



المهنية

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

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

التقرير السنوي الثاني عشر

2019م

عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

مجلس الإدارة	
(المجلس الحالي بعد انتخابهم بتاريخ 2019/04/23)	
رئيس مجلس الإدارة	1. صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها سعادة المهندس أحمد قاسم محمد السّمارة اعتباراً من 2019/04/25
نائب رئيس مجلس الإدارة	2. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية يمثلها سعادة السيد معن علي محمد السحيمات اعتباراً من 2019/04/29
عضو	3. صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها سعادة الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة اعتباراً من 2019/04/25
عضو	4. صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها سعادة المهندس جورج سعد جريس قموه اعتباراً من 2019/05/08
عضو	5. شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة يمثلها معالي المهندس شحاده عبدالله الحمد أبو هديب اعتباراً من 2019/04/29
عضو	6. نقابة المحامين الأردنيين يمثلها سعادة الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات اعتباراً من 2019/04/24
عضو	7. نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين يمثلها سعادة المهندس أحمد ربيعي أحمد اليعقوب اعتباراً من 2019/04/25
عضو	8. سعادة السيد ابراهيم محمد محمد عوض
عضو	9. سعادة السيد فهد عثمان عبده طويله

مجلس الإدارة	
(المجلس السابق وقبل انتخاب المجلس الحالي بتاريخ 2019/04/23)	
رئيس مجلس الإدارة	1. صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين مثلها سعادة المهندس أحمد قاسم محمد السّمارة
نائب رئيس مجلس الإدارة	2. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية مثلها سعادة السيد معن علي محمد السحيمات
عضو	3. صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين مثلها سعادة المهندس زهير صلاح حسن العمري
عضو	4. شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة مثلها معالي المهندس شحاده عبدالله الحمد أبو هديب
عضو	5. نقابة المحامين الأردنيين مثلها سعادة الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات
عضو	6. نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين مثلها سعادة المهندس أحمد ربيعي أحمد اليعقوب
عضو	7. سعادة السيد فهد عثمان عبده طويله
عضو	8. سعادة السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي
عضو	9. سعادة الدكتور طاهر سليم خليل عسّاف

القيام بمهام المدير العام

المهندس بدر يسيم علي ناصر (المدير التنفيذي لدائرة المشاريع)

مدققوا حسابات الشركة

المهنيون العرب

المستشار القانوني

الأستاذ المحامي فراس طه عبد الرحمن الشراري

المستشار الشرعي

مجموعة الرقابة للإستشارات الشرعية

الصفحة	المحتويات
5	كلمة رئيس مجلس الإدارة
21-7	تقرير مجلس الإدارة
25-22	تقرير الحوكمة لعام 2019
26	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي الثالث عشر
49-27	تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية لعام 2019
50	إقرارات مجلس الإدارة

أ. كلمة رئيس مجلس الإدارة:

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 الثالث عشر للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان لنقدّم لكم التقرير السنوي الثاني عشر للعام 2019 والذي يتضمّن أهم نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها وإنجازاتها والبيانات المالية والافصاحات المطلوبة حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

حضرات السادة المساهمين الكرام

حققت الشركة المهنية في العام 2019 أرباحاً بلغت (39) ألف دينار قبل الضريبة مقارنة مع ربح بلغ (660) ألف دينار للعام 2018 حيث عملت الشركة بأقصى طاقتها رغم الصعوبات التي أثرت بشكل واضح على كافة القطاعات الاقتصادية في المملكة ومنها القطاع العقاري الذي شهد تراجعاً واضحاً في العام 2019 والعام 2018 والتراجع في قدرة المواطن على الشراء والاستثمار للظروف الاقتصادية والسياسية المحيطة بالأردن، حيث قامت الشركة باعداد دراسة لفلل حنيننا من الناحية الفنية والمالية والتسويقية للتسريع في تسويقها وتم رصد مخصص تدني فلل حنيننا بمبلغ (557) ألف دينار. وقد حرص مجلس الإدارة في العام 2019 على استثمار أموال المساهمين بشكل فعّال من خلال التوسع في عمليات التسويق وتوقيع الإتفاقيات مع أكثر من جهة واستكمال تنفيذ مشاريع البنية التحتية للمشاريع لتكون جاهزة للبيع والتسجيل مما سيُسهم في تحقيق أرباح في الأعوام القادمة إن شاء الله.

حضرات السادة المساهمين الكرام

لقد شهد العام 2019 عدداً من الانجازات تتمثل فيما يلي:

- 1) تم استكمال أعمال مشروع برج المهنية وتم تأجير ما نسبته 47% من المساحة القابلة للتأجير مما سينعكس إيجاباً على الشركة في السنوات القادمة.
- 2) تم البدء ببيع مشروع أراضي واحة المهنية (الطنيب) وتم الإنتهاء من تنفيذ البنية التحتية بداية عام 2020 وسيتم إصدار سندات التسجيل خلال عام 2020 إن شاء الله تعالى.
- 3) تمكنت الشركة من بيع أراضي وعقارات بقيمة (2.6) مليون دينار رغم الصعوبات التي تواجه القطاع العقاري وذلك من خلال تقديم برامج تسسيط مبسرة وبما يحفظ حقوق الشركة.
- 4) تم إصدار سندات تسجيل أراضي المرحلة الثانية من مشروع روابي الإسراء وتم نقل الملكية لعدد من المشترين.
- 5) جاري العمل لإصدار سندات تسجيل أراضي المرحلة الثالثة من مشروع روابي الإسراء.
- 6) إستمرارية تسويق وبيع مشاريع الشركة (روابي الإسراء، واحة المهنية، روابي الصلاحية، أراضي حنيننا، روابي المهندسين، روابي السرو، أراضي تل الرمان، فلل حنيننا).

حضرات السادة المساهمين الكرام

ما زال مجلس الإدارة يسير وفق خطة مدروسة لزيادة الإستثمار في مشاريع تطوير الأراضي بالشكل الأمثل وبكفاءة عالية، بالإضافة إلى البحث عن فرص استثمارية لتعزيز وتنمية موارد الشركة، وكذلك بذل الجهد اللازم لتسويق المشاريع القائمة بما يؤمن للشركة استمرارية تحقيق الأرباح في السنوات القادمة لتحقيق تطلعات المساهمين وآمالهم بإذن الله.

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

" وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون "

رئيس مجلس الإدارة


المهندس أحمد السمرة

رؤيتنا

الريادة في التطوير العقاري.

رسالتنا

تقديم خدمات أفضل لمشاريع التطوير العقاري والأراضي.

قيمنا

الثقة، الأمانة، الجودة.

شعارنا

ثقة تتجدد.

ب. تقرير مجلس الإدارة:

يسر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي الثالث عشر وأن يقدم لحضرتكم تقريره السنوي الثاني عشر والبيانات المالية السنوية الموحدة كما هي في 31 كانون الأول 2019.

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 2007/2/1 برأسمال قدره (55) مليون دينار أردني موزعة على (55) مليون سهم.
- حصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 2007/8/14
- تم تخفيض رأس المال بناءً على قرار الهيئة العامة 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 على (35,200,000) سهم.
- تتمثل أنشطة الشركة الرئيسية بالاستثمار في المجالات الاقتصادية كافة 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. مقر الشركة:

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

ج. عدد الموظفين في الشركة:

بلغ عدد موظفي الشركة في عام 2019 (12) موظفاً.

د. حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما بتاريخ 2019/12/31 مبلغ (32,174,877) ديناراً ليشمل:

- عقارات معدة للبيع بمبلغ (7,460,044) ديناراً.
- أراضي معدة للبيع بمبلغ (17,639,078) ديناراً.
- استثمارات في مشروع مشترك (6,088,647) ديناراً.
- استثمارات عقارية (898,414) ديناراً.
- موجودات ثابتة صافي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (88,694) ديناراً.

2. الشركات المملوكة والحليفة وطبيعة نشاطها:

أ- الشركات المملوكة:

الرقم	إسم الشركة	رأس المال	نسبة المساهمة	طبيعة نشاطها	موقع الشركة
1	شركة سحاء للاستثمارات المتعددة	15 ألف دينار	100%	شراء وبيع الأسهم والمستندات 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 تل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري	15 ألف دينار	100%	مشروع تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية 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 ربوية وشراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيماها وفرزها وإقامة المشاريع الإسكانية وبيعها.	
5	شركة البشري للاستثمارات والتطوير العقاري	15 ألف دينار	100%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيماها وفرزها وإقامة المشاريع الإسكانية والإعمار، الاستثمار في العقارات والأراضي.	
6	شركة ضاحية البشري للإسكان	10 آلاف دينار	75%	إقامة وحدات سكنية مستقلة (فلل) وبيعها بدون فائدة ربوية وشراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية وبناء مجمعات تجارية وبيعها بدون فوائد ربوية.	
7	شركة ضاحية طبرور للإسكان	10 آلاف دينار	75%	إقامة وحدات سكنية مستقلة (فلل) وبيعها بدون فائدة ربوية وشراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية وبناء مجمعات تجارية وبيعها بدون فوائد ربوية.	
8	شركة المرهفية للاستثمارات العقارية	10 آلاف دينار	100%	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات	

ب- مشاريع مشتركة:

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

ج- الشركات الحليفة:

لا يوجد شركات حليفة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان خلال العام 2019.

3. أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم:

المهندس أحمد قاسم محمد السمارة - مواليد عام 1958م	الإسم	1
صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين إعتباراً من 2019/4/25	ممثل	
رئيس مجلس الإدارة إعتباراً من 2019/4/30	المنصب	
بكالوريوس هندسة معمارية (1981)م	الشهادات العلمية	
نقيب المهندسين الأردنيين	2018-لتاريخه	
رئيس مجلس التأهيل و الاعتماد المهني	2018-لتاريخه	
عضو مجلس التنظيم الأعلى – وزارة البلديات	2018-لتاريخه	
عضو مجلس إدارة مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري	2018-لتاريخه	
عضو لجنة تأهيل المكاتب الإستشارية – وزارة الأشغال العامة	2018-لتاريخه	
عضو مجلس أمناء جامعة العلوم والتكنولوجيا	2016-لتاريخه	
مدير تنفيذي – مكتب مدى مهندسون مستشارون	1992-لتاريخه	
الدورات		العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
إدارة الجودة الشاملة - نقابة المهندسين الأردنيين بالتعاون مع LLOYDS		
العقود والمطالبات - هيئة المكاتب والمؤسسات الهندسية الإستشارية العربية		
التحكيم ودوره في حل الخلافات - نقابة المهندسين الأردنيين		
النشاطات العامة		
رئيس / نائب رئيس لجان الحريات العامة والمياه والبيئة في نقابة المهندسين الأردنيين		
نائب رئيس نادي القدس		
عضو مجلس إدارة إعمار مدينة الرمثا		
عضو نقابة المهندسين الأردنيين		
عضو جمعية المعمارين الأردنيين		
عضو هيئة المكاتب الإستشارية		
عضو اللجنة الثقافية الإجتماعية نقابة المهندسين الأردنيين		
عضو اللجنة العربية لإعادة إعمار العراق		
المؤتمرات		
المدينة العربية وتحديات العصر – نقابة المهندسين الأردنيين		
التأثيرات البيئية لمشروع معالجة النفايات الصلبة – أمانة عمان الكبرى		
سياسات قطاع الطاقة والتغير المناخي – جمعية مكافحة التصحر ورعاية البادية		
السلامة في قطاع الإنشاءات – الجامعة الأردنية		
سياسات وتمويل الإسكان في الأردن – نقابة المهندسين الأردنيين		
دور المهندس العربي في خطط التنمية – اتحاد المهندسين العرب		
التخطيط الإقليمي والإدارة المحلية – محافظة دمشق		
الأبراج والأبنية العالية – أمانة عمان الكبرى ونقابة المهندسين الأردنيين		
هندسة الأرض والمنتجعات السياحية – جمعية المعمارين الأردنيين		

الإسم	السيد معن علي محمد السحيمات - مواليد عام 1966 م	
ممثل	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	
المنصب	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/4/30	
الشهادات العلمية	بكالوريوس رياضيات (1991) م	
العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية	2001 حتى الآن	عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م
	2019-2001	مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م
	2001-1996	عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات م.ع.م
	1996-1995	مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م
	1995-1991	مدير في شركة تجارية خاصة
	1991-1989	مسؤول إنتاج / المصنع الأردني للنبصريات عضو مجلس إدارة في عدد من الشركات

الإسم	معالي المهندس شحاده عبد الله الحمد أبو هديب - مواليد عام 1957 م	
ممثل	شركة المأمونية للإستثمارات والتجارة اعتباراً من 2019/4/29	
المنصب	عضو مجلس الإدارة	
الشهادات العلمية	بكالوريوس هندسة مدنية وتخطيط مدن / تكساس	
العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية	2009-2008	وزير للشؤون البلدية
		عضو مجلس الاعيان السادس والعشرون
	2007-2005	مدير عام مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري
	2007	حائز على وسام الاستقلال من الدرجة الاولى
		نائب رئيس مجلس امناء الصندوق الهاشمي لتنمية البادية
	2004-2000	رئيس مجلس ادارة سلطنة اقليم البتراء
	2004-2000	مدير عام سلطنة اقليم البتراء
	1999-1996	مساعد امين عمان الكبرى لشؤون التخطيط
	1996-1993	مدير دائرة العطاءات في امانة عمان الكبرى
		رئيس هيئة المديرين شركة العالم العربي
		رئيس مجلس إدارة تطوير معان رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية لإحياء التراث عضو مجلس إدارة هيئة منطقة المفرق التنموية نائب رئيس جامعة الشرق الأوسط

الإسم	الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة - مواليد عام 1977 م	
ممثل	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين اعتباراً من 2019/4/25	
المنصب	عضو مجلس إدارة	
الشهادات العلمية	درجة الدكتوراة بالهندسة المدنية	
العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية	أستاذ دكتور بالهندسة المدنية-الجامعة الاردنية	
	رئيس مجلس شعبة الهندسة المدنية وعضو مجلس نقابة المهندسين الاردنيين	
	عضو مجلس هيئة اعتماد مؤسسات التعليم العالي وضمان جودتها	
	عضو اللجنة الإنشائية العليا التابعة لمجلس البناء الوطني/ وزارة الأشغال العامة والاسكان	
	عضو لجنة الانهيارات الارضية/ وزارة الأشغال العامة والاسكان	
	مهندس محترف مرخص (P.E) ولاية أوهايو الامريكية	
	مدير مشاريع- شركة مينارد فييرو- دبي	

المهندس جورج سعد جريس قموه - مواليد عام 1957م	الإسم	5
صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	ممثل	
عضو مجلس إدارة اعتباراً من 2019/05/08	المنصب	
هندسة كهربائية – الإتحاد السوفيتي 1981 م	الشهادات العلمية	
شريك ومؤسس ومدير عام لمؤسسة هبة الهندسية العمل في القطاع الخاص مدرسة في وزارة التربية والتعليم عضو جمعية رجال الأعمال الأردنية الأوروبية عضو جمعية الهدانة الأردنية الروسية (السوفيتية سابقاً) عضو جمعية السلط الخيرية عضو نادي السلط الرياضي عضو نادي ابن سينا لخريجي معاهد وجامعات الاتحاد السوفيتي سابقاً عضو مؤسس في نادي نقابة المقاولين	1987- لغاية الآن 1987-1982 1981	
العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية		

الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات - مواليد عام 1956م	الإسم	6
نقابة المحامين الأردنيين اعتباراً من 2019/4/24	ممثل	
عضو مجلس الإدارة	المنصب	
بكالوريوس محاماة – جامعة دمشق (1980)م	الشهادات العلمية	
نقيب المحامين الأردنيين	2019-2011	
نقيب المحامين الأردنيين	2013-2011	
رئيس مجلس النقيب مرتين		
رئيس تحرير مجلة نقابة المحامين		
عضو مجلس نقابة المحامين الأردنيين	2003-1991	
مقرر لجنة شؤون المهنة في نقابة المحامين الأردنيين	1993-1991	
أمين صندوق ومدير التأمين الصحي لنقابة المحامين الأردنيين	1995-1993	
أمين سر نقابة المحامين الأردنيين	2001-1995	
مدير تحرير مجلة نقابة المحامين	2001-1995	
ممثل نقابة المحامين الأردنيين في العديد من مؤتمرات اتحاد المحامين العرب		
ممثل نقابة المحامين الأردنيين في العديد من مؤتمرات المنظمات غير الحكومية خارج الأردن ولا سيما المؤتمر الدولي للمنظمات غير الحكومية في مالطة 1992/12.		
ممثل اتحاد المحامين العرب في العديد من المؤتمرات الدولية وفيما بين الدول العربية		
مؤسس في جمعية المحامين الشباب العرب		
مشارك في العديد من ورش العمل نظمها إتحاد المرأة الأردنية		
مستشار قانوني غير متفرغ للبرلمان الأردني	2001-1991	
مصفي لشركة الأردن والتخليج للتأمين		
مصفي لشركة البركة للتأمين		
عضو مجلس إدارة شركة عمان للتأمين (الأوروبية للتأمين)		
العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية		

المهندس أحمد ربيعي أحمد اليعقوب - مواليد عام 1969 م	الإسم	7
نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين إعتباراً من 2019/4/25	المنصب	
عضو مجلس الإدارة	الشهادات العلمية	
بكالوريوس هندسة كهرباء من جامعة الطاقة الاتحاد السوفيتي		
نقيب نقابة مقاولي الانشاءات الاردنيين	2018 - لتاريخه	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
عضو مجلس ادارة جمعية المحكمين الاردنيين	2018 - لتاريخه	
عضو لجنة تصنيف المقاولين في وزارة الاشغال العامة والاسكان	2018 - لتاريخه	
عضو لجنة ترخيص المقاولين في وزارة الاشغال العامة والاسكان	2018 - لتاريخه	
عضو لجنة تاهيل المقاولين في وزارة الاشغال العامة والاسكان	2018 - لتاريخه	
عضو مجلس البناء الوطني في وزارة الاشغال	2018-2015	
نائب نقيب مقاولي الانشاءات الاردنيين للمجلس الثاني والعشرين	2015-2012	
عضو مجلس نقابة مقاولي الانشاءات الاردنيين للمجلس الواحد والعشرون		
عضو لجنة تصنيف المقاولين في وزارة الاشغال عن القطاع الخاص		
عضو لجنة تصنيف المقاولين في وزارة الاشغال عن القطاع الخاص	2012-2010	
عضو مجلس نقابة مقاولي الانشاءات الاردنيين للمجلس العشرون	1990- لتاريخه	
رئيس مجلس ادارة مؤسسة اليعقوب للمقاولات		
مدير عام شركة احمد اليعقوب وشركاه للاسكان	2000- لتاريخه	

السيد ابراهيم محمد محمد عوض - مواليد عام 1968 م	الإسم	8
عضو مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/4/23	المنصب	
بكالوريوس مختبرات طبية	الشهادات العلمية	
رجل أعمال		
مساهم في مجموعة من الشركات الأردنية		العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
عضو مجلس إدارة شركة الفلاتر		
مالك لحصة في شركة نقلات		
مالك لحصة في شركة تأمين		
مالك لحصة في الشركة العربية للكهرباء		

السيد فهد عثمان عبده طويله - مواليد عام 1959 م	الإسم	9
عضو مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/4/23	المنصب	
بكالوريوس كيمياء - جامعة اليرموك (1980) م	الشهادات العلمية	
شريك في شركة الأثير للمصارفة		
رئيس هيئة مديرين شركة ليننا لصناعة الورق الصحي		العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
رئيس هيئة مديرين شركة مزايا للإستيراد والتصدير		
رئيس جمعية الرّخاء لرجال الأعمال		
عضو مجلس إدارة وأمين صندوق جمعية الإغاثة الطبية العربية		
عضو مجلس إدارة جمعية إقرأ الثقافية		
عضو مجلس إدارة إذاعة حياة إف إم		

الإسم	
المنصب	
الشهادات العلمية	
الدكتور طاهر سليم خليل عنتاف - مواليد عام 1951 م	
عضو مجلس الإدارة لغاية 2019/4/23	
دكتوراة إدارة أعمال في التمويل والاستثمار والخدمات المصرفية (1984)	
2012/9-1997/8	مدير عام - الشركة العربية الوطنية للتأجير
1997/8-1996/2	المدير الإقليمي - شركة سغتيان اخوان
1996/1-1994/8	القائم بأعمال عميد كلية إدارة الأعمال - جامعة الزيتونة الأردنية
1994/8-1989/1	مدير عام - شركة منير سغتيان
1988/12-1988/5	مساعد المدير العام - شركة منير سغتيان
1988/4-1985/2	مدير الإستشارات - شركة أبو غزالة وشركاه للإستشارات
1985/2-1984/9	أستاذ مساعد - كلية الإقتصاد - جامعة اليرموك
1984/9-1980/9	مساعد باحث - جامعة ويسكونسن - ماديسون
1977/12-1976/12	شركة جلوبال العالمية للمصرف
1996	الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية
تقديم عدد من الدورات التدريبية في ماجستير إدارة الأعمال والدكتوراه في مجال التمويل والاستثمار - جامعة عمان العربية	
تنفيذ عدد من البرامج التدريبية في الأردن والخارج	

1

العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية

الإسم	
ممثل	
المنصب	
الشهادات العلمية	
المهندس زهير صلاح حممن العمري - مواليد عام 1955 م	
صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	
عضو مجلس الإدارة لغاية 2019/4/23	
بكالوريوس هندسة ميكانيكية (1983) م	
2019-2016	رئيس جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني
2012/7-2007/4	رئيس جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني
2014	النائب الأول لرئيس المنظمة العربية الإفريقية لتطوير العقار
حتى تاريخه	رئيس لجنة الأراضي / نقابة المهندسين الأردنيين
2012-2007	عضو مجلس إدارة مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري
1994	مالك شركة العمري للإسكان
1987	مقاول إلكتروميكانيك
1999-1987	مالك مكتب هندسي

2

العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية

الإسم	
المنصب	
الشهادات العلمية	
السيد منذر سعد الدين عيد السلام الزميلي - مواليد عام 1961 م	
عضو مجلس الإدارة لغاية 2019/4/23	
بكالوريوس إدارة أعمال (1983)	
عضوية حالية في مجالس إدارة شركات أخرى	
1997 - حتى الآن	عضو هيئة مدبرين وشريكاً مفوضاً في شركة مدارس الرضوان ذ.م.م.
1990 - حتى الآن	عضو مجلس إدارة شركة المركز الأردني للتجارة الدولية (شركة مساهمة عامة).
1990 - حتى الآن	شريك ونائب الرئيس في شركة سعد الدين الزميلي وأولاده.
عضويات سابقة في مجالس إدارة شركات أخرى وخبرات عملية	
1986-1984	مدير مكتبة دار نشر.
1988-1986	شريك ومدير شركة زراعية.
1990-1988	شريك ومدير شركة قرطاسية وأدوات مكتبية.
2000-1990	عضو مجلس إدارة الشركة الاستثمارية العقارية - عقاركو (شركة مساهمة عامة).
2016-2010	عضو اللجنة الكشفية العربية.
2018-2000	نائب الأمين العام لجمعية الكشافة والمرشدات الأردنية/أمين الصندوق.
عضويات جمعيات وهيئات تطوعية وشبابية	
1997 - حتى الآن	رئيس القطاع الكشفي الأهلي بجمعية الكشافة والمرشدات الأردنية.
2018 - حتى الآن	رئيس مجلس إدارة المركز الكشفي العربي الدولي - القاهرة.
عضويات جمعيات رجال الأعمال وأخرى	
1997	عضو جمعية الرخاء لرجال الأعمال.

3

العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية

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

#	الإسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	م. بدر بسيم علي ناصر مواليد عام 1977م	القائم بأعمال المدير العام إعتباراً من 2018/5/1 حتى تاريخه - المدير التنفيذي لدائرة المشاريع حتى 2016/3/6 تاريخه	بكالوريوس هندسة مدنية (2000)	2018/4-2016/8 نائب مدير عام / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2018/8 تاريخه أمين سر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2016-2012 مدير مشاريع شركة أيقونة للإستشارات الهندسية 2015 حاصل على شهادة مدير معتمد من المعهد الأمريكي للإدارة 2012-2009 أمين سر شعبة الهندسة المدنية في نقابة المهندسين الأردنيين 2012-2008 شريك في شركة إمكانات للتطوير العقاري وشريك في شركات إسكان 2012-2003 مدير وشريك شركة الصالحية للمقاولات الإنشائية 2000 خريج جامعة العلوم والتكنولوجيا الأردنية حاصل على شهادة محكم معتمد من اتحاد المهندسين العرب عضو ملتقى الأعمال الأردني الفلسطيني حاصل على مرتبة رئيس اختصاص إستشاري في إدارة مشاريع-نقابة المهندسين الأردنيين دورات في العقود والتحكيم-مركز تدريب المهندسين-نقابة المهندسين الأردنيين
2	السيد حسن عبد الجليل القطاونة مواليد عام 1973م	المدير المالي	بكالوريوس محاسبة (2001)	2010/8 – لغاية الآن المدير المالي / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2019/4- لغاية الآن عضو لجنة إدارة المخاطر / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2019/4- لغاية الآن ضابط ارتباط الحوكمة/ الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2014/3 – 2010/8 عضو هيئة المديرين / شركة الياسمين للأوراق المالية والاستثمار 2012/10-2012/1 القائم بأعمال المدير العام / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2016/7-2012/11 نائب مدير عام / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2010-2007 رئيس قسم الحسابات ومحاسب / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2007-2004 محاسب / الجامعة الهاشمية 2004-2001 محاسب / شركة التأمين الإسلامية

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

#	الإسم	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	نسبة المساهمة عام 2019	عدد الأسهم كما في 2018/12/31	نسبة المساهمة عام 2018
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	4,760,225	%13.5234	4,158,569	%11.8141
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	2,624,502	%7.4560	2,624,502	%7.4560

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 و/أو عملاء رئيسيين (محلياً وخارجياً) يشكلون (10%) فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات أو الإيرادات.

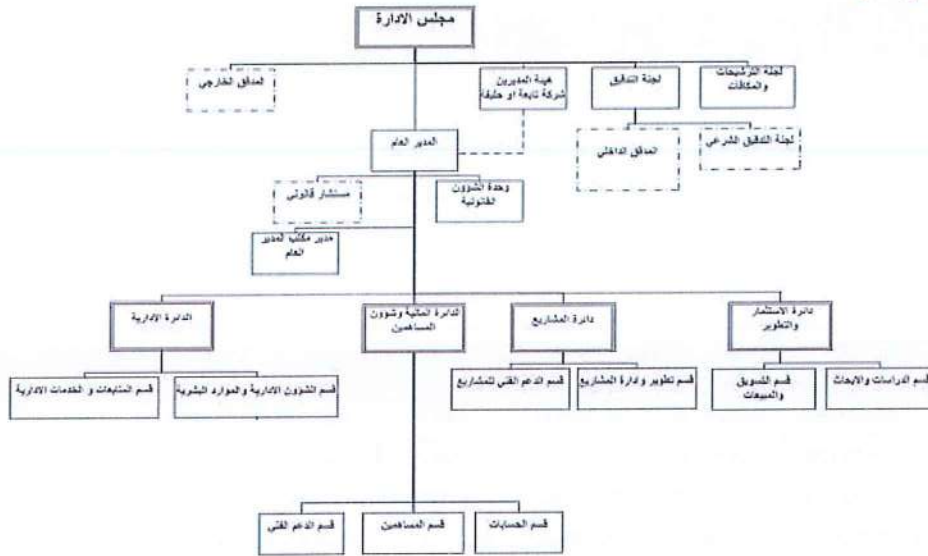
7. أ- لا توجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

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

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

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

9. أ. الهيكل التنظيمي للشركة:



ب. عدد موظفي الشركة الأم والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم:

المؤهل العلمي	ماجستير	بكالوريوس	دبلوم	ثانوية عامة	دون الثانوية العامة	الإجمالي
عدد الموظفين	1	7	2	1	1	12
الجنس	3 إناث - 9 ذكور					

ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

- ✓ تم إيفاد (3) من الموظفين في دورات وورشات عمل مجانية خلال العام 2019.
- ✓ تم إيفاد موظف واحد في دورة تدريبية مدفوعة الأجر خلال العام 2019.

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 2019 :

- تم استكمال أعمال مشروع برج المهنية وتم تأجير ما نسبته 47% من المساحة القابلة للتأجير مما سينعكس إيجاباً على الشركة في السنوات القادمة.
- تم البدء ببيع مشروع أراضي واحة المهنية (الطنيب) وتم الإنتهاء من تنفيذ البنية التحتية بداية عام 2020 وسيتم إصدار سندات التسجيل خلال عام 2020.
- تمكنت الشركة من بيع أراضي وعقارات بقيمة (2.6) مليون دينار رغم الصعوبات التي تواجه القطاع العقاري وذلك من خلال تقديم برامج تقسيط ميسرة وبما يحفظ حقوق الشركة.
- تم إصدار سندات تسجيل أراضي المرحلة الثانية من مشروع روابي الإسراء وتم نقل الملكية لعدد من المشترين.
- جاري العمل لإصدار سندات تسجيل أراضي المرحلة الثالثة من مشروع روابي الإسراء.
- بلغ صافي الربح قبل الضريبة (39) ألف دينار مقارنة مع ربح (660) ألف دينار عام 2018 وانخفاض الربح ناتج عن مخصص تدني قلة حيننا بمبلغ (557) ألف دينار عام 2019.
- بلغت إيرادات بيع الاراضي والعقارات بمبلغ إجمالي (2.6) مليون دينار مقارنة مع (3.9) مليون دينار عام 2018.
- ما زالت الشركة تملك السيولة الكافية لديها مما يعزز فرص إستثمار هذه المبالغ بما يخدم مصلحة المساهمين.

12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2019 ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

13. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة للسنوات من 2013 ولغاية 2019:

البند	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
حقوق المساهمين	34,982,861	36,114,515	35,586,500	36,046,007	36,247,042	44,868,567	43,686,833
حقوق الاقلية	2,053,926	2,472,821	2,463,990	2,568,440	2,812,272	3,059,686	3,581,423
صافي الربح (الخسارة)	91,866-	528,015	406,983	838,753	43,373	1,184,196	226,420
الربح الموزع	1,056,000	-	880,000	1,056,000	-	-	-
سعر السهم في نهاية العام	0.43	0.29	0.39	0.50	0.57	0.63	0.40

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

البند	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
الأصول المتداولة	31,397,390	34,262,332	38,816,953	40,112,611	40,486,585	46,873,678	28,990,672
الخصوم المتداولة	2,566,190	2,669,134	3,034,685	3,291,702	2,969,763	1,630,138	879,565
المطلوبات	2,625,852	2,669,134	3,034,685	3,291,702	2,969,763	1,630,138	881,438
الموجودات	39,662,639	41,256,470	41,085,175	41,906,149	42,029,077	49,558,391	48,149,694
القيمة الدفترية	0.994	1.026	1.011	1.024	1.030	1.020	0.993
العائد	91,866-	528,015	406,983	838,753	43,373	1,184,196	226,420
رأس المال	35,200,000	35,200,000	35,200,000	35,200,000	35,200,000	44,000,000	44,000,000
حقوق مساهمي الشركة	34,982,861	36,114,515	35,586,500	36,046,007	36,247,042	44,868,567	43,686,833
حقوق الملكية	37,036,787	38,587,336	38,050,490	38,614,447	39,059,314	47,928,253	47,268,256
نسبة التداول	12.24	12.84	12.79	12.19	13.63	28.75	32.96
المطلوبات/الموجودات	6.62%	6.47%	7.39%	7.85%	7.07%	3.29%	1.83%
القيمة الدفترية	0.994	1.026	1.011	1.024	1.030	1.020	0.993
العائد/الموجودات	-0.23%	1.28%	0.99%	2.00%	0.10%	2.39%	0.47%
العائد/رأس المال	-0.26%	1.50%	1.16%	2.38%	0.12%	2.69%	0.51%
العائد/حقوق مساهمي الشركة	-0.26%	1.46%	1.14%	2.33%	0.12%	2.64%	0.52%
الالتزامات/حقوق الملكية	7.09%	6.92%	7.98%	8.52%	7.60%	3.40%	1.86%

15. التطورات المستقبلية الهامة ومشاريع الشركة:

- تم استكمال أعمال مشروع برج المهنية بالشراكة مع شركة محمود السعودي وأحمد السعودي وتم تأجير ما نسبته 47% من المساحة القابلة للتأجير مما سينعكس إيجاباً على الشركة في السنوات القادمة.
- تم البدء ببيع مشروع أراضي واحة المهنية (الطنيب) وتم الإنهاء من تنفيذ البنية التحتية في عام 2020 وسيتم إصدار سندات التسجيل خلال عام 2020.
- تم إصدار سندات تسجيل أراضي المرحلة الثانية من مشروع روابي الإسراء وتم نقل الملكية لعدد من المشترين.
- جاري العمل لإصدار سندات تسجيل أراضي المرحلة الثالثة من مشروع روابي الإسراء.
- إستمرارية تسويق وبيع مشاريع الشركة (روابي الإسراء، واحة المهنية، روابي الصلاحية، أراضي حنيننا، روابي المهندسين، روابي السرو، أراضي تل الرمان، قلل حنيننا).
- 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 واحة المهنية (أراضي الطنيب) ومشروع روابي الصلاحية.
- دراسة عروض مقدمة لمبادلة أراضي بعدد من القلل في مشروع حنيننا.

قامت الشركة المهنية خلال عام 2019 عن طريق شركائها المملوكة والمشاريع المشتركة بمتابعة عدد من المشاريع بُغية تحقيق غايات وأهداف الشركة في الاستثمار والتطوير العقاري وعلى النحو الآتي:

➤ **مشاريع شركة الذهبية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري:**

أراضي روابي الإسراء - المرحلة الأولى	
الموقع	يبعد المشروع مسافة (5) كم شرق جامعة الإسراء وعلى بعد 600 متر عن طريق عمان التدموي
مساحة الأرض	(317) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(402) قطعة سكنية - (25) قطعة تجارية
عدد القطع المباعة 2019	(7) قطع
إجمالي عدد القطع المباعة	(333) قطعة
عدد القطع المتبقية	(94) قطعة
أراضي روابي الإسراء - المرحلة الثانية	
الموقع	القطعة مجاورة للمرحلة الأولى لمشروع روابي الإسراء
مساحة الأرض	(79) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(79) قطعة
عدد القطع المباعة 2019	(5) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(63) قطعة
عدد القطع المتبقية	(16) قطعة
أراضي روابي الإسراء - المرحلة الثالثة	
الموقع	القطعة مجاورة للمرحلة الأولى لمشروع روابي الإسراء
مساحة الأرض	(123) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	-
عدد قطع المشروع	(115) قطعة سكنية - (10) قطع تجارية
عدد القطع المباعة 2019	غير مطروحة للبيع

➤ **مشروع مشترك: شركة التواتر للاستثمارات والتطوير العقاري**

مشروع برج المهنية	
الموقع	شارع وصفي التل (الجاردنز) قرب دوار اليوبيل (الواحة)
طبيعة المشروع	مجمع تجاري
مساحة الأرض	(3,1) دونماً
مساحة البناء	20,000 م ²
عدد الطوابق	(3) طوابق تجارية و(6) طوابق مكاتب وعدد (3) طوابق أقبية
نسبة الحصة في المشروع	الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 50% - شركة محمود السعودي وأحمد السعودي 50%
نسبة الإنجاز في المشروع 2019	تم الإنتهاء من أعمال تنفيذ برج المهنية في عام 2019
نسبة التأجير في المجمع 2019	47%

➤ مشروع شركة تل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري:

أراضي تل الرمان	
الموقع	يقع المشروع قُرب جامعة فيلادلفيا على طريق عمان – جرش
مساحة الأرض	(72) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	المرحلة الأولى (44) قطعة سكنية – المرحلة الثانية (8) قطع
عدد القطع المباعة 2019	-
إجمالي عدد القطع المباعة	تم بيع المرحلة الأولى (44) قطعة بالكامل و (قطعتان) من المرحلة الثانية
عدد القطع المتبقية	(6) قطع من المرحلة الثانية

➤ مشروع شركة ضاحية طربور للإسكان:

إسكان شقق رياض المهندسين	
الموقع	يقع المشروع في منطقة ضاحية الأقصى / عمان على تقاطع شارعي الأقصى وشفيق رشيدات
طبيعة المشروع	مجمع سكني – (167) شقة – (10) عمارات - جزء تجاري بمساحة (650)م ² وخدمات مشتركة للمشروع
مساحة الأرض	(11,300) م ²
مساحة البناء	(38,000) م ²
مساحة الشقق	(155) شقة بمساحة (150) م ² - (12) شقة بمساحة (200) م ²
نسبة الحصص في المشروع	الشركة المهنية 75% - نقابة المهندسين الأردنيين 25%
إدارة المشروع	جمعية ملاك شقق رياض المهندسين وإشراف من دائرة المشاريع بالشركة المهنية
عدد الشقق المباعة 2019	(6) شقق
إجمالي عدد الشقق المباعة	(113) شقة – (1) تجاري
عدد الشقق المتبقية	(54) شقة
عدد الشقق المؤجرة 2019	(5) شقق

➤ مشاريع شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري:

فلل حنيننا / مادبا	
الموقع	منطقة حنيننا / مادبا (حي الرشاد) ويبعد كيلو متر واحد تقريباً عن طريق عمان – مادبا الغربي ومسافة (3) كم عن الجامعة الألمانية الأردنية.
طبيعة المشروع	فلل متلاصقة بمساحة بناء (425) م ² لكل فيلا ويتشطيبات عالية الجودة
مساحة الأرض	(90,500) م ²
عدد فلل المشروع	(30) فيلا
عدد الفلل المباعة 2019	-
إجمالي عدد الفلل المباعة	(4) فلل
عدد الفلل المتبقية	(26) فيلا
أراضي حنيننا / مادبا	
الموقع	منطقة حنيننا / مادبا (حي الرشاد) ويبعد كيلو متر واحد تقريباً عن طريق عمان – مادبا الغربي ومسافة (3) كم عن الجامعة الألمانية الأردنية.
عدد قطع المشروع	(70) قطعة
مساحة القطع	(850-800) م ²
عدد القطع المباعة 2019	-
إجمالي عدد القطع المباعة	(33) قطعة
عدد القطع المتبقية	(37) قطعة

واحة المهنية / أراضي الطنيب-السكة الغربي	
الموقع	يبعد المشروع (3) كم شرق جامعة الإسراء وعلى بُعد (3) كم عن ممر عمان التنموي
مساحة الأرض	(168) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع وجاري العمل على إستكمال أعمال الخط الناقل
سندات التسجيل	-
عدد قطع المشروع	(148) قطعة سكنية - (8) قطع تجارية
عدد القطع المباعة 2019	(13) قطع
إجمالي عدد القطع المباعة	(18) قطعة
عدد القطع المتبقية	(138) قطعة

➤ مشروع شركة الشبيري للاستثمارات والتطوير العقاري:

أراضي روابي السرو	
الموقع	يقع المشروع في منطقة السرو / السلط شمال شرق جامعة عمان الأهلية ويبعد عن أوتوستراد عمان-السلط مسافة كيلو متر واحد تقريباً، ويقع داخل التنظيم
مساحة الأرض	(13,443) م ²
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(11) قطعة سكنية
عدد القطع المباعة 2019	(2) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(5) قطع
عدد القطع المتبقية	(6) قطع

➤ مشروع شركة ضاحية الشبيري للإسكان:

أراضي روابي المهندسين	
الموقع	يقع المشروع في منطقة السرو / السلط شمال شرق جامعة عمان الأهلية ويبعد عن أوتوستراد عمان-السلط مسافة كيلو متر واحد تقريباً، ويقع داخل التنظيم
مساحة الأرض	(28,900) م ²
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
نسبة الحصص في المشروع	الشركة المهنية 75% - نقابة المهندسين الأردنيين 25%
عدد قطع المشروع	(25) قطعة سكنية
عدد القطع المباعة 2019	(2) قطع
إجمالي عدد القطع المباعة	(10) قطع
عدد القطع المتبقية	(15) قطعة

➤ مشروع شركة المرهفية للاستثمارات العقارية:

أراضي روابي الصلاحية	
الموقع	يقع المشروع على امتداد طريق المطار - مادبا غرب جسر مطار الملكة علياء بالقر من مشروع زينة عمان
مساحة الأرض	(82) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(101) قطعة سكنية - (6) قطع تجارية
عدد القطع المباعة 2019	-
إجمالي عدد القطع المباعة	(19) قطعة
عدد القطع المتبقية	(88) قطعة

16. أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى للشركة المهنية وشركاتها التابعة لعام 2019:

#	البند	قيمة الأتعاب (دينار)
1.	أتعاب التدقيق الخارجي	11,600
2.	أتعاب استشارات شرعية	2,000
3.	أتعاب استشارات ضريبية	3,800
4.	أتعاب استشارات قانونية	4,500
	المجموع	21,900

17. أ. عدد الأوراق المالية المصدر من قبل الشركة والمملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة لعام 2019 مقارنة مع السنة السابقة:

#	الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	عدد الأسهم كما في 2018/12/31
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	4,760,225	4,158,569
	يمثلها المهندس أحمد قاسم محمد السمارة			-	-
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردنية	2,624,502	2,624,502
	يمثلها السيد معن علي محمد السحيمات			8	8
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	عضو	أردنية	1,601,137	1,022,608
	يمثلها الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة			-	-
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	عضو	أردنية	220,846	552,113
	يمثلها المهندس جورج سعد جريس قموه			-	-
5	نقابة المحامين الأردنيين	عضو	أردنية	1,024,000	1,024,000
	يمثلها الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات			-	-
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	عضو	أردنية	320,000	320,000
	يمثلها معالي المهندس شحاده عبدالله الحمد ابو هديب			-	-
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	عضو	أردنية	151,200	151,200
	يمثلها المهندس أحمد ربيعي أحمد اليعقوب			-	-
8	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	عضو	أردنية	1,045,773	1,025,982
9	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو	أردنية	131,698	130,588

#	الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	عدد الأسهم كما في 2018/12/31
1	ممثل صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين المهندس زهير صلاح حسن العمري لغاية 2019/4/23	عضو	أردنية	-	-
2	الدكتور طاهر سليم خليل عساف لغاية 2019/4/23	عضو	أردنية	-	50,000
3	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميل لغاية 2019/4/23	عضو	أردنية	-	50,000

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

لا يوجد أوراق مالية مصدر من قبل الشركة ومملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة للعام 2019.

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

الرقم	الإسم	المنصب	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	عدد الأسهم كما في 2018/12/31
1	م. بدر يسيم علي ناصر	القائم بأعمال المدير العام	-	-
2	حسن عبدالجليل القطاونه	المدير التنفيذي لدائرة المشاريع	-	-
		المدير المالي	-	-

د. عدد الأوراق المالية المصدر من قبل الشركة والمملوكة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية:

لا يوجد أوراق مالية مصدر من قبل الشركة ومملوكة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية للعام 2019.

هـ. الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة للعام 2019.

و. الشركات المسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية:

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية للعام 2019.

ز. الشركات المسيطر عليها من قِبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة:

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قِبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة للعام 2019.

ح. الشركات المسيطر عليها من قِبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية:

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قِبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية.

18. أ. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية 2019:

#	العضو	الشخص الطبيعي الذي يمثل العضوية	بدل تنقلات 2019 (دينار)	مكافأة للعام 2018 (دينار)	مزايا أخرى
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	المهندس أحمد قاسم محمد السّمارة رئيس مجلس الإدارة	3600*	5000*	-
2	شركة الشرق العربي للاستشارات المالية والاقتصادية	السيد معن علي محمد السحيمات نائب رئيس مجلس الإدارة	3600	5000	-
3	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين الدكتور طاهر سليم خليل عسّاف لغاية 2019/4/23	المهندس جورج سعد جريس قموه	2400*	-	-
		-	1200	5000	-
4	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات	3600	5000	-
5	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة	2400*	-	-
		المهندس زهير صلاح حسن العمري لغاية 2019/4/23	1200	5000*	-
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	معالي المهندس شحاده عبدالله الحمد أبوهديب	3600	5000	-
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	المهندس أحمد ربيعي أحمد اليعقوب	3600	5000	-
8	السيد فهد عثمان عبده طويله	-	3600	5000	-
9	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	-	2400	-	-
	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميبي لغاية 2019/4/23	-	1200	5000	-
	المجموع		32,400	45,000	-

* تم صرف المبلغ لصالح نقابة المهندسين الأردنيين

- لا توجد أية مزايا عينية يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

- لا يتقاضى أعضاء هيئات المديرين في الشركات التابعة أية بدلات ومكافآت

- لا يتقاضى أعضاء اللجان أية بدلات أو مكافآت

ب. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية خلال السنة المالية 2019:

#	الإسم	الوظيفة	رواتب وبدلات	مزايا أخرى
1	المهندس بدر بسيم علي ناصر	القائم بأعمال المدير العام اعتباراً من 2018/5/1 المدير التنفيذي لدائرة المشاريع	51,669	-
2	السيد حسن عبدالجليل القطاونة	المدير المالي	36,847	-
	المجموع		88,516	-

19. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال عام 2019.

20. العقود والمشاريع والإرتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو إرتباطات عقدتها الشركة مع شركات تابعة أو شقيقة أو حليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم خلال عام 2019.

21. مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي خلال عام 2019.

تقرير الحوكمة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

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

أ. مجلس الإدارة:

- تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة حسب أحكام القانون بتاريخ 2019/04/23.
- تم انتخاب رئيس مجلس الإدارة ونائبه وتحديد المفوضين بالتوقيع من قبل أعضاء المجلس بتاريخ 2019/4/30.
- للالتزام بتعليمات الحوكمة والقانون المعدل لقانون للشركات قام مجلس الإدارة بتكليف المدير التنفيذي لدائرة المشاريع المهندس بدر ناصر للقيام بمهام المدير العام اعتباراً من 2018/5/1.
- يتم الإفصاح حسب أحكام القانون عن ملكية والتغير في الملكية لأعضاء مجلس الإدارة وممثلهم وأقربائهم وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية.
- يبذل مجلس الإدارة العناية المهنية اللازمة في إدارة الشركة بما يحقق مصلحة الشركة وأهدافها وغاياتها من خلال إقرار مجموعة من الأنظمة والتعليمات والصلاحيات ووضع استراتيجيات والإجراءات اللازمة لتطبيق أحكام التشريعات النافذة.
- يتم توفير كافة المعلومات اللازمة لأعضاء مجلس الإدارة بما يمكنهم من القيام بواجبهم.
- لا تقدم الشركة لأي عضو من مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم قروض نقدية.

ب. أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال العام 2019:

#	إسم عضو مجلس الإدارة	صفة العضوية	العضو المستقل
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين اعتباراً من 2019/4/23	غير تنفيذي وغير مستقل	-
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية اعتباراً من 2019/4/23	غير تنفيذي وغير مستقل	-
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين اعتباراً من 2019/4/23	غير تنفيذي ومستقل	-
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين اعتباراً من 2019/4/23	غير تنفيذي ومستقل	-
	الدكتور طاهر سليم خليل عساف لغاية 2019/4/23	غير تنفيذي ومستقل	-
5	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة اعتباراً من 2019/4/23	غير تنفيذي ومستقل	-
6	نقابة المحامين الأردنيين اعتباراً من 2019/4/23	غير تنفيذي ومستقل	-
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين اعتباراً من 2019/4/23	غير تنفيذي ومستقل	-
8	السيد فهد عثمان عبده طويله اعتباراً من 2019/4/23	غير تنفيذي ومستقل	-
9	السيد ابراهيم محمد محمد عوض اعتباراً من 2019/4/23	غير تنفيذي ومستقل	-
	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي لغاية 2019/4/23	غير تنفيذي ومستقل	-

ج. أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين خلال العام 2019:

#	إسم عضو مجلس الإدارة	إسم الممثل	صفة الممثل
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. أحمد قاسم محمد السمارة اعتباراً من 2019/4/25	غير تنفيذي ومستقل
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية	السيد معن علي محمد السحيمات اعتباراً من 2019/4/29	غير تنفيذي ومستقل
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	د. بشار خالد ذياب الطراونة اعتباراً من 2019/4/25	غير تنفيذي ومستقل
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. جورج سعد جريس قموه اعتباراً من 2019/5/8	غير تنفيذي ومستقل
5	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	معالي م. شحاده عبدالله الحمد أبو هديب اعتباراً من 2019/4/25	غير تنفيذي ومستقل
6	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذ مازن عوض نجيب رشيدات اعتباراً من 2019/4/24	غير تنفيذي ومستقل
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	المهندس أحمد ربيح أحمد اليعقوب اعتباراً من 2019/4/25	غير تنفيذي ومستقل
8	السيد فهد عثمان عبده طويله اعتباراً من 2019/4/23	-	غير تنفيذي ومستقل
9	السيد ابراهيم محمد محمد عوض اعتباراً من 2019/4/23	-	غير تنفيذي ومستقل

#	إسم عضو مجلس الإدارة	إسم الممثل	صفة الممثل
1	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. زهير صلاح حسن العمري لغاية 2019/4/23	غير تنفيذي ومستقل
2	الدكتور طاهر سليم خليل عساف لغاية 2019/4/23	-	غير تنفيذي ومستقل
3	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي لغاية 2019/4/23	-	غير تنفيذي ومستقل

د. المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها:

#	الإسم	المنصب التنفيذي
1	م. بدر بسيم علي ناصر	القائم بأعمال المدير العام المدير التنفيذي لدائرة المشاريع
2	السيد حسن عبدالجليل القطاونة	المدير المالي

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

#	اسم عضو مجلس الإدارة	الشركة المساهمة العامة	المنصب
1	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	لا يوجد عضويات يشغلها عضو مجلس الإدارة الطبيعي في الشركات المساهمة العامة	عضو مجلس إدارة
2	السيد فهد عثمان عبده طويله	لا يوجد عضويات يشغلها عضو مجلس الإدارة الطبيعي في الشركات المساهمة العامة	عضو مجلس إدارة
3	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي لغاية 2019/4/23	المركز الأردني للتجارة الدولية	عضو مجلس إدارة سابق

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

ز. اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

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

ح. رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم:

الإسم	ممثل	المنصب	الشهادات العلمية
الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات - مواليد عام 1956م	نقابة المحامين الأردنيين	رئيس لجنة التدقيق إعتباراً من 2019/4/30	بكالوريوس محاماة – جامعة دمشق (1980)م
2019-2011	نقيب المحامين الأردنيين		
2013-2011	نقيب المحامين الأردنيين		
	رئيس مجلس النقباء مرتين		
	رئيس تحرير مجلة نقابة المحامين		
2003-1991	عضو مجلس نقابة المحامين الأردنيين		
1993-1991	مقرر لجنة شؤون المهنة في نقابة المحامين الأردنيين		
1995-1993	أمين صندوق ومدير التأمين الصحي لنقابة المحامين الأردنيين		
2001-1995	أمين سر نقابة المحامين الأردنيين		
2001-1995	مدير تحرير مجلة نقابة المحامين		
	ممثل نقابة المحامين الأردنيين في العديد من مؤتمرات اتحاد المحامين العرب		
	ممثل نقابة المحامين الأردنيين في العديد من مؤتمرات المنظمات غير الحكومية خارج الأردن ولا سيما المؤتمر الدولي للمنظمات غير الحكومية في مالطة 1992/12.		
	ممثل اتحاد المحامين العرب في العديد من المؤتمرات الدولية وفيما بين الدول العربية		
	مؤسس في جمعية المحامين الشباب العرب		
	مشارك في العديد من ورش العمل نظمها إتحاد المرأة الأردنية		
2001-1991	مستشار قانوني غير متفرغ للبرلمان الأردني		
	مصفي لشركة الأردن والخليج للتأمين		
	مصفي لشركة البركة للتأمين		
	عضو مجلس إدارة شركة عمان للتأمين (الأوروبية للتأمين)		

السيد فهد عثمان عبده طويله - مواليد عام 1959 م	الإسم	2
عضو لجنة التدقيق اعتباراً من 2019/4/30	المنصب	
بكالوريوس كيمياء – جامعة اليرموك (1980)م	الشهادات العلمية	
شريك في شركة الأثير للصرافة	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية	
رئيس هيئة مديرين شركة لينا لصناعة الورق الصحي		
رئيس هيئة مديرين شركة مزايا للإستيراد والتصدير		
رئيس جمعية الرّخاء لرجال الأعمال		
عضو مجلس إدارة وأمين صندوق جمعية الإغاثة الطبية العربية		
عضو مجلس إدارة جمعية إقرأ الثقافية		
عضو مجلس إدارة إذاعة حياة إف إم		

الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة - مواليد عام 1977 م	الإسم	3
صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	ممثل	
عضو لجنة تدقيق اعتباراً من 2019/4/30	المنصب	
درجة الدكتوراة بالهندسة المدنية	الشهادات العلمية	
أستاذ دكتور بالهندسة المدنية-الجامعة الأردنية	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية	
رئيس مجلس شعبة الهندسة المدنية وعضو مجلس نقابة المهندسين الأردنيين		
عضو مجلس هيئة إعتقاد مؤسسات التعليم العالي وضمن جودتها		
عضو اللجنة الإنشائية العليا التابعة لمجلس البناء الوطني/ وزارة الأشغال العامة والإسكان		
عضو لجنة الانهيارات الارضية/ وزارة الأشغال العامة والإسكان		
مهندس محترف مرخص (P.E) ولاية أوهايو الأمريكية		
مدير مشاريع- شركة مينارد فييرو - دبي		

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

لجنة الترشيحات والمكافآت		
#	الإسم	المنصب
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة
2	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو
3	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	عضو – اعتباراً من 2019/4/30
	السيد منتر سعد الدين عبد السلام الزميلي	عضو – لغاية 2019/4/23

لجنة الحوكمة		
#	الإسم	المنصب
1	معالي م. شحاده عبدالله الحمد ابو هديب	رئيس اللجنة
2	د. بشار خالد ذياب الطراونة	عضو – اعتباراً من 2019/4/30
	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو – لغاية 2019/4/23
3	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	عضو – اعتباراً من 2019/4/30
	المهندس زهير صلاح حسن العمري	عضو – لغاية 2019/4/23

لجنة إدارة المخاطر		
#	الإسم	المنصب
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة
2	المهندس جورج سعد جريس قموه	عضو – اعتباراً من 2019/4/30
	المهندس زهير صلاح حسن العمري	عضو – لغاية 2019/4/23
3	السيد حسن عبد الجليل القطاونة	عضو

ي. عدد إجتماعات كل من اللجان (لجنة الترشيحات والمكافآت، لجنة الحوكمة، لجنة إدارة المخاطر) خلال العام 2019 وبين الأعضاء الحاضرين:

لجنة التدقيق				
#	الإسم	المنصب	عدد الإجتماعات	الأعضاء الحاضرين
1	الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات إعتباراً من 2019/4/30	رئيس اللجنة	9	6/6
	السيد منذر سعد الدين عبدالسلام الزميلي لغاية 2019/4/23			3/3
2	المهندس زهير صلاح حسن العمري لغاية 2019/4/23	عضو		3/3
	الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة إعتباراً من 2019/4/30			6/4
3	السيد فهد عثمان عبده طويله			9/8

لجنة الترشيحات والمكافآت				
#	الإسم	المنصب	عدد الإجتماعات	الأعضاء الحاضرين
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة	2	2
2	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو		2
3	السيد ابراهيم محمد محمد عوض إعتباراً من 2019/4/30	عضو		-
	السيد منذر سعد الدين عبدالسلام الزميلي لغاية 2019/4/23			2

لجنة الحوكمة				
#	الإسم	المنصب	عدد الإجتماعات	الأعضاء الحاضرين
1	معالي م. شحاده عبدالله الحمد أبو هديب	رئيس اللجنة	2	2
2	الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة إعتباراً من 2019/4/30	عضو		1
	السيد فهد عثمان عبده طويله لغاية 2019/4/23			1
3	السيد ابراهيم محمد محمد عوض إعتباراً من 2019/4/30	عضو		1
	المهندس زهير صلاح حسن العمري لغاية 2019/4/23		1	

لجنة إدارة المخاطر				
#	الإسم	المنصب	عدد الإجتماعات	الأعضاء الحاضرين
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة	2	2
2	المهندس جورج سعد جريس قموه إعتباراً من 2019/4/30	عضو		-
	المهندس زهير صلاح حسن العمري لغاية 2019/4/23			1
3	السيد حسن عبد الجليل القطاونة	عضو		2

ل. عدد إجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة 2019: إجتماع واحد.

ل. عدد إجتماعات مجلس الإدارة (22) إجتماع خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين:

#	إسم عضو مجلس الإدارة الطبيعي	إسم الممثل الإعتباري	المنصب	الحضور
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. أحمد قاسم محمد السمارة	رئيس مجلس الإدارة	22/21
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية	السيد معن علي محمد السحيمات	نائب رئيس مجلس الإدارة	22/21
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	د. بشار خالد ذياب الطراونة	عضو مجلس الإدارة	16/16
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. جورج سعد جريس قموه	عضو مجلس الإدارة	16/15
5	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	معالي م. شحاده عبدالله الحمد أبو هديب	عضو مجلس الإدارة	22/20
6	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذ مازن عوض نجيب رشيدات	عضو مجلس الإدارة	22/18
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	المهندس أحمد ربيحي أحمد يعقوب	عضو مجلس الإدارة	22/15
8	السيد فهد عثمان عبده طويله	-	عضو مجلس الإدارة	22/21
9	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	-	عضو مجلس الإدارة	16/16

#	إسم عضو مجلس الإدارة الطبيعي	إسم الممثل الإعتباري	المنصب	الحضور
1	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. زهير صلاح حسن العمري لغاية 2019/4/23	عضو مجلس الإدارة	6/6
2	الدكتور طاهر سليم خليل عسّاف لغاية 2019/4/23	-	عضو مجلس الإدارة	6/6
3	السيد منذر سعد الدين عبدالسلام الزميلي لغاية 2019/4/23	-	عضو مجلس الإدارة	6/6

رئيس مجلس الإدارة




المهندس أحمد السمارة

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي الثالث عشر

1. تلاوة وقائع إجتماع الهيئة العامة العادي الثاني عشر المنعقد بتاريخ 2019/04/23.
2. التصويت على تقرير مجلس الإدارة الثاني عشر والخطة المستقبلية لعام 2020.
3. التصويت على تقرير مدققي الحسابات للفترة من 2019/1/1 ولغاية 2019/12/31.
4. التصويت على الميزانية العمومية وبيان الدخل كما في 2019/12/31 والمصادقة عليها.
5. التصويت على إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للفترة من 2019/1/1 ولغاية 2019/12/31.
6. التصويت على انتخاب مدققي حسابات للشركة للسنة المالية 2020 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

رئيس مجلس الإدارة



المهندس أحمد السعارة

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١٩

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة

<u>صفحة</u>	
30-24	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
31	- قائمة المركز المالي الموحدة
32	- قائمة الدخل الشامل الموحدة
33	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
34	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
49-35	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي

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

الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وكلاً من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

اساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

(١) الكلفة المقدرة للعقارات المباعة

تقوم إدارة الشركة بتحديد كلفة العقارات المباعة إستناداً إلى نسبة مجمل الربح المتوقع تحقيقها لكل مشروع على حدة، وحيث أن نسبة مجمل الربح تخضع لتقديرات الإدارة، فإن إحتساب هذه النسبة تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية بالنسبة لنا، هذا وقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يخص هذه النسبة، التأكد من معقولية التقديرات والفرضيات التي إستندت عليها الإدارة في عملية إحتساب نسبة مجمل الربح وذلك في ضوء الإيرادات والتكاليف الفعلية التي تم تحقيقها حتى نهاية العام مضافاً إليها الإيرادات والتكاليف المقدرة من واقع الدراسات المعدة من الأقسام المختصة في الشركة.

المعلومات الأخرى

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

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسؤولية مدقق الحسابات

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

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المحاسبون العرب
إبراهيم حمودة
إجازة رقم (٦٠٦)



عمان في ١٧ آذار ٢٠٢٠

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	ايضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٩٨٤,٢٤٧	٨٩٨,٤١٤	٣	استثمارات عقارية
٥,٠٠٢	١	٤	إستثمار في مشروع مشترك
-	٧٩,٦١٤	٥	حق إستخدام موجودات مستأجرة
٥٩,٩٩٦	٨٨,٦٩٤	٦	ممتلكات ومعدات
٤,٦٥٤,٨٦٢	٦,٠٨٨,٦٤٧		حصاص طويلة الأجل في مشروع مشترك
١,٠١١,٥٤٢	٩٢٤,٠٣١		ذمم مدينة تستحق بعد أكثر من عام
٢٧٨,٤٨٩	١٨٥,٨٤٨	٧	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
٦,٩٩٤,١٣٨	٨,٢٦٥,٢٤٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١٨,٦٦٧,٤٤١	١٧,٦٣٩,٠٧٨	٨	أراضي معدة للبيع
٨,٣٥٥,١٢٩	٧,٤٦٠,٠٤٤	٩	عقارات معدة للبيع
١٦,٣١١	٤٠,٦٦٣	١٠	أرصدة مدينة أخرى
٧,٣١٩	١٢,٠٠٢	٢٣	ذمم جهات ذات علاقة
١,٦٧٣,٥٢٣	١,٧٦٢,٠٩٩		ذمم مدينة تستحق خلال عام
٩٣٨,٥٢٤	٢١٠,٠٥٨	٧	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٢,٠٦٨,٢٠٢	٢,٢٢٢,٠٢٨	١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١,٨٤٠,٨٣٠	١,٣١٨,٧٥٦	١٢	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
٥٥١,٠٥٣	٧٣٢,٦٦٢	١٣	التقذ وما في حكمه
٣٤,٢٦٢,٣٣٢	٣١,٣٩٧,٣٩٠		مجموع الموجودات المتداولة
٤١,٢٥٦,٤٧٠	٣٩,٦٦٢,٦٣٩		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٤	حقوق الملكية
٣٥,٢٠٠,٠٠٠	٣٥,٢٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٤٣٧,٣٩٦	٤٤٠,٢٦٦		احتياطي إجباري
(٥٨٢,٧٣٠)	(٥٨٢,٧٣٠)		ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم (خسائر) أرباح متراكمة
١,٠٥٩,٨٤٩	(٧٤,٦٧٥)		صافي حقوق مساهمي الشركة
٣٦,١١٤,٥١٥	٣٤,٩٨٢,٨٦١		حقوق غير المسيطرين
٢,٤٧٢,٨٢١	٢,٠٥٣,٩٢٦		صافي حقوق الملكية
٣٨,٥٨٧,٣٣٦	٣٧,٠٣٦,٧٨٧		المطلوبات
	٥٩,٦٦٢	٥	المطلوبات غير المتداولة
			إلتزامات عقود إيجار - طويلة الأجل
			المطلوبات المتداولة
١,٦١٨,٣١٩	١,٦٦٠,٢٢١		أمانات المصاهمين
٢٠٥,٧٧١	٩٠,١٢٣	١٥	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مباحة
٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١	١٦	إيرادات مؤجلة
٥٧,٨٠٦	٥,٠٠٠		دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع عقارات وأراضي
-	١٥,٦٤٤	٥	إلتزامات عقود إيجار - قصيرة الأجل
١١	٢٦,٠٧٧		مطالبات ومحتجزات مقاولين
-	٧٣,١٦٩	٤	مخصص مقابل إستثمار في مشروع مشترك
١,٤٢٥	-		إيجارات مقبوضة مقدما
٢٨٤,٦٢١	١٩٤,٧٧٥	١٧	أرصدة دائنة أخرى
٢,٦٦٩,١٣٤	٢,٥٦٦,١٩٠		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٦٦٩,١٣٤	٢,٦٢٥,٨٥٢		مجموع المطلوبات
٤١,٢٥٦,٤٧٠	٣٩,٦٦٢,٦٣٩		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	ايضاح	
٣,٩٣٤,٥٧٠	٢,٥٨١,٧٩٤		صافي إيرادات بيع أراضي وعقارات
(٢,٨٦٤,١٦٥)	(١,٦٨٤,٠٤٤)		كلفة الأراضي والعقارات المباعة
١,٠٧٠,٤٠٥	٨٩٧,٧٥٠		مجمل الربح
-	(٥٥٧,٧٧٤)	٩	مصروف تكدي في قيمة عقارات معدة للبيع
٢٤,٦٥٥	٨,٥٠٣	١٨	صافي إيرادات تأجير عقارات
١٠٨,١٦٤	١٠٧,٧٠٤		توزيعات أرباح أسهم
٢,٨٨٨	-		أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١,٠٧٣)	(٧٨,١٧٠)	٤	حصة الشركة من نتائج أعمال الإستثمار في مشروع مشترك
(٤٢٤,٢٤٦)	(٤٥٣,٤٤٣)	١٩	مصاريف إدارية
(٥٨,٥٧٤)	(٥٣,٠٨١)	٢٠	مصاريف بيع وتسويق
(٥٤,٢٠٣)	(٥١,٠٢٣)	٢١	مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع
(٥٥١,٦٨٨)	١٥٣,٨٢٦		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	١٢,٠٠٠	٢٢	مصاريف محملة على مشروع مشترك
٤٩٥,١٠٦	-	١٦	أرباح تقاؤل عن حصة في شركة تابعة مقابل إستثمار مشترك
٥٥,٨٧٥	٤٨,٠٦٥		عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
٣١,٦٠٢	-		أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(٩٨٢)	-		عمولات شراء وبيع أسهم
٣,٤٨٠	٤,٩١٥		إيرادات أخرى
(٤٥,٠٠٠)	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٦٥٦,٤٠٩	٣٩,٢٧٢		ربح السنة قبل الضريبة
١,٤٩٧	(٢٩,١٩١)	٢٦	(مخصص) رد ضريبة دخل سنوات سابقة
(١٢١,٠٦٠)	(٨٨,٣٣٧)	٢٦	ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية السنة
٥٣٦,٨٤٦	(٧٨,٢٥٦)		(الخسارة) الربح والدخل الشامل للسنة
			ويعود إلى:
٥٢٨,٠١٥	(٩١,٨٦٦)		مساهمي الشركة
٨,٨٣١	١٣,٦١٠		حقوق غير المسيطرين
٥٣٦,٨٤٦	(٧٨,٢٥٦)		
١,٠١٥	(١,٠٠٣)	٢٤	حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة العالدة لمساهمي الشركة

"ان الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

الشركة المهنية للإستشارات المعمارية والإمكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(بالدينار الأردني)

صافي حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	صافي حقوق مساهمي الشركة	(خسائر) أرباح متراكمة *	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	إجمالي إيجاري	رأس المال المدفوع	
٣٨,٥٨٧,٣٣٦ (١,٠٣٩,٧٨٨) (٧٨,٢٥٦)	٢,٤٧٢,٨٢١ -	٣٦,١١٤,٥١٥ (١,٠٣٩,٧٨٨) (٩١,٨٦٦)	١,٠٥٩,٨٤٩ (١,٠٣٩,٧٨٨) (٩١,٨٦٦)	(٥٨٢,٧٣٠) -	٤٣٧,٣٩٦ -	٣٥,٢٠٠,٠٠٠ -	الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١ توزيعات أرباح إجمالي الدخل الشامل للسنة إجمالي إيجاري
- (٤٣٢,٥٠٥)	- (٤٣٢,٥٠٥)	- -	- -	- -	٢,٨٧٠ -	- -	حقوق غير المسيطرين الرصيد كما في ٢٠١٩/٢/٣١
٣٧,٠٣٦,٧٧٧	٢,٠٤٠,٣١٦	٣٤,٩٩٢,٨٦١	(٧٤,٦٧٥)	(٥٨٢,٧٣٠)	٤٤٠,٢٦٦	٣٥,٢٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١
٣٨,٠٥٠,٤٩٠ ٥٣٦,٨٤٦	٢,٤٦٣,٩٩٠ ٨,٨٣١	٣٥,٥٨٦,٥٠٠ ٥٢٨,٠١٥	٦٠٠,٧٩٨ ٥٢٨,٠١٥	(٥٨٢,٧٣٠) -	٣٦٨,٤٣٢ -	٣٥,٢٠٠,٠٠٠ -	الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١ إجمالي الدخل الشامل للسنة إجمالي إيجاري
٣٨,٥٨٧,٣٣٦	٢,٤٧٢,٨٢١	٣٦,١١٤,٥١٥	(٦٨,٩٦٤)	(٥٨٢,٧٣٠)	٤٣٧,٣٩٦	٣٥,٢٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٨/١/٢/٣١

* تتضمن الحسابات المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ أرباح غير متحققة تخص موجزات مالية بالقيمة المعاملة من خلال قائمة الدخل تبلغ قيمتها (١٥٢,٨٢٦) دينار غير قابلة للتوزيع على المساهمين.

إن الإيضاحات المرتقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها^{١١}

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	
		الأنشطة التشغيلية
٦٥٦,٤٠٩	٣٩,٢٧٢	ربح السنة قبل الضريبة
٢٧,٣٧٣	٣١,٨٣٨	استهلاكات
(٥٥,٨٧٥)	(٤٨,٠٦٥)	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
٥٥١,٦٨٨	(١٥٣,٨٢٦)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٤٥,٠٠٠	-	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	٥٥٧,٧٧٤	مصروف تدني في قيمة عقارات معدة للبيع
١,٠٧٣	٧٨,١٧٠	حصة الشركة من نتائج أعمال الاستثمار في مشروع مشترك
-	٤,١٧٦	إستهلاك حق استخدام موجودات مستأجرة
-	١,٥١٦	فائدة الالتزام عقود الإيجار
-	(١٢,٠٠٠)	مصاريف محملة على مشروع مشترك
(٤٩٥,١٠٦)	-	أرباح تنازل عن حصة في شركة تابعة مقابل استثمار مشترك
(٣١,٦٠٢)	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٥٢,٥٢٥	-	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة
		التغير في رأس المال العامل
١,٦١٥,٩٦٥	٩٨٢,١٦٨	أراضي معدة للبيع
٤٤١,٠٤٣	٣٣٧,٣١١	عقارات معدة للبيع
١٧٩,٠٢٠	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٤١٥,٧٣٥	٨٢١,١٠٧	شيكات برسم التحصيل
(٧٩٤,٢٢٥)	١٣٤,٧٦٢	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٣٧,٦٤٤)	٢٦,٠٦٦	مطالبات ومحتجزات مقاولين
(٥٠,٩١٥)	(١١٩,٨٩٤)	أرصدة دائنة أخرى
(٦,٩١٦)	(١,٤٢٥)	إيجارات مقبوضة مقدماً
٥٧,٨٠٦	(٥٢,٨٠٦)	دفعات مقبوضة على حساب بيع عقارات وأراضي
(٥٠٦,٢٠٣)	(٤,٦٨٣)	ذمم جهات ذات علاقة
(٢٥,٨٠٣)	(٨٧,٤٨٠)	ضريبة دخل مدفوعة
<u>٢,٠٣٩,٣٥٨</u>	<u>٢,٥٣٣,٩٨١</u>	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٨٤٠,٨٣٠)	٥٢٢,٠٧٤	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
٢٤,٠٧٣	٣١,٨٨٦	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(٢٧,٥٣٦)	(٤٤,١٥٦)	ممتلكات ومعدات
(٩١٩,٣٧٤)	(١,٤٢١,٧٨٥)	إستثمارات وحصص تخصص مشروع مشترك
<u>(١,٧٦٣,٦٦٧)</u>	<u>(٩١١,٩٨١)</u>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
-	(١,٠٣٩,٧٨٨)	أرباح موزعة
(٢٠١,٦٢٥)	٤١,٩٠٢	أمانات المساهمين
-	(١٠,٠٠٠)	دفعات لالتزام عقود إيجار
-	(٤٣٢,٥٠٥)	حقوق غير المسيطرين
<u>(٢٠١,٦٢٥)</u>	<u>(١,٤٤٠,٣٩١)</u>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٧٤,٠٦٦	١٨١,٦٠٩	التغير في النقد وما في حكمه
٤٧٦,٩٨٧	٥٥١,٠٥٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<u>٥٥١,٠٥٣</u>	<u>٧٣٢,٦٦٢</u>	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(بالدينار الأردني)

١ . عام

تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٧ برأسمال وقدره (٥٥) مليون دينار أردني موزع إلى (٥٥) مليون سهم وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٧، تم تخفيض رأس المال أكثر من مرة إلى أن اصبح (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 والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/ أو تأجيرها.
 - إدارة وتطوير العقارات.
 - إستصلاح الأراضي وفرزها وبيعها وتنظيمها.
 - المساهمة في شركات أخرى.
 - هذا وينص عقد تأسيس الشركة على أن تلتزم الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في جميع العمليات المتعلقة بالتمويل والقروض والكفالات.
 - إن مقر الشركة الرئيسي يقع في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية وعنوانها شارع وصفي النثل - عمارة أبراج المهنية.
- إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.
- تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٧ آذار ٢٠٢٠، وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) قامت الشركة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) بطريقة المنهج المبسط والمسموح به إعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩، وبناءً عليه لم يتم تعديل القوائم المالية الموحدة للسنة السابقة.

فيما يلي أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٢٠١٩/١/١:

٢٠١٩

٨٣,٧٩٠

٨٣,٧٩٠

الموجودات
حق إستخدام موجودات مستأجرة
المطلوبات
إلتزامات عقود الإيجار

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 ٢٠١٩، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة 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 (٣)	مفهوم الأعمال (تعديلات)	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠٢٠
المعيار لدولي للتقارير المالية رقم (١٧)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠٢١

أسس توحيد القوائم المالية

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

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

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

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

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

إسم الشركة التابعة	رأس المال المدفوع	نسبة التملك	نوعية النشاط
شركة سغاف للاستثمارات المتعددة	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأمهات والسندات والأوراق المالية
شركة تل الرمان للإستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وسياحية
شركة الذهبية الغربية للإستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات
شركة تعامل للإستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة لأبشيري للإستثمارات والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة ضاحية البشري 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 المهنية للإستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية

استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الاعمار الانتاجية للوصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند إحتساب التندقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.
- تستعين الشركة بمقيمين عقاريين مرخصين للحصول على تقديرات حول القيمة السوقية للعقارات المعدة للبيع.

أراضي وعقارات معدة للبيع

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

الممتلكات والمعدات

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

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

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

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

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

الاستثمارات العقارية بالكلفة

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

الذمم المدينة

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

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

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

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

موجودات حق الاستخدام

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

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

الالتزامات عقود الإيجار

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

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

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

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

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 القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

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

الإيرادات

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

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

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

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

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

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

٣ . استثمارات عقارية

المجموع	مباني	أراضي	
١,٠٤٥,٣٣٨	٨٨٢,٠٩٩	١٦٣,٢٣٩	الكلفة:
(٧٣,٣٠٥)	(٦١,٨٥٨)	(١١,٤٤٧)	الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١
٩٧٢,٠٣٣	٨٢٠,٢٤١	١٥١,٧٩٢	تحويلات إلى عقارات معدة للبيع
			الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١
٦١,٠٩١	٦١,٠٩١	-	الاستهلاك المتراكم:
١٦,٣٨٠	١٦,٣٨٠	-	الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١
(٣,٨٥٢)	(٣,٨٥٢)	-	إستهلاك السنة
٧٣,٦١٩	٧٣,٦١٩	-	تحويلات إلى عقارات معدة للبيع
٨٩٨,٤١٤	٧٤٦,٦٢٢	١٥١,٧٩٢	الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١
			صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٩/١٢/٣١
١,٠٤٥,٣٣٨	٨٨٢,٠٩٩	١٦٣,٢٣٩	الكلفة:
١,٠٤٥,٣٣٨	٨٨٢,٠٩٩	١٦٣,٢٣٩	الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١
			الرصيد كما في ٢٠١٨/١٢/٣١
٤٣,٤٦٣	٤٣,٤٦٣	-	الاستهلاك المتراكم:
١٧,٦٢٨	١٧,٦٢٨	-	الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١
٦١,٠٩١	٦١,٠٩١	-	إستهلاك السنة
٩٨٤,٢٤٧	٨٢١,٠٠٨	١٦٣,٢٣٩	الرصيد كما في ٢٠١٨/١٢/٣١
			صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٨/١٢/٣١

٤ . استثمار في مشروع مشترك

الرصيد في نهاية السنة	مخصص مقابل خسائر الاستثمار	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
١	٧٣,١٦٩	(٧٨,١٧٠)	٥,٠٠٢	شركة التواتر للإستثمارات المتعددة ذ.م.م

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالاستثمار في المشروع المشترك:

النتائج الأعمال	الإيرادات	المطلوبات	الموجودات	نسبة الملكية	النشاط
(١٥٦,٣٤٠)	٧٩,٩٢٨	١٢,٦١٨,٩٨٣	١٢,٤٧٢,٦٤٦	%٥٠	بناء مجمعات تجارية

٥ . الموجودات المستأجرة

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

التزامات عقود الإيجار	حق إستخدام موجودات مستأجرة	
٨٣,٧٩٠	٨٣,٧٩٠	الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١
١,٥١٦	-	الفائدة خلال السنة
(١٠,٠٠٠)	-	المدفوع خلال السنة
-	(٤,١٧٦)	الإستهلاك خلال السنة
٧٥,٣٠٦	٧٩,٦١٤	الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١
١٥,٦٤٤		الرصيد المستحق خلال ١٢ شهر
٥٩,٦٦٢		الرصيد المستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٧٥,٣٠٦		

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تكملة)
٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٦ . ممتلكات ومعدات

المجموع	أجهزة ومعدات المشاريع	ديكورات	سيارات	أجهزة وبرامج حاسوب	أجهزة كهربائية	أجهزة مكتبية	أثاث ومفروشات	التكلفة:
٢١٥,١٩٨	٦,٧٥٠	٧٥,٠٣٥	٥٧,٣٠٠	١٠٨,٥٧٧	٥,١٨٤	١٨,٣٥٠	٤٤,٠٠٢	الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١
٤٤,١٥٦	-	٢٨,٤٠٦	-	٦,٠٥٢	١٠١	٢٢٣	٩,٣٧٤	اضافات
(٧٥,٠٣٥)	-	(٧٥,٠٣٥)	-	-	-	-	-	إستبعادات
٢٨٤,٣١٩	٦,٧٥٠	٢٨,٤٠٦	٥٧,٣٠٠	١١٤,٦٢٩	٥,٢٨٥	١٨,٥٧٣	٥٣,٣٢٦	الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١
٢٥٥,٢٠٢	٦,٧٤٧	٧٤,٩٦٦	٥٠,٣٩١	١٠٤,٣٤٠	٣,٨٤١	١٧,٩٥٥	٤٢,٢٨٤	الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١
١٥,٤٥٨	-	٢,٩٠٤	٨,٥٩٥	٢,٧٢٥	٢٧٩	١٧٩	٧٧٦	استهلاك السنة
(٧٥,٠٣٥)	-	(٧٥,٠٣٥)	-	-	-	-	-	إستبعادات
١٩٥,٦٢٥	٦,٧٤٧	٢,٨٦٥	١٣,٦٣٤	١٠٧,٠٦٥	٤,١٢٠	١٨,١٣٤	٤٣,٠٦٠	الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١
٨٨,٦٩٤	٣	٢٥,٥٤٦	٤٣,٦٦٩	٧,٥٦٤	١,١٦٥	٤٣٩	١٠,٣١٦	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٩/١٢/٣١
٣٣٤,٤١١	٦,٧٥٠	٧٥,٠٣٥	٧٨,٣٥٤	١٠٨,٣٥١	٤,٨١٧	١٨,٣٥٠	٤٢,٧٤٦	الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١
٥٩,١٤١	-	-	٥٧,٣٠٠	٢١٨	٣٦٧	-	١,٢٥٦	اضافات
(٧٨,٣٥٤)	-	-	(٧٨,٣٥٤)	-	-	-	-	إستبعادات
٢١٥,١٩٨	٦,٧٥٠	٧٥,٠٣٥	٥٧,٣٠٠	١٠٨,٥٧٧	٥,١٨٤	١٨,٣٥٠	٤٤,٠٠٢	الرصيد كما في ٢٠١٨/١٢/٣١
٢٢٣,٨٠٨	٦,٧٤٧	٧٤,٩٦٦	٧٨,٣٥١	١٠١,١٤٤	٣,٦٦٢	١٧,٨٢٢	٤١,٢٢٦	الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١
٩,٧٤٥	-	١٠	٥,٠٣٦	٣,١٦٦	٢٢٩	١٣٣	١,٠٥٨	استهلاك السنة
(٧٨,٣٥١)	-	-	(٧٨,٣٥١)	-	-	-	-	إستبعادات
٢٥٥,٢٠٢	٦,٧٤٧	٧٤,٩٦٦	٥٠,٣٩١	١٠٤,٣٤٠	٣,٨٤١	١٧,٩٥٥	٤٢,٢٨٤	الرصيد كما في ٢٠١٨/١٢/٣١
٥٩,٩٩٦	٣	٣٩	٥٢,٢٦٦	٤,٢٢٧	١,٣٤٢	٣٩٥	١,٧١٨	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٨/١٢/٣١

٧ . شبكات برسم التحصيل

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

٢٠١٨	٢٠١٩
١٥٣,٧٢٢	١٥٨,٨١٥
٩٣٨,٥٢٤	٢١٠,٠٥٨
٢٧٨,٤٨٩	١٨٥,٨٤٨
١,٣٧٠,٧٣٥	٥٥٤,٧٢١

شبكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة ٣ أشهر (إيضاح ١٣)
شبكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ٣ أشهر ونقل عن ١٢ شهر
شبكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ١٢ شهر

الشركة الهندية الإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (وتم)
٢٠١٩ كانون الأول ٢٠١٩

٨ . أراضي محددة للبيع

المشروع	قرية كل الرمان	كل الرمان	قريبة كل الرمان	الذاهية *	ضريبة الوشوي	المسجلة *	تفاعل *	المجموع
كافة أراضي: الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١ مبيعات أراضي الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١	٧٤٠,٤٣٨	٧١٩,٧٦٣	-	٤,٦٤٠,٦٤١ (٢٤٠,٩٥٥)	٢,٠١٠,٥٦٤ (٢٢٤,٤٣٣)	١,٢١٥,٨٥٧	٥,٩٣٢,٩٨٨ (٣٩٩,٥٥٢)	١٤,٨١٠,٢٥١ (١٠,٤٠٠,٦٩٧)
	٢١٤,٦٨٦	٢١٩,٧٦٣	-	٤,٣٩٩,٦٨٦	١,٧٨٦,١٣١	١,٢١٥,٨٥٧	٥,٥٣٣,٤٣١	١٣,٧٦٩,٥٥٩
	١١٤,٦٣٨	-	-	-	-	-	-	٢,٨٥٧,١٩٠
المصاريف المسجلة: الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١ إضافات / استقطاعات مبيعات أراضي الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١	٨٨٥,٢٨٠	٣٠٢,٢٢٥	١١١,٥٢٩ (٥٢,٤٦٧)	١,٩٠٩,٣٦٣ (٩١,٥٧٨) (١٠,٢,٣٤١)	٢١٧,٧٠٠	٨٥٠,٨٠٢	٣,٠٢,٨٩٧ (٣٠,٣٤٥)	٢,٥٥٧,٨٥٧ (١,٩٣٥,٥٢٨)
	٨٨٥,٢٨٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	١,٧١٥,٤٤٤	٢٨٢,٢٣٦	٨٥٠,٨٠٢	٨٢٦,٣١٠	٢,٨٢٩,٥١٩
	٧٠٣,٤٤٦	-	-	١,١١٥,١٣٠	٢,٠٦٨,٣٦٧	٢,٠٦٦,٦٥٩	٦,٣٥٩,٦٤٦	١٧,٦٣٩,٠٧٨
كافة أراضي: الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١ تحولات إلى مشروع مشترك مبيعات أراضي الرصيد كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	٨٨٥,٢٨٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٥,٤٥٤,٨٤٣	٢,٢٤٨,٢٣٤	١,٢٢٥,٨٨٨	٦,٥٣٦,٤٩٧	١٩,٦٥٣,٠٦٧ (٣,٠٠٠,٠٠٠) (١,٨٤٢,٨١٦)
	٩٤,٨٤٢	-	-	(٨١٤,٢٠٧)	(٣٣٧,٦٧٠)	(١٠٠,٣٦٦)	(٦٠,٢٥٠)	١٤,٨١٠,٢٥١
	٧٩٠,٤٣٨	-	-	٤,٦٤٠,٦٤١	٢,٠١٠,٥٦٤	١,٢١٥,٨٥٧	٥,٩٣٢,٩٨٨	١٤,٨١٠,٢٥١
المصاريف المسجلة: الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١ الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١ إضافات تحولات إلى مشروع مشترك مبيعات أراضي الرصيد كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	٨٨٥,٢٨٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣,٠٢,٢٢٥	٢,٢٤٨,٢٣٤	١,٢٢٥,٨٨٨	٦,٥٣٦,٤٩٧	١٩,٦٥٣,٠٦٧
	٩٤,٨٤٢	-	-	(٨١٤,٢٠٧)	(٣٣٧,٦٧٠)	(١٠٠,٣٦٦)	(٦٠,٢٥٠)	(٣,٠٠٠,٠٠٠) (١,٨٤٢,٨١٦)
	٧٩٠,٤٣٨	-	-	٤,٦٤٠,٦٤١	٢,٠١٠,٥٦٤	١,٢١٥,٨٥٧	٥,٩٣٢,٩٨٨	١٤,٨١٠,٢٥١
كافة أراضي محددة للبيع كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	١٢٧,٨٣٣	٤٤٧,٦٣٩	١٥٣,٤٢٧	١,٩٧١,٨٢٠ ٧٨٥,١٨٧	٣٥٠,٢٥٥	٨٤٥,٢٤١	٥٢٤,٣١٤	٤,٢٢٥,٥٢٩
	١١٤,١٣٨	-	-	١,٩٠٩,٣٦٣	٣١٧,٧٠٠	٨٥٠,٨٠٢	٥٥٣,٦٥٨	٣,٩٥٧,٩١٧
	٩٠٤,٥٧٦	-	-	١,٥٥٠,٠٠٤	٢,٣٢٨,٦٦٤	٢,٠٦٦,٦٥٩	٦,٤٨٩,٦٤٦	١٨,٦٦٧,٤٤١

* إن الكافة التقديرية المتبقية لإيجال تطوير الأراضي المحددة للبيع التي تحصل بعض الشركات القائمة طبقاً (٩٨٨,٦٤٢) دينار كما في ٢٠١٩ كانون الأول ٢٠١٩.

٩ . عقارات معدة للبيع

المجموع	تعامل	ضاحية طبربور
١,٢٢١,٥٢٢	٦٧٢,٩٦٩	٥٤٨,٥٥٣
(٦٤,١٧٣)	-	(٦٤,١٧٣)
١١,٤٤٧	-	١١,٤٤٧
١,١٦٨,٧٩٦	٦٧٢,٩٦٩	٤٩٥,٨٢٧

كلفة أراضي :

الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١
مبيعات عقارات
تحويلات من إستثمارات عقارية
الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١

المصاريف المرسلة:

الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١
مخصص تدني
مبيعات عقارات
تحويلات من إستثمارات عقارية
الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١

كلفة عقارات معدة للبيع كما في ٢٠١٩/١٢/٣١

٧,١٣٣,٦٠٧	٤,٢٠٥,١٢١	٢,٩٢٨,٤٨٦
(٥٥٧,٧٧٤)	(٥٥٧,٧٧٤)	-
(٣٤٢,٥٩١)	-	(٣٤٢,٥٩١)
٥٨,٠٠٦	-	٥٨,٠٠٦
٦,٢٩١,٢٤٨	٣,٦٤٧,٣٤٧	٢,٦٤٣,٩٠١
٧,٤٦٠,٠٤٤	٤,٣٢٠,٣١٦	٣,١٣٩,٧٢٨

كلفة أراضي :

الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١
مبيعات عقارات
الرصيد كما في ٢٠١٨/١٢/٣١

المصاريف المرسلة:

الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١
إضافات
مبيعات عقارات
الرصيد كما في ٢٠١٨/١٢/٣١

كلفة عقارات معدة للبيع كما في ٢٠١٨/١٢/٣١

١,٢٩٣,٠٩٥	٦٧٢,٩٦٩	٦٢٠,١٢٦
(٧١,٥٧٣)	-	(٧١,٥٧٣)
١,٢٢١,٥٢٢	٦٧٢,٩٦٩	٥٤٨,٥٥٣

٧,٥٠٣,٠٧٧	٤,٢٠٥,١٢١	٣,٢٩٧,٩٥٦
١١,١٦٩	-	١١,١٦٩
(٣٨٠,٦٣٩)	-	(٣٨٠,٦٣٩)
٧,١٣٣,٦٠٧	٤,٢٠٥,١٢١	٢,٩٢٨,٤٨٦
٨,٣٥٥,١٢٩	٤,٨٧٨,٠٩٠	٣,٤٧٧,٠٣٩

١٠ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩
١٠٨,٣٦٢	١١,٢٣٨
٣١,٨٠٢	١٦,١٧٩
١٠,٩٩١	٢,٢٨٨
٧,٢١٥	٢,٤٨٣
١,١٩٣	١,٣٣٣
٧٤٨	٧,١٤٢
١٦٠,٣١١	٤٠,٦٦٣

أمانات ضريبة الدخل
أرباح ودائع مستحقة غير مقبوضة
مصاريف مدفوعة مقدماً
ذمم موظفين
تأمينات مستردة
متفرقة

١١ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

٢٠١٨	٢٠١٩
٢,٠٦٦,٦٢٨	٢,٢٢٠,٤٥٤
١,٥٧٤	١,٥٧٤
٢,٠٦٨,٢٠٢	٢,٢٢٢,٠٢٨

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

١٢ . ودائع لأجل لدى بنك إسلامي

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

١٣ . النقد وما في حكمه

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٥٣,٧٧٢	١٥٨,٨١٥	شيكات برسم التحصيل (إيضاح ٧)
٣٩٦,٤٩٤	٥٧٣,٠٩٣	حسابات جارية لدى بنوك إسلامية
٨٣٧	٧٥٤	نقد في الصندوق
٥٥١,٠٥٣	٧٣٢,٦٦٢	

١٤ . 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 ٢٠١٩ و٢٠١٨.

احتياطي إجباري

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

ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم

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

حقوق المسيطرين

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

أرباح موزعة على المساهمين

قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها العادي المنعقد بتاريخ ٢٣ نيسان ٢٠١٩ توزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة ٣% من رأس المال البالغ (٣٥,٢٠٠,٠٠٠) دينار أردني.

١٥ . مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مباحة

يمثل هذا البند قيمة المصاريف المقدرة لإتمام تطوير الأراضي المباحة من قبل بعض الشركات التابعة.

١٦ . أرباح تنازل عن حصة في شركة تابعة مقابل إستثمار مشترك

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

١٧. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٨٧,٢٢٤	١١٥,٧٢٦	مخصص ضريبة الدخل
٢٥,٥١٠	٥١,٤٤١	مصاريف مستحقة
٢,٩٦٥	٢٢,٩٢٦	أمانات لجنة ملاك مشروع رياض المهندسين
٣,٣٣٥	٣,١٧٤	أمانات الضمان الإجتماعي
٦١٥	٩٤٧	أمانات ضريبة دخل
٤٥,٠٠٠	-	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١,٩٧٢	٥٦١	متفرقة
<u>٢٨٤,٦٢١</u>	<u>١٩٤,٧٧٥</u>	

١٨. صافي إيرادات تأجير عقارات

٢٠١٨	٢٠١٩	
٤٢,٢٨٣	٢٤,٨٨٣	إيرادات إيجار
(١٧,٦٢٨)	(١٦,٣٨٠)	إستهلاكات عقارات مؤجرة
<u>٢٤,٦٥٥</u>	<u>٨,٥٠٣</u>	

١٩. مصاريف إدارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٩٥,٤٠٣	١٩٧,٤٤٣	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٢,٦٠٢	٢٤,٣٧٢	ضمان إجتماعي
٣٩,٨٨٧	٥١,٩٥٠	رسوم ورخص حكومية
٣٤,٥٠٠	٤٢,٠٨٦	أتعاب مهنية
٣٢,١٠٠	٣٢,٤٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٢,٦٤٢	١٦,٣١٦	إيجارات
-	٤,١٧٦	إستهلاك حق استخدام موجودات مستأجرة (إيضاح ٥)
-	١,٥١٦	فائدة التزام عقود إيجار (إيضاح ٥)
١١,٠٧٩	١٥,٦٩٠	تأمين الموظفين
٩,٧٤٥	١٥,٤٥٨	إستهلاكات
٨,٢٧٠	١٠,٥٦٣	مصاريف أنظمة حاسوب
٨,٨٩٣	٩,٣٧١	ضيافة ونظافة
٣,٧٧٥	٦,٢٠٥	ماء وكهرباء
٣,٥٣٧	٤,٢١٩	بريد وهاتف وإنترنت
٤,٧٤٠	٤,٩٠٤	إجتماعات الهيئة العامة
١,٧٦٣	٣,٧١٢	فرطاسية ومطبوعات
٢,٧٠١	٢,٣٧١	تأمين
٤,٥٤٣	٢,١٤٧	مصاريف سيارات
١,٠٧٠	١,٩٧٧	عمولات بنكية
٢,٠٧٦	٧٨٨	سفر وتنقلات
٦٠٠	٦٠٠	أتعاب مراقب عام الشركات
١,٦٠٥	٣٨٥	دورات تدريب
٢,٧١٥	٤,٧٩٤	متفرقة
<u>٤٢٤,٢٤٦</u>	<u>٤٥٣,٤٤٣</u>	

٢٠ . مصاريف بيع وتسويق

٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٠,٦١٦	١٧,٥٩٠	رواتب وأجور وملحقاتها
١٠,٥٠٩	١٧,٧٥٧	إعلانات
٢٥,٠٦٤	١٦,٨٩٧	عمولات بيع
١٠٠	-	أعمال تصميم ومطبوعات
٢,٢٨٥	٨٣٧	متفرقة
<u>٥٨,٥٧٤</u>	<u>٥٣,٠٨١</u>	

٢١ . مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع

٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٠,٦٥٥	١٨,٤١٤	خدمات عامة
١١,٠٥٦	٧,٣٧٦	مصاريف حكومية
٦,٠٧٦	٧,٠٨٢	أمن وحماية
٣,٢٦٤	٥,٤٦٧	ماء وكهرباء
-	٣,٧١٢	نظافة
٤,٢٢٢	٢,٨١٨	صيانة عامة
٥,٨١٤	١,١٨٨	رواتب وأجور وملحقاتها
١١٧	-	أعمال زراعة
٢,٩٩٩	٤,٩٦٦	متفرقة
<u>٥٤,٢٠٣</u>	<u>٥١,٠٢٣</u>	

٢٢ . مصاريف محملة على مشروع مشترك

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

٢٣ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٩:

الرصيد القائم	طبيعة التعامل	حجم التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
١٢,٠٠٢	مشاريع مشتركة وبيع أراضي	٤٩١,١٦٧	مساهم رئيسي ورئيس مجلس الإدارة	صندوق نقاد نقابة المهندسين الأردنيين

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا (٨٨,٥١٦) دينار لعام ٢٠١٩ مقابل (١٠٠,٣٢٦) دينار لعام ٢٠١٨.

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
٥٢٨,٠١٥	(٩١,٨٦٦)	(خسارة) ربح السنة العائد لمساهمي الشركة
٣٤,٦٥٩,٦٠٤	٣٤,٦٥٩,٦٠٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<u>٠,٠١٥</u>	<u>(٠,٠٠٣)</u>	

٢٥ . القطاعات التشغيلية

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
٣,٩٧٦,٨٥٣	٢,٦٠٦,٦٧٧	الإيرادات المتأتية من نشاط الإستثمارات العقارية
٥٣,٣٩٧	٢٦١,٥٣٠	صافي الإيرادات المتأتية من نشاط التعامل بالأوراق المالية
٥٥,٨٧٥	٤٨,٠٦٥	الإيرادات المتأتية من نشاط الودائع لدى البنوك
٢٨,٠٠٦,٨١٧	٢٥,٩٩٧,٥٣٦	موجودات نشاط الإستثمار في العقارات
٢,٠٦٨,٢٠٢	٢,٢٢٢,٠٢٨	موجودات نشاط الإستثمار في الأوراق المالية
١,٨٤٠,٨٣٠	١,٣١٨,٧٥٦	موجودات نشاط الإستثمار في الودائع لدى البنوك

٢٦ . الوضع الضريبي

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
٩٦,١٩٦	١٨٧,٢٢٤	الرصيد كما في بداية السنة
١٢١,٠٦٠	٨٨,٣٣٧	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة عن أرباح السنة
(١,٤٩٧)	٢٩,١٩١	مخصص (رد) ضريبة دخل سنوات سابقة
(٢,٧٣٢)	(١٠٨,٣٦٢)	تقاص أمانات ضريبة الدخل
(٢٥,٨٠٣)	(٨٧,٤٨٠)	ضريبة الدخل المدفوعة
١٨٧,٢٢٤	١٠٨,٩١٠	الرصيد كما في نهاية السنة

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل ما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٢١,٠٦٠	٨٤,١٣٠	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
-	٤,٢٠٧	ضريبة المساهمة الوطنية المستحقة عن أرباح السنة
(١,٤٩٧)	٢٩,١٩١	مخصص (رد) ضريبة دخل سنوات سابقة
١١٩,٥٦٣	١١٧,٥٢٨	

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٧.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٨ ولم يتم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٩ وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

٢٧ . القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والودائع لدى البنوك والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية مطالبات ومحتجزات مقاولين ودفعات مقدمة على حساب بيع عقارات وأراضي وأمانات المساهمين والتزامات عقود الإيجار.

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.

				٢٠١٩
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
٢,٢٢٢,٠٢٨	١,٥٧٤	-	٢,٢٢٠,٤٥٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
				٢٠١٨
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
٢,٠٦٨,٢٠٢	١,٥٧٤	-	٢,٠٦٦,٦٢٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

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

٢٨ . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة إستخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الأخر 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 لعمالها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في القوائم المالية الموحدة.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للإستثمارات في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الإستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة للدخل الشامل بقيمة (٢٢٢,٠٤٥) دينار لعام ٢٠١٩، مقابل (٢٠٦,٦٦٣) دينار لعام ٢٠١٨.

مخاطر السيولة

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

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

٢٠١٩		
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة
١,٦٦٠,٢٢١	-	١,٦٦٠,٢٢١
٩٠,١٢٣	-	٩٠,١٢٣
٥٠١,١٨١	-	٥٠١,١٨١
٥,٠٠٠	-	٥,٠٠٠
٧٥,٣٠٦	٥٩,٦٦٢	١٥,٦٤٤
٢٦,٠٧٧	-	٢٦,٠٧٧
٧٣,١٦٩	-	٧٣,١٦٩
١٩٤,٧٧٥	-	١٩٤,٧٧٥
٢,٦٢٥,٨٥٢	٥٩,٦٦٢	٢,٥٦٦,١٩٠
إمانات المساهمين		
مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة		
إيرادات موجلة		
دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع عقارات وأراضي		
إلتزامات عقود إيجار		
مطالبات ومحتجزات مقاولين		
مخصص مقابل استثمار في مشروع مشترك		
أرصدة دائنة أخرى		
٢٠١٨		
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة
١,٦١٨,٣١٩	-	١,٦١٨,٣١٩
٢٠٥,٧٧١	-	٢٠٥,٧٧١
٥٠١,١٨١	-	٥٠١,١٨١
٥٧,٨٠٦	-	٥٧,٨٠٦
١١	-	١١
١,٤٢٥	-	١,٤٢٥
٢٨٤,٦٢١	-	٢٨٤,٦٢١
٢,٦٦٩,١٣٤	-	٢,٦٦٩,١٣٤
إمانات المساهمين		
مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة		
إيرادات موجلة		
دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع عقارات وأراضي		
مطالبات ومحتجزات مقاولين		
إيجارات مقبوضة مقدما		
أرصدة دائنة أخرى		

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

٢٩ . إدارة رأس المال

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

٣٠ . أحداث لاحقة

تسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في بداية عام ٢٠٢٠ في حدوث أزمة إقتصادية عالمية وتعطل العديد من الشركات والأنشطة الإقتصادية، الأمر الذي من شأنه التأثير سلباً على المركز المالي الموحد للشركة ونتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية الموحدة، ونظراً لأن الوضع متغير وسريع التطور، ترى إدارة الشركة أنه من الصعب تحديد الأثر المحتمل لهذا التفشي على القوائم المالية الموحدة المستقبلية للشركة في هذه المرحلة.

تعتبر الشركة إن هذا الحدث هو حدث لاحق لتاريخ القوائم المالية الموحدة، وبالتالي لم يتم إجراء أي تعديلات على القوائم المالية الموحدة نتيجة هذا الأمر.



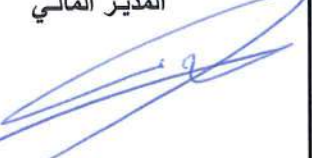


إقرارات مجلس الإدارة

1. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستثمار الشركة خلال العام 2020.
2. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المنتهية للفترة من 2019/1/1 ولغاية 2019/12/31 وتوفر نظام رقابة داخلي فعال في الشركة.

رئيس مجلس الإدارة  المهندس أحمد السمارة	نائب رئيس مجلس الإدارة  السيد معن السحيمات	عضو مجلس الإدارة  معالي م. شحادة أبو هديب
عضو مجلس الإدارة  الدكتور بشار الطراونة	عضو مجلس الإدارة  المهندس جورج قموه	عضو مجلس الإدارة  الأستاذ مازن رشيدات
عضو مجلس الإدارة  السيد ابراهيم عوض	عضو مجلس الإدارة  السيد فهد طويلة	عضو مجلس الإدارة  المهندس أحمد اليعقوب

3. تُقر الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2019/1/1 ولغاية 2019/12/31.

رئيس مجلس الإدارة  المهندس أحمد السمارة	القائم بأعمال المدير العام المدير التنفيذي لدائرة المشاريع  المهندس بدر ناصر	المدير المالي  حسن القطاونة
--	--	--

Vertical text along the right edge of the page, possibly a page number or margin indicator.