

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية

التقرير السنوي السابع عشر

لمجلس الإدارة والحسابات الختامية

للسنة المنتهية بـ31 كانون الأول 2022

## مجلس الإدارة

رئيس المجلس :- السيد/ ابراهيم عبدالله عبد الحلیم ابو خدیجه

نائب الرئيس :- السيد / إیاد محمد عبد الغني العمد

## الأعضاء

السيدة/ سحر عبدالله عبد الحلیم ابو خدیجه

السيدة/ هبه عبدالله عبد الحلیم ابو خدیجه – من تاریخ 2018/04/18 لغاية 2022/03/28

السيدة/ سوسن عبدالله عبد الحلیم ابو خدیجه – من تاریخ 2022/04/03

السيد / منصور أكرم بدوي العلمي

السيد / سعد محمد الحاج موسى الجندي

السيد / حمزه عبد الرحمن حمزه عواد

مدققو الحسابات

شركة ميثاق للإستشارات وتدقيق الحسابات

# التقرير السنوي السابع عشر

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
المساهمة العامة المحدودة

المملكة الأردنية الهاشمية - عمان

## تقرير مجلس الإدارة السابع عشر والبيانات المالية لعام 2022

1- كلمة رئيس مجلس الإدارة

2- تقرير مجلس الإدارة ومتطلبات الإفصاح

3- تقرير مراقبي الحسابات

4- البيانات المالية السنوية

5- تقرير الحوكمة

6- الإقرارات

## بسم الله الرحمن الرحيم

### 1- كلمة رئيس مجلس الإدارة ...

حضرات السادة المساهمين الكرام  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أنه لمن دواعي سروري وزملائي اعضاء مجلس الإدارة أن نرحب بكم وبالسيد مندوب عطوفة مراقب عام الشركات أجمل ترحيب ، وأن نضع بين ايديكم التقرير السنوي السابع عشر لشركتكم شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية متضمنا التقارير المالية الختامية عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 2022/12/31 وتقرير الحوكمة وانجازات الشركة للعام الماضي وخططها المستقبلية.

### السادة المساهمين الكرام

بعد ان تعافى قطاع الاسكان من اثار جائحة كورونا ولو بشكل ضعيف إلا ان ارتفاع التضخم العالمي وتأثيراته على الوضع المالي في الاردن والمتمثل بارتفاع اسعار الفوائد البنكية على التمويل الى ارقام غير مسبوقة خلال مدة قصيرة في عام 2022 أثرت وبشكل مباشر على قدرة المواطن على تأمين قرض بنكي لغايات السكن حيث اصبحت كلفة التمويل عالية ، مما ادى الى عزوف الكثير من المواطنين عن شراء مسكن جديد والتوجه الى إستئجار مسكن ولو لفترة محدودة لحين استقرار الاسعار . بالإضافة الى ذلك فان ارتفاع اسعار المحروقات والعائد لإسباب عالمية خارجة عن إرادة الاردن ادت الى ارتفاع غير مسبوق بكلفة مواد البناء من حديد واسمنت وحفريات وحصمة وغيره وبالتالي الى ارتفاع اسعار المنتج النهائي من فلل وشقق . هذا وقد قامت الحكومة ومن بداية عام 2023 بمحاولة انعاش السوق العقاري بتخفيض رسوم التسجيل بنسبة 1% والابقاء على الاعفاءات للشقق لأول 150 متر مربع من مساحة الشقة مما سيكون له بعض التأثير على انعاش السوق العقاري . عطفاً على ما سبق ورغم إزدياد التيارات العكسية التي تضرب بقطاع الاسكان الا ان الشركة قد حافظت على نسب متواضعة ولكن جيدة من المبيعات حيث حققت مبيعات بلغت قيمتها 1405000 دينار. وأرباحاً قبل الضرائب والمخصصات بلغت 157260 بزيادة بلغت نسبتها 10.7% مقارنة بنهاية عام 2021 . اما العائد على رأس المال فبلغت نسبته 3% ويرجع انخفاض العائد على الاستثمار الى سياسة التحوط والتحفظ التي مارستها الشركة في الاعوام 2021 وبداية 2022 لحين ظهور مؤشرات تعافي في قطاع الاسكان .

## حضرات المساهمين الكرام

نتطلع بعام 2023 الى تحسن الاقتصاد بشكل عام وانخفاض اسعار الفوائد مما سيكون له أثر في نمو قطاع العقار. وعليه فقد قامت الشركة في منتصف عام 2022 بالعمل على انشاء مشاريع جديدة في منطقة بدر حيث نتوقع الانتهاء من جزء من هذه المشاريع قبل نهاية عام 2023 والعمل على تسويقها .

## الخطة المستقبلية للشركة

- ستواصل الشركة بالتركيز على بناء الفلل في مناطق مختلفة في عمان .
- تحديث موقع الشركة الالكتروني وزيادة التفاعل على وسائل التواصل الاجتماعي لما له من أثر في التعريف على الشركة وعرض منتوجاتها .
- كما ستواصل الشركة باستغلال السيولة المتاحة لها في الاستثمار بشراء الاراضي وبشكل مدروس .

وفي الختام نعرّب عن شكرنا لكم للثقة التي منحتمونا اياها مؤكدين على مواصلة الجهد والاداء العالي لتحقيق ما امكن من نتائج ايجابية تعود بالفائدة على الشركة ومساهمتها تحت ظل صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

---

## 2- تقرير مجلس الإدارة

### ومتطلبات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية

#### أولاً :- أ- وصف لأنشطة الشركة الرئيسية .

تأسست شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية كشركة مساهمة خاصة في 2002/5/19 في عمان برأس مال قدره (30000) دينار وسجلت في وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (7285) ويجدر الذكر انه قد تم الموافقة من قبل الهيئة العامة باجتماعها الغير عادي والمنعقد بتاريخ 2005/9/15 على رفع رأس مال الشركة إلى (1300000) دينار واستكملت إجراءات رفع رأس المال بتاريخ 2005/9/28. تم بتاريخ 2005/11/10 عقد اجتماع هيئة عامة غير عادي وافر رفع رأس مال الشركة ليصبح (3615000) دينار عن طريق بيع حصص للشركاء بالإضافة إلى 57 شريك جديد بقيمة (1) دينار للحصة الواحدة مع علاوة إصدار (250) فلساً للحصة الواحدة. تمت الموافقة على تحويل صفة الشركة القانونية من مساهمة خاصة إلى مساهمة عامة بتاريخ 2005/11/28 وتم تسجيلها تحت رقم 381 بتاريخ 2006/1/3. هذا وتعمل الشركة في مجال تملك الأراضي وبناء المشاريع الإسكانية والتجارية والسياحية ومجمعات المكاتب بالإضافة لتطوير الأراضي وتقسيمها وإفرازها.

#### ب :- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين العاملين بها.

يقع مقر الشركة الرئيسي في الصوفية شارع علي نصوح الطاهر هاتف 5859510 وفاكس 5865029 عدا عن ذلك لا يوجد للشركة أي فروع أخرى داخل المملكة وخارجها .

بلغ عدد الموظفين في الشركة سبعة موظفين مؤهلين على النحو التالي:-

الرقم	المؤهل العلمي	عدد الموظفين
1	ماجستير	1
2	بكالوريوس	1
3	دبلوم	1
4	معهد مهني	3

#### ج :- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة.

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي في نهاية عام 2022 (6880480) دينار وتمثل صافي حقوق المساهمين.

#### ثانياً :- الشركات التابعة للشركة .

لا يوجد شركات تابعة للشركة

ثالثاً :- أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :-

(1) الاسم :- السيد ابراهيم عبدالله عبد الحليم ابو خديجه

المنصب :- رئيس مجلس الإدارة

تاريخ العضوية :- 2017/04/06.

تاريخ الميلاد :- 1984/12/8.

\* الشهادات العلمية وسنة التخرج:

ماجستير محاسبة 2010/01/01.

\* الخبرات العملية:

2007-2006	عضو مجلس إدارة الشركة الامريكية للتأمين.
2012-2006	مساعد مدير عام الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
2014-2010	عضو مجلس إدارة الشركة الأولى للتمويل
2015-2007	عضو مجلس إدارة مستشفى ابن الهيثم
2017-2015	عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية
العامل الحالي - لتاريخه	عضو مجلس إدارة شركة المصانع العربية الدولية للأغذية والاستثمار.
2009 - لتاريخه	نائب رئيس هيئة مديري شركة عبر العالم للتكنولوجيا والمعلوماتية .
2009 - لتاريخه	عضو مجلس أمناء جامعة العلوم التطبيقية .
2006- لتاريخه	عضو هيئة مديري شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية .
2006 - لتاريخه	عضو مجلس إدارة شركة مدارس الاتحاد
2012- لتاريخه	ممثلاً عن شركة المصانع العربية الدولية للأغذية والاستثمار
2014- لتاريخه	مدير عام الشركة الأولى للتمويل
2014- لتاريخه	نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الأولى للتمويل
2016 - لتاريخه	عضو هيئة مديري شركة التطبيقية للطاقة ممثلاً عن مدارس الاتحاد .

(2) الاسم :- السيد إياد محمد عبد الغني العمد.

المنصب :- نائب رئيس مجلس الإدارة /المدير العام.

تاريخ العضوية :- 2006/02/05

تاريخ الميلاد :- 1960/06/23

\*الشهادات العلمية وسنة التخرج:

بكالوريوس هندسة مدنية 1982/12/21

بكالوريوس إدارة منشآت 1984/12/20

ماجستير إدارة أعمال 1991/01/15

\*الخبرات العملية:

1990-1987	مهندس اشراف/أمانة عمان الكبرى
1993-1992	مدير مشاريع /امانة عمان الكبرى
1996-1994	مدير شركة سبيل للتجارة.
2002-1997	مدير عام شركة عالم العمارة.
2006-2002	مدير عام شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية (خاصة)
2006- حالياً	مدير عام شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية (مساهمة عامة)

(3) الاسم :- السيدة هبه عبد الله عبد الحليم أبو خديجه

المنصب :- عضو مجلس إدارة

تاريخ العضوية :- من 2018/04/18 لغاية 2022/03/28

تاريخ الميلاد :- 1986/05/01

\* الشهادات العلمية وسنة التخرج

ماجستير محاسبة 2011

\*الخبرات العملية :

- 2009/10/21 لتاريخه عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم ممثلاً عن

شركة الأمان للإستثمار وإدارة المحافظ المالية .

- 2009/4/23 لتاريخه عضو مجلس إدارة شركة مدارس الاتحاد والمدير التنفيذي

للبرنامج الأجنبي بمدارس الاتحاد .

- 2009-2012 عضو هيئة مديري شركة عبر العالم للتكنولوجيا والمعلوماتية ذ.م.

- 2001-2015 عضو مجلس إدارة الشركة الدولية للاستثمارات الطبية ممثلاً عن

شركة مستشفى ابن الهيثم .

- 2015/4/22 لتاريخه عضو مجلس إدارة الشركة الدولية للاستثمارات الطبية.

(4) الاسم :- السيدة سحر عبد الله عبد الحليم أبو خديجه

المنصب :- عضو مجلس الإدارة

تاريخ العضوية :- 2018/04/18

تاريخ الميلاد :- 1973/03/11

\*الشهادات العلمية وسنة التخرج:

ماجستير مصارف 2002

\*الخبرات العلمية

- 2007/7/25 لتاريخه مدير عام شركة المصانع العربية الدولية للأغذية والاستثمار .

- 2007/3/22 لتاريخه عضو مجلس إدارة شركة المصانع العربية الدولية للأغذية والاستثمار .

- 2001-2009 عضو مجلس أمناء جامعة العلوم التطبيقية الخاصة .

- 2009-2012 رئيس هيئة مديري شركة عبر العالم للتكنولوجيا والمعلوماتية .

الاسم :- السيدة سوسن عبد الله عبد الحليم أبو خديجه  
المنصب :- عضو مجلس إدارة ممثلاً عن الشركة الاولى لتمويل  
تاريخ العضوية :- 2022/04/03 .  
تاريخ الميلاد :- 1975/12/21.

\*الشهادات العلمية وسنة التخرج:  
ماجستير إدارة تربوية / الجامعة الأردنية 2001  
بكالوريوس علوم طبية /مختبرات تحاليل/جامعة العلوم التطبيقية الخاصة 1997

\*الخبرات العملية :

2017/09 - لتاريخه عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم ممثلاً عن  
الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار .  
2017/09 - لتاريخه عضو مجلس إدارة شركة المصانع العربية الدولية للأغذية والاستثمار.  
2017/09 - عضو مجلس إدارة الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار.  
2009-2007 - عضو مجلس إدارة شركة المصانع العربية الدولية للأغذية والاستثمار.  
عضو مجلس إدارة الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار .

(5) الاسم :- السيد منصور أكرم بدوي العلمي.  
المنصب :- عضو مجلس إدارة.  
تاريخ العضوية :- 2006/02/05.  
تاريخ الميلاد :- 1953/06/30.

\*الشهادات العلمية وسنة التخرج:  
بكالوريوس هندسة كيميائية 1977/06/30.

\* الخبرات العملية :

1991 – 1977 مدير التخطيط شركة ادكو /أبو ظبي  
1991- 2001 المدير العام شركة البواردي /أبو ظبي  
2001- 2003 مدير عام شركة ريدا / ليبيا  
2003- لتاريخه حتى الآن المدير التنفيذي لمجموعة البواردي /أبو ظبي  
2015 - لتاريخه عضو مجلس إدارة شركة العالمية للوساطة IBFM  
2015 - لتاريخه عضو مجلس إدارة شركة مسافات للنقل المتخصص  
2016 - لتاريخه عضو مجلس ادارة شركة القدس الخرسانية  
2016- لتاريخه عضو مجلس ادراة شركة البطاقات العالمية .

(6) الاسم :- السيد حمزه عبد الرحمن حمزه عواد  
المنصب :- عضو مجلس إدارة  
تاريخ العضوية :- 2018/05/21  
تاريخ الميلاد :- 1978/09 /23

\*الشهادات العلمية وسنة التخرج:

بكالوريوس هندسة مدنية 2000/03/01  
ماجستير إدارة أعمال 2003/02/01

\* الخبرات العملية :

- مدير عام شركة أرابتك جردانة العالمية .
- عضو مجلس ادارة في مجموعة أرابتك جردانة للخدمات الهندسية .
- عضو مجلس إدارة لشركة AJ SAUDI في السعودية .
- عضو لجنة تنفيذية في لجان منتدى الأعمال الهندسي في الأردن

(7) الاسم :- السيد سعد محمد الحاج موسى الجندي .

المنصب :- عضو مجلس إدارة.

تاريخ العضوية :- 2010/03/21

تاريخ الميلاد :- 1948/ /

\*الشهادات العلمية وسنة التخرج:

بكالوريوس إدارة أعمال سنة 1970

\* الخبرات العملية :

- |               |  |
|---------------|--|
| 1975-1970     | مدير تجاري – مفروشات العبد اللطيف /السعوديه- الرياض      |
| 1969-1975     | مدير عام – مفروشات العبد اللطيف / السعوديه - الرياض      |
| 1982-1969     | مدير تجاري – مجموعة العبد اللطيف الصناعي/السعوديه-الرياض |
| 1988-1982     | مدير عام – مجموعة العبد اللطيف الصناعي/السعوديه-الرياض   |
| 2004-1988     | مدير عام - شركة الشرق الأوسط للوكالات / الأردن           |
| 2004- لتاريخه | مدير عام – شركة تاك – تركيا                              |
|               | شريك في شركة الحامد التجاريه .                           |
|               | رئيس مجلس إدارة شركة شيركو .                             |

ب- وفيما يلي أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عنهم :-

(1) الاسم : السيد إياد محمد عبد الغني العمد.

المنصب: المدير العام.

تاريخ التعيين: 2006/02/05.

تاريخ الميلاد: 1960/06/23.

الشهادات العلمية وسنة التخرج:

بكالوريوس هندسة مدنية 1982/12/21.

بكالوريوس إدارة منشآت 1984/12/20.

ماجستير إدارة أعمال 1991/01/15.

الخبرات العملية:

1990-1987 مهندس اشراف /أمانة عمان الكبرى .

1993-1992 مدير مشاريع/أمانة عمان الكبرى .

1996-1994 مدير شركة سبيل للتجارة.

2002-1997 مدير عام شركة عالم العمارة.

2006-2002 مدير عام شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية (خاصة)

2006- حالياً مدير عام شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية (مساهمة عامة)

(2) الاسم : السيد احمد منير احمد ورده.

المنصب: المحاسب المالي.

تاريخ التعيين: 2019/12/15.

تاريخ الميلاد: 1991/05/22.

الشهادات العلمية وسنة التخرج :

بكالوريوس محاسبة 2013/06/15.

الخبرات العملية:

2016-2014 حسابات / شركة بيت الدقة للاستشارات المالية والضريبية والمحاسبية.

2018-2016 حسابات / شركة سعد الدين وشركاه

2019-12-15 لتاريخه محاسب مالي / شركة المعاصرون للمشاريع الاسكانية .

رابعاً :- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم اذا كانت هذه

الملكية تشكل 5% فأكثر مقارنة بالسنة السابقة .

رقم	الأسم	عدد الاسهم كما هي 2021/12/31	النسبة %	عدد الاسهم كما هي 2022/12/31	النسبة %
1	الشركة العقارية الأردنية للتنمية	812042	13,34	812042	13,34
2	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار	580924	9,68	580924	9,68
3	اياد محمد عبد الغني العمد	480220	8	480220	8
4	مطيعه ملك محمد بدران	400200	6,67	400200	6,67
5	ابراهيم عبدالله عبد الحليم ابو خديجه	345992	5,7	345992	5,7
6	الشركة الأولى للتمويل	330665	5,5	330665	5,5

**خامساً :-** الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها .  
لا توجد احصائيات يمكن الاعتماد عليها لبيان الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها. هذا ولا يوجد للشركة حصة من الاسواق الخارجيه.

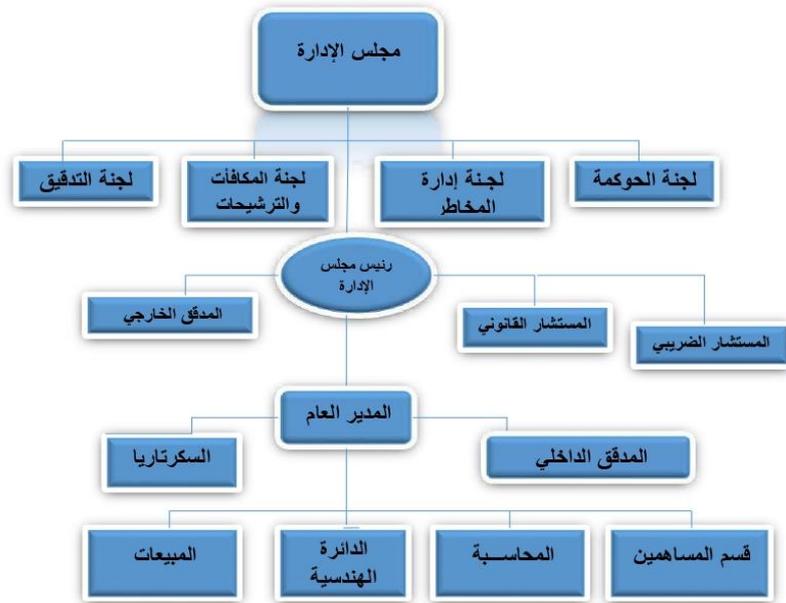
**سادساً :-** درجة اعتماد الشركة على موردين محددین أو عملاء رئيسین (محلياً أو خارجياً).  
لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسین محلياً وخارجياً يشكلون 10% فاكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

**سابعاً :-** الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة.  
تتمتع الشركة بإعفاءات من رسوم نقل الملكية للشقق بواقع 3% عدا عن ذلك فلا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها.  
لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

**ثامناً :-** القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.  
لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها ذات اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.  
لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة ، أو لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

تاسعاً :- أ- الهيكل التنظيمي للشركة.

الهيكل التنظيمي للشركة  
( ( الهيئة العامة ) )



**ب \_ عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم.**

الرقم	الموئل العلمي	عدد الموظفين
1	ماجستير	1
2	بكالوريوس	1
3	دبلوم	1
4	معهد مهني	3

**ج \_ برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة.**

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية. هذا ويتم تعيين الموظفين من أصحاب الكفاءات وحسب توفر شواغر واحتياجات الشركة .

**عاشراً:- المخاطر التي تتعرض لها الشركة.**

المخاطر التي تتعرض لها الشركة هي ما ينشأ عن ضعف الطلب في سوق العقار نتيجة عوامل ذات منشأ اقتصادي محلي أو عالمي أو عوامل سياسية محلية أو اقليمية قد تؤثر على السيولة النقدية للشركة وتمنعها من تسديد التزاماتها . أما بالنسبة لمخاطر الإئتمان والفائدة وسعر الصرف فلا تنطبق على الشركة لعدم اعتمادها على تسهيلات بنكية .

**حادي عشر:- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2022**

بلغت مجموع إيرادات الشركة من المبيعات(1405000) دينار والإيرادات الأخرى (57963) دينار وإيرادات الودائع (142788) دينار كما بلغت المصاريف الإدارية (237323) دينار) وكلفة المبيعات (1185968) واجمالي الأرباح(157260) دينار.

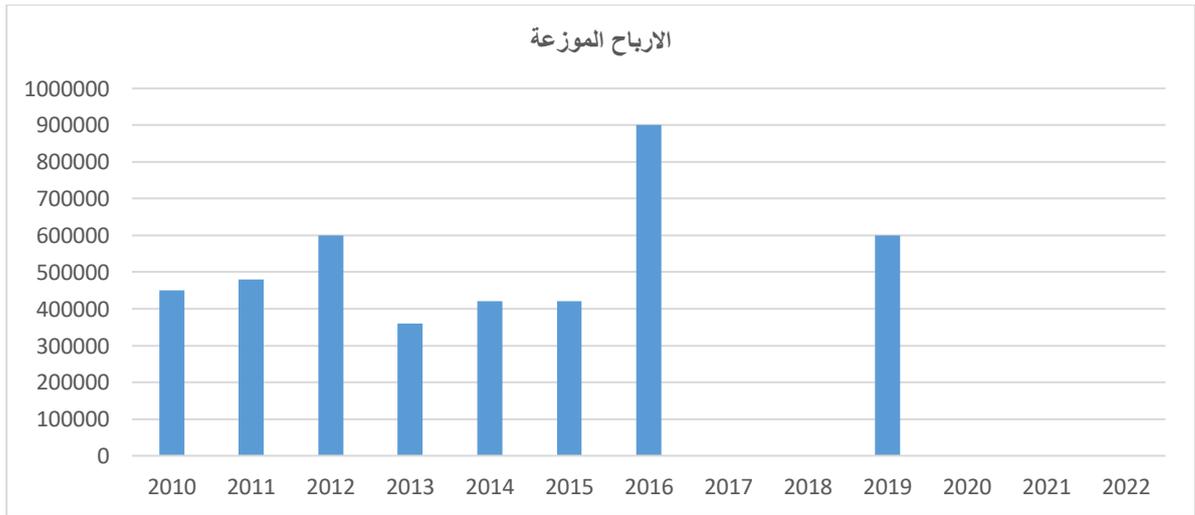
\* لم يمر على الشركة اي احداث هامة خلال السنة المالية.

**ثاني عشر:- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.**

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

**ثالث عشر:- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية منذ تأسيس الشركة.**

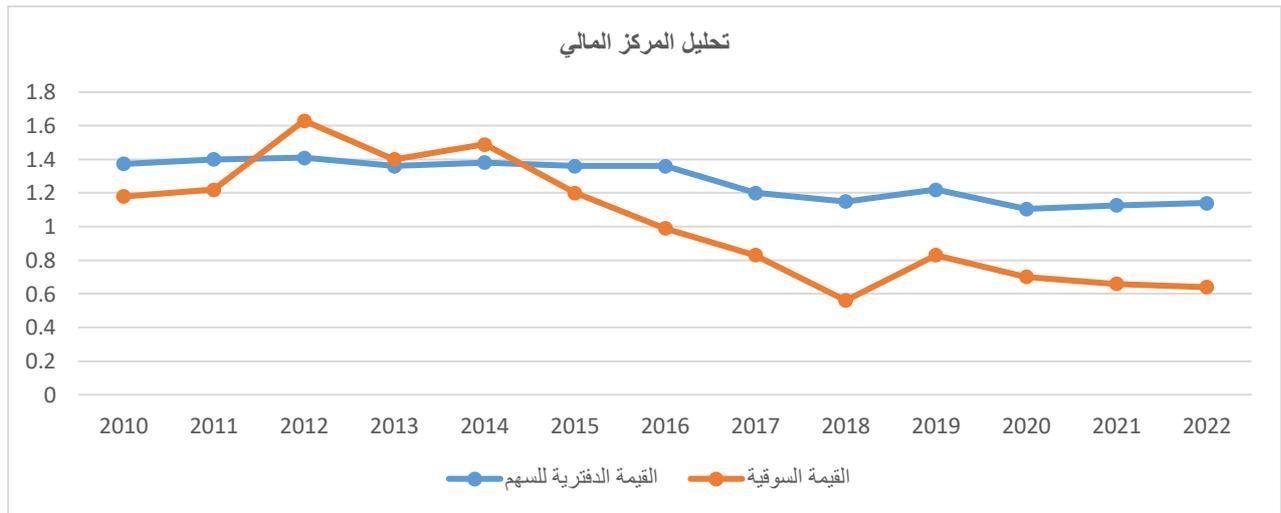
الرقم	البيان	عام 2010	عام 2011	عام 2012	عام 2013	عام 2014	عام 2015	عام 2016	عام 2017	عام 2018	عام 2019	عام 2020	عام 2021	عام 2022
1	صافي الأرباح المحققة قبل الضريبة	492656	717050	724638	340197	596323	430105	378830	75364	42275	449549	(60294)	162842	157260
2	الأرباح الموزعة	450000 %7,5	480000 %8	600000 %10	360000 %6	42000 7% 0	420000 %7	900000 %15	600000 %10	-----	600000 %10	-----	-----	-----
3	صافي حقوق المساهمين	8232844	8378327	8502072	8141958	8270220	8141391	8013825	7171984	6907293	7302617	6635590	6760960	6880480
4	القيمة السوقية للسهم	1,18	1,22	1,63	1,40	1,49	1,20	0,99	0,82	0,56	0,83	0,69	0,75	0,74



رابع عشر:- تحليل المركز المالي ونتائج أعمال الشركة خلال السنة المالية.  
قامت الشركة بتحقيق ارباح قبل الضريبة بلغت (157260) دينار بنهاية عام 2022 .

وفيما يلي تحليل للمركز المالي للشركة :

الرقم	النسب المالية	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
1	القيمة السوقية إلى العائد P/E	27.6	35.8	(68)	12,41	87,5	81.6	18,6	22,07	17,08	30,5	15,31	11,42	16,45
2	القيمة السوقية للقيمة الدفترية	0.64	0.66	0.62	0.83	0.56	0.83	0.99	1.2	1.49	1.4	1.63	1.22	1.18
3	عائد السهم الواحد	2%	% 2.1	(1%)	% 6	%0,007	%1	%4,87	%4,85	%8,17	%4,6	% 10,6	%10,6	% 7,16
4	العائد على الاستثمار	2%	1.85	(0.09)	6,6	0,007	1	4,87	3,57	5,9	4,6	10,6	7,25	5,02
5	العائد على حقوق الملكية	1.6	1.85	(0.09)	5,4	0,005	0,84	3,65	4,00	6,3	3,4	7,5	7,6	5,2
6	نسبة الأرباح الموزعة إلى القيمة السوقية	---	---	--	6,2	---	---	14,4	4,1	4,66	4,28	6,5	8,75	6,3
7	القيمة الدفترية للسهم	1.14	1.126	1.105	1,22	1,15	1,2	1,36	1,36	1,38	1,36	1,41	1,4	1,373
8	الجاهزية النقدية	7.89	9.8	10.7	10,6	2,96	6,18	5,45	5,02	1,29	3,53	4,52	2,39	6,745
9	سرعة دوران رأس المال	1.31	0.22	11.5	38,4	19,24	27,4	40,2	42,6	52,9	45,6	63,3	57,8	44,78



**خامس عشر:** التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة على الأقل لا زال سوق العقارات في المملكة يعاني من ضعف شديد نتيجة ارتفاع اسعار التمويل حيث تراجعت القوة الشرائية لدى شرائح المجتمع مما كان له أثر كبير على قدرة الشركات على تسويق ما لديها من عقار . واننا نعتقد بان عام 2023 سيشهد تحسن في مبيعات سوق العقار بعد تخفيض رسوم التسجيل واحتمال انخفاض اسعار التمويل لعام 2023 . وعليه فاننا سنقوم بمضاعفة الاستثمار في التطوير العقاري في مجالات بناء الفلل وفي مناطق ممتازة ومميزة في عمان .

#### وفيما يلي بيان الدخل التقديري لسنة 2022

الإيرادات		البيان
2023/12/31	2022/12/31	
2550000	1405000	إيرادات مبيعات الشقق
-----	-----	إيرادات استثمارات أسهم
110000	200751	إيرادات اخرى
2660000	1605751	مجموع الإيرادات

النفقات		البيان
2023/12/31	2022/12/31	
2075000	1185968	كلفة المبيعات
124230	122500	رواتب الموظفين
111770	98757	مصاريف تشغيلية اخرى
16000	15986	استهلاك الموجودات
2327000	1423291	مجموع النفقات
333000	182460	ربح الفترة قبل الضريبة

**سادس عشر :** مقدار أتعاب التدقيق للشركة ومقدار أي أتعاب على خدمات اخرى تلقاها المدقق و/أو مستحقة له .

بلغت أتعاب التدقيق (3000) دينار مضافاً إليها 16% ضريبة مبيعات . ومن الجدير بالذكر انه لا يوجد أي مقدار لأتعاب عن خدمات اخرى تلقاها المدقق و/أو مستحقة له .

**سابع عشر:-**

**أ) \* عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة :**

رقم	أسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم كما هي 2021/12/31	عدد الاسهم كما هي 2022/12/31
1	ابراهيم عبدالله ابو خديجة	رئيس مجلس الإدارة من تاريخ 2017/4/6	الأردنية	345992	345992
2	سحر عبدالله ابو خديجة	عضو من تاريخ 2018/4/6	الأردنية	59323	59323
	هبه عبدالله ابو خديجة	عضو من تاريخ 2018/4/6 لغاية 2022/03/28	الأردنية	59323	59323
3	سوسن عبدالله ابو خديجه	عضو من تاريخ 2022/04/03	الأردنية	59323	59323
4	إياد محمد عبد الغني العمد	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	480220	480220
5	منصور أكرم بدوي العلمي	عضو	الأردنية	17260	17260
6	سعد محمد الحاج موسى الجندي	عضو	الأردنية	162569	162569
7	حمزة عبدالرحمن عواد	عضو من تاريخ 2018/5/21	الأردنية	10000	10000

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة .

**ب) عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.**

رقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم كما هي 2021/12/31	عدد الاسهم كما هي 2022/12/31
1	إياد محمد عبد الغني العمد	المدير العام	الأردنية	480220	480220
2	احمد منير احمد ورده	المحاسب المالي	الأردنية	----	----

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

**ج) عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة :-**

رقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الاسهم كما هي 2021/12/31	عدد الاسهم كما هي 2022/12/31
1	أماني يوسف محمد العبدلات	زوجة ابراهيم عبدالله ابو خديجة	الأردنية	----	----
2	فادية أكرم بدوي العلمي	زوجة اياد محمد عبد الغني العمد	الأردنية	10000	10000
3	مها خليل ابراهيم العلمي	زوجة منصور أكرم العلمي	الأردنية	----	----
4	تمام سليمان موسى الجندي	زوجة سعد محمد الحاج موسى الجندي	الأردنية	----	----
	اتحاد تركي فارس جابر	زوجة سعد محمد الحاج موسى الجندي	الأردنية	----	----
5	عايدة "محمد عاطف" احمد هويدي	زوجة حمزة عبد الرحمن عواد	الأردنية	----	----
6	عبدالرزاق عبدالله عربيات	زوج سحر عبدالله ابو خديجه	الأردنية	----	----
7	عبدالرحيم محمد خليل محمود ابو خديجه	زوج سوسن عبدالله ابو خديجه	الأردنية	----	----

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة .

أ- عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الاسهم كما هي 2021/12/31	عدد الاسهم كما هي 2022/12/31
1	فادية أكرم بدوي العلمي	زوجة / اياد محمد عبد الغني العمد	الأردنية	10000	10000
2	امينة حسن خالد ازبيدات	زوجة / احمد منير احمد وردة	الاردنية	-----	-----

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

**ثامن عشر:-**

أ) \* مزايا ومكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :-

\* تم صرف 25,200 دينار أردني بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة على النحو التالي:-

الرقم	اسم العضو	المنصب	الرواتب السنوية	بدل تنقلات داخل المملكة	المكافآت	نفقات سفر	إجمالي النفقات
1	ابراهيم عبدالله ابو خديجه	رئيس مجلس الإدارة	2017/4/6	3600	--	لا يوجد	3600
2	إياد محمد عبد الغني العمد	نائب الرئيس/ المدير العام		3600	--	لا يوجد	3600
3	سحر عبدالله ابو خديجه	عضو من تاريخ	2018/4/18	3600	--	لا يوجد	3600
4	هبه عبدالله ابو خديجه	عضو من تاريخ	2018/4/18 لغاية 2022/03/28	900	--	لا يوجد	900
	سوسن عبدالله ابو خديجه	عضو من تاريخ	2022/04/03	2700	--	لا يوجد	2700
5	منصور أكرم بدوي العلمي	عضو		3600	--	لا يوجد	3600
6	سعد محمد الحاج موسى الجندي	عضو		3600	--	لا يوجد	3600
7	حمزه عبدالرحمن عواد	عضو من تاريخ	2018/5/21	3600	--	لا يوجد	3600

لا يوجد أي مزايا عينية يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة .  
كما لا يوجد اي رواتب سنوية يتقاضاها رئيس مجلس الادارة او اعضاء المجلس مقابل عضويتهم في المجلس.

- قام مجلس الإدارة بعقد ستة اجتماعات خلال سنة 2022 كما قامت لجنة التدقيق بعقد اربعة اجتماعات بنفس السنة .

ب) \* مزايا ومكافآت ورواتب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية.

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب	بدل التنقلات	المكافآت	نفقات سفر	إجمالي المزايا السنوية
1	إياد محمد عبد الغني العمد	المدير العام	96000	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	96000
2	احمد منير احمد وردة	المدير المالي	6600	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	6600

يتمتع مدير عام الشركة بمزايا عينية وهي سيارة على حساب الشركة .

**التاسع عشر :-** بيان التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية.  
لا يوجد تبرعات أو منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

**عشرون :-** العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

لا يوجد اي عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

**الحادي والعشرون :-**

**أ ) مساهمة الشركة في حماية البيئة .**

تساهم الشركة بالمحافظة على بيئة نظيفة بالتقيد بالتعليمات المتعلقة بالتخلص من الانقاض في الاماكن المخصصة لها والمحافظة على نظافة مواقع البناء عدا ذلك لا تساهم الشركة في حماية البيئة .

**ب) مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي .**

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

**الثاني والعشرون :-**

ان التغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن التطبيق المبكر لمعيار التقارير المالية الدولي (9) الأدوات المالية وتعليمات إثبات القيمة العادلة وفائض إعادة التقييم لسنة 2014 . ليس له اي اثر كبير في مركز الشركة المالي .

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

الصفحة	المحتويات
-	تقرير مدقق الحسابات المستقل
1	قائمة المركز المالي
2	قائمة الدخل الشامل
3	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
4	قائمة التدفقات النقدية
18 - 5	إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية المحترمين  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية لشركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية المساهمة العامة المحدودة، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022، وكل من قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الأول 2022، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

### أمر آخر

إن القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021 قد تم تدقيقها من قبل مدقق حسابات آخر وأصدر تقرير غير متحفظ حولها بتاريخ 13 شباط 2022.

### أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الأساسية هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية للفترة الحالية إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا القوائم المالية ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

### تدني شقق جاهزة واستثمارات عقارية

#### أمر التدقيق الأساسي

بلغت قيمة الشقق الجاهزة للبيع والاستثمارات العقارية 1,557,844 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2022 والتي تمثل ما نسبته 21% من إجمالي موجودات الشركة. قامت الشركة بتحليل ما إذا كان هناك وجود مؤشرات تدني في قيمة الشقق الجاهزة والاستثمارات العقارية عند أعداد البيانات المالية وعكس قيمة التدني في بيان الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر (إن وجد) وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية. وتعتمد الشركة على مخمين مستقلين لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للشقق الجاهزة للبيع والقيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعكس أي تدني في قيمة هذه الشقق والاستثمارات العقارية في بيان الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر.

تتطلب هذه التقييمات أحكام هامة و تقديرات ليتم تقييمها وبناء على ذلك فإن اختبار التدني للشقق الجاهزة للبيع والاستثمارات العقارية يعتبر أمر تدقيق رئيسي.

يتبع تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية المحترمين  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الإفصاحات ذات الصلة  
إيضاح (7) و (9) حول البيانات المالية المرفقة.

#### استجابة التدقيق

تضمنت إجراءات التدقيق الحصول على فهم عن تقدير الإرادة لتدني الشقق الجاهزة للبيع و الاستثمارات العقارية ومراجعة معقولة التقدير الذي قامت به ادارة الشركة في اختبار تدني قيمة الشقق الجاهزة والاستثمارات العقارية. كما قمنا بتقييم كفاءة وقدرات ومؤهلات وموضوعية المخمنين عن طريق جملة امور منها التحقق من اعتمادهم لدى دائرة الاراضي والمساحة. بالاضافة لمراجعة التقارير الصادرة من قبل المخمنين لتقييم التدني للشقق الجاهزة للبيع والاستثمارات العقارية وبالتالي قيمنا الإفصاحات ذات العلاقة في البيانات المالية .

#### معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها.  
إن رأينا حول القوائم المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإنما لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.  
فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهر في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة.  
عند تزويدنا بالمعلومات الأخرى – لاحقاً – وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن ذلك.

#### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.  
عند إعداد القوائم المالية، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.  
إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

يتبع تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية المحترمين

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت. إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، وقد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية. كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم يقين جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود يقين جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار.

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقى وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

يتبع تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية المحترمين  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى)، حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية المساهمة العامة المحدودة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

ميثاق للاستشارات وتدقيق الحسابات

علي عطيه

إجازة رقم 895

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

30 كانون الثاني 2023



شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي  
كما في 31 كانون الأول 2022

31 كانون الأول 2021 دينار أردني	31 كانون الأول 2022 دينار أردني	ايضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
13,823	13,141	6	ممتلكات ومعدات - بالصافي
964,980	1,055,844	7	إستثمارات عقارية
2,630	2,630		موجودات ضريبية مؤجلة
<b>981,433</b>	<b>1,071,615</b>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
468,024	2,119,699	8	مشاريع تحت التنفيذ
1,797,486	502,000	9	شقق جاهزة معدة للبيع
125,339	114,562	10	مديون وأرصدة مدينة أخرى
216,302	361,011	11	نقد وما في حكمه
3,557,404	3,157,357	12	ودائع إستثمارية لدى البنوك
<b>6,164,555</b>	<b>6,254,629</b>		مجموع الموجودات المتداولة
<b>7,145,988</b>	<b>7,326,244</b>		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
6,000,000	6,000,000	1	رأس المال المصرح به والمدفوع
704,160	719,886	13	إحتياطي إجباري
8,008	8,008	13	إحتياطي إختياري
48,792	152,587		أرباح مدورة
<b>6,760,960</b>	<b>6,880,481</b>		مجموع حقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
137,859	211,679	14	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
209,350	199,775		أمانات مساهمين (أرباح غير موزعة)
37,819	34,309	16	مخصص ضريبة الدخل
<b>385,028</b>	<b>445,763</b>		مجموع المطلوبات المتداولة
<b>7,145,988</b>	<b>7,326,244</b>		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 22 تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها "

إياد العمد  
نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

31 كانون الأول 2021 دينار أردني	31 كانون الأول 2022 دينار أردني	إيضاح	
1,620,008	1,405,000		مبيعات الشقق
(1,356,196)	(1,185,968)		تكلفة المبيعات
<b>263,812</b>	<b>219,032</b>		مجمّل الربح
(250,145)	(262,523)	15	مصاريّف إدارية
49,591	50,052		إيراد الإيجار
-	7,911		إيرادات أخرى
<b>63,258</b>	<b>14,472</b>		الربح التشغيلي
99,584	142,788		إيرادات الودائع
<b>162,842</b>	<b>157,260</b>		ربح السنة قبل الضريبة
-	(3,430)		ضريبة دخل سنوات سابقة
(35,670)	(32,655)	16	ضريبة دخل السنة
(1,802)	(1,654)	16	ضريبة المساهمة الوطنية
<b>125,370</b>	<b>119,521</b>		الدخل الشامل للسنة
<b>0.021</b>	<b>0.020</b>	17	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 22 تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها "

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

المجموع	أرباح مدورة	إحتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	رأس المال المدفوع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
<b>للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022</b>					
6,760,960	48,792	8,008	704,160	6,000,000	الرصيد في بداية السنة
119,521	119,521	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	(15,726)	-	15,726	-	المحول إلى الإحتياطي الإجباري
<b>6,880,481</b>	<b>152,587</b>	<b>8,008</b>	<b>719,886</b>	<b>6,000,000</b>	<b>الرصيد كما في 31 كانون الأول 2022</b>
<b>للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021</b>					
6,635,590	(60,294)	8,008	687,876	6,000,000	الرصيد في بداية السنة
125,370	125,370	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	(16,284)	-	16,284	-	المحول إلى الإحتياطي الإجباري
<b>6,760,960</b>	<b>48,792</b>	<b>8,008</b>	<b>704,160</b>	<b>6,000,000</b>	<b>الرصيد كما في 31 كانون الأول 2021</b>

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 22 تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها "

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	
دينار أردني	دينار أردني	
162,842	157,260	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
		ربح السنة قبل الضريبة
		<u>تعديلات :</u>
13,854	15,986	استهلاكات
25,200	25,200	مخصصات أعضاء مجلس الإدارة
8,000	-	مخصصات أخرى
9,026	7,469	خسائر تدني شقق جاهزة للبيع والموجرة
<b>218,922</b>	<b>205,915</b>	<u>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال العامل</u>
1,356,196	1,184,198	شقق جاهزة للبيع
(888,199)	(1,651,675)	مشاريع تحت التنفيذ
(54,739)	10,777	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
40,854	48,620	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(18,527)	(9,575)	أمانات مساهمين (أرباح غير موزعة)
<b>654,507</b>	<b>(211,740)</b>	<u>صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية قبل الضريبة المدفوعة</u>
-	(41,249)	ضريبة الدخل المدفوعة
<b>654,507</b>	<b>(252,989)</b>	<u>صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية</u>
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(660)	(2,349)	شراء ممتلكات ومعدات
(8,340)	-	إضافات على شقق جاهزة
<b>(9,000)</b>	<b>(2,349)</b>	<u>صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية</u>
<b>645,507</b>	<b>(255,338)</b>	<u>التغير في رصيد النقد</u>
3,128,199	3,773,706	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<b>3,773,706</b>	<b>3,518,368</b>	<u>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</u>

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 22 تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها "

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءاً منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

## (1) عام

تأسست شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية كشركة أردنية ذات مسؤولية محدودة وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (7285) بتاريخ 19 أيار 2002. هذا وقد تم تحويلها إلى شركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ 3 كانون الثاني 2006 وتسجيلها تحت الرقم (381) برأسمال يبلغ 3,615,000 دينار مقسم إلى 3,615,000 سهم وتم زيادته بتاريخ 15 شباط 2007 ليصبح قدره 6,000,000 دينار مقسم على 6,000,000 حصة بقيمة إسمية دينار واحد لكل سهم. إن عنوان الشركة هو الصويفية، ص.ب. 831223 عمان - الأردن.

تتمثل غايات الشركة الرئيسية فيما يلي:

- شراء الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.
- استثمار أموال الشركة في المجالات العقارية.
- تملك الأراضي لتنفيذ غايات الشركة.
- استثمار أرضي زراعية.
- الإقتراض من البنوك لغايات الشركة 50% من راس مال الشركة.
- استثمارات سياحية.
- استثمارات تجارية.

تم إقرار القوائم المالية للشركة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 30 كانون الثاني 2023.

## (2) أساس الإعداد

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية والتي تم تطبيقها وفقاً لمبدأ الثبات لجميع السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

تم عرض القوائم المالية بالدينار الاردني والذي يمثل ايضاً عملة الشركة الوظيفية.

إن المبالغ الظاهرة مقربة لاقرب دينار.

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ومعايير المحاسبة الدولية والتفسيرات (تشكل مع IFRS) ووفقاً لمتطلبات القانون الأردني.

إن إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب استخدام تقديرات محاسبية هامة ومحددة، كما يتطلب أيضاً من الإدارة استخدام تقديراتها الخاصة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، لا يوجد تقديرات وافتراسات لها أثر مادي استخدمت في إعداد القوائم المالية.

### اساس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

### التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022:

إشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار 2020 بإصدار تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) اندماج الأعمال - إشارة إلى الإطار المفاهيمي. تحل هذه التعديلات محل الإشارة إلى الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية والذي صدر في عام 1989 ومع الإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية والذي صدر في آذار 2018 دون تغيير جوهري على متطلبات الإطار المفاهيمي.

كما أضاف المجلس استثناء لمبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) لتجنب إمكانية ظهور أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" (Day 2) للمطلوبات والالتزامات المحتملة المشمولة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (21) في حال تم تكبدها بشكل منفصل.

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

في الوقت ذاته قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) للأصول المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

الممتلكات والألات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار 2020 بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) الممتلكات والألات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني والذي يمنع المنشآت من تخفيض كلفة الممتلكات والألات والمعدات بقيمة المبالغ المتحصلة من بيع منتج تم انتاجه في الفترة خلال إحصار الأصل إلى الموقع وتجهيزه للحالة اللازمة للعمل بالطريقة المقصودة التي تحددتها الإدارة. وفقا لذلك يجب على المنشأة الاعتراف بالمبالغ المتحصلة من بيع هذه المنتجات وتكلفة انتاجها في الارباح أو الخسائر.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

العقود الخاسرة - كلفة التزامات العقود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار 2020، بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة ان تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما اذا كان العقد الخاسر او سينتج عنه خسارة.

تطبيق التعديلات طريقة "التكلفة المباشرة". ان التكاليف المباشرة المتعلقة بعقود بيع البضائع أو الخدمات تتضمن كلا من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة بأنشطة العقد بشكل مباشر. لا تتعلق المصاريف الادارية والعمومية بالعقود بشكل مباشر ولذلك لم تستبعدا إلا إذا تم تحميلها الى الطرف الاخر بموجب شروط العقد.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (1) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى - شركة تابعة كمتبني للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى كجزء من التحسينات على معالجة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للأعوام من 2018-2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (1) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى. يسمح التعديل للشركة التابعة التي تختار تطبيق الفقرة د 16 (أ) من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (1) لقياس فروقات تحويل العملات الأجنبية المتراكم باستخدام المبالغ المعلن عنها من قبل الشركة الأم، بناءً على تاريخ تطبيق الشركة الأم للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرور الأولى يتم تطبيق هذا التعديل أيضاً على الشركة الحليفة أو الاستثمار المشترك الذي يختار تطبيق الفقرة د 16 (أ) من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (1).

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) الأدوات المالية - اختبار '10%' لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية كجزء من التحسينات على معالجة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للأعوام من 2018-2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9). يوضح التعديل الرسوم التي تأخذها الشركة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الآخر. تقوم الشركة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية السنة المالية التي تطبق فيها الشركة التعديل.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

**(3) ملخص لأهم السياسات المحاسبية**

**ممتلكات ومعدات**

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

عدد وادوات	10%
اثاث ومفروشات	4-10%
معدات مكتبية	10-30%
مركبات	15%

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.

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

**استثمارات عقارية**

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

استثمارات عقارية	2%
------------------	----

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلص منها أو عند التوقف عن استخدامها ولا يتوقع وجود منفعة مستقبلية منها. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد.

يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك إما بانتهاء إشغالها من قبل المالك أو بتأجيرها لطرف آخر أو باكتمال عملية الإنشاء أو التحديث. يتم التحويل من الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك بإشغالها من قبل المالك أو البدء بتحديثها تمهيدا لبيعها.

**مشاريع تحت التنفيذ**

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة التطوير والمصاريف المباشرة. لا يتم البدء باستهلاك المشاريع تحت التنفيذ حتى يتم الانتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام

**تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية**

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

**القيمة العادلة**

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية بدون تنزيل أية مصروفات مصاحبه لها، في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

• مقارنة بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

• تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

• نماذج تسعير الخيارات.

تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

#### عقارات معدة للبيع

يتم الاعتراف بالعقارات المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. تشمل تكلفة العقارات المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الارض وتكاليف البناء من قبل الشركة. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

#### الذمم المدينة

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

#### 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 المستحقة 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. يتم إثبات الذمم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

#### مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، على سبيل المثال في إطار عقد التأمين - يتم الاعتراف بالاسترداد كأصل منفصل فقط عندما يكون الاسترداد مؤكداً ويظهر المصروف المرتبط بهذا المخصص بقائمة الدخل بالصافي بعد خصم الاسترداد. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

#### التقاص

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

#### تدني الموجودات غير المالية

ان الموجودات الغير المالية تصبح خاضعة لاختبار التدني عندما يظهر حدث او تغير في الظروف يكون مؤشرا الى ان قيمة الموجودات الدفترية من المحتمل او من غير الممكن استردادها . يتم تخفيض الاصل عندما تتجاوز قيمته الدفترية قيمته القابلة للاسترداد ( القيمة المستبدلة او القيمة العادلة مطروحا منها تكلفة البيع ايهما اعلى ) . يتم قيد التدني ضمن بيان الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر .

#### العملات الأجنبية

يتم إظهار القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة وتقوم كل من الشركات التابعة بتحديد عملتها الرئيسية. يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة في تاريخ إجراء المعاملات. كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ المركز المالي. ويتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل.

#### تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه. يتم تسجيل الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة ويستثنى من الإيرادات الخصومات ومردودات المبيعات.

يتم إثبات إيرادات المبيعات عندما تنتقل مخاطر الملكية للبضائع جوهرياً إلى المشتري.

يتم تحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءاً منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

#### ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتركمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية. خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018، صدر قانون ضريبة الدخل المعدل رقم (38) لعام 2018 (تاريخ التطبيق 1 كانون الثاني 2019). وقد أدى القانون المعدل إلى تغيير نسبة ضريبة الدخل للشركات بالإضافة إلى احتساب المساهمة الوطنية لغرض سداد الدين الوطني حيث أنه تم تحديد معدلات المساهمة الوطنية في القانون المعدل على أساس القطاع.

#### رأس المال

يتم تصنيف الأدوات الصادرة من قبل الشركة كحقوق ملكية فقط إلى الحد الذي لا ينطبق عليها تعريف الموجود أو المطلوب المالي. يتم تصنيف الأسهم العادية للشركة كأدوات حقوق الملكية.

#### منافع الموظفين

يتم قيد مساهمة الشركة في خطة منافع الموظفين المحددة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في السنة التي تخصها.

#### (4) الأدوات المالية – إدارة المخاطر

قد تتعرض الشركة من خلال نشاطاتها للمخاطر التالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السوق
- مخاطر السيولة

كباقي الشركات تتعرض الشركة للمخاطر نتيجة استخدام الأدوات المالية، يبين هذا الإيضاح أهداف وسياسات وإجراءات الشركة لإدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة لقياسها. بالإضافة إلى ذلك تم عرض معلومات كمية عنها خلال هذه القوائم المالية.

#### الأدوات المالية الرئيسية

إن الأدوات المالية الرئيسية المستخدمة من قبل الشركة والتي تنشأ عنها مخاطر هي ما يلي:

- نقد وما في حكمه
- ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى
- ذمم تجارية وأرصدة دائنة أخرى
- ودائع استثمارية لدى البنوك

#### الأدوات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة

إن الأدوات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة تتضمن النقد وما في حكمه وذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى وذمم تجارية وأرصدة دائنة الأخرى وقرض.

إن القيمة الدفترية للأدوات المالية المذكورة اعلاه تساوي تقريباً قيمتها العادلة.

تتحمل إدارة الشركة مسؤولية تحديد وتنفيذ أهداف وسياسات إدارة المخاطر ويكون الهدف العام هو وضع سياسات تؤدي إلى تخفيض المخاطر إلى أقصى حد ممكن بدون التأثير على مرونة الشركة وقدرتها التنافسية وفيما يلي تفاصيل أكثر عن تلك السياسات:

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

#### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر حدوث خسارة مالية للشركة نتيجة عدم مقدرة العميل أو الطرف الاخر على الوفاء بالالتزامات التعاقدية للأداة المالية. لا تتعرض الشركة لمثل هذا النوع من المخاطر كونها تتعامل مع بنوك ذات تصنيف ائتماني مناسب ولا يوجد مبالغ مستحقة على اطراف أخرى.  
تنشأ مخاطر الائتمان من النقد وما في حكمه ودائع لدى البنوك ويتم مواجهة ذلك من خلال التعامل مع بنك ذو تصنيف ائتماني مناسب.

#### مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق نتيجة استخدام أدوات مالية تحمل فوائد أو قابلة للمتاجرة أو بعملة اجنبية وتمثل المخاطر في أن القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية ستتذبذب نتيجة التغير في معدلات الفائدة (مخاطر معدلات الفائدة) وأسعار صرف العملات (مخاطر العملات) وعوامل سوق أخرى (مخاطر الأسعار الأخرى).  
لا تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الفائدة والعمولات المذكورة في الفقرة السابقة وذلك لعدم امتلاكها لأدوات مالية تحمل سعر فائدة متغير. كما لا يوجد مبالغ من المتوقع ان يتم تسويتها بالعملة الاجنبية. كما لا يوجد لدى الشركة استثمارات في أدوات ملكية لشركات أخرى.

#### مخاطر السيولة

تنشأ مخاطر السيولة نتيجة ادارة رأس المال العامل وسداد التزاماتها. حيث تتمثل المخاطر في ان تواجه الشركة صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية عندما تستحق.  
تحرص الادارة على أن توفر دائما السيولة المناسبة للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها .  
يبين الجدول التالي الاستحقاقات التعاقدية (تمثل تدفقات نقدية تعاقدية غير مخصومة) للمطلوبات المالية:

أكثر من سنة	بين 3 أشهر و 12 شهرا	حتى 3 أشهر
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
19,919	28,747	163,013
12,340	14,217	111,302

كما في 31 كانون الأول 2022

داننون وأرصدة دائنة أخرى

كما في 31 كانون الأول 2021

داننون وأرصدة دائنة أخرى

#### (5) التقديرات المحاسبية الهامة والافتراضات

تقوم الشركة بتقديرات وافتراضات محددة مستقبلية، تقيم التقديرات والافتراضات بشكل مستمر بناءً على أساس الخبرة السابقة وعوامل أخرى بما في ذلك التوقعات للأحداث المستقبلية التي تعتقد الشركة بأنها معقولة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات والافتراضات، وفيما يلي بعض التقديرات المحاسبية الهامة المعتمدة في إعداد القوائم المالية:

#### ممتلكات ومعدات

تراجع الشركة تقدير الاعمار الانتاجية للممتلكات والمعدات وطريقة الاستهلاك للتأكد من انها تعكس المنفعة المتحصل عليها، وفي حال وجود فرق يتم التعامل معه كتغيرات في التقديرات المحاسبية (في سنة التغيير والسنوات التالية).

#### مطالبات قضائية

تراجع الشركة القضايا الغير منتهية بمتابعة تطور اجراءاتها القانونية في تاريخ كل تقرير وذلك لتقييم الحاجة الى تكوين مخصصات أو الإفصاح في القوائم المالية. ومن العوامل التي تؤخذ بعين الاعتبار باتخاذ قرار المخصصات طبيعة الدعوى والمرحلة التي وصلت اليها (ويشمل ذلك الفترة ما بعد تاريخ القوائم المالية وقبل اصدارها بالشكل النهائي) ورأي ووجهة نظر المستشارين القانونيين والتجربة السابقة لقضايا مشابهة اضع الى ذلك اي قرار للادارة حول كيفية الرد.

#### ضريبة الدخل

ان الشركة خاضعة لضريبة الدخل، وان تكوين مخصص لضريبة الدخل يحتاج الى تقديرات هامة خلال النشاط الاعتيادي يوجد عدد من الحركات المالية والاحتسابات التي يكون تحديد الضريبة بشكل نهائي غير مؤكد حولها نتيجة لذلك تعترف الشركة بالالتزام الضريبي استنادا الى تقديرات فيما اذا سيستحق اي ضرائب او فوائد اضافية.

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءاً منها

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

**(6) ممتلكات ومعدات - بالصافي**

المجموع	مركبات	معدات مكتبية	أثاث ومفروشات	عدد وأدوات	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
94,146	54,182	17,001	19,450	3,513	الرصيد في 1 كانون الثاني 2022
2,349	-	174	-	2,175	إضافات
<b>96,495</b>	<b>54,182</b>	<b>17,175</b>	<b>19,450</b>	<b>5,688</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2022
<b>الإستهلاك المتراكم</b>					
80,323	53,422	15,308	8,347	3,246	الرصيد في 1 كانون الثاني 2022
3,031	760	612	1,484	175	إضافات
<b>83,354</b>	<b>54,182</b>	<b>15,920</b>	<b>9,831</b>	<b>3,421</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2022
<b>13,141</b>	<b>-</b>	<b>1,255</b>	<b>9,619</b>	<b>2,267</b>	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2022
<b>13,823</b>	<b>-</b>	<b>1,693</b>	<b>11,103</b>	<b>3,513</b>	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2021

**(7) إستثمارات عقارية**

فيلا وشقق	
دينار أردني	
1,020,053	الرصيد في 1 كانون الثاني 2022
224,977	تحويل من الشقق الجاهزة للبيع
1,770	إضافات
(2,951)	خسارة تدني
(122,459)	تحويل إلى الشقق الجاهزة للبيع
<b>1,121,390</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2022
<b>الإستهلاك المتراكم</b>	
55,073	الرصيد في 1 كانون الثاني 2022
12,955	استهلاكات
(2,482)	حذوفات
<b>65,546</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2022
<b>1,055,844</b>	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2022
<b>964,980</b>	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2021

تم تقييم القيمة العادلة للإستثمارات العقارية خلال العام من قبل خبير عقاري بقيمة 1,113,000 دينار أردني.

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

**(8) مشاريع تحت التنفيذ**

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	
دينار أردني	دينار أردني	
468,024	2,119,699	مشروع بدر الجديدة - رأس الجندي
<b>468,024</b>	<b>2,119,699</b>	المجموع

إن الحركة الحاصلة على دفعات مشاريع تحت التنفيذ خلال السنة هي كما يلي:

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	
دينار أردني	دينار أردني	
924,562	468,024	الرصيد في بداية السنة
888,199	1,651,675	إضافات خلال السنة
(1,344,737)	-	المحول إلى شقق جاهزة
<b>468,024</b>	<b>2,119,699</b>	المجموع

**(9) شقق جاهزة معدة للبيع**

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	
دينار أردني	دينار أردني	
1,020,118	502,000	المدرسة
105,000	-	قصر خلدا (2)
672,368	-	بدر الجديدة (1)
<b>1,797,486</b>	<b>502,000</b>	المجموع

إن القيمة العادلة للشقق السكنية وفقا للتخامين العقارية التي تم إعدادها من قبل مقدر عقاري معتمد لدى دائرة الأراضي والمساحة تقارب قيمتها الدفترية كما في 31 كانون الأول 2022.

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

**10) مدينون وأرصدة مدينة أخرى**

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	
دينار أردني	دينار أردني	
85,552	44,095	مدينون
120	22,389	دفعات مقدّمة
9,860	13,153	إيرادات مستحقة غير مقبوضة
13,895	9,628	أمانات ضريبة دخل
650	9,530	تأمينات مستردة
9,456	9,456	شيكات برسم التحصيل
5,189	5,065	مصاريف مدفوعة مقدّما
567	683	أمانات طوابع
50	563	ذمم موظفين
<b>125,339</b>	<b>114,562</b>	<b>المجموع</b>

إن القيمة العادلة للذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

فيما يلي أعمال الذمم التجارية:

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	
دينار أردني	دينار أردني	
82,874	36,389	أقل من 3 اشهر
4,499	9,625	من 3 إلى 6 أشهر
567	35,452	من 6 إلى 12 شهر
37,399	33,096	أكثر من سنة
<b>125,339</b>	<b>114,562</b>	<b>المجموع</b>

**11) نقد وما في حكمه**

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	
دينار أردني	دينار أردني	
65	56	نقد في الصندوق
236,546	381,264	نقد لدى البنك
<b>236,611</b>	<b>381,320</b>	
(20,309)	(20,309)	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
<b>216,302</b>	<b>361,011</b>	<b>المجموع</b>

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

يضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

## 12) ودائع استثمارية لدى البنوك

تشمل الودائع الاستثمارية لدى البنوك بودائع لدى بنوك لديها تصنيف إئتماني جيد وكما يلي:

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	
دينار أردني	دينار أردني	
1,005,000	700,000	بنك صفوة الإسلامي
2,055,000	2,055,000	البنك الإسلامي الأردني
497,404	402,357	البنك الأردني الكويتي
<b>3,557,404</b>	<b>3,157,357</b>	<b>المجموع</b>

تتراوح معدلات أرباح الفوائد على أرصدة الودائع الاستثمارية لدى البنوك من 3% إلى 4% خلال عام 2022 (3.14% إلى 4.01% خلال عام 2021) علما بأن تلك الودائع مربوطة بشكل ربع و نصف سنوي.

## 13) حقوق المساهمين

### رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 6,000,000 دينار مقسم إلى 6,000,000 سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.

### احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة 10% من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل 25% من رأس مال الشركة المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية إطفاء الخسائر المتراكمة من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الإجباري على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

### احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية الصافية بنسبة لا تزيد عن 20% خلال السنة والسنوات السابقة. يستخدم الاحتياطي الاختياري في الأغراض التي يقررها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين.

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

**14) دائنون وأرصدة دائنة أخرى**

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	
دينار أردني	دينار أردني	
-	105,168	شيكات مؤجلة الدفع
20,876	31,670	دائنون
24,082	26,990	إيرادات مقبوضة مقدما
25,200	25,200	مخصصات أعضاء مجلس الإدارة
12,000	19,689	مخصصات أخرى
2,419	2,469	أمانات ضريبية دخل مستحقة
452	493	أمانات الضمان الاجتماعي
50,000	-	دفعات مقدمة
2,830	-	مصاريف مستحقة
<b>137,859</b>	<b>211,679</b>	<b>المجموع</b>

إن القيمة الدفترية للذمم الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى تساوي تقريبا قيمتها العادلة كما في 31 كانون الأول 2022.

**15) مصاريف إدارية**

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	
دينار أردني	دينار أردني	
120,960	122,580	رواتب وأجور
25,200	25,200	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
1,271	17,850	مصاريف مشاريع
13,854	15,986	استهلاكات
13,702	15,599	رسوم ورخص
6,050	9,450	أعمال إضافية للمشاريع
7,855	7,855	إيجار
8,000	7,689	مكافأة نهاية الخدمة
9,026	7,469	خسائر تدني شقق جاهزة للبيع ومؤجرة
6,526	6,773	مصاريف السيارات
13,488	6,450	أتعاب مهنية
7,733	5,473	أجور حراسة
3,221	3,473	ضيافة ونظافة
3,933	3,377	مساهمة الشركة في الضمان
2,192	2,274	اتصالات
1,737	1,361	كهرباء ومياه
1,179	1,022	صيانة عامة
2,827	1,811	أخرى
236	506	قرطاسية ومطبوعات
930	325	دعاية وإعلان
225	-	مكافآت
<b>250,145</b>	<b>262,523</b>	<b>المجموع</b>

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

**(16) ضريبة الدخل**

فيما يلي الحركة على مصروف ضريبة الدخل:

31 كانون الأول 2021 دينار أردني	31 كانون الأول 2022 دينار أردني	
347	37,819	الرصيد في بداية السنة
35,670	32,655	ضريبة دخل السنة
1,802	1,654	ضريبة المساهمة الوطنية
-	(37,819)	ضريبة دخل مدفوعة
<b>37,819</b>	<b>34,309</b>	<b>المجموع</b>

فيما يلي الحركة على مخصص ضريبة الدخل:

31 كانون الأول 2021 دينار أردني	31 كانون الأول 2022 دينار أردني	
35,670	32,655	ضريبة دخل السنة
1,802	1,654	ضريبة المساهمة الوطنية
<b>37,472</b>	<b>34,309</b>	<b>المجموع</b>

تم إجراء تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2019 بما يخص ضريبة الدخل وبما يخص ضريبة المبيعات ان الشركة لا تخضع لضريبة المبيعات بموجب المادة (10) بيع الأصول غير المنقولة.

**(17) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة**

31 كانون الأول 2021 دينار أردني	31 كانون الأول 2022 دينار أردني	
125,370	119,521	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة
6,000,000	6,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<b>0.021</b>	<b>0.020</b>	<b>الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة</b>

**(18) المعاملات مع أطراف ذات علاقة**

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية ما مجموعه 96 الف دينار للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022 ( 96 الف دينار للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021) .

## 19) التزامات محتملة

يوجد على الشركة بتاريخ القوائم المالية إلتزامات محتملة متمثلة في كفالات بنكية بقيمة 2,000 دينار أردني، وتصبح هذه المبالغ مستحقة في حال عدم قدرة الشركة على الوفاء بإلتزاماتها.

## 20) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس مال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم الشركة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة. إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال والاحتياطي الاجباري والاحتياطي الاختياري والأرباح المدورة والبالغ مجموعها 6,880,481 دينار كما في 31 كانون الأول 2022 مقابل 6,760,960 دينار كما في 31 كانون الأول 2021.

## 21) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد

إن المعايير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة حتى تاريخ القوائم المالية مبيّنة أدناه، وستقوم الشركة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

### المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (17) عقود التأمين

أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية في أيار من عام 2017 المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (17) عقود التأمين نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. وما أن سري، يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (17) محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (4) عقود التأمين الصادر في عام 2005. ينطبق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (17) على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. تسري استثناءات محدودة لنطاق التطبيق. يوفر الإطار العام للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (17) نموذج محاسبي لعقود التأمين يكون أكثر فائدة واتساقاً لشركات التأمين. على عكس المتطلبات الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (4)، والتي تعتمد إلى حد كبير على سياسات المحاسبة المحلية السابقة، يوفر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (17) نموذجاً شاملاً لعقود التأمين حيث يغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. جوهر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (17) هو النموذج العام، ويكمله:

- تطبيق محدد للعقود مع ميزات المشاركة المباشرة (نهج الرسوم المتغيرة)،
  - نهج مبسط (نهج تخصيص الأقساط) بشكل أساسي للعقود قصيرة الأجل.
- سيتم تطبيق هذا المعيار بأثر رجعي اعتباراً من 1 كانون الثاني، مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة ان المنشأة طبقت المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (15) قبل أو مع تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (17).
- لا ينطبق هذا المعيار على الشركة.

### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني 2020 بإصدار تعديلات على فقرات (69) الى (76) من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة. توضح هذه التعديلات:

- تعريف "الحق لتأجيل التسوية"،
  - الحق لتأجيل التسوية يجب ان يكون موجود في نهاية الفترة المالية،
  - ان التصنيف لا يتأثر باحتمالية المنشأة ممارسة حقها في التأجيل،
  - وفي حال كانت المشتقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عند اذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.
- سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من 1 كانون الثاني 2024. تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.
- من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءاً منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

**تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8)**  
في شباط من عام 2021، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8)، حيث قدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من 1 كانون الثاني 2023 وتنطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن ذلك.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على الشركة.

**الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان الممارسة رقم (2)**  
في شباط من عام 2021، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (2) اتخاذ أحكام الأهمية النسبية، حيث تقدم إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام الأهمية النسبية على الإفصاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون ذات منفعة أكبر من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات بشأن الإفصاح عن السياسة المحاسبية.

سيتم تطبيق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لأن التعديلات على بيان الممارسة رقم (2) تقدم إرشادات غير إلزامية حول تطبيق تعريف مصطلح جوهري على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضرورياً.

تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسة المحاسبية للشركة.

**الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12**  
أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال في شهر أيار 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12، والتي تضيق نطاق استثناء الاعتراف الأولي بموجب معيار المحاسبة الدولي 12، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة والخصم.

وينبغي تطبيق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أقدم فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة مقدمة، يجب أيضاً الاعتراف بأصل ضريبي مؤجل (بشرط توفر ربح كاف خاضع للضريبة) والالتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بعقود الإيجار وإلغاء التزامات.

سيتم تطبيق هذه التعديلات للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر.

تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسة المحاسبية للشركة.

## **22) أرقام المقارنة**

تم إعادة تبويب بعض ارقام المقارنة لعام 2021 لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية لسنة 2022. ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق المساهمين لعام 2022.

## 5) تقرير الحوكمة عن عام 2022

أ) تفاصيل تطبيق قواعد الحوكمة ومدى الالتزام بها .

- تستند الشركة في تطبيق قواعد الحوكمة الى قانون الشركات المعدل رقم 34 لعام 2017 وتعليمات الحوكمة الصادرة من هيئة الأوراق المالية لعام 2017 والى النظام الاساسي للشركة .
- يتولى إدارة الشركة مجلس ادارة يتكون من سبعة اعضاء ولمدة اربعة سنوات .
- ستة من الاعضاء هم من الاعضاء الغير تنفيذيين وستة أشخاص من اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء المستقلين .
- تقوم الشركة بإعتماد اسلوب التصويت التراكمي في انتخاب اعضاء مجلس الادارة .
- لا يوجد في الشركة جمع ما بين منصب رئيس مجلس الادارة والمدير العام كما لا يوجد صلة قرابة بين رئيس مجلس الادارة والمدير العام .
- اعضاء مجلس الادارة يتمتعون بخبرة كافية لإدارة الشركة تزيد عن العشرة سنوات وعلى علم ودراية بقواعد الحوكمة .
- تم الالتزام بالتعليمات المتعلقة بتمثيل اعضاء مجلس الإدارة في شركات اخرى بحيث لا تتعدى خمسة شركات وهي حسب الجدول التالي :-

الرقم	اسم عضو مجلس الادارة	العضوية في الشركات المساهمة العامة
1	ابراهيم عبدالله ابو خديجه	الاولى للتمويل / المصانع العربية الدولية للاغذية
2	ايباد محمد العماد	لا يوجد عضوية في أي شركة مساهمة عامة
3	سعد محمد الحاج الجندي	شركة شيركو
4	سحر عبدالله ابو خديجه	المصانع العربية الدولية للاغذية / جامعة العلوم التطبيقية
5	هيه عبدالله ابو خديجه	مدارس الاتحاد / مستشفى ابن الهيثم / الدولية للاستشارات الطبية
6	سوسن عبدالله ابو خديجه	المصانع العربية الدولية للاغذية والاستثمار/العربية الدولية للتعليم والاستثمار/مستشفى ابن الهيثم
7	منصور أكرم العلمي	مسافات للنقل / البطاقات العالمية/العالمية للوساطة/القدس للخرسانه
	حمزة عبدالرحمن عواد	لا يوجد عضوية في أي شركة مساهمة عامة

- تعمل الشركة على وضع نظام داخلي لمهام مجلس الادارة وذلك لمتابعة الاستراتيجيات والخطط التي تحكم اعمال الشركة والتنسيق مع لجنة إدارة المخاطر لمتابعة أي مخاطر قد تتعرض لها الشركة . كما يشمل النظام الداخلي أسس الالتزام بقواعد الافصاح ومراجعة النظام المالي حين تدعو الحاجه .

ب) اسماء اعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والغير تنفيذيين والمستقلين والغير مستقلين

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	عضو تنفيذي	عضو غير تنفيذي	عضو مستقل	عضو غير مستقل
1	ابراهيم عبدالله ابو خديجه	----	√	√	----
2	ايباد محمد العمد	√	----	----	√
3	سعد محمد الحاج الجندي	----	√	√	----
4	سحر عبدالله ابو خديجه	----	√	√	----
5	هبة عبدالله ابو خديجه	----	√	√	----
6	سوسن عبدالله ابو خديجه	----	√	√	----
7	منصور أكرم العلمي	---	√	√	----
7	حمزة عبدالرحمن عواد	----	√	√	----

ج) اسماء الأشخاص والمناصب التنفيذية في الشركة.

الرقم	الأسم	المنصب
1	ايباد محمد العمد	المدير العام
2	احمد منير احمد ورده	المحاسب المالي

اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة :-

1) لجنة التدقيق .

تعتبر لجنة التدقيق أداة من أدوات حوكمة الشركات لما لها من دور في زيادة الثقة وتعزيز الشفافية في المعلومات المالية للشركة من خلال دورها في إعداد التقارير المالية وبالتعاون مع المدقق الخارجي وتتألف لجنة التدقيق من الاعضاء ذوي الخبرة المالية وترفع تقاريرها الدورية لمجلس الإدارة . هذا وتتألف لجنة التدقيق من التالية أسمائهم .

الرقم	الاسم	المنصب	مستقل / غير مستقل	المؤهل العلمي	عدد الاجتماعات
1	سعد محمد الحاج الجندي	رئيس اللجنة	مستقل	بكالوريوس إدارة اعمال	4
2	منصور أكرم العلمي	عضواً	مستقل	بكالوريوس هندسة كيميائية	4
3	ابراهيم عبدالله ابو خديجه	عضواً	غير مستقل	ماجستير محاسبة	4

عقدت لجنة التدقيق اربعة اجتماعات في عام 2022

## 2) لجنة المكافآت والترشيحات .

شكلت اللجنة من الاعضاء الغير تنفيذيين في الشركة وغاياتها تحديد المكافآت والترشيحات والمزايا للموظفين ومتابعة التأكد من استقلالية الاعضاء المستقلين . هذا وتتألف اللجنة من الاعضاء التالية أسمائهم :-

الرقم	الاسم	المنصب	مستقل/غير مستقل	عدد الاجتماعات
1	منصور أكرم العلمي	رئيس اللجنة	مستقل	2
2	سعد محمد الحاج الجندي	عضواً	مستقل	2

عقدت لجنة المكافآت والترشيحات اجتماعين في عام 2022

## 3) لجنة إدارة المخاطر .

تشمل مهام لجنة إدارة المخاطر وضع سياسات لإدارة المخاطر وتقييم مختلف أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة . هذا وتتألف لجنة إدارة المخاطر من الاعضاء التالية أسمائهم :-

الرقم	الاسم	المنصب	مستقل/غير مستقل	عدد الاجتماعات
1	اياد محمد العمد	رئيس اللجنة	غير مستقل	2
2	سعد محمد الحاج الجندي	عضواً	مستقل	2
3	منصور أكرم العلمي	عضواً	مستقل	2

عقدت لجنة إدارة المخاطر اجتماعين في عام 2022

## 4) لجنة الحوكمة .

تقوم لجنة الحوكمة بالتأكد من تطبيق قواعد الحوكمة ومدى التزام الشركة بها ودراسة ملاحظات الهيئة بخصوصها وتطبيقها . هذا وتتألف لجنة الحوكمة من الاعضاء التالية أسمائهم :-

الرقم	الاسم	المنصب	مستقل/غير مستقل	عدد الاجتماعات
1	ابراهيم عبدالله ابو خديجه	رئيس اللجنة	غير مستقل	2
2	منصور أكرم العلمي	عضواً	مستقل	2

عقدت لجنة الحوكمة اجتماعين في عام 2022

و - ضابط ارتباط الحوكمة :- الانسة / امانى وجيه الديسي .

ك \_ لم يتم عقد اجتماعات بين لجنة التدقيق ومدققي الحسابات الخارجي خلال سنة 2022 .

ل \_ اجتمع مجلس الإدارة ستة مرات في السنة الماضية حيث كان الحضور للإجتماعات حسب

الجدول التالي :-

الرقم	اسماء الاعضاء	عدد الاجتماعات المنعقدة	عدد ايام الحضور
1	ابراهيم عبد الله ابو خديجه رئيس مجلس الادارة من تاريخ 2017/4/1	6	6
2	اياد محمد العمدم	6	6
3	سعد محمد الحاج الجندي	6	6
4	منصور اكرم العلمي	6	5
	هيهه عبدالله ابو خديجه من تاريخ 2018/4/6 لغاية 2022/03/28	6	2
5	سوسن عبدالله ابو خديجه من تاريخ 2022/04/03	6	4
6	سحر عبدالله ابو خديجه من تاريخ 2018/4/6	6	5
7	حمزه عبد الرحمن عواد من تاريخ 2018/5/21	6	6

شركة المعاصرون للمشاريع الاسكانية

رئيس مجلس الإدارة  
ابراهيم عبدالله ابو خديجه

## اقرار

أولاً:- يقر مجلس إدارة الشركة بحسب علمه وأعتقاده بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية (2023)

نائب رئيس مجلس الإدارة

أياد محمد العمدة

رئيس مجلس الإدارة

أبراهيم عبدالله أبو خديجة

العضو

سعد محمد الحاج الجندي

العضو

منصور أكرم العلمي

العضو

سحر عبد الله أبو خديجة

العضو

حمزة عبد الرحمن عواد

العضو

سوسن عبد الله أبو خديجة

## اقرار

ثانياً:- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

نائب رئيس مجلس الإدارة

أياد محمد العمدة

رئيس مجلس الإدارة

ابراهيم عبدالله ابو خديجة

العضو

منصور اكرم العنبي

العضو

سعد محمد الحاج الجندي

العضو

سحر عبد الله ابو خديجه

العضو

حمزه عبد الرحمن عواد

العضو

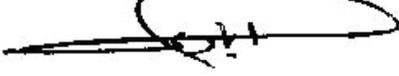
سوسن عبد الله ابو خديجه

## اقرار

ثالثاً:- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

نائب رئيس مجلس الإدارة

م.أياد محمد العمدة



رئيس مجلس الإدارة

ابراهيم عبدالله ابو خديجه



المحاسب المالي

احمد منير ورده



