢,٨٩٠,٣٠٦	(٨٦٨,٨٠٧)	-	٠,٣٨
٢٠١٢	٤٣,٤٦٩,١١١*	٣,٣٥٠,٩٢٣	٣٦٤,٠٦١	-	٠,٤٠
٢٠١٣	٤٣,٧٠٥,٤٠٩	٣,٥٨١,٤٢٣	٢٥٢,٩٠٦	-	٠,٤٠
٢٠١٤	٤٤,٨٦٨,٥٦٣	٣,٠٥٩,٦٨٥	١,١٨٧,٤٥٩	-	٠,٦٣

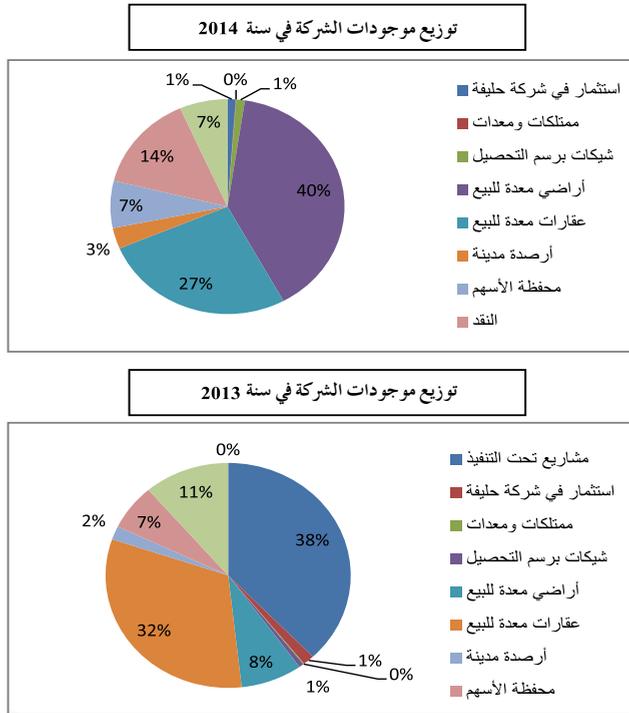
* قامت الشركة بتخفيض رأسمالها من (٥٥) مليون دينار إلى (٤٤) مليون دينار.

١٤) تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

التحليل المالي

* أولاً : الموجودات :

إرتفعت موجودات الشركة بقيمة (١,٤) مليون دينار ونسبة نمو بلغت (٢٪) في نهاية عام ٢٠١٤ مقارنة مع نهاية عام ٢٠١٣ وهي نسبة نمو إيجابية ناتجة عن تحقيق الشركة لأرباح من أعمالها التشغيلية مقارنة مع السنوات السابقة وبالتالي تعظيم حقوق الملكية وهو الهدف الأساسي لإدارة الشركة الذي تعمل من أجله، حيث بلغت موجودات الشركة (٤٩,٦) مليون دينار، ويعود السبب الرئيسي في النمو الحاصل في الموجودات إلى تحقيق الشركة أرباح من بيع قطع اراضي في مشروع روابي الاسراء (الذهبية) وكذلك بيع شقق في مشروع رياض المهندسين وبيع (٣) فلل في مشروع فلل حنبنا / مآدبا وتحقيق أرباح من محفظة الأسهم الامر الذي انعكس ايجابيا على النقد المتوفر وعلى موجودات الشركة وزيادة إستثماراتها. وكما يلي توزيع موجودات الشركة في سنة ٢٠١٤ و ٢٠١٣:



من التوزيع أعلاه يلاحظ تغير تركيبة موجودات الشركة في سنة ٢٠١٤ عن سنة ٢٠١٣ حيث يشكل رصيد الأراضي المعدة للبيع (٤٠٪) من مجموع موجودات الشركة مقابل (٨٪) في عام ٢٠١٣ بالإضافة إلى أن رصيد العقارات المعدة للبيع شكل (٢٧٪) من الموجودات، وهذا يعني زيادة الموجودات القابلة للتسييل إلى نقد، حيث أصبحت معظم الموجودات قريبة من البيع وبالتالي يوجد فرص لإستغلال النقد المحصل علماً بأنه تم شراء قطع أرضي جديدة في منطقتي الصلاحية والذهبية الغربية لإستثمارها ضمن مشاريع تطوير الأراضي مما يعزز إرتفاع حجم النقد في المستقبل القريب.

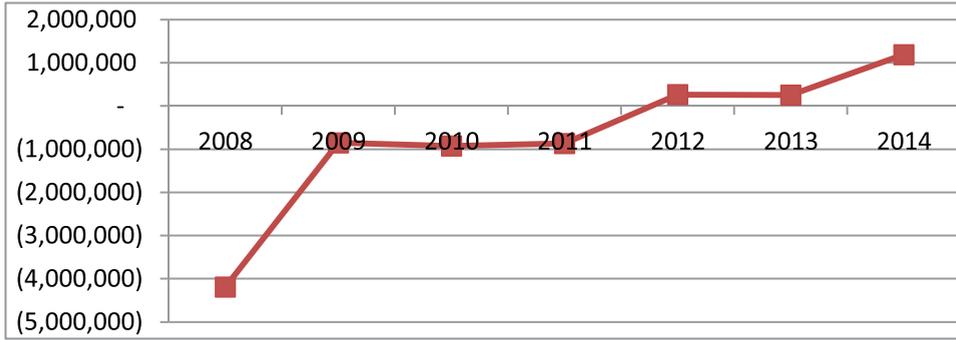


- وفيما يلي أبرز الملاحظات على موجودات الشركة في نهاية عام ٢٠١٤ مقارنة مع نهاية عام ٢٠١٣:
١. إرتفاع حجم النقد وما في حكمه بمبلغ (١,٨) مليون دينار وبنسبة (٢٣٪) ليصل النقد المتوفر لدى الشركة (ودائع + نقد) في نهاية العام ٢٠١٤ إلى (٧,٢) مليون دينار مستمر كوديعه لدى بنك الأردن دبي الاسلامي، ويعود السبب في إرتفاع النقد المتوفر لدى الشركة إلى المبالغ المقبوضة من جراء بيع الأراضي والشقق والفلل وبيع جزء من محفظة الأسهم، ويعتبر النقد المتوفر أحد عناصر القوة لدى الشركة مع عدم وجود التزامات لدى البنوك الأمر الذي يساعد في استغلال أي فرصة استثمارية تعود بالنفع على الشركة.
 ٢. تم إعادة تصنيف رصيد مشاريع تحت التنفيذ والبالغ (١٨,٢) مليون دينار في عام ٢٠١٣ إلى حساب رصيد أراضي معدة للبيع والذي إرتفع بمبلغ (١٦) مليون دينار وبنسبة (٤٠٣٪) وليصبح رصيد أراضي معدة للبيع (١٩) مليون دينار ويمثل الرصيد الإستثمار في المشاريع التالية:
 - ١- أرض تل الرمان.
 - ٢- ما تبقى من مشروع (روابي الإسراء) بالإضافة إلى قطعة الأرض الجديدة في الذهبية.
 - ٣- أرض مشروع الجاردنز.
 - ٤- أراضي السلط / البشيرى.
 - ٥- أراضي حنيننا / مادبا.
 - ٦- أراضي روابي الصلاحية.
 ٣. انخفاض بند العقارات المعدة للبيع بقيمة (٢,٢) مليون دينار وبنسبة (١٤٪) ليصل الرصيد الى (١٣,٢) مليون دينار بسبب قيام الشركة ببيع عدد من الشقق للمشتريين في عام ٢٠١٤ بالإضافة ببيع (٣) فلل من مشروع فلل حنيننا / مادبا ويمثل هذا البند (الشقق المتبقية في مشروع رياض المهندسين وعددها حوالي (١٠٠) شقة بالإضافة الى (٢٧) فيلا في مشروع فلل حنيننا/ مادبا) ويعتبر هذا البند مصدر قوة للشركة لأنه سينعكس على إيرادات وأرباح العام القادم بعد بيع المشاريع أعلاه.
 ٤. ظهور بند ذمم جهات ذات علاقة مدينه ويبلغ رصيده (٣,٣) مليون دينار والذي يمثل ذمم على نقابة المهندسين الاردنيين منها (١,٥) مليون دينار يستحق خلال عام (حسب الاتفاقية الموقعة معهم) والذي يمثل المبلغ المتبقي من ثمن بيع قطع أراضي مشروع (روابي الإسراء) مقسط على ثلاث سنوات.
 ٥. ارتفاع الموجودات المالية (محفظة الاسهم) بقيمة (٣٣٨) ألف دينار وبنسبة (١١٪) ناتجة عن إرتفاع أسعار أسهم الشركات المستثمر لديها ومنها البنك الإسلامي الأردني الذي إرتفع سعره بنسبة (٦,٧٪) في عام ٢٠١٤ عن نهاية عام ٢٠١٣، حيث بلغ رصيد محفظة الأسهم (٣,٥) مليون دينار مستثمرة في شركات تمنح توزيعات أرباح مناسبة، حيث قامت الشركة بالتخلص من العديد من الشركات التي لا توزع أرباحاً وتحقق خسائر وتم زيادة الإستثمار بأسهم البنك الإسلامي الأردني.
- والجدول التالي يبين حركة المحفظة المالية لنهاية ٢٠١٤ مقارنة مع سنة ٢٠١٣:

محفظة الأسهم				
البند	٢٠١٤	٢٠١٣	التغير	نسبة التغير
عدد الشركات في المحفظة المالية	٧	١٢	(٥)	٤٢٪
عدد الأسهم المباعة (سهم)	٧٢٢,٢٤٣	٧٣٣,٩١٣	(١١,٦٧٠)	(١,٦٪)
القيمة السوقية (مليون دينار)	٣,٥١١,٠١٠	٣,١٧٢,٥٨٧	٣٣٨,٤٢٣	١٠,٧٪

*** ثانياً: قائمة الدخل:**

انتقلت الشركة في عام ٢٠١٤ إلى مرحلة جديدة من الأرباح المحققة حيث استطاعت الشركة تحقيق أرباح بعد الضريبة بقيمة (١,٢) مليون دينار مقارنة مع (٢٥٣) ألف دينار في العام ٢٠١٣ حيث يعود التحسن الملحوظ في أداء الشركة للأرباح المحققة من بيع عدد من الأراضي والعقارات.
والشكل التالي يبين تطور الأرباح والخسائر للشركة من عام ٢٠٠٩ - ٢٠١٤:



وفيما يلي أبرز بنود بيان الدخل للشركة:

١. إيرادات بيع أراضي وعقارات:

ارتفعت إيرادات بيع الأراضي والعقارات في عام ٢٠١٤ بمقدار (٧,٧) مليون دينار وبنسبة (٢٥٠٪) لتصل إلى (١٠,٨) مليون دينار، ويعود سبب الإرتفاع الملحوظ في الإيرادات إلى قيام الشركة بتحقيق إيرادات نتيجة بيع قطع الأراضي في مشروع روابي الإسراء (الذهبية) بقيمة (٨,١) مليون دينار والتي تشكل ما نسبته (٧٥٪) من إجمالي الإيرادات وقد بلغت عدد القطع المباعة للبقية (٢٣٧) قطعة من أصل (٤٠٠) قطعة إجمالي المشروع مع العلم بأن العدد الإجمالي للبيوعات بلغ (٢٨٣) قطعة وتم الاعتراف فقط بإيرادات جزء من هذه القطع وحسب المبالغ المحصلة أما الجزء المتبقي فسيتم الاعتراف به في سنة ٢٠١٥، وأما بالنسبة للجزء المتبقي من الإيرادات يمثل إيرادات بيوعات (٢٣) شقة في مشروع رياض المهندسين بالإضافة إلى بيع (٣) فلل في مشروع حينا / مادبا. في حين إقتصرت الإيرادات لسنة ٢٠١٣ على بيوعات شقق رياض المهندسين.

٢. مجمل بيع أراضي وعقارات (الأرباح التشغيلية):

بلغ مجمل ربح بيع الأراضي والعقارات (١,٥) مليون دينار نهاية عام ٢٠١٤ وبتزايد مقادها (١,١) مليون دينار عن عام ٢٠١٣ وبنسبة نمو بلغت (٢٨٦٪) عن عام ٢٠١٣ وبنسبة عائد على الاستثمار (الكلفة) بلغ (١٦٪) وهذا مؤشر إيجابي للشركة نتيجة تحقيق إيرادات من النشاط الرئيسي لأعمالها وفيما يلي تفاصيل الإيرادات:



المشروع	الإيرادات	الكلفة	الربح	* نسبة (الربح / الكلفة)	نسبة من إجمالي الإيرادات
الذهبية الغربية / أراضي	٨,٠٨٥,٩٦٦	٦,٨٠٣,٦٩٤	١,٢٨٢,٢٧٢	٪١٩	٪٧٥
حنينا - مآدبا / أراضي	٧٨,٧٥٠	٥٤,٢٦٥	٢٤,٤٨٥	٪٤٥	٪١
حنينا - مآدبا / ظل	٧٥٧,١٨٦	٦٧٣,٠٨٦	٨٤,١٠٠	٪١٣	٪٧
رياض المهندسين / شقق	١,٨٦١,٣٩٨	١,٧٤٠,٨٩٩	١٢٠,٤٩٩	٪٧	٪١٧
المجموع	١٠,٧٨٣,٣٠٠	٩,٢٧١,٩٤٤	١,٥١١,٣٥٦	٪١٦	٪١٠٠

* تم احتساب (الربح / الكلفة) بهدف قياس العائد على الاستثمار.

٣. أرباح الودائع:

إنخفضت إيرادات أرباح الودائع المستثمرة في البنوك الإسلامية بقيمة (١٨) ألف دينار بنسبة (٦,٣)٪ ليصل إجمالي أرباح الودائع إلى (٢٦٥) ألف دينار.

الجدول التالي يبين العائد المتحقق على الوديعة سنة ٢٠١٤ مقارنة مع سنة ٢٠١٣:

البند / السنة	٢٠١٤	٢٠١٣	التغير	نسبة التغير
أرباح الودائع	٢٦٥,٤٣٢	٢٨٣,٣٠٣	(١٧,٨٧١)	(٦,٣)٪
متوسط رصيد النقد السنوي	٦,٣١٢,٧٣٦	٥,٨٢٢,٨٩٠	٤٨٩,٨٤٦	٨,٤٪
العائد المتحقق السنوي	٪٤,٢	٪٤,٩	(٠,٧)٪	(١٤,٣)٪

يلاحظ من الجدول أعلاه أن العائد المتحقق على الودائع لسنة ٢٠١٤ انخفض مقارنة مع سنة ٢٠١٣ حيث بلغ (٢)٪ بالمقارنة مع عائد بلغ (٩,٤)٪ لسنة ٢٠١٣ ويعود سبب الإنخفاض في العائد المتحقق إلى إنخفاض نسبة أرباح الودائع الموزعة لدى بنك الأردن دبي الإسلامي في سنة ٢٠١٤ عن العام ٢٠١٣ مع ضرورة التأكيد إلى أن ارتفاع متوسط الرصيد جاء في الفترة الأخيرة من الربع الثالث وبالتالي فإن العائد انخفض لذلك.

٤. فروقات تقييم محفظة الأسهم:

تراجع فرق تقييم محفظة الأسهم بالقيمة العادلة ليسجل خسارة مقدارها (١٠٢) ألف دينار بالمقارنة مع ربح بلغ (١٤٥) ألف دينار في عام ٢٠١٣ نتيجة تراجع قيمة سهم شركة الكهرباء الأردنية.

٥. إيرادات توزيعات الأسهم:

إنخفضت إيرادات توزيعات الأسهم بقيمة (٢٩) ألف دينار وبنسبة (٢٢٪) لتصل إيرادات التوزيع إلى (١٠١) ألف دينار ويعود السبب في تراجع توزيعات الأرباح لإنخفاض نسبة توزيع الأرباح لدى عدد من الشركات المستثمر فيها ضمن المحفظة المالية ومنها شركة الكهرباء الأردنية من (١٠٪) إلى (٧,٥٪) وكذلك نسبة توزيع شركة المواسير المعدنية إنخفضت من (٢٠٪) إلى (١٠٪).

٦. أرباح بيع الأسهم:

حققت الشركة أرباح من المتاجرة في بيع عدد من الأسهم وبمبلغ (٤٨٩) ألف دينار مقابل ربح (٣١,٦) ألف دينار للعام الماضي، حيث تمكنت الشركة من إستغلال فرصة إرتفاع أسعار الأسهم وتحقيق أرباح مقابل ذلك حتى يتم تحسين أداء المحفظة المالية.
والجدول التالي يبين أداء المحفظة في سنة ٢٠١٤ مقارنة مع سنة ٢٠١٣:

التغير	٢٠١٣	٢٠١٤	أداء المحفظة / السنة
(١١٧,٨٠٣)	٣,٤٥٩,٦٠١	٣,٣٤١,٧٩٩	متوسط رصيد محفظة الأسهم (القيمة السوقية)
٤٥٦,٣٥٨	٣٢,١١٧	٤٨٨,٤٧٥	أرباح بيع (متاجرة)
(٢٨,٩٥٥)	١٣٠,١٤٣	١٠١,١٨٨	أرباح توزيع
(٢٤٧,١٨٣)	١٤٤,٩٢٢	(١٠٢,٢٦١)	فرق التقييم
(١٣,١٣٣)	(٨,٨٥٨)	(٢١,٩٩١)	عمولات شراء الأسهم
١٦٧,٠٨٧	٢٩٨,٣٢٤	٤٦٥,٤١١	صافي إيرادات المحفظة
٥,٤٪	٨,٦٪	١٤٪	عائد المحفظة

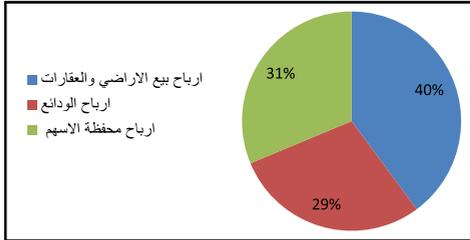
من الجدول أعلاه يلاحظ أن الشركة قامت بإدارة المحفظة المالية بكفاءة عالية في آخر سنتين وبعد قرار إعادة هيكلة المحفظة بالتخلص من جميع الأسهم غير المجدية لديها حيث أدى ذلك إلى تحقيق عائد بلغ (١٤٪) وهو أعلى من عائد الودائع المستثمرة لدى البنوك والبالغ حوالي (٥٪) سنوياً وأعلى من عائد سوق عمان المالي والذي بلغ (٨,٢٢٪) في سنة ٢٠١٤ في حين حققت الشركة ربح بنسبة (٨,٦٪) بنفس الفترة من العام الماضي.



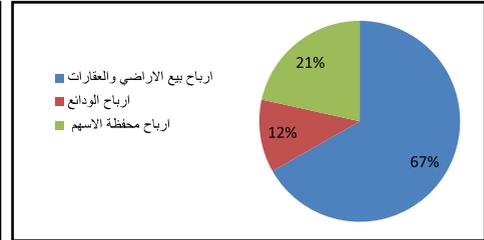
٧. توزيع إجمالي أرباح الشركة (قبل المصاريف):

النسبة الضرق	الفرق	٢٠١٣	٢٠١٤	الابتد / السنة
٪٢٨٦	١,١١٩,٨٩٩	٣٩١,٤٥٧	١,٥١١,٣٥٦	أرباح بيع الاراضي والعقارات
(٪٦)	(١٧,٨٧١)	٢٨٣,٣٠٢	٢٦٥,٤٣٢	أرباح الودائع
٪٥٦	١٦٧,٠٨٧	٢٩٨,٣٢٤	٤٦٥,٤١١	أرباح محفظة الاسهم
٪١٣٠	١,٢٦٩,١١٥	٩٧٣,٠٨٤	٢,٢٤٢,١٩٩	المجموع

توزيع إجمالي أرباح الشركة عام 2013



توزيع إجمالي أرباح الشركة عام 2014



يلاحظ من الشكل أن إجمالي أرباح بيع الأراضي والعقارات أصبح يشكل الجزء الأكبر من أرباح الشركة في عام ٢٠١٤ بنسبة (٦٧٪) مقابل نسبة (٤٠٪) في عام ٢٠١٣ وهذا مؤشر جيد للشركة حيث أن الإيرادات التشغيلية أصبحت هي المصدر الرئيسي بعد الاعتراف بأرباح بيع مشروع روابي الإسراء بالإضافة إلى بيع عدد من الشقق في مشروع رياض المهندسين، علماً بأن عام ٢٠١٣ شهد فقط الاعتراف بإيرادات مشروع تل الرمان.

٨. المصاريف الإدارية والعمومية:

ارتفعت المصاريف الإدارية والعمومية في سنة ٢٠١٤ بقيمة (٢٣) ألف دينار ليصل إجمالي المصاريف (٥٦٣) ألف دينار وبنسبة زيادة بلغت (٨, ٥٪) عن العام ٢٠١٣ ويعود السبب الرئيسي في ارتفاع المصاريف الإدارية والعمومية إلى ارتفاع مصاريف الأتعاب المهنية بسبب مصاريف الأتعاب القانونية للشركة الناتجة عن رفع قضية الإستملاك على سلطة المياه لمشروع روابي الإسراء.

٩. مصاريف البيع والتسويق:

ارتفعت مصاريف البيع والتسويق للشركة بقيمة (٣١) ألف دينار وبنسبة (٣١٪) ليصل إجمالي مصاريف التسويق إلى (١٢٩) ألف دينار ويعود السبب في الإرتفاع إلى الحملة التسويقية التي أقامتها الشركة في سنة ٢٠١٤ لتسويق مشاريع الشركة (مشروع إسكان رياض المهندسين، مشروع فلل حنيننا، أراضي روابي الإسراء)، وزيارات للجان ارتباط نقابة المهندسين في دولة قطر والامارات والمشاركة في المعارض الخارجية (الكويت)



والمعارض الداخلية بالإضافة الى الخصومات التسويقية التي تمنح للمشتريين ، حيث نتج عن ذلك تحقيق الشركة بيوعات في الشقق في هذه السنة بلغ (٢٣) شقة بالمقارنة مع (١١) شقة لسنة ٢٠١٣ وتحقيق بيع (٣) فلل في مشروع فلل حنينا / مادبا وبيع قطع سكنية في مشروع روابي الإسراء.

١٠. الشركة الحليفة: شركة الياسمين للأوراق المالية:

حققت الشركة خسائر من الإستثمار في الشركة الحليفة شركة الياسمين للأوراق المالية من العام ٢٠١٤ ما قيمته (١٦٨) ألف دينار تمثل حصة الشركة المهنية علماً بأن شركة الياسمين إتخذت قراراً بتخفيض رأس المال إلى (٧٥٠) ألف دينار في سنة ٢٠١٥.

* ثالثاً: حقوق مساهمي الشركة:

- إرتفعت حقوق المساهمين لدى الشركة بقيمة (١,٢) مليون دينار ليصل إجمالي حقوق المساهمين إلى (٤٤,٩) مليون دينار، ويعود سبب الإرتفاع في حقوق المساهمين إلى تحقيق الشركة أرباح في سنة ٢٠١٤، وعليه ارتفعت القيمة الدفترية لسهم الشركة (١,٠٢) دينار/سهم مقارنة مع (١) دينار/سهم سنة ٢٠١٣.
- وصلت الأرباح المرحلة للشركة ما يقارب (١,٤) مليون دينار والتي تشكل ما نسبته (٣٪) من راس مال الشركة.

* رابعاً: إجمالي الإيرادات

البند	٢٠١٤	٢٠١٣	التغير	نسبة التغير
إيرادات بيع أراضي والشقق	١٠,٧٨٣,٣٠٠	٣,٠٨٤,٩٨٢	٧,٦٩٨,٣١٨	٪٢٥٠
أرباح الودائع (لدى البنوك)	٢٦٥,٤٣٢	٢٨٣,٣٠٣	(١٧,٨٧١)	(٪٦)
أرباح موزعة (محفظة الأسهم)	١٠١,١٨٨	١٣٠,١٤٣	(٢٨,٩٥٥)	(٪٢٢)
فروقات تقييم محفظة الأسهم	(١٠٢,٢٦١)	١٤٤,٩٢٢	(٢٤٧,١٨٣)	(٪١٧١)
أرباح (خسائر) متاجرة الأسهم	٤٨٨,٤٧٥	٣٢,١١٧	٤٥٦,٣٥٨	٪١٤٢١
المجموع	١١,٥٣٦,١٣٤	٣,٦٧٥,٤٦٧	٧,٨٦٠,٦٦٧	٪٢١٤

يلاحظ من الجدول أعلاه نمو إيرادات الشركة بنسبة عالية ترتب معظمها من نمو إيرادات بيع الأراضي والشقق والذي يمثل النشاط الرئيسي للشركة والذي أصبحت تركز عليه الشركة حالياً بعد بيع مشروع الذهبية الغربية (روابي الإسراء) ومشروع شقق رياض المهندسين.



* خامساً: النسب المالية :

٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٤	النسب المالية
٢٥,٥	٢٠,٥	٧,٨	٤,٤٢	٣٣	٢٩,٥	نسبة التداول (مرة)
٥,٦٥	٥,٣	١٠,٣	٦,٢	١,٨٣	٣,٢٩	المطلوبات/الموجودات (مرة)
٠,٩١	٠,٨٩	٠,٨٧	٠,٩٨٧	٠,٩٩٣	١,٠٢	القيمة الدفترية (دينار)
(%١,٦)	(%١,٨)	(%١,٦)	٠,٥٣	٠,٥٣	٢,٤٠	العائد / الموجودات (%)
(%١,٥٥)	(%١,٦٢)	(%١,٥٨)	٠,٦٠	٠,٥٧	٢,٧٠	العائد / رأس المال (%)

* سادساً: حركة سعر السهم :

٢٠١٣	٢٠١٤	البند
٠,٤٠	٠,٤٠	سعر الإفتتاح
٠,٤٠	٠,٦٣	سر الإغلاق
%٠	%٥٨	نسبة التغير
٧,٣٩٦,٩٠١	١٩,٦٧٨,٠٥٩	قيمة التداول (بالدينار)
١٦,٥٢٤,٤٧٥	٣٨,٠٦٩,٠٧٦	حجم التداول (بالسهم)
٧,٦٢٨	١٥,١٠٥	عدد المعاملات

يلاحظ من الجدول أعلاه أن إغلاق سهم الشركة المهنية وصل إلى ٠,٦٣ دينار/سهم في نهاية عام ٢٠١٤ مقارنة مع ٠,٤٠ دينار/سهم في عام ٢٠١٣ وبنسبة نمو بلغت (٥٨%) خلال عام ٢٠١٤ بسبب النمو الحاصل في أرباح الشركة وزيادة قيمة السهم الواحد في عام ٢٠١٤ والذي نتج عنه أرباح فعلية ستعكس إيجاباً على المساهمين.

(١٥) التطورات المستقبلية الهامة ومشاريع الشركة:

- ١- تسويق مشاريع الشركة الحالية والجاهزة للبيع في كل من (مشروع إسكان رياض المهندسين. مشروع فلل حنينا).
- ٢- بيع القطع المتبقية من مشروع الذهبية الغربية (روابي الإسراء) بعد إنهاء أعمال البنية التحتية كاملة.
- ٣- تنفيذ أعمال البنية التحتية لمشاريع الشركة (روابي الإسراء . روابي الصلاحية . روابي البشري).
- ٤- العمل على تسويق وبيع مشاريع الشركة (روابي الصلاحية . روابي البشري).
- ٥- فتح آفاق استثمارات عقارية جديدة من خلال شراء وتطوير عدد من مشاريع الأراضي خارج التنظيم على غرار ما تم في مشروع تل الرمان والذهبية الغربية (روابي الإسراء) ومشروع روابي الصلاحية.
- ٦- قام مجلس الإدارة بالتوصية للهيئة العامة بتخفيض رأسمال الشركة بنسبة ٢٠% ليصبح رأسمال الشركة (٣٥,٢) مليون دينار. وتم تدوير أرباح الشركة والبالغة حوالي (١,٣) مليون دينار للسنة القادمة الأمر الذي سيعزز فرص توزيع نسبة أكبر من الأرباح.

حيث قامت الشركة المهنية خلال عام ٢٠١٤ وعن طريق شركاتها المملوكة 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 ضاحية الأقصى / عمان على تقاطع شارعي الأقصى وشفيق رشيدات.
- مساحة البناء: ٢٨,٠٠٠ م².
- مساحة الأرض: ١١,٣٠٠ م².
- الشقق السكنية: ١٦٧ وحدة سكنية منها ١٥٥ وحدة بمساحة تقريبيية ١٥٠ م²، و ١٢ وحدة بمساحة ٢٠٠ م².
- طبيعة المشروع: مجمع سكني مؤلف من ١٦٧ شقة سكنية موزعة على ١٠ عمارات بالإضافة إلى جزء تجاري بمساحة ٦٥٠ م² وخدمات مشتركة للمشروع.
- تبلغ حصة الشركة المهنية في المشروع ٧٥٪ وحصة نقابة المهندسين الأردنيين ٢٥٪.

● سير العمل وتسويق المشروع:

- تم بيع (٢٣) شقة في عام ٢٠١٤ ليصبح إجمالي بيوعات الشقق (٦٤) شقة.
- تم الاعتراف بأرباح بيع الشقق التي تم بيعها ضمن البيانات المالية لسنة ٢٠١٤.
- تم زيارة عدد من دول الخليج العربي منها دولة الكويت ودولة قطر ودولة الإمارات العربية المتحدة وذلك لتسويق مشاريع الشركة على المواطنين المغتربين في دول الخليج حيث أثمرت هذه الزيارات عن بيع (٢٣) شقة سكنية وهي نسبة جيدة جداً رغم الظروف الاقتصادية الصعبة.
- تم إقامة العديد من الفعاليات داخل المشروع حيث تم إقامة حفل استقبال لمنتسبي نقابة الصيادلة والمهندسين الأردنيين المغتربين ولجان ارتباط نقابة المهندسين.
- تم توجيه الدعوة لعدد من السفارات العربية لزيارة المشروع وتم التواصل معهم لغايات تسويق المشروع للمواطنين الخليجيين المقيمين داخل المملكة أو خارجها.





● مشروع الذهيبية الغربية (روابي الإسراء):

● وصف المشروع:

- الموقع: يبعد المشروع مسافة خمسة كيلو مترات شرق جامعة الإسراء وعلى بعد ٦٠٠ م عن طريق عمان الدائري.
- مساحة الأرض: (٣١٧) دونم.

● سير العمل:

- تمّ الحصول على موافقة مجلس التنظيم الأعلى على تنظيم المشروع والمملوك بالكامل للشركة المهنية ضمن أحكام تنظيم سكن (ج) مشاريع خاصة بمساحة (٥٠٠) متر مربع للقطعة الواحدة. حيث تبلغ مساحة قطعة أرض المشروع حوالي (٣١٧) دونم وتقع خلف جامعة الإسراء (طريق المطار) وتبعد عن طريق المطار ٥ كم وعن شارع عمان التتموي حوالي (٦٠٠) متر. وقامت الشركة المهنية بإطلاق المشروع تحت مسمى (روابي الإسراء) وبأشرت بتنفيذ جميع أعمال البنية التحتية لمشروع قطع الأراضي في عام ٢٠١٤. وهذا قد بدأ البيع الفعلي لقطع الأراضي بداية العام ٢٠١٤ عن طريق طرح المرحلة الأولى لمنتسبي نقابة المهندسين الأردنيين حيث لاقت إقبلاً شديداً بموجبها تمّ بيع (٢٨٣) قطعة سكنية من المشروع وقد بدأت الشركة تنفيذ أعمال البنية التحتية بعد إحالة العطاء على المقاول. وتمّ الاعتراف بأرباح عدد من قطع المشروع.





● مشروع حنيئا / مأدبا (فلل):

● وصف المشروع:

- الموقع: يقع المشروع في منطقة حنيئا / مأدبا (حي الرشاد) ويبعد كيلومتر واحد تقريباً عن طريق عمان - مأدبا الغربي ومسافة ثلاثة كيلومترات عن الجامعة الألمانية الأردنية.
- تبلغ مساحة الأرض الإجمالية حوالي ٩٠,٥٠٠ م².
- طبيعة المشروع: تم تنفيذ وإنشاء (٣٠) فيلا متلاصقة بمساحة بناء (٤٢٥) م² لكل فيلا وبتشطيبات عالية الجودة. إضافة إلى عدد من القطع المفروزة للبيع داخل التنظيم بمساحات متنوعة.

● سير العمل:

- تمّ البدء بتسويق المشروع ضمن خطة شملت الصحافة والإعلام المرئي والإلكتروني مع التركيز على زيارات ميدانية للمؤسسات والجامعات القريبة على المشروع.
- تمّ بيع (٣) فلل خلال فترة صيف ٢٠١٤.
- تمّ إقامة عدد من الفعاليات واستقبال العديد من المواطنين ومنسوبي النقابات المهنية المختلفة.





● **مشروع أرض البشيري (روابي البشيري):**

● **وصف المشروع:**

- الموقع: يقع المشروع في منطقة السرو / السلط شمال شرق جامعة عمان الأهلية ويبعد عن أوتوستراد عمان-السلط مسافة كيلو متر واحد تقريباً، ويقع داخل التنظيم.
- مساحة الأرض: (١٣,٤٤٣) م².

● **سير العمل:**

- تم الحصول على موافقة مجلس التنظيم الأعلى وإفراز المشروع إلى قطع سكنية بمعدل مساحة (٩٠٠) متر مربع للقطعة الواحدة (سكن أ) وإصدار سندات التسجيل لـ (١١) قطعة.
- تم الإنتهاء من أعمال التصميم للشوارع الداخلية.
- سيتم البدء بتنفيذ الشوارع الداخلية للمشروع خلال عام ٢٠١٥.
- جاري العمل على تسويق وبيع قطع الأراضي على المخططات.





● مشروع ضاحية البشيرى (روابي البشيرى / 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، ويقع داخل التنظيم.
- مساحة الأرض: ٢٨,٩٠٠ م².
- تبلغ حصة الشركة المهنية في المشروع ٧٥٪ وحصة نقابة المهندسين الأردنيين ٢٥٪.

● سير العمل:

- تمّ الاتفاق مع نقابة المهندسين الأردنيين على تأجيل البت في آلية استثمار المشروع ولحين الانتهاء من بيع مشروع روابي البشيرى الذي تمتلكه الشركة المهنية بالكامل.



● مشروع تلاع العلي (الجاردنز):

● وصف المشروع:

- الموقع: شارع وصفي التل (الجاردنز) قرب دوار البيويل.
- مساحة الأرض: (٣,١٠٠) دونم تنظيم تجاري بأحكام خاصة.

● سير العمل:

- تم العمل على دراسة آلية استثمار وتطوير قطعة أرض الجاردينز بالشراكة مع جمعية الرخاء لرجال الأعمال التعاونية لإقامة مجمع تجاري على قطعة الأرض حيث تم إجراء العديد من الدراسات خلال عام ٢٠١٤ ومن المتوقع إتخاذ قرار نهائي بداية عام ٢٠١٥ لتحديد آلية استثمار المشروع بما يحقق أرباح مجزية للمساهمين.





● مشروع أرض الصلاحية (روابي الصلاحية):

● وصف المشروع:

- الموقع: تقع على امتداد جسر المطار- مآدبا بين مشروع منازل الاماراتية ومشروع زينة عمان ١, ٢.
- عدد القطع: (٩٣) قطعة سكنية. (١٦) قطعة تجاري.
- مساحة الأرض: (٨٢) دونم تنظيم بأحكام خاصة.

● سير العمل:

- قامت الشركة في عام ٢٠١٤ بشراء قطعة أرض في منطقة الصلاحية / الجيزة بمساحة (٨٢) دونم والتي تقع بعد جسر مطار الملكية علياء باتجاه مآدبا بحوالي (٢) كم.
- تمّ الحصول على موافقة مجلس التنظيم الأعلى على إفراز قطعة الأرض إلى قطع سكنية بمساحة (٥٠٠) متر مربع للقطعة الواحدة (سكن ج) حيث بلغ عدد القطع السكنية المفروزة (٩٣) قطعة.
- ستقوم الشركة بتنفيذ أعمال البنية التحتية لقطع الأراضي خلال عام ٢٠١٥.
- بدأت الشركة بعملية تسويق قطع الأراضي بداية عام ٢٠١٥ وتمّ بيع عدد من القطع على المخططات.



● مشروع تل الرمان:

● وصف المشروع:

- الموقع: يقع المشروع بمحاذاة جامعة فيلادلفيا على طريق عمان - جرش.
- مساحة الأرض الإجمالية (٧٢) دونم.
- طبيعة المشروع: تمّ إفراز المشروع إلى ٤٤ قطعة أرض سكنية بمساحة دونم تقريباً وقطعة واحدة بمساحة ١٠ دونم للاستثمار السياحي لتشتمل على مطاعم وشاليهات سياحية بالإضافة إلى منطقة خدمات عامة.

● سير العمل:

- تمّ بيع كامل قطع المشروع السكنية وبالبالغ عددها (٤٤) قطعة.
- تمّ دراسة إمكانية إفراز القطعة السياحية في المشروع وبالبالغ مساحتها (١٠) دونمات تقريباً إلى قطع سكنية على غرار القطع السابقة وتسويقها حيث قامت الشركة بعرض قطعة الأرض على عدد من المستثمرين ليتم استثمار القطع سواء بالشراكة أو بإقامة منتجع سياحي.





(١٦) أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى:

بلغت أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى للشركة الأم وشركاتها التابعة لعام ٢٠١٤ مبلغ (٧٠,٢٧١) دينار وكما يلي:-

- ١) أتعاب التدقيق الخارجي: مبلغ (١٦,٥٣٠) دينار .
- ٢) أتعاب التدقيق الداخلي: مبلغ (٩,٠٤٨) دينار .
- ٣) أتعاب استشارات شرعية: مبلغ (٤,٢٠٠) دينار .
- ٤) أتعاب استشارات ضريبية: مبلغ (٣,٨٠٠) دينار .
- ٥) أتعاب محاماة (قضايا): مبلغ (٣٦,٦٩٣) دينار.

(١٧) أ. عدد الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:-

الرقم	الإسم	المتصب	الجنسية	عدد الأسهم كما هي بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١	عدد الأسهم كما هي بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١
١	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس ماجد علي الطباع	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	٥,١٧٢,٧٠٢	٥,١٧٢,٧٠٢
٢	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية يمثلها السيد معن علي السحيمات	نائب رئيس مجلس الادارة	أردنية	٣,٢٨٠,٦٢٨	٣,٢٨٠,٦٢٨
٣	شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري يمثلها السيد منذر سعد الدين الزميل	عضو	أردنية	٣,٠٥٠,٠٠٠ ٢٦,٩٢٠	٢,٩٤٠,١١٨ ٢٦,٩٢٠
٤	نقابة المحامين الأردنيين يمثلها الأستاذة نور (محمد شاهر) الإمام	عضو	أردنية	١,٢٨٠,٠٠٠	١,٢٨٠,٠٠٠
٥	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس زهير صلاح العمري	عضو	أردنية	١,٢٥٧,٠١٠	١,٢٥٧,٠١٠
٦	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة يمثلها الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات	عضو	أردنية	٤٠٠,٠٠٠ ٨٢,٥٠٤	٤٠٠,٠٠٠ ٨٢,٥٠٤
٧	السيد فهد عثمان عبده طويلة	عضو	أردنية	٤٠٠,٠٠٠	٣٦٥,٠٠٠
٨	السيد بكر أحمد شريف عودة	عضو	أردنية	٥٠,٠٠٣	٥٠,٠٠٣
٩	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين يمثلها المهندس أحمد الطراونة	عضو	أردنية	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠



ب. عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الإسم	المنصب	عدد الأسهم كما هي بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١	عدد الأسهم كما هي بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١
١	م. محمد أحمد نوفل	المدير العام	-	-
٢	م. أحمد صبري القدومي	المدير التنفيذي لدائرة المشاريع	-	-
٣	حسن عبد الجليل القطاونة	المدير المالي	-	-

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

الرقم	الإسم	المنصب	الصلة	عدد الأسهم كما هي بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١	عدد الأسهم كما هي بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١
١	منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي	عضو مجلس			
	عبد الرحمن منذر سعد الدين الزميلي		ابن	٦٢٤	٦٢٤
	حياب منذر سعد الدين الزميلي		ابن	٦٢٤	٦٢٤

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.

١٨). أ. مزايا ومكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

الرقم	اسم العضو	الشخص الطبيعي الذي يمثل العضوية	بدل تنقلات	مكافأة للعام ٢٠١٣
١	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. ماجد علي الطباع رئيس مجلس الإدارة	٢,٨٨٠	٢,٤٠٠
٢	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	السيد معن علي السحيمات نائب رئيس مجلس الإدارة	٢,٨٨٠	٢,٤٠٠
٣	شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري	السيد منذر سعد الدين الزميلي	٢,٨٨٠	٢,٤٠٠
٤	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. زهير صلاح العمري	٢,٨٨٠	٢,٤٠٠
٥	السيد فهد عثمان طويلة	السيد فهد عثمان طويلة	٢,٨٨٠	٢,٤٠٠
٦	شركة الأمونية للاستثمارات والتجارة	الدكتور فايز محمد السحيمات	٢,٨٨٠	٢,٤٠٠
٧	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذة نور (محمد شاهر) الإمام	٢,٨٨٠	٢,٤٠٠
٨	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	م. أحمد يوسف الطراونة	٢,٨٨٠	٢,٤٠٠
٩	السيد بكر أحمد شريف عودة	السيد بكر أحمد شريف عودة	٢,٨٨٠	٢,٤٠٠
	المجموع		٢٥,٩٢٠	٢١,٦٠٠

✓ لا توجد أية مزايا عينية يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.



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

الرقم	الإسم	الوظيفة	رواتب وبيدلات	مكافآت	نفقات سفر ومياومات	المجموع	مزايا أخرى
١	المهندس محمد أحمد نوفل	المدير العام	٦٣,٥٨٨ دينار	٥,٥٠٠ دينار	٢,٦٩٠ دينار	٧١,٧٧٨ دينار	سيارة بدون سائق
٢	المهندس أحمد صبري القدومي	المدير التنفيذي لدائرة المشاريع	٤٥,٦٠٠ دينار	٤,١٥٠ دينار	-	٤٩,٧٥٠ دينار	سيارة بدون سائق
٣	السيد حسن عبدالجليل القطانة	المدير المالي	٣٠,٣٦٠ دينار	٢,٩٥٠ دينار	-	٣٣,٣١٠ دينار	-
	المجموع					١٥٤,٨٣٨ دينار	

١٩) التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

✓ لا توجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال عام ٢٠١٤.

٢٠) العقود والمشاريع والارتباطات 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:

- ✓ شراء قطع أراضي من أراضي جنوب عمان من شركة أنسام للإستثمارات العقارية والتي يكون أحد شركاؤها عضو مجلس إدارة الشركة المهنية شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.
- ✓ شراء قطع أراضي من أراضي جنوب عمان من الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية والتي يكون أحد شركاؤها عضو مجلس إدارة الشركة المهنية شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.

٢١) أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة:

✓ لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة خلال عام ٢٠١٤.

ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

✓ لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠١٤.

٢٢) دليل الحوكمة المؤسسية للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

تولّي 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 للالتزام بتطبيق كافة التعليمات المتعلقة بدليل حوكمة الشركات المساهمة العامة وقد تمّ تشكيل لجنة التدقيق منذ انطلاقة الشركة وممارستها أعمالها خلال العام ٢٠٠٧ كما تمّ تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت خلال العام ٢٠١٠ وذلك تلبيةً للمتطلبات القانونية لإدارة الشركات المساهمة العامة. كما يعقد مجلس الإدارة اجتماعات دورية وغير دورية بكامل أعضائه لمناقشة توجه الشركة واستثماراتها والتغيير في المؤشرات المهمة على استراتيجية الشركة العامة.

أولاً: الالتزام بالحاكمة المؤسسية:

لدى الشركة مجموعة منتظمة من العلاقات مع مجلس الإدارة والمساهمين وجميع الأطراف الأخرى ذات الصلة. وتتناول هذه العلاقات الإطار العام لاستراتيجية 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. والالتزام أعضاء مجلس الإدارة بمسؤوليتهم نحو الشركة والمساهمين. وهذا ما تقوم الشركة بتضمينه في تقريرها السنوي بياناً للجمهور عن مدى التزام إدارة الشركة ببنود 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 الاستثمار 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 الاستراتيجية للشركة بالإضافة إلى الرقابة على الإدارة التنفيذية التي تقع عليها مسؤوليات العمليات اليومية. ويتأكد من مدى فعالية الأنظمة الداخلية ومدى تقيد الشركة بالخطة الاستراتيجية 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 الحوكمة المؤسسية من خلال الأنظمة والتعليمات الداخلية في الشركة.



٤- تشكيلة المجلس

- أ- يتألف مجلس إدارة الشركة المهنية من تسعة أعضاء منتخبين من قبل الهيئة العامة لفترة أربع سنوات. وتمّ 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- إنّ أعضاء المجلس الحالي أعضاء مستقلين (العضو الذي لا يربطه بالشركة أي علاقة أخرى غير عضويته في مجلس الإدارة) ممّا يجعل قراراته لا تتأثر بأي اعتبارات. ويراعى توفر الحد الأدنى للمتطلبات الواجب توفرها - حسب أحكام القانون والحاكمية المؤسسية - في العضو المستقل.

٥- تنظيم أعمال المجلس

- أ- بهدف ضمان شمولية المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس. فقد عقد المجلس (٩) اجتماعات خلال العام ٢٠١٤.
- ب- تقوم الإدارة التنفيذية باقتراح المواضيع التي تراها مهمة على جدول أعمال كل اجتماع.
- ت- يتمّ 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 تتمّ 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 لاطلاع 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. ويحدّد المجلس وظيفة ومهام أمين سر المجلس بشكل رسمي وكتابي وبما يتماشى ومستوى المسؤوليات المشار إليها أعلاه. كما يتمّ اتخاذ أي قرار يتعلق بتعيينه أو تحيته من قبل المجلس بالإجماع.

٦- أنشطة المجلس: التعيينات 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.

٧- 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.

٨- أنشطة المجلس: التخطيط، 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 هنالك تعارض للمصالح خلال الصفقات التي تقوم بها الشركة ويطبّق ميثاق أخلاقيات العمل على كافة موظفي الشركة وأعضاء المجلس. وتتضمن هذه الأدلة ما يلي:
 - ١- 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 تعاقده أو اتفاق 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.
 - ٢- أنظمة ضبط واضحة تمنع أعضاء المجلس والموظفين من استغلال المعلومات الداخلية في الشركة لمصلحتهم الشخصية.

ثالثاً: لجان المجلس:

١- أحكام عامة:

- أ. يشكّل 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.



٢- 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 الموكّلة إليها بموجب قانون الشركات وأي تشريعات أخرى ذات علاقة. ويتضمّن 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 (تتولّى الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي).

٣- لجنة الترشيحات والمكافآت:

- أ- تمّ 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 لمطالبات استقلالية 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- تتولّى اللجنة مسؤولية التأكد من وجود سياسة مكافآت لدى الشركة تضمّن 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- يتمّ 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:

١- أنظمة الضبط والرقابة الداخلية:

يقوم المجلس بتضمين التقرير السنوي للشركة نبذة حول أنظمة الضبط والرقابة الداخلية متضمناً (توضيح مسؤولية الإدارة التنفيذية وإطار العمل والتقييم لهذه الأنظمة. وكذلك بيان أية مواطن ضعف وتعديل لهذه الأنظمة) كما يتضمّن 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 يبيّن رأيهم في التزام الإدارة التنفيذية بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية على أعمال الشركة.

ولدى الشركة إجراءات تمكّن 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.

٢- التدقيق الداخلي:

أ- تمّ 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 الموكّلة 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 تمّ تدقيقها.

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

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

٣- المستشارون الشرعيون (مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية):

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

١- دراسة الموضوعات والاستفسارات والصيغ المختلفة التي تتعامل بها الشركة للتأكد من أنّها تتسجم مع أحكام الشريعة الإسلامية.

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



- ٣- التحقق من مراعاة الضوابط الشرعية لكل العقود والتعليمات وغيرها من المعاملات (وتعدلاتها لتتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية).
- ٤- إصدار تقرير سنوي عن كل سنة منتهية يتم فيه مراجعة البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها تأكيداً لعدم مخالفتها أحكام الشريعة.

٤- التدقيق الخارجي:

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

خامساً: العلاقة مع المساهمين:

- ١- تقوم الشركة باتخاذ خطوات لتشجيع المساهمين على حضور الاجتماع السنوي للهيئة العامة.
- ٢- يحضر رؤساء اللجان المنبثقة عن المجلس الاجتماع السنوي للهيئة العامة.
- ٣- يحضر ممثلون عن المدققين الخارجيين الاجتماع السنوي للهيئة العامة بهدف الإجابة عن أي أسئلة قد تطرح حول تقرير المدقق.
- ٤- يراعى التصويت على كل قضية على حدى تثار خلال الاجتماع السنوي للهيئة العامة.
- ٥- ينتخب أعضاء المجلس والمدقق الخارجي أو يعاد انتخابهم خلال الاجتماع السنوي للهيئة العامة ووفقاً لما جاء في النظام الأساسي للشركة.
- ٦- بعد انتهاء الاجتماع السنوي للهيئة العامة يتم نشر نتائج أعمال الاجتماع حسب أحكام القانون.

سادساً: الشفافية والإفصاح:

- ١- تقوم الشركة بالإفصاح وفقاً للمعايير المحاسبية والتعليمات والقوانين النافذة والتشريعات ذات العلاقة.
- ٢- توضح الشركة في تقريرها السنوي مسؤوليتها تجاه دقة وكفاية البيانات المالية للشركة والمعلومات الواردة في تقريرها السنوي.
- ٣- 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.



- ٤- يتضمّن التقرير السنوي للشركة إفصاحاً عن مشاريع الشركة الحالية والمستقبلية والوضع المالي للشركة.
- ٥- يتضمّن التقرير السنوي وكجزء من الالتزام بالشفافية والإفصاح الكامل على وجه الخصوص ما يلي:
 - أ- دليل الحاكمة المؤسسية لدى الشركة والتفاصيل السنوية لالتزامها بينها.
 - ب- معلومات كاملة عن كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة.
 - ج- ملخص للهيكل التنظيمي للشركة وملخص لمهام ومسؤوليات وصلاحيات لجان المجلس.
 - هـ- عدد مرات اجتماع المجلس ولجان المجلس.
 - و- ملخص عن سياسة المكافآت وأعلى راتب تمّ دفعه للإدارة التنفيذية.
 - ز- شهادة المجلس بكفاية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
 - ح- المساهمين الرئيسيين في الشركة.

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي الثامن

- ١- تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابع المنعقد بتاريخ ٢٩/٤/٢٠١٤.
- ٢- مناقشة تقرير مجلس الإدارة السابع والخطة المستقبلية لعام ٢٠١٥.
- ٣- سماع تقرير مدققي الحسابات للفترة من ٢٠١٤/١/١ ولغاية ٢٠١٤/١٢/٣١.
- ٤- مناقشة الميزانية العمومية وبيان الدخل للفترة من ٢٠١٤/١/١ ولغاية ٢٠١٤/١٢/٣١.
- ٥- إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للفترة من ٢٠١٤/١/١ ولغاية ٢٠١٤/١٢/٣١.
- ٦- انتخاب مدققي حسابات للشركة للسنة المالية ٢٠١٥ وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- ٧- انتخاب أعضاء مجلس الإدارة الثالث للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان.
- ٨- أية أمور أخرى يوافق على طرحها ١٠٪ على الأقل من حملة أسهم الشركة المهنية.

رئيس مجلس الإدارة



م. ماجد الطباع



بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير الهيئة العلمية

لمجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية

عن البيانات المالية للشركة المهنية لعام ٢٠١٤

الحمد لله والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحابه أجمعين. أما بعد ..

فإن مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية. والمتعاقدة مع الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان للقيام بالتدقيق وتقديم الاستشارات الشرعية لها. قد أدت عملها المطلوب. وكانت حصيلة سنة ٢٠١٤ على النحو التالي :

١- استقبلت طلبات للاستشارة الشرعية عن عدد من الأحكام. سواء عبر الهاتف أو البريد الإلكتروني.

٢- عقدت الشركة عدد من الاجتماعات لمناقشة ماورد من الشركة المهنية لغاية الاستيضاح والاجابة على ذلك.

٣- قامت الشركة بعدد من الزيارات للشركة المهنية في مقرها والتقت خلالها بالسيد المدير العام والمدير المالي والأخوة الموظفين المسؤولين عن أعمال الشركة المالية والإدارية .

٤- كان من أبرز ما بحثته مجموعة الرقابة وأجابت عليه :

- الرد على استفسارات حول محفظة الأسهم الاستثمارية.

- الرد على عقود بيع الشقق في مشروع رياض المهندسين بالتسيط.

- الإجابة عن أسئلة حول عروض استثمارية ترد للشركة.

- الرد على الاستفسار حول الاستثمار في شركة الحياة للصناعات الدوائية.

- إبداء الرأي الشرعي حول الاستثمار وطلبات الشراء. واتفاقية بيع أراضي الصلاحية.

كما اطلعت على البيانات المالية الموحدة للشركة المهنية عن الفترة ١/١/٢٠١٤م ولغاية ٣١/١٢/٢٠١٤م وبعد الاطلاع والتدقيق فإننا نؤكد على التزام الشركة المهنية بضوابط الشريعة الإسلامية في عقودها ومعاملاتها التي اطلعنا عليها خلال عام ٢٠١٤م. ونوصي بالمصادقة على القوائم المالية والتقرير السنوي لها.

ونؤكد على مسؤولية إدارة الشركة وكادرها في متابعة التزامها بالعمل وفق أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية . وإن مسؤوليتنا تنحصر في إبداء رأي مستقل بناءً على ما نطلع عليه.
كما نؤكد على التوصية بما يلي:

- الالتزام بالأعمال التي قامت على أساسها الشركة وهو المجال العقاري الفعلي. والعمل على التخلص من أسهم الشركات غير الإسلامية والشركات الضعيفة.
- عدم المضاربة بالأسهم مطلقاً. وفي حال الإبقاء على أسهم الشركات الكبيرة والناجحة. فيكون فقط للحصول على أرباح منها. وليس للتداول والمضاربة.
- التأكيد على ضرورة تحريك الأموال المرصدة لدى الشركة. والسعي لتشغيلها بالمشاريع المختلفة بعد دراستها. وعدم الاكتفاء بإيداعها لدى البنوك الإسلامية.
- تذكير الأخوة المساهمين بمعادلة حساب زكاة أسهمهم في الشركة علماً بأن نسبة وعاء الزكاة من رأس المال هي ٨٨,٤٣٢ %:

$$\text{عدد الأسهم} \times \text{قيمة السهم يوم الزكاة} \times ٨٨,٤٣٢ \% \times ٢,٥ \%$$

والناتج هو زكاة المال المطلوبة من المساهم

(من يعتمد السنة الميلادية في إخراج الزكاة يضرب بنسبة : ٥٧٧,٢ % × بدلاً من ٢,٥ %).

والله نعم الوكيل

ع / الهيئة العلمية

لمجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية

د. أسامة فتحي أبوبكر





المهنية ثقة تتجدد

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م
Al-Mehanya Real Estate Investments and Housing Co. P.L.C.

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس

صفحة	المحتويات
٥٢-٥١	تقرير مدقي الحسابات المستقلين
٥٣	بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٥٤	بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٥٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٥٦	بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٧٦-٥٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي

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

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ 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 الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة

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

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة 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 الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية، كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. تستند إجراءات التدقيق المختارة الى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو احتيال، إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف الى إختيار اجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف الى 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 الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها، وفي اعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وأدائها المالي الموحد وتدقيقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

أمين سمارة (إجازة ٤٨١)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرانت ثورنتون)



المهنيون العرب
Grant Thornton

عمان في ١٨ آذار ٢٠١٥



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٨,٢٢٣,١٥٢	-	٣	مشاريع تحت التنفيذ
٧٣٠,٣٩١	٥٥٩,٠٤٣	٤	استثمار في شركة حليفة
٦٠,٦٩٢	٣٦,٣٩٥	٥	ممتلكات ومعدات
-	٣٦٤,٧٤٠		ذمم مدينة تستحق بعد أكثر من عام
-	١,٤٨٨,٥٦٨	١٩	ذمم جهات ذات علاقة مدينة تستحق بعد أكثر من عام
١٤٤,٧٨٧	٢٣٥,٩٦٧	٦	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
١٩,١٥٩,٠٢٢	٢,٦٨٤,٧١٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٣,٩١١,٦٧٧	١٩,٦٥٦,٢٥٤	٧	أراضي معدة للبيع
١٥,٣٩٣,٠٩٧	١٣,١٧٤,٤٩٠	٨	عقارات معدة للبيع
٢٥١,٨٩٨	٢٨٤,٣٩٨	٩	أرصدة مدينة أخرى
٦٨١,٥٧٤	٨٢٠,٥٣٠		ذمم مدينة تستحق خلال عام
-	١,٧٨٨,١١٧	١٩	ذمم جهات ذات علاقة مدينة تستحق خلال عام
٣,١٧٢,٥٨٧	٣,٥١١,٠١٠	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	٨٢,٠٠٠		دفعات مقدمة للمقاولين
١٥٥,٩٦٠	٣٥٥,٢٨٥	٦	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٣,٨٦٢,٨٦٨	٥,٣٧٠,٣٣٧	١١	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
١,٥٦١,٠١١	١,٨٣١,٢٥٧	١٢	النقد وما في حكمه
٢٨,٩٩٠,٦٧٢	٤٦,٨٧٣,٦٧٨		مجموع الموجودات المتداولة
<u>٤٨,١٤٩,٦٩٤</u>	<u>٤٩,٥٥٨,٣٩١</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٣	حقوق الملكية
٤٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٦٨,٣٨٥	٢٠٦,٠٧٣		احتياطي اجباري
(٧١٧,٨٣٢)	(٧١٧,٨٣٢)		ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
(٣٨,٨٨٠)	-		حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى في الشركة الحليفة
٣٧٥,١٦٠	١,٣٨٠,٣٢٦		أرباح مرحلة
٤٣,٦٨٦,٨٣٣	٤٤,٨٦٨,٥٦٧		مجموع حقوق مساهمي الشركة
٣,٥٨١,٤٢٣	٣,٠٥٩,٦٨٦		حقوق غير المسيطرين
<u>٤٧,٢٦٨,٢٥٦</u>	<u>٤٧,٩٢٨,٢٥٣</u>		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
-	٦٨٦,٧١٧	١٤	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي
٥١,٠٢٠	٨٠,٣١٠	١٥	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع أراضي وعقارات
٦١٩,٩٨٢	٤٨٥,٥٢٦		أمانات رديات المساهمين
١٢١,٢٦٨	٢٨,٦٠٠		مطالبات ومحتجزات مقاولين
١,٨٧٣	٤٢,١٩٠	١٩	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٨٧,٢٩٥	٣٠٦,٧٩٥	١٦	أرصدة دائنة أخرى
٨٨١,٤٣٨	١,٦٣٠,١٣٨		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>٤٨,١٤٩,٦٩٤</u>	<u>٤٩,٥٥٨,٣٩١</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة

بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح
٣,٠٨٤,٩٨٢	١٠,٧٨٣,٣٠٠	إيرادات بيع أراضي وعقارات
(٢,٦٩٣,٥٢٥)	(٩,٢٧١,٩٤٤)	كلفة الأراضي والعقارات المباعة
٣٩١,٤٥٧	١,٥١١,٣٥٦	مجمّل الربح
٣٢,١١٧	٤٨٨,٤٧٥	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢٨٣,٣٠٣	٢٦٥,٤٣٢	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
١٣٠,١٤٣	١٠١,١٨٨	أرباح أسهم موزعة
(٥٣٢,٨٧٧)	(٥٦٣,٧٣٠)	١٧ مصاريف إدارية
(٩٨,٠٦٦)	(١٢٨,٨٨٨)	١٨ مصاريف بيع وتسويق
١٤٤,٩٢٢	(١٠٢,٢٦١)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٨,٨٥٨)	(٢١,٩٩١)	عمولات شراء وبيع أسهم
(٤٦,١٢٦)	(١٦٨,٨٨٦)	٤ حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
(٢١,٦٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢٧٤,٤١٥	١,٣٣٥,٦٩٥	ربح السنة قبل الضريبة
(٢١,٥٠٩)	(١٤٨,٢٣٦)	٢٣ ضريبة دخل السنة
٢٥٢,٩٠٦	١,١٨٧,٤٥٩	ربح السنة
(٨,٦٩٨)	(٢,٤٦٢)	بنود الدخل الشامل الأخرى
		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل في الشركة الحليفة
٢٤٤,٢٠٨	١,١٨٤,٩٩٧	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		ربح السنة يعود الى:
٢٢٦,٤٢٠	١,١٨٤,١٩٦	مساهمي الشركة
٢٦,٤٨٦	٣,٢٦٣	حقوق غير المسيطرين
٢٥٢,٩٠٦	١,١٨٧,٤٥٩	
		إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود الى:
٢١٧,٧٢٢	١,١٨١,٧٣٤	مساهمي الشركة
٢٦,٤٨٦	٣,٢٦٣	حقوق غير المسيطرين
٢٤٤,٢٠٨	١,١٨٤,٩٩٧	
٠,٠٠٥	٠,٠٢٧	٢٠ حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة

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

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

المعتمدة	مجموع حقوق غير المسيطر عليهم	حقوق مساهمي الشركة	مجموع حقوق مساهمي الشركة	أرباح مرحلة	حصة الشركة من بنود التكاليف الأخرى في الشركة الحليفة	حصة الشركة من أسهم الشركة التابعة	ما تمليه الشركة من الأرباح	الإحتياطي الإحتياطي	رأس المال المطروح	الرصيد كما في ٢٠١٤/٨/١
٤٧,٣٦٨,٧٥٦	٣,٥٨١,٤٢٣	٤٣,٦٨٦,٨٢٣	٣٧٥,١٦٠	(٣٨,٨٨٠)	(٧١٧,٨٣٢)	(٧١٧,٨٣٢)	٦٨,٣٨٥	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٤/٨/١	
١,١٨٤,٩٩٧	٣,٢٣٣	١,١٨١,٧٦٤	١,١٨٤,١٩٦	(٢,٤٦٧)	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة	
-	-	-	(١٣٧,٦٨٨)	-	-	-	١٣٧,٦٨٨	-	إحتياطي اجباري	
-	-	-	(٤١,٣٤٢)	٤١,٣٤٢	-	-	-	-	خسائر بيع موجودات مالية بقيمة العملة من خلال بيان الدخل الشامل في الشركة الحليفة	
(٥٢٥,٠٠٠)	(٥٢٥,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين	
٤٧,٩٤٨,٢٥٣	٣,٥٨١,٤٢٣	٤٤,٣٦٦,٥٢٧	١,٣٨٠,٣٢٢	-	-	(٧١٧,٨٣٢)	٢٠٦,٠٧٣	٤٤,٥٦٢,٥٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١	
٤٩,٨٢٠,٣٤	٣,٣٥٠,٩٢٣	٤٣,٤٦٩,١١١	٢٥٢,٢٩٠	(١٠٧,٢١٠)	(٧١٧,٨٣٢)	(٧١٧,٨٣٢)	٤١,٨٦٣	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٣/٨/١	
٢٤٤,٧٠٨	٢٦,٤٨٦	٢١٧,٢٢٢	٢٢٦,٤٢٠	(٨,٦٩٨)	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة	
-	-	-	(٢٦,٥٢٢)	-	-	-	٢٦,٥٢٢	-	إحتياطي اجباري	
-	-	-	(٧٧,٢٨٨)	٧٧,٢٨٨	-	-	-	-	خسائر بيع موجودات مالية بقيمة العملة من خلال بيان الدخل الشامل في الشركة الحليفة	
١٨٦,٧٢٢	١٨٦,٧٢٢	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين	
١٧,٢٨٤	١٧,٢٨٤	-	-	-	-	-	-	-	حصة حقوق غير المسيطرين من اطفاء خسائر شركة تابعة في جاري الشركاء	
٤٧,٢٢٨,٢٥٦	٣,٥٨١,٤٢٣	٤٣,٦٨٦,٨٢٣	٣٧٥,١٦٠	(٣٨,٨٨٠)	-	(٧١٧,٨٣٢)	٦٨,٣٨٥	٤٤,٥٦٢,٥٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١	

- لا تتضمن الأرباح المرحلة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ أية أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية 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 للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٢٠١٣	٢٠١٤	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٢٧٤,٤١٥	١,٣٣٥,٦٩٥	ربح السنة قبل الضريبة
٣٦,٩٦٥	٢٩,٥٩٤	استهلاكات
(٢٨٣,٣٠٣)	(٢٦٥,٤٣٢)	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(١٤٤,٩٢٢)	١٠٢,٢٦١	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٤٦,١٢٦	١٦٨,٨٨٦	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
-	٦٨٦,٧١٧	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي
		التغير في راس المال العامل
٢٢٩,٢٧٠	٢,٤٦٩,٥١٦	أراضي معدة للبيع
٢,٤٦٤,٢٥٥	٢,٢١٨,٦٠٧	عقارات معدة للبيع
٧١٨,٩٥٠	(٤٤٠,٦٨٤)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(١٠٩,٣١١)	(٢٩٠,٥٠٥)	شيكات برسم التحصيل
(٢٤٧,٩٤٧)	(٣٦٠,٧٢٩)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٣٨١,١٦٦)	(٨٣,٦٠٩)	مطالبات ومحتجزات مقاولين
١٣,٧٤٥	٧١,٢٦٤	أرصدة دائنة أخرى
(١,٤١٤,٠٤٢)	٢٩,٢٩٠	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
-	(٨٢,٠٠٠)	دفعات مقدمة على حساب أراضي معدة للبيع
(١,٨٥٩,٥٨٥)	-	مشاريع تحت التنفيذ
٨٣١	(٣,٢٣٦,٣٦٨)	ذمم جهات ذات علاقة
(٣٧,١٧٩)	-	ضريبة دخل مدفوعة
(٦٩٢,٨٩٨)	٢,٣٥٢,٥٠٣	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات الاستثمار
(١٥٤,٩٣٩)	(١,٥٠٧,٤٦٩)	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
١١٩,٣٠٠	٨٩,٩٦٥	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(١١,٤٤٩)	(٥,٢٩٧)	ممتلكات ومعدات
(٤٧,٠٨٨)	(١,٤٢٢,٨٠١)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
(٤١٦,٩٨٩)	(١٣٤,٤٥٦)	أمانات رديات المساهمين
٢٠٤,٠١٤	(٥٢٥,٠٠٠)	ذمم دائنة تخص حقوق غير المسيطرين
(٢١٢,٩٧٥)	(٦٥٩,٤٥٦)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
(٩٥٢,٩٦١)	٢٧٠,٢٤٦	التغير في النقد وما في حكمه
٢,٥١٣,٩٧٢	١,٥٦١,٠١١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,٥٦١,٠١١	١,٨٣١,٢٥٧	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 للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

١ . عام

تأسست الشركة المهنية للإستثمارات 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 والإستثمارية 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 ١٨ آذار ٢٠١٥، وتتطلب هذه البيانات المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

- أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

- تم اعداد 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.
- ان 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.



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق 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. اذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم اجراء 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 الاردنية الهاشمية.

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

طبيعة النشاط	نسبة التملك	رأس المال المدفوع	إسم الشركة التابعة
شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية	٪١٠٠	٣٠,٠٠٠	شركة سحاء للاستثمارات المتعددة
تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وسياحية	٪١٠٠	٣٠,٠٠٠	شركة تل الرمان للإستثمار والتطوير العقاري
إقامة وانشاء مشاريع الاسكان وإدارة وتطوير العقارات	٪١٠٠	٣٠,٠٠٠	شركة الذهبية الغربية للإستثمار والتطوير العقاري
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	٪١٠٠	٣٠,٠٠٠	شركة تعامل للإستثمار والتطوير العقاري
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	٪١٠٠	٣٠,٠٠٠	شركة البشري للإستثمارات والتطوير العقاري
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	٪١٠٠	٣٠,٠٠٠	شركة التواتر للإستثمارات والتطوير العقاري
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	٪٧٥	١٠,٠٠٠	شركة ضاحية البشري للإسكان
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	٪٧٥	١٠,٠٠٠	شركة ضاحية طربور للإسكان
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	٪١٠٠	٥,٠٠٠	شركة المرهفية للإستثمارات العقارية

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التي أصبحت سارية المفعول إعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١٤ على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠)	البيانات المالية الموحدة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢)	الافصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧)	البيانات المالية المنفصلة (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٢)	التقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦)	الافصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)	تبادل المشتقات ومحاسبة التحوط (تعديلات)

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ ١٣ كانون الأول ٢٠١٢، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١)	العمليات المشتركة (تعديلات)
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)	الإيرادات من العقود مع العملاء



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهاادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. ان 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 الاعدار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعدار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (ان 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 وأراضي وعقارات معدة للبيع

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

الاستثمار في الشركات الحليفة

تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ الى 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.

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

المتلكات والمعدات

تظهر المتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للإستخدام 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 المتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل الموحد.
- يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقا، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتبارا من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.
- يتم استبعاد كلفة المتلكات 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 خصما 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.



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

- يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل الموحد عند الشراء) ويعاد 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 بالعملات 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 الإعتراف 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 للتسييل 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.

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

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 الأراضي والعقارات 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 الإستثمارات 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 للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة التزليل لأغراض ضريبية.

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتممة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

المجموع	مشروع تعاقد	مشروع صاحبة طموح	مشروع صاحبة الشيعة	مشروع الاهلية	مشروع قرية تل الرمال	مشروع الحايف - تونك	مشروع الشيعة	مشاريع تحت التنفيذ:
١٦,٣٣٢,٥٧٥	-	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	٩,٢٦٧,٤٤٠	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٥,١٣٥	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
(١٦,٣٣٢,٥٧٥)	-	-	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٩,٢٦٧,٤٤٠)	-	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٠٦٥,١٣٥)	تحويلات إلى اراضي معدة للبيع
-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في ٢٠١٤/٢/٣١
-	-	-	-	-	-	-	-	المصاريف المرسمة:
١,٨٨٩,٥٧٧	-	-	٤٢٧,٦١٣	١,٠١٢,٢٣٨	-	٢٤٧,٦٣٩	١١٨,٤٨٧	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
(١,٨٨٩,٥٧٧)	-	-	(٤٢٧,٦١٣)	(١,٠١٢,٢٣٨)	-	(٢٤٧,٦٣٩)	(١١٨,٤٨٧)	تحويلات إلى اراضي معدة للبيع
-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في ٢٠١٤/٢/٣١
-	-	-	-	-	-	-	-	كافة اراضي:
٢٢,٤٥٥,١٢٣	٢,٩٣٨,١١١	٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٩,٢٦٧,٤٤٠	١٨٤,٤٣٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٥,١٣٥	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
(٦,١٢٢,٥٤٨)	(٢,٩٣٨,١١١)	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(١٨٤,٤٣٧)	-	-	تحويلات إلى اراضي وعقارات معدة للبيع
١٦,٣٣٢,٥٧٥	-	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	٩,٢٦٧,٤٤٠	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٥,١٣٥	الرصيد كما في ٢٠١٣/٢/٣١
-	-	-	-	-	-	-	-	المصاريف المرسمة:
١,٥٨٨,٥٨١	٤,٢١٠,٦٢٢	٩,٤٠٠,٥١٢	٤١٧,٦١٣	١,٠١٢,٢٣٨	٣٨٩,١٠٣	٢٤٧,٦٣٩	١١٨,٤٨٧	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
١,٨٨٠,٥١٤	١,٠٦١,٩٢٠	٨١٣,٥٦٤	٥,٠٠٠	-	-	-	-	إضافات
(١,٥٨٧,٥٨١)	(٥,٢٢٢,٥٤٣)	(١,٠٢١,٤١٦)	-	-	(٣٨٩,١٠٣)	-	-	تحويلات إلى اراضي وعقارات معدة للبيع
١,٨٨٠,٥٧٧	-	-	٤٢٧,٦١٣	١,٠١٢,٢٣٨	-	٢٤٧,٦٣٩	١١٨,٤٨٧	الرصيد كما في ٢٠١٣/٢/٣١
١,٨٢٣,١٥٢	-	-	٣,٤٢٢,٦١٣	١,٠٣٦,٩٦٨	-	٣,٢٤٧,٦٣٩	١,١٨٣,٢٢٣	كافة المشاريع كما في ٢٠١٣/٢/٣١

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٤. استثمار في شركة حليفة

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

القيمة السوقية	الرصيد في نهاية السنة	الحصة من خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	الحصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
غير مدرجة	٥٥٩,٠٤٣	(٤١,٣٤٢)	٣٨,٨٨٠	(١٦٨,٨٨٦)	٧٣٠,٣٩١	شركة الياسمين للأوراق المالية ذ.م.م

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	٣٢,٤٣٢ %	١,٧٤٩,٥٢١	٢٦٤,٩٥٤	١٢٠,٤٠٢	(٥٢٠,٧٣٩)



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٥ . ممتلكات ومعدات

المجموع	أجهزة ومعدات المشاريع	ديكورات	سيارات	أجهزة وبرامج حاسوب	أجهزة كهربائية	أجهزة مكتبة	أثاث ومفروشات	
الكلفة:								
٣١٦,٩٨٨	٦,٧٥٠	٧٤,٥٨٥	٧٨,٣٥٤	٩٣,٦١٠	٣,٥١٨	١٧,٦٤٥	٤٢,٥٢٦	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
٥,٢٩٧	-	٤٥٠	-	٤,٠٦٧	٣٠٠	٤٨٠	-	إضافات
٣٢٢,٢٨٥	٦,٧٥٠	٧٥,٠٣٥	٧٨,٣٥٤	٩٧,٦٧٧	٣,٨١٨	١٨,١٢٥	٤٢,٥٢٦	الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
الاستهلاك المتراكم:								
٢٥٦,٢٩٦	٦,٧٤٧	٧٠,٧٤٢	٦٤,٥٦٤	٧٢,١٤٠	٢,٧٤٣	١٤,٤٩٣	٢٤,٨٦٧	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
٢٩,٥٩٤	-	١,٠٩٠	٨,٧٤٨	١٢,٧٤٥	٤٤٠	٢,٣١٩	٤,٢٥٢	استهلاك السنة
٢٨٥,٨٩٠	٦,٧٤٧	٧١,٨٣٢	٧٣,٣١٢	٨٤,٨٨٥	٣,١٨٣	١٦,٨١٢	٢٩,١١٩	الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
٣٦,٣٩٥	٣	٣,٢٠٣	٥,٠٤٢	١٢,٧٩٢	٦٣٥	١,٣١٣	١٣,٤٠٧	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
الكلفة:								
٣١٤,٨١٩	٦,٧٥٠	٧٤,٥٨٥	٧٨,٣٥٤	٩١,٦٢٢	٣,٥١٨	١٧,٤٦٤	٤٢,٥٢٦	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
١١,٤٤٩	-	-	-	١١,٢٦٨	-	١٨١	-	إضافات
(٩,٢٨٠)	-	-	-	(٩,٢٨٠)	-	-	-	إستبعادات
٣١٦,٩٨٨	٦,٧٥٠	٧٤,٥٨٥	٧٨,٣٥٤	٩٣,٦١٠	٣,٥١٨	١٧,٦٤٥	٤٢,٥٢٦	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
الاستهلاك المتراكم:								
٢٢٨,٦١١	٦,٧٤٧	٦٨,٦١١	٥٢,٨١١	٦٥,٨٨١	٢,٢١٦	١١,٧٣١	٢٠,٦١٤	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
٣٦,٩٦٥	-	٢,١٣١	١١,٧٥٣	١٥,٥٣٩	٥٢٧	٢,٧٦٢	٤,٢٥٣	استهلاك السنة
(٩,٢٨٠)	-	-	-	(٩,٢٨٠)	-	-	-	إستبعادات
٢٥٦,٢٩٦	٦,٧٤٧	٧٠,٧٤٢	٦٤,٥٦٤	٧٢,١٤٠	٢,٧٤٣	١٤,٤٩٣	٢٤,٨٦٧	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١

٦ . شيكات برسم التحصيل

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
١٠٦,٩٧٥	٣١٢,٤١٤	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة ٣ أشهر (إيضاح ١٢)
١٥٥,٩٦٠	٣٥٥,٢٨٥	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ٣ أشهر ونقل عن ١٢ شهر
١٤٤,٧٨٧	٢٣٥,٩٦٧	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ١٢ شهر
٤٠٧,٧٢٢	٩٠٣,٦٦٦	

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٧. أراضي معدة للبيع

المجموع	تعلم	المرفقة	صاحبة الشبيري	الذهبية *	قرية تل الزمان	الجارننز- تولتر	الشبيري	
كلفة أراضي :								
٣,١٦١,٣٤٨	٣,٠٥٦,٦٨	-	-	-	١٠٥,٢٨٠	-	-	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
٣,٠٦٧,١٧٣	-	١,٤٨٠,٥٩٠	-	١,٥٨٦,٥٨٣	-	-	-	إضافات
١٦,٣٣٢,٥٧٥	-	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	٩,٢٦٧,٤٤٠	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٥,١٣٥	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
(٥,٥١٤,٧٤٦)	(٤٧,٩٧٠)	-	-	(٥,٤٦٦,٧٧٦)	-	-	-	مبيعات أراضي
١٧,٠٤٩,٣٥٠	٣,٠٠٨,٠٩٨	١,٤٨٠,٥٩٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٥,٣٨٧,٢٤٧	١٠٥,٢٨٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٥,١٣٥	الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
المصاريف المرسمة:								
٧٥٠,٣٢٩	٤٠١,٠٧٨	-	-	-	٣٤٩,٢٥١	-	-	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
٦٣٤,٥٥٣	-	١٠٣,١٣٤	-	٥١٧,٦٧٨	-	-	١٣,٧٤١	إضافات
(٩,٠٥٩)	-	-	-	-	(٩,٠٥٩)	-	-	إستبعادات
١,٨٩٠,٥٧٧	-	-	٤٢٢,٢١٣	١,١٠٢,٢٣٨	-	٢٤٧,٦٣٩	١١٨,٤٨٧	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
(٦٥٦,٤٩٦)	(٦,٢٩٥)	-	-	(٦٥٠,٢٠١)	-	-	-	مبيعات أراضي
٢,٢٠٩,٩٠٤	٣٩٤,٧٨٣	١٠٣,١٣٤	٤٢٢,٢١٣	٩٦٩,٧١٥	٣٤٠,١٩٢	٢٤٧,٦٣٩	١٣٢,٢٢٨	الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
١٩,٦٥٦,٢٥٤	٣,٤٠٢,٨٨١	١,٥٨٣,٧٢٤	٣,٤٢٢,٢١٣	٦,٣٥٦,٩٦٢	٤٤٥,٤٧٢	٣,٢٤٧,٦٣٩	١,١٩٧,٣٦٣	كلفة أراضي معدة للبيع كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
كلفة أراضي :								
٣,٣٣٧,٩٧٤	٣,١٥٣,٥٣٧	-	-	-	١٨٤,٤٣٧	-	-	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
(١٧٦,٦٢٦)	(٩٧,٤٦٩)	-	-	-	(٧٩,١٥٧)	-	-	مبيعات أراضي
٣,١٦١,٣٤٨	٣,٠٥٦,٦٨	-	-	-	١٠٥,٢٨٠	-	-	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
المصاريف المرسمة:								
٨٠٢,٩٧٣	٤١٣,٨٧٠	-	-	-	٣٨٩,١٠٣	-	-	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
(٥٢,٦٤٤)	(١٢,٧٩٢)	-	-	-	(٣٩,٨٥٢)	-	-	مبيعات أراضي
٧٥٠,٣٢٩	٤٠١,٠٧٨	-	-	-	٣٤٩,٢٥١	-	-	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
٣,٩١١,٦٧٧	٣,٤٥٧,١٤٦	-	-	-	٤٥٤,٥٣١	-	-	كلفة أراضي معدة للبيع كما في ٢٠١٣/١٢/٣١

* تم إستملاك أجزاء من هذه الأراضي من سلطة المياه وقد قامت الشركة التابعة (شركة الذهبية الغربية للإستثمار والتطوير العقاري) برفع دعوى على سلطة المياه لدى المحكمة موضوعها تقدير قيمة التعويض جراء هذا الإستملاك، هذا ولم يصدر قرار من المحكمة حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المرفقة.

* إن الكلفة التقديرية المتبقية لإنجاز تطوير الأراضي المعدة للبيع التابعة لشركة (الذهبية الغربية للإستثمار والتطوير العقاري) تبلغ

٤٧٧,٥٦٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٨ . عقارات معدة للبيع

المجموع	تعامل	ضاحية طبربور	
كلفة أراضي :			
٢,٣٨١,٠٦٤	٧٨٤,٥٧٤	١,٥٩٦,٤٩٠	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
(٣٧٨,٦٤٢)	(٩٣,٥٧٨)	(٢٨٥,٠٦٤)	مبيعات عقارات
<u>٢,٠٠٢,٤٢٢</u>	<u>٦٩٠,٩٩٦</u>	<u>١,٣١١,٤٢٦</u>	الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
المصاريف المرسمة:			
١٣,٠١٢,٠٣٣	٤,٨٥٨,٦٧٢	٨,١٥٣,٣٦١	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
١٩٥,٣٧٨	٢٥,٩٦٦	١٦٩,٤١٢	إضافات
<u>(٢,٠٣٥,٣٤٣)</u>	<u>(٥٧٩,٥٠٨)</u>	<u>(١,٤٥٥,٨٣٥)</u>	مبيعات عقارات
١١,١٧٢,٠٦٨	٤,٣٠٥,١٣٠	٦,٨٦٦,٩٣٨	الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
<u>١٣,١٧٤,٤٩٠</u>	<u>٤,٩٩٦,١٢٦</u>	<u>٨,١٧٨,٣٦٤</u>	كلفة عقارات معدة للبيع كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
كلفة أراضي :			
٢,٧٨٤,٥٧٤	٧٨٤,٥٧٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
(٤٠٣,٥١٠)	-	(٤٠٣,٥١٠)	مبيعات عقارات
<u>٢,٣٨١,٠٦٤</u>	<u>٧٨٤,٥٧٤</u>	<u>١,٥٩٦,٤٩٠</u>	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
المصاريف المرسمة:			
١٥,٠٧٢,٧٧٨	٤,٨٥٨,٦٧٢	١٠,٢١٤,١٠٦	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
<u>(٢,٠٦٠,٧٤٥)</u>	<u>-</u>	<u>(٢,٠٦٠,٧٤٥)</u>	مبيعات عقارات
١٣,٠١٢,٠٣٣	٤,٨٥٨,٦٧٢	٨,١٥٣,٣٦١	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
<u>١٥,٣٩٣,٠٩٧</u>	<u>٥,٦٤٣,٢٤٦</u>	<u>٩,٧٤٩,٨٥١</u>	كلفة عقارات معدة للبيع كما في ٢٠١٣/١٢/٣١



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٩. أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
١٦٤,٠٠٣	١٧٥,٤٦٧	أرباح ودائع مستحقة
٧٠,٨٥٦	٨٣,٥٥٥	أمانات ضريبة الدخل على الودائع
١٣,٨٨٢	١٥,٦٠١	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢,٥٨٦	٧,٧٦٣	ذمم موظفين
٥٧١	١,١٦٣	تأمينات مستردة
-	٨٤٩	متفرقة
<u>٢٥١,٨٩٨</u>	<u>٢٨٤,٣٩٨</u>	

١٠. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠١٣	٢٠١٤	
٣,١٧١,٠١٣	٣,٥٠٩,٤٣٦	أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
١,٥٧٤	١,٥٧٤	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية
<u>٣,١٧٢,٥٨٧</u>	<u>٣,٥١١,٠١٠</u>	

١١. 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 الإستثمار المشترك وتستحق هذه الودائع خلال فترة تزيد على ثلاثة أشهر وتقل عن سنة.



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

١٢ . النقد وما في حكمه

٢٠١٣	٢٠١٤	
٢,٤٩٣	١,١١٨	نقد في الصندوق
١٠٦,٩٧٥	٣١٢,٤١٤	شيكات برسم التحصيل
٤١,١٥٧	٩١٣,١٠٥	حسابات جارية لدى بنوك إسلامية
١,٤١٠,٣٨٦	٦٠٤,٦٢٠	ودائع لأجل لدى بنوك إسلامية *
<u>١,٥٦١,٠١١</u>	<u>١,٨٣١,٢٥٧</u>	

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

١٣ . 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 ٢٠١٤ و ٢٠١٣.

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

حقوق المسيطرين

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

١٤ . مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي

يمثل هذا البند قيمة المصاريف المقدرة لإتمام تطوير الأراضي المباعة من قبل الشركة التابعة (شركة الذهبية الغربية للإستثمار والتطوير العقاري).



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

١٥ . دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع أراضي وعقارات

يمثل هذا البند الدفعات المستلمة من قبل عملاء الشركات التابعة على حساب بيع أراضي وعقارات.

١٦ . أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
٤٢,٦٩٨	١٩٠,٩٣٤	مخصص ضريبة الدخل
٢١,٦٠٠	٤٥,٠٠٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢١,٠٣٩	٦٨,٥٨٢	مصاريف مستحقة
١,٩٥٨	٢,٢٧٩	متفرقة
<u>٨٧,٢٩٥</u>	<u>٣٠٦,٧٩٥</u>	

١٧ . مصاريف إدارية

٢٠١٣	٢٠١٤	
٢٦٧,١٣٧	٢٦٦,٣٠٧	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٠,٦٦٧	٣١,٥٩٣	ضمان إجتماعي
٢٥,٩٢٠	٢٥,٩٢٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٢,٠١٧	٣١,٨٢١	ايجارات
٣٦,٩٦٥	٢٩,٥٩٤	إستهلاكات
٢٠,٧٠١	٢٩,٣٧٤	رسوم ورخص حكومية
٣٤,٤٤١	٧٠,٢٧١	أتعاب مهنية
١٣,٠٣٦	١٠,٣٤٢	سفر وتنقلات
١٢,٦٨٨	١٨,٥٦٦	تأمين الموظفين
٨,١١٢	٧,٨٨٣	سيارات
٧,٦٥٠	٦,٧٣٥	إجتماعات الهيئة العامة
٧,٥٥٥	٥,٥٨٦	مصاريف عقود صيانة
٦,٥٠٠	٦,٩٠٧	بريد وهاتف وإنترنت
٥,١٥٣	٤,٠٢٢	ضيافة ونظافة
٤,٥٩٥	٥,٢٥٤	ماء وكهرباء
١,٢٦٤	١,١٩١	تأمين
١,٥١٨	٢,٤٧٩	قرطاسية ومطبوعات
١٦,٩٥٨	٩,٨٨٥	متفرقة
<u>٥٣٢,٨٧٧</u>	<u>٥٦٣,٧٣٠</u>	



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

١٨ . مصاريف بيع وتسويق

٢٠١٣	٢٠١٤	
٨,٨٩٨	٢٩,٩٢١	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٤,٠٠٧	٣٩,٣٨٥	إعلانات
١٤,٢٢٠	٥,٥٦٤	أعمال تصميم ومطبوعات
١٦,٧٠٤	١٢,٦٠٧	عمولات بيع
١٢,٦٢٨	٢٤,٤١٩	تسويق مشاريع
١١,٦٠٩	١٦,٩٩٢	متفرقة
<u>٩٨,٠٦٦</u>	<u>١٢٨,٨٨٨</u>	

١٩ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٤:

الرصيد القائم		حجم التامل	طبيعة التامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
دائن	مدين				
-	٣,٢٧٦,٦٨٥	٧,٩٥٢,٤٦٥	مشاريع مشتركة وبيع أراضي	رئيس مجلس الإدارة	صندوق تقاعد نقابة المهندسين الأردنيين
٤٢,١٩٠	-	٦,٠١٠,٩٧٥	وساطة مالية	شركة حليفة	شركة الياسمين للأوراق المالية والإستثمار

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا ما قيمته ١٥٤,٨٢٨ دينار لعام ٢٠١٤ مقابل ١٥٠,٥١٣ دينار لعام ٢٠١٣.

٢٠ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

٢٠١٣	٢٠١٤	
٢٢٦,٤٢٠	١,١٨٤,١٩٦	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة
<u>٤٣,٣٢٤,٥٠٤</u>	<u>٤٣,٣٢٤,٥٠٤</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<u>٠,٠٠٥</u>	<u>٠,٠٢٧</u>	



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٢١ . التزامات تعاقدية

يوجد على الشركة التابعة (شركة الذهبية الغربية للإستثمار والتطوير العقاري) بتاريخ البيانات المالية الموحدة المرفقة إلتزامات تعاقدية بقيمة ٨٥٢,٤٦٨ دينار مقابل عقود تخص الأراضي المعدة للبيع.

٢٢ . القطاعات التشغيلية

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
٣,٠٨٤,٩٨٢	١٠,٧٨٣,٣٠٠	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمارات العقارية
٣٠٧,١٨٢	٤٨٧,٤٠٢	الإيرادات المتأتية من نشاط التعامل بالأوراق المالية
٢٨٣,٣٠٣	٢٦٥,٤٣٢	الإيرادات المتأتية من نشاط الودائع لدى البنوك
٣٧,٥٢٧,٩٢٦	٣٢,٨٣٠,٧٤٤	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات
٣,١٧٢,٥٨٧	٣,٥١١,٠١٠	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
٥,٢٧٣,٢٥٤	٥,٩٧٤,٩٥٧	موجودات نشاط الاستثمار في الودائع لدى البنوك

٢٣ . الوضع الضريبي

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
٥٨,٣٦٨	٤٢,٦٩٨	الرصيد كما في بداية السنة
٢١,٥٠٩	١٤٨,٢٣٦	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
(٣٧,١٧٩)	-	ضريبة الدخل المدفوعة
٤٢,٦٩٨	١٩٠,٩٣٤	الرصيد كما في نهاية السنة



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في بيان الدخل ما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
٢١,٥٠٩	١٤٨,٢٣٦	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٩.
- تم تقديم كشوفات التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠١٠، ٢٠١١، ٢٠١٢ و٢٠١٣ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٤ وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

٢٤ . الأدوات المالية

- تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والودائع لدى البنوك والشيكات برسم التحصيل والذمم المدبنة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية مطالبات ومحتجزات مقاولين والدفوعات المقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات 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.
- تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:
 - المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.
 - المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.
 - المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

٢٠١٤	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٣,٥٠٩,٤٣٦	-	١,٥٧٤	٣,٥١١,٠١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٢٠١٣	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٣,١٧١,٠١٣	-	١,٥٧٤	٣,١٧٢,٥٨٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

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 أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للإستثمارات في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الإستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠٪ فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل بقيمة ٣٥٠,٩٤٤ دينار لعام ٢٠١٤، مقابل ٣١٧,١٠١ دينار لعام ٢٠١٣.

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.



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

ويُلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصوصة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية الموحدة:

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	٢٠١٤
٦٨٦,٧١٧	-	٦٨٦,٧١٧	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي
٨٠,٣١٠	-	٨٠,٣١٠	دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع عقارات
٤٨٥,٥٢٦	-	٤٨٥,٥٢٦	أمانات رديات المساهمين
٢٨,٦٠٠	-	٢٨,٦٠٠	مطالبات ومحتجزات مقاولين
٤٢,١٩٠	-	٤٢,١٩٠	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٣٠٦,٧٩٥	-	٣٠٦,٧٩٥	أرصدة دائنة أخرى
<u>١,٦٣٠,١٣٨</u>	<u>-</u>	<u>١,٦٣٠,١٣٨</u>	

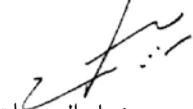
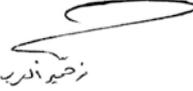
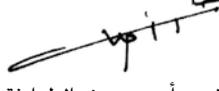
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	٢٠١٣
١,٨٧٣	-	١,٨٧٣	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٥١,٠٢٠	-	٥١,٠٢٠	دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع عقارات
٦١٩,٩٨٢	-	٦١٩,٩٨٢	أمانات رديات المساهمين
١٢١,٢٦٨	-	١٢١,٢٦٨	مطالبات ومحتجزات مقاولين
٨٧,٢٩٥	-	٨٧,٢٩٥	أرصدة دائنة أخرى
<u>٨٨١,٤٣٨</u>	<u>-</u>	<u>٨٨١,٤٣٨</u>	

٢٥. إدارة رأس المال

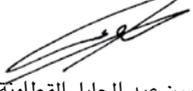
يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة.

إقرارات مجلس الإدارة

١. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استثمار الشركة خلال العام ٢٠١٥.
٢. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المنتهية للفترة من ٢٠١٤/١/١ ولغاية ٢٠١٤/١٢/٣١ وتوفير نظام رقابة داخلي فعّال في الشركة.

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

٣. تقر الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من ٢٠١٤/١/١ ولغاية ٢٠١٤/١٢/٣١.

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



المركز الحرفي الأردني للطباعة الفنية

Jordan Graphic Centre

تصميم وتنفيذ كافة الأعمال المطبعية

Mob.: +962 79 53 55 488 - +962 79 62 330 44

Telefax: +962 6 55 28 55 6 –Telefax: +962 6 55 19 55 7

Email : jitcpress@gmail.com – jitcpress@yahoo.com



المهنية
ثقة تتجدد