

المهنية

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م
Almehanya for Real Estate Investments & Housing Co. P.L.C.

عمان في: 2016/03/23

الإشارة: 2016/141

السادة / بورصة عمان المحترمين

الموضوع: البيانات المالية الموحدة لعام 2015

تحية طيبة وبعد،

تُهديكم الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان أطيب تحياتها، وبالإستناد إلى قانون الأوراق المالية وتعليمات الإفصاح، نرفق لكم طيه:-

1- نسخة من البيانات المالية الموحدة لشركتنا لعام 2015 مع تقرير مدقق الحسابات المستقل.

2- نسخة من مسودة التقرير السنوي لشركتنا لعام 2015، وسيتم تزويدكم بالنسخة المطبوعة حال الإنتهاء من أعمال الطباعة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

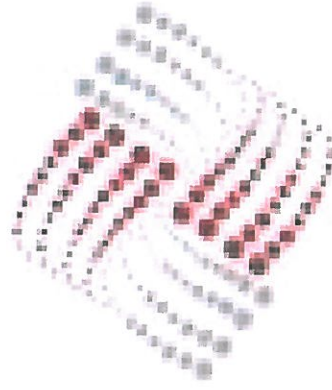
رئيس مجلس الإدارة

المهندس عبدالله عبيدات

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٧ آذار ٢٠١٦
الرقم المتسلسل: ١٤٢٥
رقم الملف: ٤١٤٤٠
الجهة المختصة: الإدارة العامة

الشركة المهنية للاستثمارات
العقارية والإسكان م.ع.م

Rima



المهنية ثقة تتجدد

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

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

مسودة التقرير السنوي الثامن

2015

مجلس الإدارة

(الجلسة السابقة وقبل إنتخاب المجلس الحائي بتاريخ 2015/4/27)

رئيس مجلس الإدارة.

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

نائب رئيس مجلس الإدارة.

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

الأعضاء:

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

مجلس الإدارة

(الجلسة الحائي بعد إنتخابهم بتاريخ 2015/4/27)

رئيس مجلس الإدارة.

سعادة المهندس ماجد علي عبد السلام الطباع / ممثل صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين لغاية 2015/8/2.

سعادة المهندس عبدالله خالد عبدالله عبيدات / ممثل صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين إعتباراً من 2015/8/3.

نائب رئيس مجلس الإدارة.

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

الأعضاء:

- المهندس زهير صلاح حسن العمري / ممثل صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين.
- السيد بكر أحمد شريف عودة / ممثل شركة مزن للإستثمار والتطوير العقاري.
- المرحوم الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات / ممثل شركة المأمونية للإستثمارات والتجارة.
- الأستاذ سمير مصطفى فارس خرفان / ممثل نقابة المحامين الأردنيين.
- السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان / ممثل نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين.
- السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي.
- السيد فهد عثمان عبده طويله.

المدير العام:

- المهندس محمد أحمد محمد نوفل - لغاية 2015/10/31.
- المهندس عبدالله خالد عبدالله عبيدات - إعتباراً من 2015/11/10 لتاريخه.

مدققو الحسابات:

- المهنيون العرب.

المستشار القانوني:

- مكتب المحامي أيمن العقيلي ومشاركوه.

المستشارون الشرعيون:

- مجموعة الرقابة للإستشارات الشرعية.

المحتويات	الصفحة
كلمة رئيس مجلس الإدارة	
تقرير مجلس الإدارة	
دليل الحاكمية المؤسسية	
جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي التاسع	
تقرير المستشار الشرعي عن عام 2015	
تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية	
إقرارات مجلس الإدارة	

بسم الله الرحمن الرحيم

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 التاسع للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان لنقدم لكم التقرير السنوي الثامن للعام 2015 والذي يتضمن أهم نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها وإنجازاتها والبيانات المالية والإفصاحات المطلوبة حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

حضرات السادة المساهمين الكرام
لقد حرصت الشركة في العام 2015 بالتركيز على تسويق مشاريع الشركة وخاصة العقارية حيث عملت الشركة بأقصى طاقتها لتلبية تطلعات المساهمين، وعليه فقد حققت الشركة إيرادات بقيمة (3,3) مليون دينار ناتجة عن بيوعات الشقق والأراضي وهو العمل الأساسي للشركة بالإضافة إلى تحقيق نقد تستطيع الشركة من خلاله زيادة استثماراتها في المستقبل. كما حرص مجلس الإدارة في العام 2015 في المحافظة على أموال المساهمين بشكل إيجابي حيث قامت الشركة بتخفيض رأس المال من (44) مليون دينار/سهم إلى (35,2) مليون دينار/سهم ناتجة عن إعادة مبلغ (8,8) مليون دينار للمساهمين في العام 2015 هذا بالإضافة إلى أن الأرباح الاجمالية للشركة وصلت إلى (1,4) مليون دينار وتشكل نسبة (4%) من رأس المال الأمر الذي يعزز القيمة الدفترية للشركة.

حضرات السادة المساهمين الكرام
لقد شهد العام 2015 عدد من الانجازات للشركة تتمثل فيما يلي:

1. تمكنت الشركة من بيع (42) قطعة سكنية في مشروع روابي الإسراء رغم قيام الشركة برفع الأسعار بنسبة (18%) الأمر الذي يؤكد قدرة الشركة على توليد إيرادات من المشروع.
2. قامت الشركة بشراء قطعة أرض جديدة في منطقة الذهبية الغربية بمساحة (68) دونم ليتم توحيدها مع مشروع روابي الإسراء نظراً للطلب الكبير على المشروع.
3. استطاعت الشركة بيع (8) شقة سكنية في مشروع إسكان رياض المهندسين ليصبح عدد الشقق المباعة (71) شقة في نهاية العام 2015، كما قامت الشركة بتأجير (13) شقة سكنية في المشروع.
4. قامت الشركة ببيع (12) قطعة في مشروع روابي الصلاحية و(3) قطع سكنية في مشروع أراضي مادبا.
5. ما زالت الشركة تحتفظ بمخزون من الاستثمارات العقارية (شقق ، فلل) ومن الأراضي الأمر الذي يعزز فرص جني الإيرادات للسنوات القادمة بإذن الله، بالإضافة إلى تعزيز فرص الاستثمار في إستثمارات جديدة.

حضرات السادة المساهمين الكرام
ما زال مجلس الإدارة يسير وفق خطة مدروسة من خلال زيادة الإستثمار في مشاريع تطوير الأراضي 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 بالتوصية إلى الهيئة العامة بتوزيع أرباح نقدية بنسبة (3%) على المساهمين في اجتماعها خلال العام 2016، وأن نتقدم لكم بجزيل الشكر على تجديد ثقكم ودعمكم للشركة كما نتقدم بالشكر للإدارة التنفيذية للشركة المهنية على جهودها وعملها الجاد لتحقيق أهداف الشركة، آمين من الله عز وجل أن يوفقنا جميعاً لتحقيق طموحاتكم بالنهوض بالشركة إلى أعلى مستويات النجاح .

يقول تعالى

" وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون "

رئيس مجلس الإدارة

المهندس عبد الله عبيدات

▪ 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 التاسع وأن يقدم لحضرتكم تقريره السنوي الثامن والبيانات المالية السنوية الموحدة كما هي في 31 كانون الأول 2015.

1. أ. أنشطة الشركة الرئيسية:

- تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان وتم تسجيلها في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (428) بتاريخ 1 شباط 2007 برأسمال قدره (55) مليون دينار أردني موزعة إلى (55) مليون سهم.
- حصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 14 آب 2007.
- تم تخفيض رأس المال بناءً على قرار الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي بتاريخ 2012/4/24 ليصبح (44) مليون دينار أردني موزعة إلى (44) مليون سهم.
- تم تخفيض رأس مال الشركة للمرة الثانية بناءً على قرار الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي بتاريخ 2015/4/27 ليصبح (35,200,000) دينار أردني موزعة إلى (35,200,000) 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 2015 (14) موظفاً.

ج. حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما بتاريخ 2015/12/31 مبلغ (31,065,407) ديناراً ليشمل:
- عقارات معدة للبيع بمبلغ (11,519,534) ديناراً.
- أراضي معدة للبيع بمبلغ (18,565,390) ديناراً.
- استثمارات عقارية (957,560) ديناراً.
- موجودات ثابتة صافي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (22,923) ديناراً.

2. الشركات المملوكة والحليفة وطبيعة نشاطها:

أ. الشركات المملوكة:

الرقم	اسم الشركة	رأس المال	نسبة المساهمة	طبيعة نشاطها	موقع الشركة
1	شركة سحاء للاستثمارات المتعددة	15 ألف دينار	%100	شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية لصالح الشركة.	تقع الشركات التابعة في (مقر الشركة الأم) - مدينة عمان - شارع مكة - مجمع أبراج الحجاز - الطابق الثالث، ولا يوجد لديها فروع داخل المملكة أو خارجها، وتُشغل من قبل موظفي الشركة الأم "الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان".
2	شركة ثل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري	15 ألف دينار	%100	مشروع تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وسياحية بجانب جامعة فيلادلفيا	
3	شركة الذهبية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري	15 ألف دينار	%100	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات	
4	شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري	15 ألف دينار	%100	إقامة وحدات سكنية مستقلة (فلل) وبيعها بدون فوائد روية وشراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإقامة المشاريع الإسكانية وبيعها.	
5	شركة البشري للاستثمارات والتطوير العقاري	15 ألف دينار	%100	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإقامة المشاريع الإسكانية والإعمار، الاستثمار في العقارات والأراضي.	
6	شركة التواتر للاستثمارات والتطوير العقاري	15 ألف دينار	%100	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها.	
7	شركة ضاحية البشري للإسكان	10 آلاف دينار	%75	إقامة وحدات سكنية مستقلة (الفلل) وبيعها بدون فائدة روية وشراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد روية وبناء مجمعات تجارية وبيعها بدون فوائد روية.	
8	شركة ضاحية طبربور للإسكان	10 آلاف دينار	%75	إقامة وحدات سكنية مستقلة (الفلل) وبيعها بدون فائدة روية وشراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد روية وبناء مجمعات تجارية وبيعها بدون فوائد روية.	
9	شركة المرفهية للاستثمارات العقارية	10 آلاف دينار	%100	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات	

ب. الشركات الحليفة:

الرقم	اسم الشركة	طبيعة نشاطها	الوضع الحالي
1	شركة الياسمين للأوراق المالية والاستثمار	أعمال الوساطة المالية	قامت الشركة المهنية ببيع كامل الحصص العائدة لها في شركة الياسمين للأوراق المالية والاستثمار بتاريخ 2015/9/10

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

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

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
1	سعادة المهندس عبدالله خالد عبدالله عبيدات مواليد عام 1963م	رئيس المجلس اعتباراً من 2015/08/03	بكالوريوس هندسة معمارية	2013-2015 رئيس إتحاد المهندسين العرب عضو مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي عضو المجلس الأردني للإبتكار والابداع عضو مجلس إدارة الشركة الأردنية العقارية عضو مجلس إدارة شركة الأمين للاستثمار عضو مجلس إدارة مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري 2012-2009 نقيب المهندسين الأردنيين 2009-2006 نائب نقيب المهندسين الأردنيين 2007-2006 عضو مجلس جامعة عجلون الخاصة 2006-1998 رئيس فرع الزرقاء 2003-1999 عضو مجلس بلدية الزرقاء 1998-1996 نائب رئيس فرع الزرقاء 1996-1990 أمين سر نقابة المهندسين الأردنيين - فرع الزرقاء عضو الهيئة المشرفة / مجمع النقابات المهنية رئيس مجلس النقباء عضو مجلس أمناء جامعة عجلون الخاصة عضو مجلس إدارة كلية الهندسة / جامعة فيلادلفيا عضو المجلس الإقتصادي والإجتماعي عضو لجنة سياسات التعليم / المجلس الإقتصادي والإجتماعي رئيس مجلس إدارة التقاعد والتأمين الإجتماعي / نقابة المهندسين الأردنيين رئيس مجلس أمناء الاعتماد والتأهيل المهني / نقابة المهندسين الأردنيين رئيس مجلس أمناء الأبنية الخضراء / نقابة المهندسين الأردنيين رئيس مجلس إدارة التأمين الصحي / نقابة المهندسين الأردنيين رئيس مجلس إدارة مركز تدريب المهندسين / نقابة المهندسين الأردنيين عضو مجلس التنظيم الأعلى رئيس مجلس إدارة المجلس الأردني للمعماريين والمهندسين الاستشاريين / جيسيك مؤسس ورئيس جمعية إسكان مهندسي الزرقاء التعاونية 1991 وحتى تاريخه مقدم عدة أوراق علمية هندسية داخل وخارج المملكة
2	السيد معن علي محمد السحيمات مواليد عام 1966م	نائب الرئيس اعتباراً من 2015/5/19	بكالوريوس رياضيات (1991)	منذ عام 2001 عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع 2001-1996 عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات 1996-1995 عضو مجلس إدارة ومساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1992-1995 مدير في شركة خاصة 1991-1989 محاسب تكاليف ورئيس قسم الإنتاج في المصنع الأردني للبصريات عضو في هيئة مديري عدد من الشركات
3	السيد بكر أحمد شريف عوده مواليد عام 1979م	عضو اعتباراً من 2015/5/19	بكالوريوس إدارة أعمال (1999)	2009/11/1-2009 لتاريخه مدير إقليمي - مجموعة بن محفوظ الاستثمارية - جدة/ المملكة العربية السعودية 2005-1999 مجموعة بن محفوظ الاستثمارية - جدة / المملكة العربية السعودية
4	السيد فهد عثمان عبده طويلة مواليد عام 1959م	عضو اعتباراً من 2015/5/19	بكالوريوس كيمياء (1980)	2000-2008 مدير عام وشريك شركة مزاليا للاستيراد والتصدير 2008-2007 شريك ونائب رئيس هيئة مديري مصنع لبنا لإنتاج الورق الصحي 2007-2007 شريك في شركة الأثير للصرافة
5	المهندس زهير صلاح حسن العمري مواليد عام 1955م	عضو اعتباراً من 2015/5/19	بكالوريوس هندسة ميكانيكية (1983)	2014-لتاريخه النائب الأول لرئيس المنظمة العربية الإفريقية لتطوير العقار حتى تاريخه رئيس لجنة الأراضي / نقابة المهندسين الأردنيين 2015-2007 عضو لجنة إدارة صندوق التقاعد / نقابة المهندسين الأردنيين 2012/7-2007/4 رئيس جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني 2012-2007 عضو مجلس إدارة مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري 1994-لتاريخه مالك شركة العمري للإسكان لغاية 1987 مقاول إلكتروميكانيك 1999-1987 مالك مكتب هندسي

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
6	السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان مواليد عام 1949م	عضو اعتباراً من 2015/5/19	بكالوريوس علوم (1972)	2015 - لتاريخه 2015 - لتاريخه 2014-2011 رئيس جمعية المحكمين الأردنيين 2009-2005 عضو مجلس إدارة جمعية المحكمين الأردنيين / أمين صندوق 2008-2007 عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للتشغيل والتشغيل 2006-1997 عضو مجلس إدارة المؤسسة الاقتصادية والاجتماعية للمتقاعدين العسكريين 2004-1998 عضو مجلس أمناء جامعة العلوم التطبيقية 2002-1996 عضو المجلس الأعلى لاتحاد المقاولين العرب 2000-1998 نقيب نقابة مقاولي الانشاءات الاردنيين (الدورتين) 2000-1997 رئيس جمعية المحكمين الأردنيين 1980-1978 عضو مجلس إدارة نقابة مقاولي الانشاءات الاردنيين (لثلاث دورات) 1990- لتاريخه مدير عام شركة طوقان للمقاولات والتجارة 2012-1993 رئيس مجلس إدارة - مدير عام شركة مجموعة فيلانيا الصناعية (مصنع حديد التسليح) 2006-1980 شريك رئيسي في شركة DHL الاردن 1990-1972 مساعد مدير شركة طوقان للمقاولات والتجارة 1994-1985 رئيس هيئة مديريين شركة الرشاد للملاحة 1967-1966 ممثل الطلاب الاردنيين في ملتقى الشباب العالمي في الولايات المتحدة
7	المرحوم الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات مواليد عام 1938م	عضو اعتباراً من 2015/5/19	دكتوراه هندسة (1972) ماجستير هندسة (1964)	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 كابيتال بنك رئيس مجلس إدارة شركة البتراء للحجر 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 للتعبئة
8	الأستاذ سمير مصطفى فارس خرقان مواليد عام 1945م	عضو اعتباراً من 2015/5/19	ليسانس حقوق جامعة القاهرة (1969)	2015 - لتاريخه 2005-2003 نائب نقيب المحامين الأردنيين 2011-2009 نائب نقيب المحامين الأردنيين 1999-1997 نائب نقيب المحامين الأردنيين 1995-1993 أمين سر مجلس نقابة المحامين 1987-1983 مقرر لجنة شؤون المهنة عضو مجلس نقابة لعدة دورات محامي مزاوول 1972 مشارك في الكثير من المؤتمرات القومية والشعبية والعربية ممثل لنقابة المحامين في عدة اجتماعات للمكاتب الدائمة لإتحاد المحامين العرب مشارك بأعمال المؤتمرات العامة لإتحاد المحامين العرب رئيس لعدة لجان من اللجان المثيقة عن المؤتمر العام لإتحاد المحامين العرب وخاصة لجنتي فلسطين والوطن العربي متطوع في فصائل خدمة الجبهة عام 1969 خلال حرب الإستنزاف ومقاومة العدو الصهيوني

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
9	السيد منذر سعد الدين الزميلي مواليد عام 1961م	عضو اعتباراً من 2015/5/19	بكالوريوس إدارة أعمال (1983)	عضوية حالية في مجالس إدارة شركات أخرى
				1997- حتى الآن
				1990- حتى الآن
				1990- حتى الآن
				عضويات سابقة في مجالس إدارة شركات أخرى وخبرات عملية
				1986-1984
				1988-1986
				1990-1988
				2000-1990
				عضويات جمعيات وهيئات تطوعية وشبابية
9	السيد منذر سعد الدين الزميلي مواليد عام 1961م	عضو اعتباراً من 2015/5/19	بكالوريوس إدارة أعمال (1983)	1997- حتى الآن
				2000- حتى الآن
				2010- حتى الآن
				عضويات جمعيات رجال الأعمال وأخرى
				1997

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

رقم	الاسم	المنصب	السجل الزمني	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	المهندس محمد أحمد محمد نوفل مواليد عام 1962م	المدير العام لغاية 2015/10/31	بكالوريوس هندسة كهربائية (1986) الولايات المتحدة الأمريكية	2014/4
				2012/10-2012/1
				2011/12-2000/7
				2000/7-1996/1
				1995/12-1993/10
				1990/8-1987/2
				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
2	المهندس أحمد صبري القدومي مواليد عام 1958م	المدير التنفيذي لدائرة المشاريع لغاية 2015/7/12	بكالوريوس هندسة مدنية (1981)	2012-2005
				2005-2003
				2003-1992
				1992-1990
				1990-1986
				1985-1981
				شركة تعمير القابضة/ مدير الإنشاءات والمشاريع
				سجما مهندسون مستشارون/ مدير المشاريع والإشراف
				مكتب عمان للاستشارات وتخطيط المدن/ مدير الإشراف والمشاريع/رئيس الهندسة الإدارية
				مؤسسة حسين عطية/ مدير مشاريع/ تنفيذ
3	السيد حسن عبدالجليل القطاونة مواليد عام 1973م	المدير المالي	بكالوريوس محاسبة (2001)	2014/3 - 2010/8
				2010/8 - لغاية الآن
				2012/10-2012/1
				2010-2007
				2007-2004
				2004-2001
				عضو هيئة المديرين / 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

ج. اللجان المنبثقة عن المجلس:

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

- السيد منذر سعد الدين الزميلي / رئيس اللجنة.
- السيد فهد عثمان طويله / عضو.
- السيد وائل رشاد طوقان / عضو.

وعقدت اللجنة عدد (6) اجتماعات خلال عام 2015.

2- لجنة الترشيحات والمكافآت: تتكون من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وهم:

- السيد معن علي السحيمات / رئيس اللجنة.
- السيد منذر سعد الدين الزميلي / عضو.
- السيد بكر أحمد عودة / عضو.

وعقدت اللجنة عدد (2) اجتماع خلال عام 2015.

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

أسماء المساهمين الذين يملكون نسبة 5% من الأسهم فأكثر كما هي بتاريخ 2015/12/31:

الرقم	الإسم	عدد الأسهم كما في 2015/12/31	نسبة المساهمة عام 2015	عدد الأسهم كما في 2014/12/31	نسبة المساهمة عام 2014
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	4,158,569	%11.814	5,173,702	%11.758
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	2,624,502	%7.456	3,280,628	%7.456
3	شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري	2,295,283	%6.520	2,940,118	%6.682

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

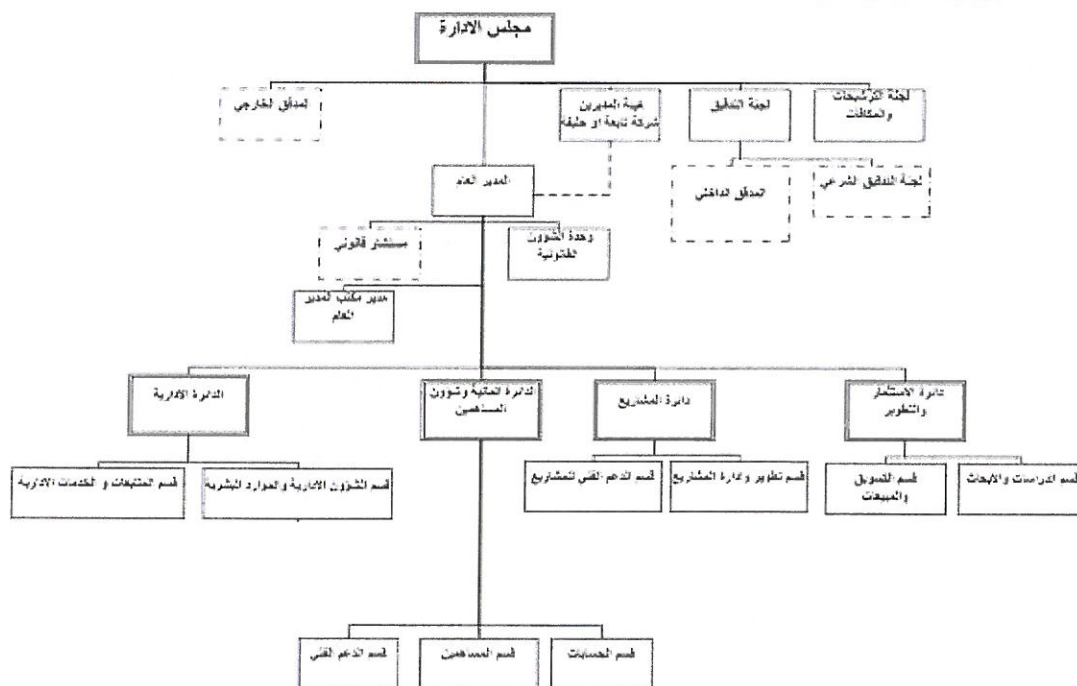
6. لا يوجد للشركة اعتماد موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

7. - 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.

8. 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.

9. أ. الهيكل التنظيمي للشركة:



ب. عدد موظفي الشركة الأم والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم:

المؤهل العلمي	عدد موظفي الشركة المهنية وشركاتها التابعة
ماجستير	1
بكالوريوس	5
دبلوم	4
التوجيهي	1
دون التوجيهي	3
إجمالي عدد الموظفين	14

ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

- ✓ تم إيفاد (5) من الموظفين في دورات وورشات عمل مجانية.
- ✓ تم إيفاد (5) من الموظفين في دورات تدريبية مدفوعة الأجر.

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

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

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2015 :

أ. إنجازات المشاريع:

❖ مشروع رياض المهندسين (167 شقة سكنية):

- تم العمل على تسويق مشروع رياض المهندسين من خلال حملة تسويقية داخل وخارج المملكة.
- تم بيع (8) شقق في عام 2015 ليصبح إجمالي عدد الشقق المباعة (71) شقة.
- تم التسجيل ونقل ملكية الشقق لعدد من المشترين في عام 2015 حيث قام العديد من المشترين بالسكن داخل المشروع.
- تم التعاقد مع شركة بروفكس لإدارة المشروع (صيانة ، نظافة ، زراعة ، حراسة).
- تم تفعيل دور جمعية ملاك مشروع رياض المهندسين من خلال عقد إجتماع الهيئة العامة لجمعية الملاك وانتخاب مجلس إدارة الجمعية للأربع سنوات القادمة.

❖ مشروع حنيئا / مآدبا (فلل / أراضي):

- تم إجراء صيانة داخلية لمشروع الفلل.
- تم بيع (3) قطع أراضي من مشروع أراضي حنيئا / مآدبا.

❖ مشروع أرض تلاع العلي (الجاردنز):

- تعمل الشركة حالياً على استثمار وبيع قطعة الأرض.

❖ مشروع روابي الإسراء:

- تم أخذ موافقة مجلس التنظيم الأعلى على إفراز قطعة الأرض والبالغ مساحتها (317) دونم إلى قطع سكنية بمساحة (500) متر مربع للقطعة الواحدة حيث بلغ عدد القطع المفروزة حوالي (404) قطعة.
- تم طرح قطع الأراضي السكنية للبيع وبلغ مجموع البيوعات الفعلي للقطع (42) قطعة خلال سنة 2015 وتم الاعتراف بأرباحها ليصبح إجمالي القطع المباعة (319) قطعة.
- تم الانتهاء من أعمال البنية التحتية (شوارع ، شبكة المياه ، الكهرباء) كاملة.
- قامت الشركة برفع أسعار بيع قطعة أراضي مشروع روابي الإسراء نظراً للإقبال الكبير على المشروع.

❖ مشروع روابي الصلاحية:

- قامت الشركة في سنة 2014 بشراء قطعة أرض في منطقة الصلاحية / الجيزة بمساحة (82) دونماً والتي تبعد عن جسر مطار الملكية علياء باتجاه مادبا بحوالي (2) كم.
- تم الحصول على موافقة مجلس التنظيم الأعلى على إفراز قطعة الأرض إلى قطع أراضي سكنية بمساحة (500) متر مربع للقطعة الواحدة (سكن ج) حيث بلغ عدد قطع المشروع المفروزة حوالي (102) قطعة سكنية.
- ستقوم الشركة بتنفيذ أعمال البنية التحتية (ماء ، كهرباء ، شوارع) لقطع الأراضي خلال عام 2016.
- بدأت الشركة بعملية تسويق قطع الأراضي بداية عام 2015 وتم بيع (12) قطعة سكنية.

❖ مشروع روابي البشير:

- تم إفراز قطعة الأرض المملوكة للشركة التي تقع في منطقة السرو / السلط بمساحة (13) دونماً إلى قطع سكنية بمساحة (900) متر مربع للقطعة الواحدة (سكن أ) وإصدار سندات التسجيل لـ (11) قطعة سكنية.
- تم تنفيذ الشوارع الداخلية للمشروع خلال العام 2015 الأمر الذي سيساهم في بيع القطع بطريقة أسرع وتحقيق أرباح مجزية تنعكس على أرباح الشركة عام 2016.

ب. إنجازات مالية وإدارية:

1. قامت الشركة بتخفيض رأس المال من (44) مليون دينار إلى (35,2) مليون دينار ونسبة (20%) وذلك بإعادة نقد للمساهمين كل حسب نسبته.
2. بلغ صافي الربح قبل الضريبة ما مقداره حوالي (97) ألف دينار في سنة 2015
3. ما زالت الشركة تملك السيولة الكافية لديها مما يعزز فرص استثمار هذه المبالغ بما يخدم مصلحة المساهمين.
4. لا يوجد أي مديونية أو قروض على الشركة.

12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2015 ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

13. السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة:

السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة للسنوات من 2008 ولغاية 2015 :

السنة	حقوق المساهمين	حقوق الأقلية	صافي الربح (الخسارة)	الربح الموزع	سعر السهم في نهاية العام
2008	50,979,551	1,635	(4,192,693)	-	0.77
2009	49,989,494	1,955,595	(854,441)	-	0.62
2010	49,018,522	1,673,996	(925,996)	-	0.49
2011	48,122,156	2,890,306	(868,807)	-	0.38
2012	* 43,469,111	3,350,923	264,061	-	0.40
2013	43,705,409	3,581,423	252,906	-	0.40
2014	44,868,567*	3,059,686	1,187,459	-	0.63
2015	36,247,042**	2,812,272	27,974	-	0.57

* قامت الشركة بتخفيض رأسمالها من (55) مليون دينار إلى (44) مليون دينار.

** قامت الشركة بتخفيض رأسمالها من (44) مليون دينار إلى (35,2) مليون دينار.

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

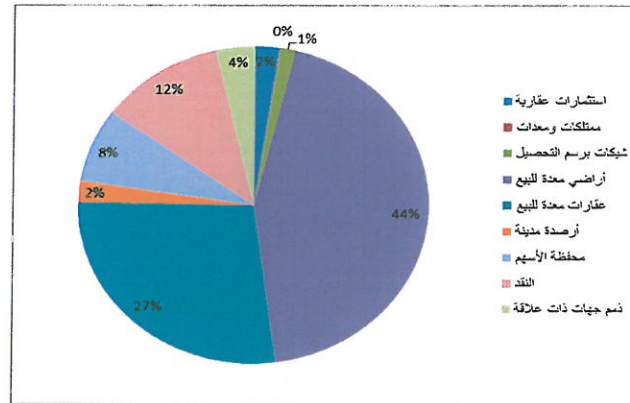
التحليل المالي

أولاً : الموجودات

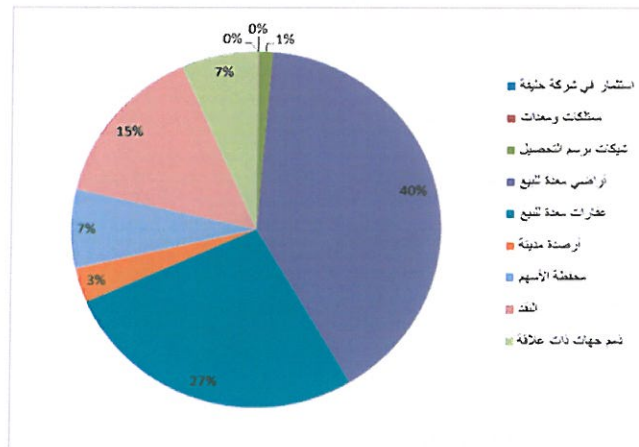
انخفضت موجودات الشركة بقيمة (7.5) مليون دينار وبنسبة انخفاض بلغت (15%) في نهاية عام 2015 مقارنة مع نهاية عام 2014 ليصل إجمالي الموجودات إلى (42) مليون دينار ويعود السبب الرئيسي في انخفاض موجودات الشركة إلى تخفيض رأس المال بقيمة (8.8) مليون دينار/سهم وبنسبة (20%) وذلك حسب قرار الهيئة العامة وذلك بإعادة مبلغ النقد للمساهمين ليصبح رأس المال (35.2) مليون دينار/سهم بدلاً من (44) مليون دينار/سهم.

وكما يلي توزيع موجودات الشركة في سنة 2014 و 2015:

توزيع موجودات الشركة في سنة 2015



توزيع موجودات الشركة في سنة 2014



من الشكل السابق يلاحظ تركيبة موجودات الشركة في سنة 2015 مقارنة مع العام 2014 حيث يشكل رصيد الأراضي المعدة للبيع (44%) من مجموع موجودات مقارنة مع 40% للعام الماضي نتيجة قيام الشركة بزيادته استثمارات بشرى قطع أراضي في العام 2015، ويشكل بند العقارات المعدة للبيع (27%) من مجموع الموجودات ويشكل بند النقد (11%) من مجموع الموجودات للعام 2015 مقابل (14%) للعام 2014 ناتجة عن اعاده نقد للمساهمين بعد قرار تخفيض رأس المال. والإستثمار في الشركة الحليفة (شركة الياسمين للأوراق المالية والإستثمار) أصبح (0%) بعد أن تم بيع كامل حصة الشركة المهنية في شركة الياسمين.

وفيما يلي أبرز الملاحظات على موجودات الشركة في نهاية عام 2015 مقارنة مع نهاية عام 2014:

1. انخفاض حجم النقد وما في حكمه بمبلغ (2.4) مليون دينار وينسبة (33%) ليصل النقد المتوفر لدى الشركة (ودائع + نقد) في نهاية العام 2015 إلى (4.8) مليون دينار مستثمر جزء منها كوديعة لدى بنك الأردن دبي الإسلامي، ويعود السبب في انخفاض النقد المتوفر لدى الشركة إلى قرار إعادة النقد للمساهمين بعد قرار تخفيض رأس المال مع العلم أن المبلغ المتعد للمساهمين أكبر من المبلغ المخصص والبالغ (2.4) مليون دينار نتيجة تحصيل النقد من عمليات البيع لمشاريع الشركة.

2. انخفاض رصيد أراضي معدة للبيع بقيمة مليون دينار وينسبة (6%) ليصل إجمالي الأراضي المعدة للبيع (18.6) مليون دينار ويمثل الرصيد الإستثمار في المشاريع التالية:

- (1) الأراضي المتبقية في مشروع روابي الإسراء (أراضي الذهبية الغربية) بالإضافة إلى القطعة الجديدة والبالغة مساحتها حوالي (68) دونم حيث سيتم توحيدها مع المشروع.
- (2) أراضي روابي الصلاحية (تم بيع 12 قطعة سكنية ولم يتم الإعراف بأرباحها).
- (3) أرض تل الرمان.
- (4) أرض مشروع الجاردينز.
- (5) أراضي السلط / البشيري.
- (6) أراضي حنينا / مادبا.

3. انخفاض بند العقارات المعدة للبيع بقيمة (1.7) مليون دينار وينسبة (13%) ليصل الرصيد إلى (11.5) مليون دينار بسبب قيام الشركة ببيع (8) شقق في مشروع رياض المهندسين في عام 2015 بالإضافة إلى تأجير (13) شقة في المشروع لذلك ظهر بند في الميزانية يمثل استثمارات عقارية بقيمة (957) ألف دينار يمثل الشقق المأجرة في مشروع رياض المهندسين، ويمثل بند العقارات المعدة للبيع (الشقق المتبقية في مشروع رياض المهندسين وعددها حوالي (83) شقة في نهاية العام 2015 بالإضافة إلى (28) فيلا في مشروع فلل حنينا/ مادبا) ويعتبر هذا البند مصدر قوة للشركة لأنه سينعكس على إيرادات وأرباح العام القادم في حال تحقق البيع في المشاريع اعلاه.

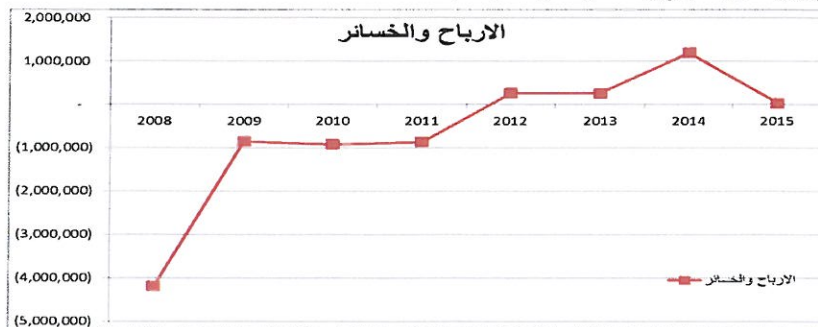
4. انخفاض بند جهات ذات علاقة مدينة بقيمة (1.7) مليون دينار بنسبة (53%) والذي يمثل بند الذمم على نقابة المهندسين الاردنيين لصالح شركة الذهبية الغربية حيث يبلغ رصيد الذمم الحالي (1.5) مليون دينار ويتوقع تحصيله بالكامل عام 2016 مما يعزز من فرص السيولة لدى الشركة.

5. انخفاض الموجودات المالية (محفظة الأسهم) بقيمة (369) ألف دينار وينسبة (11%) ناتجة عن انخفاض أسعار أسهم الشركات المستثمر لديها وخاصة البنك الإسلامي الأردني وسهم شركة الكهرباء الأردنية بالإضافة إلى قيام الشركة ببيع جزء من الأسهم في شركة الكهرباء الأردنية وشركة التأمين الإسلامية، حيث بلغ رصيد محفظة الأسهم (3.1) مليون دينار مستثمرة في شركات تمنح توزيعات.

■ ثانياً: قائمة الدخل

حققت الشركة في عام 2015 أرباح قبل الضريبة بقيمة (97) ألف دينار مقارنة مع ربح (1.4) مليون دينار في عام 2014 حيث تراجعت أرباح الشركة نتيجة تراجع الإيرادات المتحقق لبيع المشاريع وخاصة مشروع روابي الإسراء.

والشكل التالي يبين تطور الأرباح والخسائر للشركة من عام 2008 – 2015:



وفيما يلي أبرز بنود الدخل للشركة:

1. إيرادات بيع أراضي وعقارات:

انخفضت إيرادات بيع الأراضي والعقارات في عام 2015 بمقدار (7.5) مليون دينار وبنسبة (70%) لتصل إلى (3.3) مليون دينار، ويعود سبب الانخفاض الكبير في الإيرادات للعام 2015 مقارنة مع العام 2014 إلى اعتراف الشركة بربح مشروع روابي الاسراء بحوالي (8) مليون دينار في عام 2014 مقارنة مع إيراد بلغ (2.1) مليون دينار للعام 2015.

2. مجمل أرباح بيع أراضي وعقارات (الأرباح التشغيلية):

بلغ مجمل ربح بيع الأراضي والعقارات (742) ألف دينار نهاية عام 2015 وانخفاض مقداره (769) ألف دينار عن عام 2014 وبنسبة بلغت (51%) ولكن ما يميز العام 2015 ارتفاع (نسبة الربح/الكلفة) حيث بلغت (29%) بالمقابل بلغت عام 2014 فقط (16%) وهذا مؤشر إيجابي للشركة لارتفاع نسبة الأرباح لديها الأمر الذي يعزز الكفاءة في أداء المبيعات.

وفيما يلي تفاصيل الإيرادات:

المشروع	الإيرادات	الكلفة	الربح	*نسبة (الربح/الكلفة)	نسبة من إجمالي الإيرادات
الذهبية الغربية / أراضي	2,049,082	1,427,813	621,269	44%	63%
حنينا - مادبا / أراضي	135,360	116,252	19,108	16.4%	4%
رياض المهندسين / شقق	1,067,676	965,474	102,202	10.5%	33%
المجموع	3,252,118	2,509,539	742,579	29%	100%

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

من الجدول اعلاه يلاحظ ان العائد على الاستثمار (الربح/الكلفة) بلغ (29%) والسبب يعود الى قيام الشركة برفع اسعار بيع قطع مشروع روابي الاسراء بنسبة (18%) مما أدى الى تحسن نسب الربح مقارنة مع العام الماضي.

3. أرباح الودائع:

انخفضت إيرادات أرباح الودائع المستثمرة في البنوك الإسلامية بقيمة (74) ألف دينار بنسبة (28%) ليصل إجمالي أرباح الودائع إلى (191) ألف دينار ناتجة عن انخفاض مبلغ النقد المستثمر لدى البنوك الإسلامية.

الجدول التالي يبين العائد المتحقق على الوديعة سنة 2015 مقارنة مع سنة 2014:

البند / السنة	2015	2014	التغير	نسبة التغير
أرباح الودائع	191,485	265,432	(3,947)	(28%)
متوسط رصيد الودائع السنوي	6,013,829	6,312,736	(298,907)	(4.7%)
العائد المتحقق السنوي	3.18%	4.2%	(1.02%)	(24.3%)

يلاحظ من الجدول أعلاه أن العائد المتحقق على الودائع لسنة 2015 انخفض مقارنة مع سنة 2014 حيث بلغ (3.18%) بالمقارنة مع عائد بلغ (4.2%) لسنة 2014 ويعود سبب الانخفاض في العائد المتحقق إلى انخفاض نسبة أرباح الودائع الموزعة لدى بنك الأردن دبي الإسلامي في سنة 2015 عن العام 2014 بنسبة (15%).

4. فروقات تقييم محفظة الأسهم:

حققت فروقات تقييم محفظة الأسهم خسارة بمقدار (181) ألف دينار عام 2015 مقارنة مع خسارة (102) ألف دينار عام 2014 وبنسبة تراجع (77%) نتيجة تراجع سعر سهم البنك الإسلامي الأردني وسهم شركة الكهرباء الأردنية في عام 2015 عن عام 2014.

5. إيرادات توزيعات الأسهم:

ارتفعت إيرادات توزيعات الأسهم بقيمة (12) ألف دينار وبنسبة (12.5%) لتصل إيرادات التوزيع إلى (114) ألف دينار ويعود السبب في زيادة توزيعات الأرباح لدى الشركات المستثمر فيها وخاصة شركة الكهرباء الأردنية.

6. أرباح بيع الأسهم:

حققت الشركة خسارة من المتاجرة في بيع عدد من الأسهم وبمبلغ (15) ألف دينار مقابل ربح (488) ألف دينار للعام الماضي.

والجدول التالي يبين أداء المحفظة في سنة 2015 مقارنة مع سنة 2014:

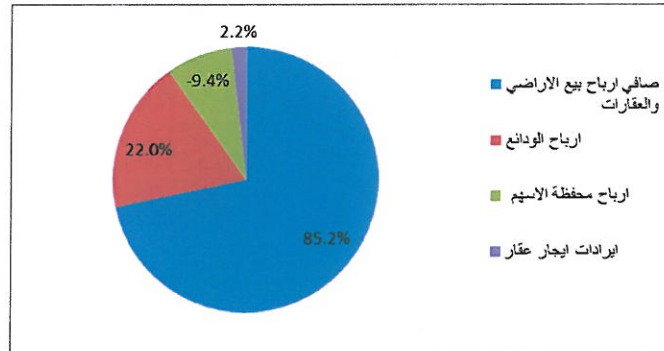
التغير	2014	2015	أداء المحفظة / السنة
(91,606)	3,417,993	3,326,387	متوسط رصيد محفظة الأسهم (القيمة السوقية)
(503,547)	488,475	(15,072)	أرباح بيع (متاجرة)
12,633	101,188	113,821	أرباح توزيع
(78,774)	(102,261)	(181,035)	فرق التقييم
(569,688)	487,402	(82,286)	صافي إيرادات المحفظة
(16.7%)	14.3%	(2.5%)	عائد المحفظة

من الجدول أعلاه يلاحظ أن الشركة حققت خسارة في أداء محفظة الأسهم بلغت (82) ألف دينار وبنسبة (2.5%) والنسبة تعتبر مقبولة في ظل تراجع سوق عمان المالي عام 2015 بنسبة (1.53%) عام 2015.

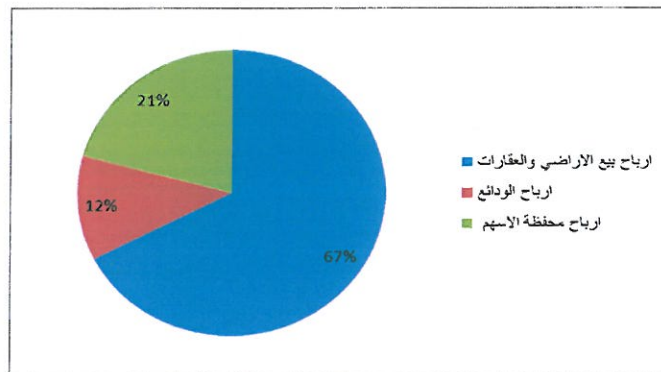
7. توزيع إجمالي أرباح الشركة (قبل المصاريف):

النسبة الفرق	الفرق	2014	2015	البند
-51%	(768,777)	1,511,356	742,579	صافي أرباح بيع الأراضي والعقارات
-28%	(73,947)	265,432	191,485	أرباح الودائع
-117%	(569,688)	487,402	(82,286)	صافي إيرادات أرباح محفظة الأسهم
100%	19,567	-	19,567	إيرادات إيجار عقار
-62%	(1,392,845)	2,264,190	871,345	المجموع

توزيع إجمالي أرباح الشركة عام 2015



توزيع إجمالي أرباح الشركة عام 2014



يلاحظ من الشكل أن إجمالي أرباح بيع الأراضي والعقارات يشكل الجزء الأكبر من أرباح الشركة في عام 2015 بنسبة (85%) مقابل نسبة (67%) في عام 2014 وهذا مؤشر جيد للشركة حيث أن الإيرادات التشغيلية هي المصدر الرئيسي للشركة مع ملاحظة أن عائد المحفظة شكل خسارة بنسبة (9.4%) لإجمالي الإيرادات مقارنة مع ربح بلغ (21%) عام 2014 وظهر بند إيجار عقارات الذي شكل (2.2%) من مجموع إيرادات الشركة.

8. المصاريف الإدارية والعمومية:

انخفضت المصاريف الإدارية والعمومية في سنة 2015 بقيمة (18) ألف دينار ليصل إجمالي المصاريف (545) ألف دينار وبنسبة تراجع بلغت (3.2%) عن العام 2014 ويعود السبب الرئيسي في تراجع المصاريف الإدارية والعمومية هو انخفاض بند الرواتب والأجور في العام 2015 عن العام 2014.

9. مصاريف البيع والتسويق:

انخفضت مصاريف البيع والتسويق للشركة بقيمة (26) ألف دينار وبنسبة (20%) ليصل إجمالي مصاريف التسويق إلى (103) ألف دينار.

10. الشركة الحليفة: شركة الياسمين للأوراق المالية:

حققت الشركة خسائر من الاستثمار في الشركة الحليفة شركة الياسمين للأوراق المالية من العام 2015 ما قيمته (22) ألف دينار مقارنة مع خسارة (169) ألف دينار في عام 2014 حيث قامت الشركة ببيع كامل حصتها في الإستثمار في شركة الياسمين في عام 2015.

■ ثالثاً: حقوق مساهمي الشركة

- تراجع حقوق المساهمين لدى الشركة بقيمة (8.6) مليون دينار ليصل إجمالي حقوق المساهمين إلى (36.2) مليون دينار، ويعود سبب الانخفاض في حقوق المساهمين إلى تخفيض رأس مال الشركة بقيمة (8.8) مليون دينار/سهم وبنسبة (20%).
- وصلت الأرباح المرحلة للشركة ما يقارب (1.4) مليون دينار والتي تشكل ما نسبته (4%) من رأس مال الشركة.
- بلغت القيمة الدفترية لسهم الشركة ما قيمته (1.03) دينار/سهم في عام 2015.

■ رابعاً: إجمالي الإيرادات

البند	2015	2014	التغير	نسبة التغير
إيرادات بيع أراضي والشقق	3,252,118	10,783,300	(7,531,182)	(70%)
أرباح الودائع (لدى البنوك)	191,485	265,432	(73,947)	(27.9%)
أرباح موزعة (محفظة الأسهم)	113,821	101,188	12,633	12.5%
فروقات تقييم محفظة الأسهم	(181,035)	(102,261)	(78,774)	(77%)
أرباح (خسائر) متاجرة الأسهم	(15,072)	488,475	(503,547)	(103%)
إيراد إيجار عقارات	19,567	-	19,567	100%
المجموع	3,380,884	11,536,134	(8,155,250)	(70%)

■ خامساً: النسب المالية

النسب المالية	2015	2014	2013	2012	2011
نسبة التداول (مرة)	14	29.5	33	4.42	7.8
المطلوبات/الموجودات (مرة)	7.07	3.29	1.83	6.2	10.3
القيمة الدفترية (دينار)	1.03	1.02	0.993	0.987	0.87
العائد / الموجودات (%)	%0.066	2.40	0.53	0.53	(%1.6)
العائد / رأس المال (%)	%0.080	2.70	0.57	0.60	(%1.58)

■ سادساً: حركة سعر السهم

البند	2015	2014
سعر الافتتاح	0.63	0.40
سعر الإغلاق	0.57	0.63
نسبة التغير	(%9.5)	%58
قيمة التداول (بالدينار)	14,269,036	19,678,059
حجم التداول (بالسهم)	22,181,680	38,069,076
عدد المعاملات	12,200	15,105

يلاحظ من الجدول أعلاه أن إغلاق سهم الشركة المهنية وصل إلى (0.57) دينار/سهم في نهاية عام 2015 مقارنة مع (0.63) دينار/سهم في عام 2014 ونسبة انخفاض بلغت (%9.5) خلال عام 2015.

15. التطورات المستقبلية الهامة ومشاريع الشركة:

- (1) تسويق مشاريع الشركة الحالية والجاهزة للبيع في كل من (مشروع إسكان رياض المهندسين، مشروع فلل حنينا).
 - (2) بيع قطع من مشروع الذهبية الغربية (روابي الإسراء).
 - (3) العمل على تسويق وبيع مشاريع الشركة (روابي الصلاحية ، روابي البشري ، أراضي حنينا).
 - (4) تنفيذ أعمال البنية التحتية لمشاريع الشركة (روابي الإسراء / المرحلة الثانية، روابي الصلاحية ، روابي البشري).
 - (5) فتح آفاق استثمارات عقارية جديدة من خلال شراء وتطوير عدد من مشاريع الأراضي خارج التنظيم على غرار ما تم في مشروع الذهبية الغربية (روابي الإسراء) ومشروع روابي الصلاحية.
- حيث قامت الشركة المهنية خلال عام 2015 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: 38,000 م².
- مساحة الأرض: 11,300 م².
- الوحدات السكنية: 167 وحدة سكنية منها 155 وحدة بمساحة تقريبية 150 م²، و 12 وحدة بمساحة تقريبية 200 م²
- طبيعة المشروع: مجمع سكني مؤلف من 167 شقة سكنية موزعة على 10 عمارات بالإضافة إلى جزء تجاري بمساحة 650 م² وخدمات مشتركة للمشروع.
- تبلغ حصة الشركة المهنية في المشروع 75% وحصة نقابة المهندسين الأردنيين 25%.

❖ سير العمل وتسويق المشروع:

- تم بيع (8) شقة في عام 2015 ليصبح إجمالي بيوعات الشقق (70) شقة.
- تم تأجير (13) شقة في المشروع في عام 2015.
- تم الاعتراف بأرباح بيع الشقق التي تم بيعها ضمن البيانات المالية لسنة 2015.
- تم التعاقد مع شركة بروفكس لإدارة المشروع (صيانة ، نظافة ، زراعة ، حراسة).
- تم العمل على تسويق مشروع رياض المهندسين داخل وخارج المملكة من خلال حملات تسويقية مكثفة.
- تم عقد اجتماع هيئة عامة لجمعية الملاك وانتخاب مجلس إدارة الجمعية للأربع سنوات القادمة.



مشروع الذهبية الغربية (روابي الإسراء):

❖ وصف المشروع:

- الموقع: يبعد المشروع مسافة خمسة كيلو مترات شرق جامعة الإسراء وعلى بعد 600م عن طريق عمان الدائري.
- مساحة الأرض: (317) دونم.
- عدد القطع المفزة: (404) قطعة سكنية.

❖ سير العمل:

- قامت الشركة بإنهاء أعمال البنية التحتية كاملة (ماء ، كهرباء ، شوارع) في عام 2015.
- تم بيع (42) قطعة سكنية في عام 2015 ليصبح إجمالي عدد القطع المباعة (319) قطعة سكنية.
- تم توزيع قطع الاراضي السكنية على المستفيدين من خلال إجراء القرعة وتم تسليمهم شهادة تخصيص لكل قطعة.
- يتوقع بيع جميع القطع المتبقية من مشروع روابي الاسراء في العام 2016 بإذن الله.
- تم الإعتراف بأرباح بيع قطع أراضي المشروع.



مشروع حنين / مادبا (فلل / أراضي):

❖ وصف المشروع:

- الموقع: يقع المشروع في منطقة حنين / مادبا (حي الرشاد) ويبعد كيلو متر واحد تقريباً عن طريق عمان - مادبا الغربي ومسافة ثلاثة كيلو مترات عن الجامعة الألمانية الأردنية.
- تبلغ مساحة الأرض الإجمالية حوالي 90,500 م².
- طبيعة المشروع: تم تنفيذ وإنشاء (30) فيلا متلاصقة بمساحة بناء (425) م² لكل فيلا ويتشظييات عالية الجودة. إضافة إلى عدد من القطع المفروزة للبيع داخل التنظيم بمساحات متنوعة.

❖ سير العمل:

- تم البدء بتسويق المشروع ضمن خطة شملت الصحافة والإعلام المرئي والإلكتروني مع التركيز على زيارات ميدانية للمؤسسات والجامعات القريبة على المشروع.
- تم إجراء أعمال صيانة داخلية لمشروع الفلل.
- يتم حالياً تسويق قطع أراضي سكنية في المشروع حيث تملك الشركة حوالي (45) دونم.



مشروع أرض البشري (روابي البشري):

❖ 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: 13,443 متر مربع

❖ سير العمل:

- تم إفراز المشروع إلى قطع سكنية بمعدل مساحة (900) متر مربع للقطعة الواحدة (سكن أ) وإستصدار سندات التسجيل لـ(11) قطعة.
- تم تنفيذ الشوارع الداخلية للمشروع خلال عام 2015.
- تم طرح قطع أراضي المشروع للبيع بعد تسعيرها حيث بدأ العمل على تسويقها.



مشروع ضاحية البشيرى (روابى 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: 28,900 م².
- تبلغ حصة الشركة المهنية في المشروع 75% وحصة نقابة المهندسين الأردنيين 25%.

❖ سير العمل:

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



مشروع تلاح العلي (الجاردنز):

❖ وصف المشروع:

- الموقع: شارع وصفي النل (الجاردنز) قرب دوار البيويل.
- مساحة الأرض: (3,100) دونم تنظيم تجاري بأحكام خاصة.

❖ سير العمل:

- القطعة معروضة حالياً للبيع أو للإستثمار حيث قامت الشركة بداية العام 2015 بدراسة العديد من عروض الإستثمار لقطعة الأرض مع عدد من الجهات ولم تتوصل الى جدوى من الإستثمار ، لذلك قامت الشركة بالتوجه لبيع القطعة.



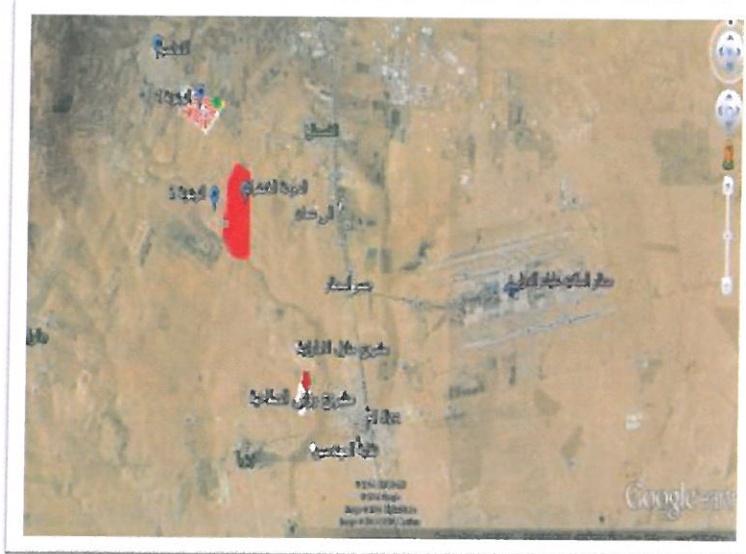
مشروع أرض الصلاحية (روابي الصلاحية):

❖ وصف المشروع:

- الموقع: تقع على امتداد جسر المطار - مادبا بين مشروع منازل الإماراتية ومشروع زينة عمان 201.
- عدد القطع : (93) قطعة سكنية ، (16) قطعة تجارية.
- مساحة الأرض: (82) دونم تنظيم بأحكام خاصة.

❖ سير العمل:

- قامت الشركة في عام 2014 بشراء قطعة أرض في منطقة الصلاحية / الجيزة بمساحة (82) دونم والتي تقع بعد جسر مطار الملكية علياء باتجاه مادبا بحوالي (2) كم.
- تم الحصول على موافقة مجلس التنظيم الأعلى على إفراز قطعة الأرض إلى قطع سكنية بمساحة (500) متر مربع للقطعة الواحدة (سكن ج) حيث بلغ عدد القطع السكنية المفزة (102) قطعة.
- تم الحصول على الموافقة النهائية على المخطط الإفرزي للمشروع في نهاية العام 2015.
- قامت الشركة بطرح عطاء تنفيذ أعمال البنية التحتية وسيتم إكمال أعمال التنفيذ خلال عام 2016 بإذن الله.
- بدأت الشركة بعملية تسويق قطع الأراضي بداية عام 2015 وتم بيع (12) قطعة سكنية من المشروع.



مشروع تل الرمان:

❖ وصف المشروع:

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

❖ سير العمل:

- تمّ بيع كامل قطع المشروع السكنية وبالبالغ عددها (44) قطعة.
- تمّ دراسة إمكانية إفراز القطعة السياحية في المشروع والبالغ مساحتها (10) دونمات تقريباً إلى قطع سكنية على غرار القطع السابقة وتسويقها.
- قامت الشركة بعرض قطعة الأرض على عدد من المستثمرين ليتم استثمار القطع سواء بالشاركة أو بإقامة منتجع سياحي.



16. أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى:

بلغت أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى للشركة الأم وشركاتها التابعة لعام 2015 مبلغ (48,370) دينار وكما يلي:-

- (1) أتعاب التدقيق الخارجي: مبلغ (17,574) دينار.
- (2) أتعاب التدقيق الداخلي: مبلغ (9,048) دينار.
- (3) أتعاب استشارات شرعية: مبلغ (2,400) دينار.
- (4) أتعاب استشارات ضريبية: مبلغ (3,800) دينار.
- (5) أتعاب استشارات قانونية: مبلغ (3000) دينار.
- (6) أتعاب محاماه ومتفرقة: مبلغ (12,548) دينار.

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

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما هي بتاريخ 2015/12/31	عدد الأسهم كما هي بتاريخ 2014/12/31
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس عبدالله خالد عبدالله عبيدات	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	4,158,569	5,173,702
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية يمثلها السيد معن علي السحيمات	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردنية	2,624,502 8	3,280,628
3	شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري يمثلها السيد بكر أحمد شريف عوده	عضو	أردنية	2,295,283 40,002	2,940,118 26,920
4	نقابة المحامين الأردنيين يمثلها الأستاذ سمير مصطفى فارس خرفان	عضو	أردنية	1,024,000	1,280,000
5	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس زهير صلاح حسن العمري	عضو	أردنية	1,022,608	1,257,010
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة يمثلها المرحوم الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات	عضو	أردنية	320,000 66,003	400,000 82,504
7	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو	أردنية	220,000	365,000
8	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين يمثلها السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان	عضو	أردنية	51,200	50,000
9	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي	عضو	أردنية	50,000	50,003

ب. عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	عدد الأسهم كما هي بتاريخ 2015/12/31	عدد الأسهم كما هي بتاريخ 2014/12/31
1	م. محمد أحمد نوفل	المدير العام لغاية 2015/10/31	-	-
2	م. أحمد صبري القدومي	المدير التنفيذي لدائرة المشاريع لغاية 2015/7/12	-	-
3	حسن عبدالجليل القطاونه	المدير المالي	-	-

ج. عدد الأسهم المملوكة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا:

لا يوجد أسهم مملوكة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا للأعوام 2015 ، 2014.

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

الرقم	الاسم	المنصب	الصنفة	عدد الأسهم كما هي بتاريخ 2015/12/31	عدد الأسهم كما هي بتاريخ 2014/12/31
1	منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي	عضو مجلس			
	عبد الرحمن منذر سعد الدين الزميلي	-	ابن	499	624
	حبيب منذر سعد الدين الزميلي	-	ابن	499	624

18. 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.

19. أ. مزايا ومكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة قبل انتخاب المجلس الحالي بتاريخ 2015/4/27 للفترة (2015/4-2015/1):

الرقم	اسم العضو	الشخص الطبيعي الذي يمثل العضوية	بدل تنقلات	مكافأة للعام 2014
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	المهندس ماجد علي عبد السلام الطباع رئيس مجلس الإدارة	1,200 دينار	5000 دينار
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	السيد معن علي محمد السحيمات نائب رئيس مجلس الإدارة	1,200 دينار	5000 دينار
3	شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي	1,200 دينار	5000 دينار
4	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	المهندس زهير صلاح حسن العمري	1,200 دينار	5000 دينار
5	السيد فهد عثمان عبده طويله	السيد فهد عثمان عبده طويله	1,200 دينار	5000 دينار
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	المرحوم الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات	1,200 دينار	5000 دينار
7	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذة نور (محمد شاهر) الإمام	1,200 دينار	5000 دينار
8	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	المهندس أحمد يوسف الطراونة	1,200 دينار	5000 دينار
9	السيد بكر أحمد شريف عبده	السيد بكر أحمد شريف عبده	1,200 دينار	5000 دينار
المجموع				45,000 دينار

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

ب. مزايا ومكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بعد انتخاب المجلس الحالي بتاريخ 2015/4/27 للفترة (2015/12-2015/5):

الرقم	اسم العضو	الشخص الطبيعي الذي يمثل العضوية	بدل تنقلات	مكافأة بدل قيام بمهام مدير عام في العام 2015
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	المهندس ماجد علي عبد السلام الطباع رئيس مجلس الإدارة لغاية تاريخ 2015/8/2	1,200 دينار	---
		المهندس عبدالله خالد عبدالله عبيدات رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2015/8/3	1,200 دينار	5,100 دينار
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	السيد معن علي محمد السحيمات نائب رئيس مجلس الإدارة	2,400 دينار	---
3	شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري	السيد بكر أحمد شريف عبده	2,400 دينار	---
4	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	المهندس زهير صلاح حسن العمري	2,400 دينار	---
5	السيد فهد عثمان عبده طويله	السيد فهد عثمان عبده طويله	2,400 دينار	---
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	المرحوم الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات	2,400 دينار	---
7	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذة سمير مصطفى فارس خرفان	2,400 دينار	---
8	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان	2,400 دينار	---
9	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي	2,400 دينار	---
المجموع				5,100 دينار

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

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

الرقم	الاسم	التوظيف	رواتب وبدلات	مكافآت	نفقات سفر ومباومات	المجموع	مزايا أخرى
1	المهندس محمد أحمد نوفل	المدير العام لغاية 2015/10/31	57,044 دينار	20,000 دينار	450 دينار	77,494 دينار	سيارة بدون سائق
2	المهندس أحمد صبري القدومي	المدير التنفيذي لدائرة المشاريع لغاية 2015/7/12	32,120 دينار	17,750 دينار	-	49,870 دينار	سيارة بدون سائق
3	السيد حسن عبدالجليل القطاونة	المدير المالي	31,830 دينار	7,500 دينار	-	39,330 دينار	-
المجموع							166,694 دينار

20. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

✓ لا توجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال عام 2015.

21. 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:

✓ لا يوجد أي عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع شركات تابعة أو حليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

22. أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة:

✓ لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة خلال عام 2015.

ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

✓ لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام 2015.

23. دليل الحاكمية المؤسسية للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

تولي الشركة المهنية اهتماماً كبيراً لممارسات الحوكمة المؤسسية السليمة، كما يلتزم مجلس إدارة الشركة بتطبيق أعلى معايير الأداء المهنية على جميع نشاطات الشركة، كما أن الشركة المهنية تسعى للالتزام بتطبيق كافة التعليمات المتعلقة بدليل حوكمة الشركات المساهمة العامة وقد تم تشكيل لجنة التدقيق منذ انطلاقة الشركة وممارستها أعمالها خلال العام 2007 كما تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت خلال العام 2010 وذلك تلبية للمتطلبات القانونية لإدارة الشركات المساهمة العامة، كما يعقد مجلس الإدارة اجتماعات دورية وغير دورية بكامل أعضائه لمناقشة توجه الشركة واستثماراتها والتغير 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، والتزام 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 الحاكمية المؤسسية من خلال الأنظمة والتعليمات الداخلية في الشركة.

4- تشكيلة المجلس

- أ- يتألف مجلس إدارة الشركة المهنية من تسعة أعضاء منتخبين من قبل الهيئة العامة لفترة أربع سنوات، ويتم انتخاب رئيس مجلس الإدارة ونائبه من قبل أعضاء مجلس الإدارة.
- ب- لدى المجلس تنوع في الخبرات العملية والمهنية والمهارات المتخصصة والتي تؤهل كل عضو لإبداء رأيه في مناقشات المجلس باستقلالية.
- ج- إن أعضاء المجلس الحالي أعضاء مستقلين (العضو الذي لا يربطه بالشركة أي علاقة أخرى غير عضويته في مجلس الإدارة) مما يجعل قراراته لا تتأثر بأي اعتبارات، ويراعى توفر الحد الأدنى للمتطلبات الواجب توفرها - حسب أحكام القانون والحاكمة المؤسسية - في العضو المستقل.

5- تنظيم أعمال المجلس

- أ. بهدف ضمان شمولية المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس، فقد عقد المجلس (15) اجتماعاً خلال العام 2015.
- ب. تقوم الإدارة التنفيذية باقتراح المواضيع التي تراها مهمة على جدول أعمال كل اجتماع.
- ت. يتم بحث المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس بشكل شمولي.
- ث. أعضاء المجلس مستقلين مما يوفر قرارات موضوعية ويحافظ على مستوى من الرقابة ويضمن توازن العلاقة بين الإدارة والمساهمين.
- ج. تقوم الشركة بتزويد أعضاء المجلس بالمعلومات الكافية وقيل مدة كافية من اجتماعات المجلس لتمكينهم من اتخاذ القرارات المناسبة.
- ح. يقوم أمين سر المجلس بتكوين كافة نقاشات المجلس التي تتم خلال اجتماعات المجلس.
- خ. مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة محددة وواضحة وبما يتماشى والتشريعات ذات العلاقة (وأعضاء المجلس على إطلاع بذلك).
- د. إن جميع العمليات التي تتطلب موافقة المجلس تكون موضحة كتابياً.
- ذ. يطلع أعضاء المجلس على التطورات داخل الشركة والقطاعات الاستثمارية المحلية والدولية من خلال تقارير ودراسات تقدمها الإدارة.
- ر. إن اتصال أعضاء المجلس ولجانه متاح مع الإدارة التنفيذية.
- ز. للشركة هيكل تنظيمي يبين التسلسل الإداري (بما في ذلك لجان المجلس والإدارة التنفيذية) ويتم تضمينه التقارير السنوية 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، ويحدد المجلس وظيفة ومهام أمين سر المجلس بشكل رسمي وكتابي وبما يتماشى ومستوى المسؤوليات المشار إليها أعلاه، كما يتم اتخاذ أي قرار يتعلق بتعيينه أو تنحيته من قبل المجلس بالإجماع.

6- أنشطة المجلس: 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.

7- أنشطة المجلس: التقييم الذاتي وتقييم أداء المدير العام

أ. يقوم المجلس بتقييم أدائه ككل، مرة واحدة على الأقل سنوياً وذلك باتباع أسس عملية وعلمية محددة ومعتمدة في تقييم فعاليته.

ب. يتم تقييم المدير العام من قبل المجلس سنوياً.

8- أنشطة المجلس: 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 ويطبق ميثاق أخلاقيات العمل على كافة موظفي الشركة وأعضاء المجلس. وتتضمن هذه الأدلة ما يلي:

1. قواعد وإجراءات تنظم العمليات مع الأطراف ذوي العلاقة سواء بين الشركة وموظفيها أو أعضاء مجلس إدارتها أو شركائهم، 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.

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

ثالثاً: لجان المجلس:

1- أحكام عامة

أ. يشكل المجلس لجان ويفوضها بصلاحيات ومسؤوليات محددة لزيادة فاعلية وأداء المجلس، وتقوم هذه اللجان برفع تقاريرها إلى المجلس.

ب. يعتمد مبدأ الشفافية في تعيين أعضاء لجان المجلس. ويتم بيان أسماء أعضاء هذه اللجان وملخص عن مهامها ضمن التقرير السنوي للشركة.

2- لجنة التدقيق

أ. تتألف لجنة التدقيق في الشركة من ثلاثة أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين، ويتم بيان أسماء أعضاء هذه اللجنة في التقرير السنوي للشركة.

ب. يكون على الأقل عضوين من أعضاء لجنة التدقيق حاصلين على مؤهلات علمية و/أو خبرة عملية في مجالات الإدارة المالية.

ت. تقوم لجنة التدقيق بممارسة المسؤوليات والصلاحيات الموكلة إليها بموجب قانون الشركات وأي تشريعات أخرى ذات علاقة، ويتضمن ذلك مراقبة ومراجعة (نتائج ومدى كفاية التدقيق الداخلي والخارجي للشركة، البيانات المالية، أنظمة الضبط والرقابة الداخلية).

ث. تقوم لجنة التدقيق بتقديم التوصيات للمجلس بخصوص المدقق الخارجي/والداخلي وسواء من تقييم أداء أو أية أمور أخرى تتعلق به.

ج. للجنة التدقيق الحصول على أي معلومات من الإدارة التنفيذية وكذلك لها استدعاء أي موظف أو عضو مجلس إدارة لحضور اجتماعاتها.

ح. تقوم لجنة التدقيق بالاجتماع مع المدقق الخارجي، المدقق الداخلي، مرة واحدة على الأقل في السنة وبدون حضور الإدارة التنفيذية.

خ. مسؤولية لجنة التدقيق لا تغني عن مسؤوليات المجلس أو الإدارة التنفيذية فيما يتعلق بالرقابة على كفاية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.

د. تعتمد لجنة التدقيق خطة التدقيق السنوية وتراقب تطبيقها وتدرس ملاحظات المدققين (تتولى الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي).

3- لجنة الترشيحات والمكافآت

- أ. تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة من خمسة أعضاء مستقلين من أعضاء مجلس الإدارة.
- ب. تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بتحديد فيما إذا كانت للعضو صفة العضو المستقل أم لا حسب الحد الأدنى لمتطلبات 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. تتولى اللجنة مسؤولية التأكد من وجود سياسة مكافآت لدى الشركة تضمن أن تكون المكافآت والرواتب كافية لاستقطاب أشخاص مؤهلين للعمل في الشركة والاحتفاظ بهم وبشكل يتماشى مع المكافآت / الرواتب الممنوحة من قبل الشركات المماثلة في السوق.
- ح. يتم الإفصاح عن ملخص المكافآت لدى الشركة في التقرير السنوي متضمناً مكافآت أعضاء المجلس ورواتب أعضاء الإدارة العليا.
- خ. يمكن للجنة تسمية أشخاص من أعضاء المجلس لإعادة ترشيحهم وانتخابهم من الهيئة العامة وفقاً لأحكام قانون الشركات.

رابعاً: الضبط والرقابة الداخلية:

1- أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

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

- أ. تقرير من المدقق الخارجي يبين رأيه في تقييم الإدارة التنفيذية لفعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
 - ب. تقرير من اللجنة الشرعية يبين رأيهم في التزام الإدارة التنفيذية بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية على أعمال الشركة.
- ولدى الشركة إجراءات تمكن الموظفين من الإبلاغ وبشكل سري في حينه عن وجود مخاوف بخصوص احتمالية حدوث مخالفات وبشكل يسمح بأن يتم التحقيق باستقلالية في هذه المخاوف ومتابعتها، ويتم مراقبة تنفيذ هذه الإجراءات من قبل لجنة التدقيق.

2- التدقيق الداخلي:

- أ. تم التعاقد مع مدقق داخلي (طرف ثالث) وعلاقته بصورة مباشرة مع لجنة التدقيق، وللمدقق الداخلي الحصول على أي معلومة والاتصال بأي موظف وله كافة الصلاحيات التي تمكنه من أداء المهام الموكلة إليه، ويقوم المدقق الداخلي بتقديم تقارير ربع سنوية عن أعمال الشركة.
- ب. المدقق الداخلي مسؤولاً عن اقتراح هيكل ونطاق التدقيق الداخلي وتكون مسؤوليته مباشرة أمام لجنة التدقيق.
- ت. يمارس المدقق الداخلي مهامه ويعد تقاريره كاملة دون أي تدخل خارجي ويحق له مناقشة التقارير مع الدوائر التي تم تدقيقها.
- ث. تتضمن المسؤولية الأساسية للمدقق الداخلي - والتي يجب أن تقوم على أساس المخاطر - مراجعة وحد 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 يقره المستشار الشرعي للشركة.

3- المستشارون الشرعيون (مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية)

- تم التعاقد مع مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية والتي توفر للشركة المشورة الشرعية لأعمال الشركة والرقابة عليها من خلال علماء شرعيين وذلك بالقيام بما يلي:
1. دراسة الموضوعات والاستفسارات والصيغ المختلفة التي تتعامل بها الشركة للتأكد من أنها تتسجم مع أحكام الشريعة الإسلامية.
 2. التحقق من وجود السند الفقهي المؤيد لعمل الشركة في نطاق عمليات الاستثمار.

3. التحقق من مراعاة الضوابط الشرعية لكل العقود والتعليمات وغيرها من المعاملات (وتعديلاتها لتتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية).
4. إصدار تقرير سنوي عن كل سنة منتهية يتم فيه مراجعة البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها تأكيداً لعدم مخالفتها أحكام الشريعة.
- 4- التدقيق الخارجي:
يقوم المدقق الخارجي بتزويد لجنة التدقيق بتقاريره، ويجتمع المدقق الخارجي مع لجنة التدقيق بدون حضور الإدارة التنفيذية مرة واحدة على الأقل سنوياً.

خامساً: العلاقة مع المساهمين:

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

سادساً: الشفافية والإفصاح:

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

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي التاسع

1. تلاوة وقائع إجتماع الهيئة العامة العادي الثامن المنعقد بتاريخ 2015/4/27.
2. مناقشة تقرير مجلس الإدارة الثامن والخطة المستقبلية لعام 2016.
3. سماع تقرير مدققي الحسابات كما هو للفترة من 2015/1/1 ولغاية 2015/12/31.
4. مناقشة الميزانية العمومية وبيان الدخل كما في 2015/12/31 والمصادقة عليها.
5. الموافقة على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 3% من رأس المال
6. إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للفترة من 2015/1/1 ولغاية 2015/12/31.
7. انتخاب مدققي حسابات للشركة للسنة المالية 2016 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
8. أية أمور أخرى يوافق على طرحها من قبل 10% من حملة أسهم الشركة المهنية.

رئيس مجلس الإدارة

المهندس عبدالله عبيدات

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير التدقيق الشرعي
لمجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية
عن البيانات المالية والإدارية للشركة المهنية لعام 2015

الحمد لله والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه ومن والاه ، أما بعد ،،
فإن مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية، والمتعاقدة مع الشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان للقيام بالتدقيق وتقديم الاستشارات الشرعية لها، قد أدت عملها المطلوب ، وكانت حصيلة سنة 2015 على النحو التالي :

- 1- استقبلت طلبات للاستشارة الشرعية عن عدد من الأحكام، سواء عبر الهاتف أو البريد الإلكتروني.
- 2- عقدت الشركة عدداً من الاجتماعات لمناقشة ما ورد من الشركة المهنية لغاية الاستيضاح وأجابت عليه.
- 3- قامت الشركة بعدد (9) زيارات للشركة المهنية في مقرها، والتقت خلالها بالسيد المدير العام أو المدير المالي أو الأخوة الموظفين المسؤولين عن أعمال الشركة المالية والإدارية .
- 4- كان من أبرز ما بحثته مجموعة الرقابة وأجابت عليه :
 - الرد على استفسارات حول عقود بيع الأراضي مرابحة.
 - دراسة عقود لأراضي مباعية بطريقة المرابحة، وطلب المشتري الدفع النقدي والخصم من الأرباح.
 - الرد على عقود بيع الشقق في مشروع رياض المهندسين بالتقسيط.
 - إبداء الرأي الشرعي حول الاستثمار وطلبات الشراء.
 - الاطلاع على مذكرات يتم تميمها على الموظفين.
 - عقد لقاء دوري مع الموظفين، لتبيين بعض الأحكام في فقه الحياة والمال.
 - الاطلاع ومراجعة البروشور الإعلاني عن مشاريع الشركة.
 - تجديد عقد الاستشارات مع إعطاء مدة إضافية (أربعة أشهر).

كما اطلعت على البيانات المالية الموحدة للشركة المهنية عن الفترة من: 2015/1/1م ولغاية: 2015/12/31م ؛
وبعد الاطلاع والتدقيق فإننا نؤكد على التزام الشركة المهنية بضوابط الشريعة الإسلامية في عقودها ومعاملاتها التي اطلعنا عليها خلال عام 2015م ، 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 الأسهم المختلطة، وننصح بشركات ذات عوائد مرتفعة ومستقرة.
- 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: 87.082 %، ويتم حساب الزكاة لكل مساهم بالطريقة الآتية:

عدد الأسهم × قيمة السهم يوم الزكاة × 87.082 % × 2.5 %
والنتيجة هو زكاة المال المطلوبة من المساهم.
(من يعتمد السنة الميلادية في إخراج الزكاة يضرب بنسبة: 2.577 % بدلاً من 2.5 %).

والله نعم الوكيل



ع / الهيئة العلمية

لمجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية

د. أسامة فتحي أبوبكر



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

<u>صفحة</u>	
٢	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٣	- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٤	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٥	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٦	- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
١٩ - ٧	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



تقرير مدققى الحسابات المستقلين

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

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وكلاً من بيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية المرفقة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية المرفقة

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

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية المرفقة إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها، لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية المرفقة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية، كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المرفقة. تستند إجراءات التدقيق المختارة الى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية المرفقة سواء كانت نتيجة خطأ أو احتيال، إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة، وهو يهدف الى إختيار إجراءات 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 المرفقة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها، وفي إعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية المرفقة.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية المرفقة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

أمين سمارة (إجازة ٤٨١)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرانث ثورنتون)

عمان في ١٦ آذار ٢٠١٦



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح	
الموجودات			
-	٩٥٧,٥٦٠	٣	الموجودات غير المتداولة
٥٥٩,٠٤٣	-	٤	استثمارات عقارية
٣٦,٣٩٥	٢٢,٩٢٣	٥	استثمار في شركة حليفة
٣٦٤,٧٤٠	٢٣١,٩٢٨		ممتلكات ومعدات
١,٤٨٨,٥٦٨	-		ذمم مدينة تستحق بعد أكثر من عام
٢٣٥,٩٦٧	٣٣٠,٠٨١	٦	ذمم جهات ذات علاقة مدينة تستحق بعد أكثر من عام
٢,٦٨٤,٧١٣	١,٥٤٢,٤٩٢		شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
			مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
١٩,٦٥٦,٣٥٤	١٨,٥٦٥,٣٩٠	٧	أراضي معدة للبيع
١٣,١٧٤,٤٩٠	١١,٥١٩,٥٣٤	٨	عقارات معدة للبيع
٢٨٤,٣٩٨	١٥٤,٦٦٨	٩	أرصدة مدينة أخرى
٨٢٠,٥٣٠	٥٢٠,٩٨٢		ذمم مدينة تستحق خلال عام
١,٧٨٨,١١٧	١,٥١٠,٦٨٣	٢١	ذمم جهات ذات علاقة مدينة تستحق خلال عام
٣,٥١١,٠١٠	٣,١٤١,٧٦٣	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٨٢,٠٠٠	٣,٣٢٣		دفعات مقدمة للمقاولين
٣٥٥,٢٨٥	٢٤٤,١٧٨	٦	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٥,٣٧٠,٣٣٧	٢,٣٥٥,٣٥٧	١١	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
١,٨٣١,٢٥٧	٢,٤٧٠,٧٠٧	١٢	النقد وما في حكمه
٤٦,٨٧٣,٦٧٨	٤٠,٤٨٦,٥٨٥		مجموع الموجودات المتداولة
٤٩,٥٥٨,٣٩١	٤٢,٠٢٩,٠٧٧		مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
٤٤,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٢٠٠,٠٠٠	١٣	رأس المال المصرح به والمدفوع
٢٠٦,٠٧٣	٢١٧,٣١٢		احتياطي اجباري
(٧١٧,٨٣٢)	(٥٨٢,٧٣٠)		ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
١,٣٨٠,٣٢٦	١,٤١٢,٤٦٠		أرباح مرحلة
٤٤,٨٦٨,٥٦٧	٣٦,٢٤٧,٠٤٢		مجموع حقوق مساهمي الشركة
٣,٠٥٩,٦٨٦	٢,٨١٢,٢٧٢		حقوق غير المسيطرين
٤٧,٩٢٨,٢٥٣	٣٩,٠٥٩,٣١٤		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات المتداولة			
٦٨٦,٧١٧	٢٢٥,٨٠٨	١٤	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة
٨٠,٣١٠	٣٤٦,٢٢٣	١٥	دفعات مقبوضة مقدماً
٤٨٥,٥٢٦	٢,١٨٠,٨٨٦		أمانات رديات المساهمين
٢٨,٦٠٠	٥٧,٧٩٦		مطالبات ومحتجزات مقاولين
٤٢,١٩٠	-		ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٣٠٦,٧٩٥	١٥٩,٠٥٠	١٦	أرصدة دائنة أخرى
١,٦٣٠,١٣٨	٢,٩٦٩,٧٦٣		مجموع المطلوبات المتداولة
٤٩,٥٥٨,٣٩١	٤٢,٠٢٩,٠٧٧		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح
١٠,٧٨٣,٣٠٠	٣,٢٥٢,١١٨	إيرادات بيع أراضي وعقارات
(٩,٢٧١,٩٤٤)	(٢,٥٠٩,٥٣٩)	كلفة الأراضي والعقارات المباعة
١,٥١١,٣٥٦	٧٤٢,٥٧٩	مجمّل الربح
-	١٩,٥٦٧	١٧ صافي إيرادات تأجير عقارات
٢٦٥,٤٣٢	١٩١,٤٨٥	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
١٠١,١٨٨	١١٣,٨٢١	أرباح أسهم موزعة
(٥٦٣,٧٣٠)	(٥٤٥,٦٨١)	١٨ مصاريف إدارية
(١٢٨,٨٨٨)	(١٠٢,٩٩٠)	١٩ مصاريف بيع وتسويق
٤٨٨,٤٧٥	(١٥,٠٧٢)	(خسائر) أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	(١٠٢,٤٩٦)	٢٠ مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع
(١٠٢,٢٦١)	(١٨١,٠٣٥)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٢١,٩٩١)	(٩٣٥)	عمولات شراء وبيع أسهم
(١٦٨,٨٨٦)	(١١,٤٣٦)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
-	(١٠,٨١٢)	٤ خسارة بيع شركة حليفة
(٤٥,٠٠٠)	-	٤ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١,٣٣٥,٦٩٥	٩٦,٩٩٥	ربح السنة قبل الضريبة
(١٤٨,٢٣٦)	(٦٩,٠٢١)	٢٤ ضريبة دخل السنة
١,١٨٧,٤٥٩	٢٧,٩٧٤	ربح السنة
(٢,٤٦٢)	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
١,١٨٤,٩٩٧	٢٧,٩٧٤	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل في الشركة الحليفة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة
١,١٨٤,١٩٦	٤٣,٣٧٣	ربح السنة يعود الى:
٣,٢٦٣	(١٥,٣٩٩)	مساهمي الشركة
١,١٨٧,٤٥٩	٢٧,٩٧٤	حقوق غير المسيطرين
١,١٨١,٧٣٤	٤٣,٣٧٣	إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود الى:
٣,٢٦٣	(١٥,٣٩٩)	مساهمي الشركة
١,١٨٤,٩٩٧	٢٧,٩٧٤	حقوق غير المسيطرين
١,٠٢٧	١,٠٠١	٢٢ حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) 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 ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	أرباح مرحلة	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى في الشركة الحليفة	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	إحتياطي إيجاري	رأس المال المدفوع
٤٧,٩٢٨,٧٥٣	٢,٠٥٩,١٨٦	٤٤,٨٦٨,٥٦٧	١,٣٨٠,٣٢٦	-	(٧١٧,٨٣٢)	٢٠٦,٠٧٣	٤٤,٠٠٠,٠٠٠
(٨,٨٠٠,٠٠٠)	-	(٨,٨٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	(٨,٨٠٠,٠٠٠)
٢٧,٩٧٤	(١٥,٣٩٩)	٤٣,٣٧٣	٤٣,٣٧٣	-	-	-	-
-	-	-	(١١,٢٣٩)	-	-	١١,٢٣٩	-
(٢٣٢,٠١٥)	(٢٣٢,٠١٥)	-	-	-	-	-	-
١٣٥,١٠٢	-	١٣٥,١٠٢	-	-	١٣٥,١٠٢	-	-
٢٩,٠٥٩,٣١٤	٢,٨١٢,٧٧٢	٣١,٨٧٢,٠٨٦	١,٤١٢,٤١٠	-	(٥٨٢,٧٣٠)	٢١٧,٣١٧	٣٥,٢٠٠,٠٠٠
٤٧,٢٦٨,٢٥٦	٢,٥٨١,٤٢٣	٤٣,٦٨٦,٨٣٣	٣٧٥,١٦٠	(٢٨,٨٨٠)	(٧١٧,٨٣٢)	٦٨,٣٨٥	٤٤,٠٠٠,٠٠٠
١,١٨٤,٩٩٧	٢,٢٦٣	١,١٨٦,٢٦٠	١,١٨٤,٩٩٦	(٢,٤٦٦)	-	-	-
-	-	-	(١٣٧,٦٨٨)	-	-	١٣٧,٦٨٨	-
-	-	-	(٤١,٣٤٢)	٤١,٣٤٢	-	-	-
(٥٢٥,٠٠٠)	(٥٢٥,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-
٤٧,٩٢٨,٧٥٣	٢,٠٥٩,١٨٦	٤٤,٨٦٨,٥٦٧	١,٣٨٠,٣٢٦	-	(٧١٧,٨٣٢)	٢٠٦,٠٧٣	٤٤,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ٢٠١٤/٧/٣١

حقوق غير المسيطرين

خسائر بيع موجودات مالية بقيمة للمعالة من خلال بيان الدخل الشامل في الشركة الحليفة

إحتياطي إيجاري

إجمالي الدخل الشامل للسنة

الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١

الرصيد كما في ٢٠١٥/١/٢٣١

ما تملكه الشركة للتبعية من أسهم الشركة الأم

حقوق غير المسيطرين

إحتياطي إيجاري

إجمالي الدخل الشامل للسنة

تخفيض رأس المال

الرصيد كما في ٢٠١٥/١/١

- لا تتضمن الأرباح المرحلة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ أية أرباح يقيم غير متحققة لنقص موجودات مالية بقيمة للمعالة من خلال بيان الدخل .

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها^{١١}

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٢٠١٤	٢٠١٥	
١,٣٣٥,٦٩٥	٩٦,٩٩٥	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٢٩,٥٩٤	٢٧,٢٦٢	ربح السنة قبل الضريبة
(٢٦٥,٤٣٢)	(١٩١,٤٨٥)	استهلاكات
١٠٢,٢٦١	١٨١,٠٣٥	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
١٦٨,٨٨٦	١١,٤٣٦	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٦٨٦,٧١٧	(٤٦٠,٩٠٩)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
-	١٠,٨١٢	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي
		خسارة بيع شركة حليفة
٢,٤٦٩,٥١٦	١,٠٩٠,٨٦٤	التغير في رأس المال العامل
٢,٢١٨,٦٠٧	٧١١,٠١٠	أراضي معدة للبيع
(٤٤٠,٦٨٤)	١٨٨,٢١٢	عقارات معدة للبيع
(٢٩٠,٥٠٥)	١٦,٩٩٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٣٦٠,٧٢٩)	٥٩٥,٦٤٩	شيكات برسم التحصيل
(٨٣,٦٠٩)	٢٩,١٩٦	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٧١,٢٦٤	(٧٣,٤٦٦)	مطالبات ومحتجزات مقاولين
٢٩,٢٩٠	٢٦٥,٩١٣	أرصدة دائنة أخرى
(٨٢,٠٠٠)	٧٨,٦٧٧	دفعات مقبوضة مقدماً
(٣,٢٣٦,٣٦٨)	١,٧٢٣,٨١٤	دفعات مقدمة للمقاولين
-	(١٤٣,٣٠٠)	ذمم جهات ذات علاقة
٢,٣٥٢,٥٠٣	٤,١٥٨,٧٠٨	ضريبة دخل مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
	٥٣٦,٧٩٥	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(١,٥٠٧,٤٦٩)	٣,٠١٤,٩٨٠	المتأتي من بيع الاستثمار في شركة حليفة
٨٩,٩٦٥	١٥٧,٩٢٦	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
(٥,٢٩٧)	(٢,٩٨٣)	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
-	(٢٤,٤٢٣)	ممتلكات ومعدات
(١,٤٢٢,٨٠١)	٣,٦٨٢,٢٩٥	استثمارات عقارية
		صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات الاستثمار
(١٣٤,٤٥٦)	(٦,٩٦٩,٥٣٨)	التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
(٥٢٥,٠٠٠)	(٢٣٢,٠١٥)	تخفيض رأس المال وأمانات رديات المساهمين
(٦٥٩,٤٥٦)	(٧,٢٠١,٥٥٣)	ذمم دائنة تخص حقوق غير المسيطرين
٢٧٠,٢٤٦	٦٣٩,٤٥٠	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
١,٥٦١,٠١١	١,٨٣١,٢٥٧	التغير في النقد وما في حكمه
١,٨٣١,٢٥٧	٢,٤٧٠,٧٠٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) 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 ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

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 تخفيض رأس المال أكثر من مرة إلى (٣٥,٢٠٠,٠٠٠) 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 ١٦ آذار ٢٠١٦، وتتطلب هذه البيانات المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

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

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

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

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

أسس توحيد البيانات المالية

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

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

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

ان جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية.

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

اسم الشركة التابعة	رأس المال المدفوع	نسبة التملك	طبيعة النشاط
شركة سضاء للاستثمارات المتعددة	١٥,٠٠٠	%١٠٠	شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية
شركة ثل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	%١٠٠	تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وسياحية
شركة الذهبية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	%١٠٠	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات
شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	%١٠٠	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة الشيربي للاستثمارات والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	%١٠٠	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة التواتر للاستثمارات والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	%١٠٠	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة ضاحية الشيربي للإسكان	١٠,٠٠٠	%٧٥	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة ضاحية طبربور للإسكان	١٠,٠٠٠	%٧٥	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة المراهقة للاستثمارات العقارية	٥,٠٠٠	%١٠٠	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٥، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة والمعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيقها :

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١)	العمليات المشتركة (تعديلات)	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٦
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٤)	حسابات التأجيل التنظيمية	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٦
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)	الإيرادات من العقود مع العملاء	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٨

استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني (إن وجد) في بيان الدخل الموحد.

مشاريع تحت التنفيذ وأراضي وعقارات معدة للبيع
تظهر الأراضي والعقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن الكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزا للبيع.

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

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

أثاث ومفروشات	١٠٪
أجهزة مكتبية	١٥٪
أجهزة كهربائية	٢٥٪
أجهزة وبرامج حاسوب	٢٠-٢٥٪
سيارات	١٥٪
ديكورات	٢٠٪
أجهزة ومعدات المشاريع	٢٥٪

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

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

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

الاستثمارات العقارية بالكلفة
تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسبة ٢٪ يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في بيان الدخل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الإستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

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

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

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل الموحد عند الشراء) 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 الاعتراف بالموجودات المالية
يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

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

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.

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 الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.

يتم تحقق باقي الإيرادات وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ضريبة الدخل
تحتسب 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 للتنزيل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنزيل لأغراض ضريبية.

٣. استثمارات عقارية

المجموع	مباني	أراضي	الكلفة:
٩٤٣,٩٤٤	٧٩٢,٥٨٠	١٥١,٣٦٤	تحويلات من عقارات معدة للبيع
٢٤,٤٢٣	٢٤,٤٢٣	-	إضافات
٩٦٨,٣٦٧	٨١٧,٠٠٣	١٥١,٣٦٤	الرصيد كما في ٢٠١٥/١٢/٣١
١٠,٨٠٧	١٠,٨٠٧	-	الإستهلاك المتراكم:
١٠,٨٠٧	١٠,٨٠٧	-	إستهلاك السنة
٩٥٧,٥٦٠	٨٠٦,١٩٦	١٥١,٣٦٤	الرصيد كما في ٢٠١٥/١٢/٣١
			صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٥/١٢/٣١

٤. استثمار في شركة حليفة

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

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	صافي الحصة من تخفيض رأس المال	بيع الحصة من الشركة الحليفة	خسارة بيع شركة حليفة
شركة الياسمين للورق المالية والإستثمار ذ.م.م	٥٥٩,٠٤٣	(١١,٤٣٦)	(٢٣٣,٥٥٢)	(٣٠٣,٢٤٣)	(١٠,٨١٢)

٥. ممتلكات ومعدات

المجموع	أجهزة ومعدات المشاريع	سيارات	ديكورات	أجهزة وبرامج حاسوب	أجهزة كهربائية	أجهزة مكتبية	اثاث ومفروشات	الكلفة:
٣٢٢,٢٨٥	٦,٧٥٠	٧٨,٣٥٤	٧٥,٠٣٥	٩٧,٦٧٧	٣,٨١٨	١٨,١٢٥	٤٢,٥٢٦	الرصيد كما في ٢٠١٥/١/١
٢,٩٨٣	-	-	-	٢,٩٨٣	-	-	-	إضافات
٣٢٥,٢٦٨	٦,٧٥٠	٧٨,٣٥٤	٧٥,٠٣٥	١٠٠,٦٦٠	٣,٨١٨	١٨,١٢٥	٤٢,٥٢٦	الرصيد كما في ٢٠١٥/١٢/٣١
٢٨٥,٨٩٠	٦,٧٤٧	٧٣,٣١٢	٧١,٨٣٢	٨٤,٨٨٥	٣,١٨٣	١٦,٨١٢	٢٩,١١٩	الإستهلاك المتراكم:
١٦,٤٥٥	-	٣,٤٩٥	١,١٠٥	٦,٧٢١	٢٦٩	٦١٤	٤,٢٥١	الرصيد كما في ٢٠١٥/١/١
٣٠٩,٣٤٥	٦,٧٤٧	٧٦,٨٠٧	٧٢,٩٣٧	٩١,٦٠٦	٣,٤٥٢	١٧,٤٢٦	٣٣,٣٧٠	إستهلاك السنة
٢٢,٩٢٣	٣	١,٥٤٧	٢,٠٩٨	٩,٠٥٤	٣٦٦	٦٩٩	٩,١٥٦	الرصيد كما في ٢٠١٥/١٢/٣١
٣١٦,٩٨٨	٦,٧٥٠	٧٨,٣٥٤	٧٤,٥٨٥	٩٣,٦١٠	٣,٥١٨	١٧,٦٤٥	٤٢,٥٢٦	الكلفة:
٥,٢٩٧	-	-	٤٥٠	٤,٠٦٧	٣٠٠	٤٨٠	-	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
٣٢٢,٢٨٥	٦,٧٥٠	٧٨,٣٥٤	٧٥,٠٣٥	٩٧,٦٧٧	٣,٨١٨	١٨,١٢٥	٤٢,٥٢٦	إضافات
٢٥٦,٢٩٦	٦,٧٤٧	٧٣,٣١٢	٧٠,٧٤٢	٨٤,٥٦٤	٢,٧٤٣	١٤,٤٩٣	٢٤,٨٦٧	الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
٢٩,٥٩٤	-	٨,٧٤٨	١,٠٩٠	١٢,٧٤٥	٤٤٠	٢,٣١٩	٤,٢٥٢	إستهلاك السنة
٢٨٥,٨٩٠	٦,٧٤٧	٧٣,٣١٢	٧١,٨٣٢	٨٤,٨٨٥	٣,١٨٣	١٦,٨١٢	٢٩,١١٩	الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
٣٦,٣٩٥	٣	٥,٠٤٢	٣,٢٠٣	١٢,٧٩٢	٦٣٥	١,٣١٣	١٣,٤٠٧	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٤/١٢/٣١

٦. شبكات برسم التحصيل

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

٢٠١٤	٢٠١٥	شبكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة ٣ أشهر (إيضاح ١٢)
٣١٢,٤١٤	١٦٥,٠٨٩	شبكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ٣ أشهر وتقل عن ١٢ شهر
٣٥٥,٢٨٥	٢٤٤,١٧٨	شبكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ١٢ شهر
٢٣٥,٩٦٧	٣٣٠,٠٨١	
٩٠٣,٦٦٦	٧٣٩,٣٤٨	

الشركة المهنية للإستشارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

٧. أراضي معدة للبيع

المجموع	تعمل	المرفقية	صاحبة البشري	الدفعية *	قرية تل الرمان	الجارف-تواتر	البشري	
١٧,٠٤٦,٣٥٠ (١,٥٠١,١٨٢)	٣,٠٠٨,٠٩٨ (٩٦,١٩٥)	١,٤٨٠,٥٩٠ -	٣,٠٠٠,٠٠٠ -	٥,٣٨٧,٢٤٧ (١,٤٠٤,٩٨٧)	١,٠٥,٢٨٠ -	٣,٠٠٠,٠٠٠ -	١,٠٦٥,١٣٥ -	كثفة أراضي: الرصيد كما في ٢٠١٥/١/١ مبيعات أراضي الرصيد كما في ٢٠١٥/١/٢/٣١
١٥,٥٤٥,١٦٨	٢,٩١١,٩٠٣	١,٤٨٠,٥٩٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٩٨٢,٢٦٠	١,٠٥,٢٨٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٥,١٣٥	
٢,٦٠٩,٩٠٤ ٩,٠٦,٦٧٩ (٤٩٦,٣٦١)	٣٩٤,٧٨٣ - (١٢,١٢٥)	١٠٣,١٣٤ - -	٤٢٢,٢١٣ - -	٩٦٩,٧١٥ ٨٨٥,١٠٤ (٤٨٣,٧٣٦)	٣٤٠,١٩٢ - -	٢٤٧,٦٣٩ - -	١٣٢,٢٢٨ ٢١,٥٧٥ -	المصاريف المرسلة: الرصيد كما في ٢٠١٥/١/١ إضافات مبيعات أراضي الرصيد كما في ٢٠١٥/١/٢/٣١ كثفة أراضي معدة للبيع كما في ٢٠١٥/١/٢/٣١
٣,٠٢٠,٢٢٢ ١٨,٥٦٥,٣٩٠	٣٨٢,١٥٨ ٣,٢٩٤,٠٦١	١,٠٣,١٣٤ ١,٥٨٣,٧٢٤	٤٢٢,٢١٣ ٣,٤٢٢,٢١٣	١,٣٧١,٠٨٣ ٥,٣٥٣,٣٤٣	٣٤٠,١٩٢ ٤٤٥,٤٧٢	٢٤٧,٦٣٩ ٣,٢٤٧,٦٣٩	١٥٣,٨٠٣ ١,٢١٨,٩٣٨	
٣,١٦١,٣٤٨ ٣,٠٦٧,١٧٣ ١٦,٣٣٢,٥٧٥ (٥,٥١٤,٧٤٦)	٣,٠٥٦,٠٦٨ - - (٤٧,٩٧٠)	- ١,٤٨٠,٥٩٠ - -	- - ٣,٠٠٠,٠٠٠ -	- ١,٥٨٦,٥٨٣ ٩,٢٦٧,٤٤٠ (٥,٤٦٦,٧٧٦)	١,٠٥,٢٨٠ - - -	- - ٣,٠٠٠,٠٠٠ -	- - ١,٠٦٥,١٣٥ -	كثفة أراضي: الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١ إضافات تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ مبيعات أراضي الرصيد كما في ٢٠١٤/١/٢/٣١
١٧,٠٤٦,٣٥٠	٣,٠٠٨,٠٩٨	١,٤٨٠,٥٩٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٥,٣٨٧,٢٤٧	١,٠٥,٢٨٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٥,١٣٥	
٧٥٠,٣٢٩ ٢٣٤,٥٥٣ (٩,٠٥٩) ١,٨٩٠,٥٧٧ (٦٥٦,٤٩٦)	٤٠١,٠٧٨ - - - (٦,٢٩٥)	- ١٠٣,١٣٤ - -	- - - ٤٢٢,٢١٣	- ٥١٧,٦٧٨ - ١,١٠٢,٢٣٨ (٦٥٠,٢٠١)	٣٤٩,٢٥١ - (٩,٠٥٩) -	- - - ٢٤٧,٦٣٩	- ١٣٧,٤٤١ - ١١٨,٤٨٧	المصاريف المرسلة: الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١ إضافات تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ مبيعات أراضي الرصيد كما في ٢٠١٤/١/٢/٣١
٢,٦٠٩,٩٠٤ ١٩,٦٥٦,٢٥٤	٣٩٤,٧٨٣ ٣,٤٠٢,٨٨١	١,٠٣,١٣٤ ١,٥٨٣,٧٢٤	٤٢٢,٢١٣ ٣,٤٢٢,٢١٣	٩٦٩,٧١٥ ٦,٣٥٦,٩٦٢	٣٤٠,١٩٢ ٤٤٥,٤٧٢	٢٤٧,٦٣٩ ٣,٢٤٧,٦٣٩	١٣٢,٢٢٨ ١,١٩٧,٣٦٣	كثفة أراضي معدة للبيع كما في ٢٠١٤/١/٢/٣١

* إن الكلفة التقديرية المتبقية لإحجاز تطوير الأراضي المعدة للبيع التابعة لشركة (الدفعية الغربية) لا تشمل والتطوير العقاري) تبلغ ٣٢٧,٣٣٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

٨ . عقارات معدة للبيع

المجموع	تعامل	ضاحية طبربور	كلفة أراضي : الرصيد كما في ٢٠١٥/١/١ إضافات مبيعات عقارات تحويلات إلى إستثمارات عقارية الرصيد كما في ٢٠١٥/١٢/٣١
٢,٠٠٢,٤٢٢	٦٩٠,٩٩٦	١,٣١١,٤٢٦	
٣٣,٠٦١	٣٣,٠٦١	-	
(١٥٤,٨١٧)	-	(١٥٤,٨١٧)	
(١٥١,٣٦٤)	-	(١٥١,٣٦٤)	
١,٧٢٩,٣٠٢	٧٢٤,٠٥٧	١,٠٠٥,٢٤٥	
١١,١٧٢,٠٦٨	٤,٣٠٥,١٣٠	٦,٨٦٦,٩٣٨	المصاريف المرسمة: الرصيد كما في ٢٠١٥/١/١ إضافات تحويلات إلى إستثمارات عقارية مبيعات عقارات الرصيد كما في ٢٠١٥/١٢/٣١
٢٢١,٤٠١	٢٠٩,٨٤٢	١١,٥٥٩	
(٧٩٢,٥٨٠)	-	(٧٩٢,٥٨٠)	
(٨١٠,٦٥٧)	-	(٨١٠,٦٥٧)	
٩,٧٩٠,٢٣٢	٤,٥١٤,٩٧٢	٥,٢٧٥,٢٦٠	
١١,٥١٩,٥٣٤	٥,٢٣٩,٠٢٩	٦,٢٨٠,٥٠٥	كلفة عقارات معدة للبيع كما في ٢٠١٥/١٢/٣١
٢,٣٨١,٠٦٤	٧٨٤,٥٧٤	١,٥٩٦,٤٩٠	كلفة أراضي : الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١ مبيعات عقارات الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
(٣٧٨,٦٤٢)	(٩٣,٥٧٨)	(٢٨٥,٠٦٤)	
٢,٠٠٢,٤٢٢	٦٩٠,٩٩٦	١,٣١١,٤٢٦	
١٣,٠١٢,٠٣٣	٤,٨٥٨,٦٧٢	٨,١٥٣,٣٦١	المصاريف المرسمة: الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١ إضافات مبيعات عقارات الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
١٩٥,٣٧٨	٢٥,٩٦٦	١٦٩,٤١٢	
(٢,٠٣٥,٣٤٣)	(٥٧٩,٥٠٨)	(١,٤٥٥,٨٣٥)	
١١,١٧٢,٠٦٨	٤,٣٠٥,١٣٠	٦,٨٦٦,٩٣٨	
١٣,١٧٤,٤٩٠	٤,٩٩٦,١٢٦	٨,١٧٨,٣٦٤	كلفة عقارات معدة للبيع كما في ٢٠١٤/١٢/٣١

٩ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	أمانات ضريبة الدخل على أرباح الودائع أرباح ودائع مستحقة غير مقبوضة مصاريف مدفوعة مقدماً ذمم موظفين تأمينات مستردة متفرقة
٨٣,٥٥٥	١٠٠,٢٠٢	
١٧٥,٤٦٧	٣٣,٥٥٩	
١٥,٦٠١	١٢,٥٧٣	
٧,٧٦٣	٥,٩٧٣	
١,١٦٣	١,١٩٣	
٨٤٩	١,١٦٨	
٢٨٤,٣٩٨	١٥٤,٦٦٨	

١٠ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠١٤	٢٠١٥	أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية
٣,٥٠٩,٤٣٦	٣,١٤٠,١٨٩	
١,٥٧٤	١,٥٧٤	
٣,٥١١,٠١٠	٣,١٤١,٧٦٣	

١١. ودائع لأجل لدى بنك إسلامي

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

١٢. النقد وما في حكمه

٢٠١٤	٢٠١٥	
٣١٢,٤١٤	١٦٥,٠٨٩	شيكات برسم التحصيل (إيضاح ٦)
٦٠٤,٦٢٠	١٢٦,٤٧٤	ودائع لأجل لدى بنوك إسلامية *
٩١٣,١٠٥	٢,١٧٧,٦٤٤	حسابات جارية لدى بنوك إسلامية
١,١١٨	١,٥٠٠	نقد في الصندوق
١,٨٣١,٢٥٧	٢,٤٧٠,٧٠٧	

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

١٣. حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٣٥,٢٠٠,٠٠٠) دينار مقسم إلى (٣٥,٢٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ مقابل (٤٤,٠٠٠,٠٠٠) دينار/سهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٧ نيسان ٢٠١٥ الموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة (٢٠%) وذلك بإعادة مبلغ (٨,٨٠٠,٠٠٠) دينار نقداً للمساهمين، ليصبح رأس المال (٣٥,٢٠٠,٠٠٠) دينار / سهم، وقد تم إستكمال كافة إجراءات التخفيض لدى الجهات الرسمية المختصة بتاريخ ٢ تموز ٢٠١٥.

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.

أرباح مقترح توزيعها على المساهمين

سينتقد مجلس الإدارة بتوصية للهيئة العامة للمساهمين في إجتماعها الذي سيعقد خلال عام ٢٠١٦ بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة ٣% من رأس المال البالغ (٣٥,٢٠٠,٠٠٠) دينار أردني.

ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم

يمثل هذا البند قيمة ما تملكه شركة سحاء للاستثمارات المتعددة (شركة تابعة) في رأسمال الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة (الشركة الأم).

حقوق المسيطرين

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

١٤. مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مباحة

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

١٥ . دفعات مقبوضة مقدماً

٢٠١٤	٢٠١٥
٨٠,٣١٠	٣٢١,٣٩٧
-	٢٤,٨٢٦
٨٠,٣١٠	٣٤٦,٢٢٣

دفعات مقبوضة مقدماً عن حساب بيع أراضي وعقارات
إيجارات مقبوضة مقدماً

١٦ . أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٤	٢٠١٥
١٩٠,٩٣٤	١١٦,٦٥٥
٦٨,٥٨٢	٣٨,٢٦٩
-	١,١٣٥
٤٥,٠٠٠	-
٢,٢٧٩	٢,٩٩١
٣٠٦,٧٩٥	١٥٩,٠٥٠

مخصص ضريبة الدخل (إيضاح ٢٤)
مصارييف مستحقة
أمانات ضريبة دخل
مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
متفرقة

١٧ . صافي إيرادات تأجير عقارات

٢٠١٤	٢٠١٥
-	٣٠,٣٧٤
-	(١٠,٨٠٧)
-	١٩,٥٦٧

إيرادات عقارات مؤجرة
إستهلاك عقارات مؤجرة

١٨ . مصارييف إدارية

٢٠١٤	٢٠١٥
٢٦٦,٣٠٧	٢٩٤,٠٨٢
٣١,٥٩٣	٢٧,٨٥٢
٢٥,٩٢٠	٣٢,٤٠٠
٧٠,٢٧١	٤٨,٣٧٠
٣١,٨٢١	٣٢,١٢٧
٢٩,٣٧٤	٢٤,٣٢٣
٢٩,٥٩٤	١٦,٤٥٥
١٩,٤٦٦	١٥,٩١٦
١٠,٣٤٢	٨,١٤٥
٨,٨٨٤	٦,٧٣٢
٦,٧٣٥	٥,٥٠٣
٥,٥٨٦	٦,٢٩٤
٦,٩٠٧	٥,٨٦١
٤,٠٢٢	٤,٦٣١
٥,٢٥٤	٤,٤٤١
١٩٠	٧٤٨
٢,٤٧٩	٢,٠٢٩
٨,٩٨٥	٩,٧٧٢
٥٦٣,٧٣٠	٥٤٥,٦٨١

رواتب وأجور وملحقاتها
ضمان إجتماعي
تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
أتعاب مهنية
إيجارات
رسوم ورخص حكومية
إستهلاكات
تأمين الموظفين
سفر وتنقلات
سيارات
إجتماعات الهيئة العامة
عقود صيانة
بريد وهاتف وإنترنت
ضبايفة ونظافة
ماء وكهرباء
تأمين
قرطاسية ومطبوعات
متفرقة

١٩ . مصاريف بيع وتسويق

٢٠١٤	٢٠١٥	
٢٦,٧٤٥	٢٥,٢٠٩	رواتب وأجور وملحقاتها
٦٠,٨٠٢	٣٢,٨٥٥	إعلانات
١٤,٩٨١	١٩,٣٣٢	معارض
١٢,٦٠٧	١٣,٢٥٩	عمولات بيع
-	٣,٨٨٧	مواد دعائية
٥,٥٦٤	٢,٠١٠	أعمال تصميم ومطبوعات
٨,١٨٩	٦,٤٣٨	متفرقة
١٢٨,٨٨٨	١٠٢,٩٩٠	

٢٠ . مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع

٢٠١٤	٢٠١٥	
-	٢٠,٤٣٤	رواتب وأجور وملحقاتها
-	٢٨,٤٠٠	صيانة عامة
-	١٦,٠٤٣	ماء وكهرباء
-	١٢,٢١٨	أمن وحماية
-	١٠,٦٤٢	أعمال زراعة
-	٤,٢٠٠	إشراف
-	١,٠٥٩	مصاريف حكومية
-	٩,٥٠٠	متفرقة
-	١٠٢,٤٩٦	

٢١ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٥:

الرصيد القائم	حجم التعامل	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
١,٥١٠,٦٨٣	٢,٠٣٣,٤٥٠	مشاريع مشتركة وبيع أراضي	رئيس مجلس الإدارة	صندوق نقابة المهندسين الأردنيين

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا ما قيمته ١٦٦,٦٩٤ دينار لعام ٢٠١٥ مقابل ١٥٤,٨٣٨ دينار لعام ٢٠١٤.

٢٢ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

٢٠١٤	٢٠١٥	
١,١٨٤,١٩٦	٤٣,٣٧٣	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة
٤٣,٣٢٤,٥٠٤	٣٨,٩٩٢,٠٥٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٢٧	٠,٠٠١	

٢٣ . القطاعات التشغيلية

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
١٠,٧٨٣,٣٠٠	٣,٢٨٢,٤٩٢	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمارات العقارية
٤٨٧,٤٠٢	(٨٢,٢٨٦)	الإيرادات المتأتية من نشاط التعامل بالأوراق المالية
٢٦٥,٤٣٢	١٩١,٤٨٥	الإيرادات المتأتية من نشاط الودائع لدى البنوك
٣٢,٨٣٠,٧٤٤	٣١,٠٤٢,٤٨٤	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات
٣,٥١١,٠١٠	٣,١٤١,٧٦٣	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
٥,٩٧٤,٩٥٧	٢,٤٨١,٨٣١	موجودات نشاط الاستثمار في الودائع لدى البنوك

٢٤ . الوضع الضريبي

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
٤٢,٦٩٨	١٩٠,٩٣٤	الرصيد كما في بداية السنة
١٤٨,٢٣٦	٦٩,٠٢١	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
-	(١٤٣,٣٠٠)	ضريبة الدخل المدفوعة
١٩٠,٩٣٤	١١٦,٦٥٥	الرصيد كما في نهاية السنة (إيضاح ١٦)

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في بيان الدخل ما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
١٤٨,٢٣٦	٦٩,٠٢١	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، ٢٠١٣، و٢٠١٤ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٥ وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

٢٥. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والودائع لدى البنوك والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية مطالبات ومحتجزات مقاولين والدفعات 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.

٢٠١٥	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	٣,١٤٠,١٨٩	-	١,٥٧٤	٣,١٤١,٧٦٣
٢٠١٤	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	٣,٥٠٩,٤٣٦	-	١,٥٧٤	٣,٥١١,٠١٠

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وتري 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 للاستثمارات في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض /زيادة الدخل الشامل بقيمة ٣١٤,٠١٩ دينار لعام ٢٠١٥، مقابل ٣٥٠,٩٤٤ دينار لعام ٢٠١٤.

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.

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

٢٠١٥	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مباحة	٢٢٥,٨٠٨	-	٢٢٥,٨٠٨
دفعات مقبوضة مقدما	٣٤٦,٢٢٣	-	٣٤٦,٢٢٣
أمانات رديات المساهمين	٢,١٨٠,٨٨٦	-	٢,١٨٠,٨٨٦
مطالبات ومحتجزات مقاولين	٥٧,٧٩٦	-	٥٧,٧٩٦
أرصدة دائنة أخرى	١٥٩,٠٥٠	-	١٥٩,٠٥٠
	٢,٩٦٩,٧٦٣	-	٢,٩٦٩,٧٦٣

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

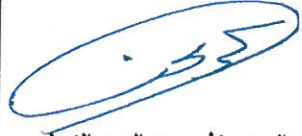
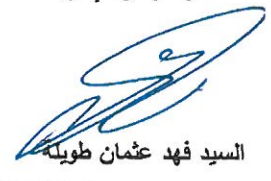
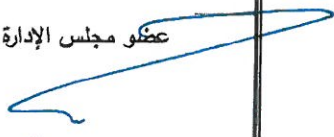
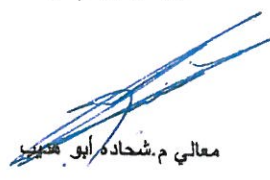
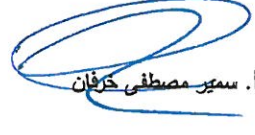
٢٦ . إدارة رأس المال

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

1. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استثمار الشركة خلال العام 2016.

2. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المنتهية للفترة من 2015/1/1 ولغاية 2015/12/31 وتوفر نظام رقابة داخلي فعال في الشركة.

رئيس مجلس الإدارة  المهندس عبدالله خالد عبيدات	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 طويكة	عضو مجلس الإدارة  المهندس زهير صلاح العمري
عضو مجلس الإدارة  معالي م. شحادة أبو هتات	عضو مجلس الإدارة  وائل رشاد طوقان	عضو مجلس الإدارة  أ. سمير مصطفى خرفان

3. تُقر الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2015/1/1 ولغاية 2015/12/31.

رئيس مجلس الإدارة  المهندس عبدالله عبيدات	المدير المالي  حسن عبد الجليل القطاونة
--	--