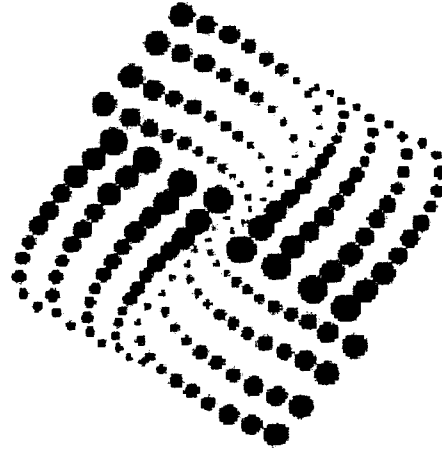


الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان م.ع.م.
Almehanya for Real Estate Investments & Housing Co. P.L.C.



المهنية

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

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

التقرير السنوي الرابع 2011

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

مجلس الإدارة

(في تعديل لنظام الأساسي لشركة ونخب لمجلس تاريخ 15 5 2011)

- رئيس مجلس الإدارة.
- سعادة المهندس عبد الله خالد عبد الله عبيدات / ممثل صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين.
- نائب رئيس مجلس الإدارة.
- السيد معن علي محمد السحيمات / ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.
- الأعضاء:
- المهندس ماجد علي عبد السلام الطباع / ممثل صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين.
- السيد بكر أحمد شريف عودة / ممثل شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري.
- السيد يزن علي محمد السحيمات / ممثل شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة.
- الأستاذ أمين فنخور منيزل الخوالدة / ممثل نقابة المحامين الأردنيين.
- المهندس أحمد يوسف الطراونة / ممثل نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين.
- المهندس عوني موسى عبد الرحيم المملكت / ممثل شركة المستقبل العربية للاستثمار.
- السيد سالم عبد المنعم سالم برقان / ممثل البنك العربي الإسلامي الدولي.
- المهندس جمال عودة عودة / ممثل شركة الوجه العقاري الاستثماري.
- السيد فهد عثمان عبده طويله.

مجلس الإدارة

(بعد تعديل لنظام الأساسي لشركة بخفض عدد أعضاء مجلس الإدارة في تسعة أعضاء ونخبهم بتاريخ 15 5 2011)

- رئيس مجلس الإدارة.
- سعادة المهندس ماجد علي عبد السلام الطباع / ممثل صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين.
- نائب رئيس مجلس الإدارة.
- السيد معن علي محمد السحيمات / ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.
- الأعضاء:
- المهندس زهير صلاح حسن العمري / ممثل صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين.
- السيد منذر سعد الدين الزميلي / ممثل شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري.
- الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات / ممثل شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة.
- الأستاذة نور (محمد شاهر) عبد الله الامام / ممثل نقابة المحامين الأردنيين.
- المهندس أحمد يوسف الطراونة / ممثل نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين.
- السيد بكر أحمد شريف عودة.
- السيد فهد عثمان عبده طويله.
- المدير العام:
- المهندس ناصر هاشم الهندي - لغاية 2011/12/31.
- مدققو الحسابات:
- شركة القواسمي وشركاه (KPMG).
- المستشار القانوني:
- الأستاذ الدكتور رياض التوايه.
- المستشارون الشرعيون:
- مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية.



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

المحتوى	الصفحة
كلمة رئيس مجلس الإدارة	3
تقرير مجلس الإدارة	5
دليل الحاكمية المؤسسية	21
جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي الخامس	25
تقرير المستشار الشرعي عن عام 2011	26
تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية	26
إقرارات مجلس الإدارة	28



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

أ. كلمة رئيس مجلس الإدارة:

بسم الله الرحمن الرحيم

أخواتي وإخواني السادة المساهمون الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، أما بعد،

بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة الخامس للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان، وأقدم لكم تقرير مجلس الإدارة السنوي الرابع للعام 2011، والذي يتضمن أهم نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها وإنجازاتها والبيانات المالية بالإضافة إلى الإفصاحات المطلوبة حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

لقد شهد عام 2011 مجموعة من الأحداث السياسية في المنطقة العربية والتي استمرت إلى يومنا هذا، بالإضافة إلى تداعيات الأزمة المالية العالمية وما نتج عنها من تباطؤ اقتصادي مما كان له الأثر السلبي على الاقتصاد الأردني بكافة قطاعاته، ومنها سوق عمان المالي الذي تراجع بنسبة 16% في العام 2011، الأمر الذي انعكس سلباً على تقييم محفظة الأسهم المملوكة لدينا حيث بلغ تكني تقييم المحفظة ما يقارب مليون دينار أردني في سنة 2011 وساهم بشكل رئيسي في خسارة الشركة بمبلغ (950) ألف دينار.

لقد استطاعت إدارة الشركة في عام 2011 التصدي للأثر الناجمة عن التباطؤ في الاقتصاد وذلك بتخاذ مجموعة من الخطوات الإيجابية والتي تمثلت بالمحافظة على مبلغ النقد المتوفر لدى الشركة بمقدار (13) مليون دينار مستمرة كودعة دون وجود أي التزامات مالية، كما عملت الشركة على إعادة هيكلة بعض الوظائف في كادر الشركة حيث انخفضت المصاريف الإدارية والعمومية بنسبة 27% في عام 2011 مقارنة بعام 2010.

حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

بالرغم من هذه الظروف التي تم ذكرها، فقد استمرت الشركة بالعمل على تنفيذ مشاريعها العقارية والإسكانية داخل المملكة وبطريقة متوازنة وحسب متطلبات السوق العقاري وبإستراتيجية عمل أعتها الشركة في بداية العام، وبما يضمن نجاح المشاريع واستمرارية الشركة بإذن الله . وفيما يلي أهم إنجازات ونشاطات الشركة في العام 2011:

- 1- تم الإنتهاء من تنفيذ مشروع تل الرمان (تطوير أراضي) (54) دونماً تقريباً وتم بيع (44) دونم وتحقيق ربح إجمالي بمبلغ 387 ألف دينار، وقد تم الاعتراف بجزء منه خلال عام 2011.
- 2- تم إنجاز ما نسبته 72% في عام 2011 من مشروع رياض المهندسين والمكون من (167) شقة سكنية ومن المتوقع أن يتم الإنتهاء من أعمال المشروع خلال النصف الأول من عام 2012، وقد تم توقيع إتفاقية مع شركة متخصصة لتسويق المشروع في المنطقة الغربية في المملكة العربية السعودية.
- 3- باشرت الشركة بتنفيذ مشروع فلل حنيننا بواقع (30) فيلا ومن المتوقع إنجاز المشروع في الربع الأول من عام 2013، وسيتم البدء بتسويق المشروع خلال عام 2012.

حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

في الختام لا يسعني إلا أن أشكر لكم دعمكم المتواصل ، سائلاً الله العلي القدير أن يكون عام 2012 عام خير وبركة، وأن يوفقنا الله لتحقيق الفضل المنتج للمساهمين . كما لا يسعنا إلا أن نتقدم بجزيل الشكر لمجلس الإدارة السابق ممثلاً بنقيب المهندسين الأردنيين المهندس عبدالله عبيدات على الجهد المبذول خلال الفترة السابقة.

واختتم الكلمة بقول الله تعالى:

"وَقُلْ أَعْمَلُوا بِرَأْيِ اللَّهِ عَزَّ وَجَلَّ إِنَّهُ يَهْدِي الْفِرْقَانِ"

رئيس مجلس الإدارة

المهندس ماجد علي الطباع



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

▪ رؤيتنا

أن تكون الشركة الخيار الأول والمزود الرئيسي للحلول العقارية للقطاعات المستهدفة في الأردن وتحقق استثمارات ذات نمو مستدام.

▪ رسالتنا

تطوير وتنفيذ مشاريع استثمارية وعقارية تلبي احتياجات المجتمع، خاصة لقطاعات المهنيين ونوي الدخل المتوسط وتساهم في النمو الاقتصادي وترفع مستوى المعيشة وتعزز الرخاء للأمر والأفراد بما يحقق أعلى العوائد للمستثمرين وفق أحكام الشريعة الإسلامية الغراء.



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

ب. تقرير مجلس الإدارة.

يسر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان أن يرحب بكم في الإجتماع السنوي العادي الخامس ويقدم لحضرتكم تقريره السنوي الرابع والبيانات المالية السنوية الموحدة كما هي في 31 كانون الأول 2011.

1. أ. أنشطة الشركة الرئيسية:

تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان وسجلت في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (428) بتاريخ 1 شباط 2007 برأسمال وقدره (55,000,000) دينار أردني موزعة إلى (55,000,000) سهم، وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 14 آب 2007. إن أنشطة الشركة الرئيسية تتمثل بالاستثمار في كافة المجالات الاقتصادية سواء كانت مالية، صناعية، عقارية، تجارية أو خدمية بالإضافة إلى إقامة وإدارة وتأجير المشروعات العقارية والاستثمار في تطوير الأراضي وتحسينها وممارسة نشاط وأعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون.

ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها:

- تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع مكة - مجمع أبراج الحجاز - الطابق الثالث، ولا يوجد لديها فروع داخل المملكة أو خارجها.
- يبلغ عدد موظفي الشركة في عام 2011 (15) موظف.

ج. حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما بتاريخ 2011/12/31 مبلغ (32,488,970) دينار من ضمنها مشاريع قيد الاجاز بمبلغ (32,366,734) دينار وموجودات ثابتة صافي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (122,236) دينار.

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

2. الشركات التابعة والحليفة وطبيعة نشاطها:

أ. الشركات التابعة:

ترتيب	سم الشركة	رأس المال	النسبة المئوية	نوع العلاقة
1	شركة سفاء للإستثمارات المتعددة	30 ألف دينار	%100	شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية لصالح الشركة.
2	شركة تل فرمان للإستثمار والتطوير العقاري	30 ألف دينار	%100	مشروع تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وسكنية بجانب جامعة فوكتلها
3	شركة الذهبية الغربية للإستثمار والتطوير العقاري	30 ألف دينار	%100	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات
4	شركة تعمل للإستثمار والتطوير العقاري	30 ألف دينار	%100	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإقامة المشاريع الإسكانية وبيعها وشراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية
5	شركة البشري للإستثمارات والتطوير العقاري	30 ألف دينار	%100	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإقامة المشاريع الإسكانية والإعمار، الإستثمار في العقارات والأراضي
6	شركة التواتر للإستثمارات والتطوير العقاري	30 ألف دينار	%100	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها
7	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
8	شركة ضاحية طبريز 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
9	شركة لها للمقاولات الإنشائية	50 ألف دينار	%100	المقاولات الإنشائية

تقع الشركات التابعة في (مقر الشركة الأم) - مدينة عمان - شارع مكة - مجمع أبراج الحجاز - الطابق الثالث، ولا يوجد لديها فروع داخل المملكة أو خارجها، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم "الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان".

ب. الشركات الحليفة:

ترتيب	سم الشركة	رأس المال	النسبة المئوية	نوع العلاقة
1	شركة الياسمين للأوراق المالية والإستثمار	2,775,000 دينار	%32.4	أعمال الوساطة المالية

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

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

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

العضو	العضو	العضو	العضو	العضو
المهندس ماجد علي عد السلام الطباع مواليد عام 1955م	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2011/5/29	بكالوريوس هندس عمارة (1979)	2011-2009 2007/12-2003/6 2006/5-2003/5 2003/5-2001/5 2004/8-تاريخه 2004/7-1991/8 1991/8-1988/9 1988/5-1985/5 1985/5-1983/3 1981/10-1980/4 1980/4-1980/3	نائب رئيس المهندسين الأردنيين عضو اللجنة التنفيذية لهيئة المصاريين العرب وممثل الأردن في اللجنة عضو مجلس الشفعة المصاربية رئيس جمعية المصاربيين الأردنيين مدير عام مؤسس وشريك شركة البلمة للاستثمارات الهندسية مدير عام مؤسس وشريك مكتب طباع الهندسة مدير عام وشريك مكتب طباع وروسان مدير عام ومؤسس مكتب المهندسين ماجد الطباع مؤسس وشريك مكتب الرواق للتصميم الهندسي أسكنة المتخصصة / دائرة الدراسات وزارة الأشغال العامة / مديرية الدراسات والتأهيل
السيد معن علي محمد السحيمات مواليد عام 1966م	نائب الرئيس اعتباراً من 2011/5/29	بكالوريوس رياضيات (1991)	منذ عام 2001 2011-1996 1996-1995 1995-1991 1991-1989	رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات م.ع نائب رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للتصاريح عضو مجلس إدارة ومساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية مدير في شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة مهندس تكاليف ورئيس قسم الإنتاج في المصنع الأردني للبصريات عضو هيئة مدبرين في عدة شركات
السيد بكر أحمد شريف عوده مواليد عام 1979م	عضو اعتباراً من 2011/5/29	بكالوريوس إدارة أعمال (1999)	2009/11/1-الآن 09/10/31-08/1/1 2005-1999	عضو مجلس إدارة شركات عقارية واستثمارية عربية عضو هيئة مدبرين شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري مدير إقليمي - مجموعة بن محلول الاستثمارية - جدة / المملكة العربية السعودية عضو المكتب الإداري العام - الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان مجموعة بن محلول الاستثمارية - جدة / المملكة العربية السعودية
السيد فهد عثمان عوده طويلة مواليد عام 1959م	عضو اعتباراً من 2011/5/29	بكالوريوس بحرياء (1980)	2009 - حتى الآن 2007 - حتى الآن 2000 - حتى الآن 2000-1993 1995 - حتى الآن 1993-1984	عضو غرفة تجارة الأردن ممثل قطاع الأكسدة والمجوهرات في الأردن مالك شركة صرافة الأثير في الأردن مدير شركة مزاجيا للاستيراد والتصدير مدير محل بيع وتجارة المجوهرات. شريك في شركات تجارة دولية في الصين وتايوان مدير شركة استيراد وتصدير مواد غذائية
المهندس أحمد يوسف صالح الطراونة مواليد عام 1960م	عضو اعتباراً من 2011/5/29	بكالوريوس هندسة مدنية (1985)	2006-2000	نائب الرئيس التنفيذي العام عضو في نقابة المهندسين الأردنيين عضو في نقابة المهندسين الأردنيين أمين سر نقابة المهندسين عضو مجلس إدارة جمعيات عربية مختلفة عضو مجلس إدارة مؤسسة للتدريب المهني عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للتأمين والتأمين نائب أول الرئيس لإدارة المهندسين العرب عضو مجلس إدارة غرفة التجارة العربية عضو مجلس كلية الهندسة / الجامعة الأردنية عضو مجلس كلية التربية / جامعة مؤتة مدير عام شركة مالتويات مهندس لدى شركة مالتويات محفلة
المهندس زهير صلاح حسن القصري مواليد عام 1955م	عضو اعتباراً من 2011/5/29	بكالوريوس هندسة ميكانيكية (1983)	1994-حتى الآن لغاية 1987 1999-1987	رئيس جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني. عضو مجلس إدارة مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري. عضو مجلس البناء الوطني. عضو لجنة الأرفض / نقابة المهندسين الأردنيين. مالك شركة قصري للإسكان مقاول إلكتروميكاتوكال. مالك مكتب هندسي.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

عضو هيئة تدريس وبمركزاً في شركة مدفون الرشون. عضو مجلس إدارة شركة المركز العربي للتجارة الدولية (شركة مساهمة عامة تجارية). شريك ونائب الرئيس في شركة سعد الدين للأعمال والتجارة. عضو مجلس إدارة الشركة الإستثمارية العقارية - حقل (شركة مساهمة عامة). شريك ومدير شركة القطنية وأبنات مكتبة. شريك ومدير شركة زراعية. مدير مكتبة دار نشر.	1997- حتى الآن 1990- حتى الآن 1990- حتى الآن 2000-1990 1990-1988 1988/1986 1986-1984			
عضو هيئة روك الرياضة والشباب الأردنية عضو جمعية الجودة الأردنية. عضو جمعية الزملاء لرجال الأعمال. عضو جمعية رجال الأعمال الأردنية. عضو اللجنة الثقافية العربية (الدرة الثقافية). رئيس الإتحاد العربي لروك الثقافة والرياضة. رئيس جمعية العودة إلى أرضنا. رئيس إتحاد الكتاب المسلم في الأردن. عضو اللجنة الثقافية لجمعية الثقافة والرياضة الأردنية - أمين الصندوق. أمين صندوق جمعية خزانة السلام العربية. رئيس القطاع الثقافي الأعلى بجمعية الثقافة والرياضة الأردنية.	2008 2007 1987 1985 2010 2010 2007 2002 2000 1998 1997	بكالوريوس إدارة أصل (1983)	عضو اعتباراً من 2011/5/29	السيد منذر سعد الدين الزمالي مواليد عام 1961م
رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية. نائب رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات. عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية. عضو مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية. عضو مجلس إدارة مؤسسة مدن الصناعية. عضو مجلس إدارة الشركة العامة للتعبئة. عضو مجلس إدارة شركة البوتاس العربية. عضو مجلس إدارة أملاح البحر الميت. رئيس مجلس إدارة شركة البترام الوطنية. رئيس مجلس إدارة شركة البترام للحفر. نائب رئيس مجلس إدارة بنك المال (كابتيل بنك). عضو مجلس نقابة المهندسين (3 دورات). عضو لجنة التطعيم الهندسي في إتحاد المهندسين العرب. رئيس لجنة التطعيم الهندسي في نقابة المهندسين. عضو مجلس أمناء جامعة الأميرة سمية. عضو مجلس كلية الهندسة وكلية العلوم - الجامعة الأردنية. عضو مجلس أمناء كلية الملكة نور للعلوم. مدير عام لشركة البترول الوطنية. مدير عام مؤسسة المدن الصناعية. عميد البوليتكنك وزارة الشغل	حالياً حالياً حالياً حالياً 2000-1995 1995-1980 1980-1972 1972-1964	دكتوراه هندسة (1972) ماجستير هندسة (1964)	عضو اعتباراً من 2011/5/29	الدكتور فايز محمد عطوي المسجلات مواليد عام 1938م
عضو مجلس نقابة المهندسين الأردنيين. مجلس مؤاخذ - المكتب العربي للمهندسين. معدية في الإدارة العامة لقطاع الطاقة الكهربائية. مستشارة قانونية لإتحاد عمال الأردن. عضو مجلس إدارة إتحاد المهندسين العرب للبحوث والتكنولوجيا. مقررة لجان الدراسات والبحوث العامة وحقوق الإنسان والبيئة في نقابة المهندسين الأردنيين. نائب رئيس لجنة إحصاء الأجور التابعة لوزارة العمل. نائب رئيس مجلس أمناء الأبحاث والمعلومات الأردنية. عضو مجلس أمناء جمعية أبحاث المعلومات والمعلومات الأردنية. عضو مجلس إدارة جمعية الممارسين الأردنيين. عضو اللجنة القانونية للأمناء العربيات. عضو إتحاد الممارسين العرب. مستشارة قانونية لبركة الإحصائيات العربيات. مستشارة البرازيل في الإحصائيات العربيات في مجال حقوق الإنسان.	2013-2011 2004- حتى الآن 2004-1998 1998-1995	حقوق / جامعة للأدلة	عضو اعتباراً من 2011/5/29	الاستاذة نور (محمد شاهر) صيدان الانام مواليد عام 1970م

رئيس	نائب	مدير عام	مدير عام
م. ناصر هاشم الهندي مواليد عام 1959	المدير العام لغاية 2011/12/31	م. ناصر هاشم الهندي مواليد عام 1959	م. ناصر هاشم الهندي مواليد عام 1959
م. هسان أحمد عبدالفتاح عبدالعزيز مواليد عام 1957	المدير التنفيذي لدائرة المشاريع لغاية 2011/7/15	م. هسان أحمد عبدالفتاح عبدالعزيز مواليد عام 1957	م. هسان أحمد عبدالفتاح عبدالعزيز مواليد عام 1957
المسيد حسن عبدالجليل القطاونة مواليد عام 1973م	قائم بأعمال المدير العام / المدير المالي إعتباراً من 2012/1/1	المسيد حسن عبدالجليل القطاونة مواليد عام 1973م	المسيد حسن عبدالجليل القطاونة مواليد عام 1973م

ج. اللجان المُنبثقة عن المجلس:

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

- السيد منذر سعد الدين الزميلي / رئيس لجنة التدقيق.
 - السيد فهد عثمان طويلة / عضو.
 - الأستاذة نور (محمد شاهر) الإمام / عضو.
- وعقدت اللجنة عدد (7) إجتماعات خلال عام 2011.

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

- المهندس ماجد علي الطباع / رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت.
 - السيد معن علي السحيمات / عضو.
 - السيد بكر أحمد عودة / عضو.
 - السيد منذر سعد الدين الزميلي / عضو.
- وعقدت اللجنة عدد (2) إجتماع خلال عام 2011.

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

أسماء المساهمين الذين يملكون نسبة 5% من الأسهم فأكثر كما هي بتاريخ 2011/12/31:

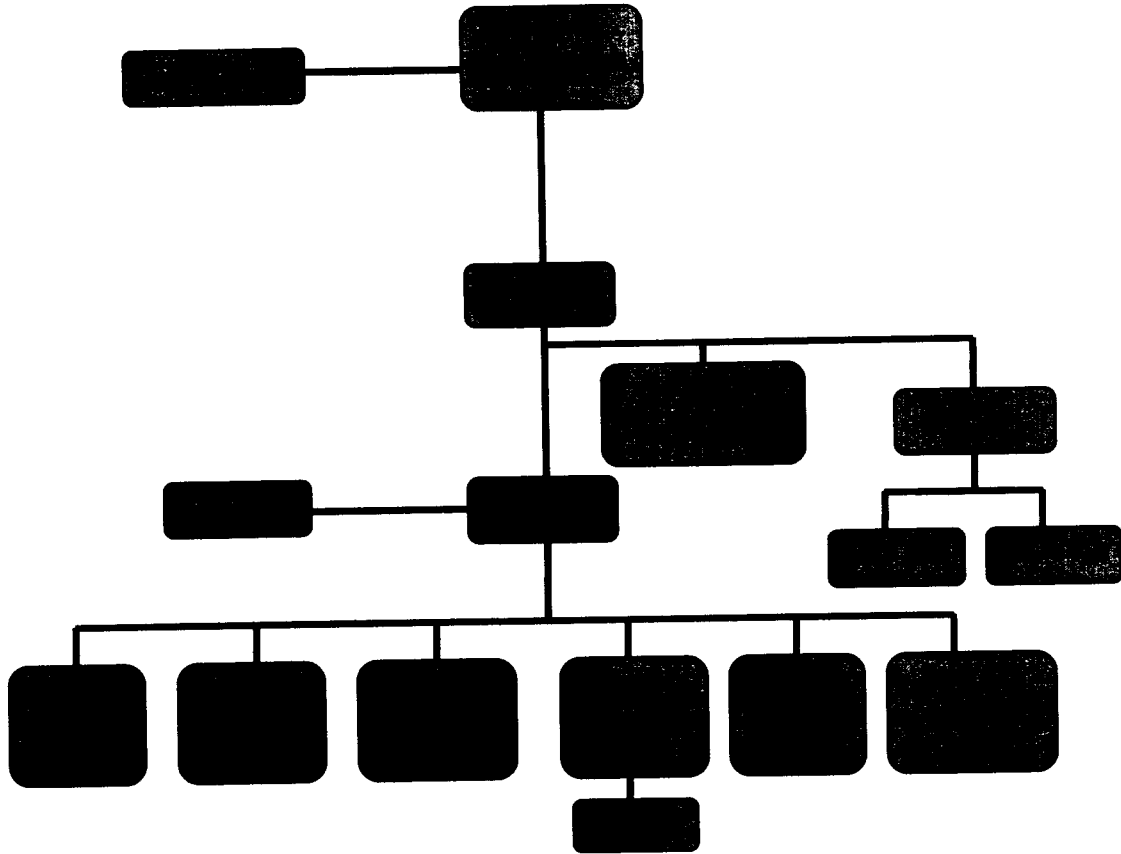
رئيس	نائب	مدير عام	مدير عام
2011/12/31	2011/12/31	2011/12/31	2011/12/31
صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	6,467,128	%11.759	%11.759
شركة مزن للإستثمار والتطوير العقاري	5,068,544	%9.216	%9.439
شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية	4,100,786	%7.456	%7.456

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

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

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

7. - لا يوجد أي حملة حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.
8. لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية، ولا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.
9. أ. الهيكل التنظيمي للشركة:



ب. عدد موظفي الشركة الأم والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم:

عدد موظفي الشركة - إسم - إسم	نوع الوظيفة
2	مدير
6	معالج
4	مهندس
2	التوجيهي
1	نوع التوجيهي
15	إجمالي عدد الموظفين

ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

لا يوجد برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال العام 2011.

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.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2011 :

- مشروع رياض المهندسين (167 شقة سكنية): فُتِرت نسبة الإنجاز في نهاية عام 2011 ما نسبته 72% من كامل المشروع، ومن المتوقع الإنتهاء من تنفيذ المشروع بالكامل في شهر 6/2012.
- مشروع حنين / مألجا: تم البدء بتنفيذ أعمال المرحلة الأولى (30 فيلا متلاصقة) في بداية شهر 12/2011 ومن المتوقع الإنتهاء من أعمال المشروع كاملاً في بداية شهر 4/2013.
- مشروع تل الرمان: تم الإنتهاء من أعمال البنية التحتية للمشروع من شوارع وشبكة مياه داخلية وخط ناقل وغرفة محول كهرباء وإستطاعت الشركة بيع قطع الأراضي وعددها 44 قطعة (44 دونم) بالكامل في نهاية عام 2011، وحالياً تقوم الشركة بدراسة إستثمار القطعة السياحية (10) دونم.

12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2011 ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

13. السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة:

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

سنة	حقوق مساهمين	حقوق ائحة	صافي ربح (الخسارة)	ربح - خسارة	معدل تسديد في نهاية العام
2008	50,981,186	1,635	(4,192,693)	—	0.77
2009	49,991,018	1,524	(854,441)	—	0.62
2010	49,012,522	12,694	(925,996)	—	0.49
2011	48,074,972	(47,184)	(868,807)	—	0.38

* السلسلة الزمنية لمدة أربعة أعوام فقط وذلك لأن السنة المالية الأولى للشركة هي عام 2008.

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

نسبة	2011	2010	2009
نسبة التداول / مرة	7.81	20.54	25.50
معدل العائد على حقوق الملكية	(%1.80)	(%1.89)	(%1.17)
معدل العائد على إجمالي الأصول	(%1.62)	(%1.79)	(%1.61)
معدل العائد على رأس المال المدفوع	(%1.58)	(%1.68)	(%1.55)
إجمالي الالتزامات إلى إجمالي الأصول	%10.29	%5.3	%5.65
إجمالي الالتزامات إلى حقوق الملكية	%11.48	%5.59	%5.99
القيمة الدفترية للسهم / دينار	0.874	0.892	0.91

15. التطورات المستقبلية الهامة ومشاريع الشركة:

قامت الشركة المهنية خلال عام 2011 وعن طريق شركاتها المملوكة بمتابعة عدد من المشاريع (بملكية مستقلة للشركة المهنية أو بشراكة نقابة المهندسين الأردنيين) وذلك بغية تحقيق غايات وأهداف الشركة في الاستثمار والتطوير العقاري وعلى النحو الآتي:

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

مشروع رياض المهندسين:

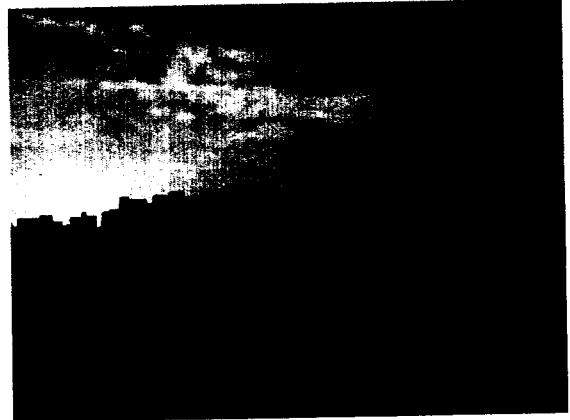
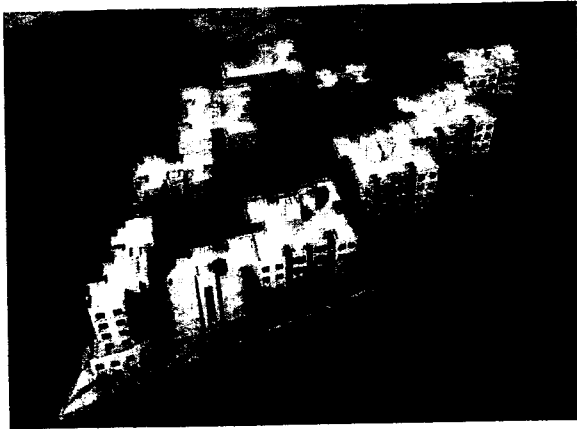
❖ وصف المشروع:

- الموقع: يقع المشروع في منطقة النويجيس / عمان على تقاطع شرعي الأقصى وشفيق رشيدات.
- المساحة المبنية: 38,000 م².
- مساحة الأرض: 11,300 م².
- الوحدات السكنية: 167 وحدة سكنية منها 155 وحدة بمساحة 150 م²، و 12 وحدة بمساحة 200 م²
- طبيعة المشروع: مجمع سكني مؤلف من 167 شقة سكنية موزعة على 10 عمارات بالإضافة إلى جزء تجاري بمساحة 650 م² وخدمات مشتركة للمشروع.
- تبلغ حصة الشركة المهنية في المشروع 75% وحصة نقابة المهندسين الأردنيين 25%.

❖ سير العمل:

باشرت الشركة بالتنفيذ الفعلي للمشروع في شهر 11 من عام 2009، وقد فُتِرت نسبة الاجاز في نهاية عام 2011 ما نسبته 72% من كامل المشروع، ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ المشروع بالكامل في شهر 6/2012.

وقد قامت الشركة بحملة تسويقية للمشروع، نجحت من خلالها ببيع المرحلة الأولى والبالغة 20% من الشقق لمنتسبي نقابة المهندسين الأردنيين العاملين في مدينة الرياض وذلك بالتعاون مع لجنة ارتباط مهنتي الرياض، ويجري حالياً توقيع اتفاقية تفاهم بين الشركة المهنية ولجنة ارتباط مهنتي جدة لتسويق باقي المشروع لديهم، وسيتم التواصل مع لجان ارتباط المهندسين الأردنيين في الخارج.



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

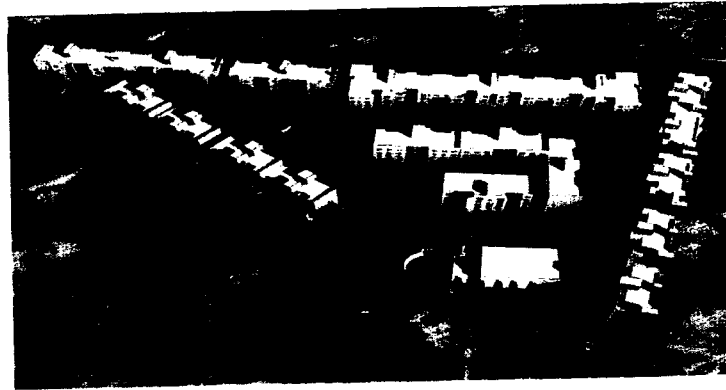
مشروع روابي المهندسين:

❖ وصف المشروع:

▪ الموقع: يقع المشروع في منطقة السرو / السلط شمال شرق جامعة عمان الأهلية ويبعد عن أوتوستراد عمان-السلط مسافة كيلو متر واحد تقريباً.

❖ سير العمل:

تم الانتهاء من أعمال التصميم النهائي للمشروع وتم أخذ الموافقة المبدئية على إقامة مشروع ضاحية سكنية. ولكن في ظل التصور الحالي للواقع الاقتصادي ارتأت الشركة إعادة دراسة آلية الاستثمار للمشروع ما بين شقق سكنية، وقطع أراضي، ووحدات تجارية مخدومة بالكامل.



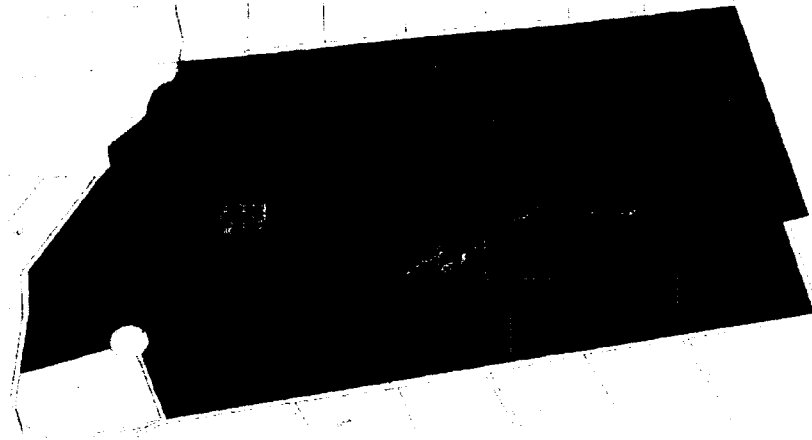
مشروع الذهبية الغربية:

❖ وصف المشروع:

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

❖ سير العمل:

تم الانتهاء من أعمال التصميم النهائي للمشروع وتم أخذ الموافقة المبدئية على إقامة مشروع ضاحية سكنية. ولكن في ظل التصور الحالي للواقع الاقتصادي ارتأت الشركة دراسة آلية الاستثمار للمشروع ليكون قطع أراضي وحدات تجارية وسكنية مخدومة بالكامل.



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

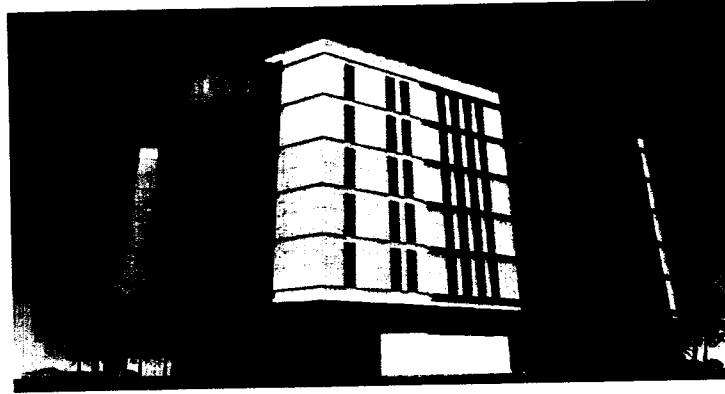
مشروع تلّاع العلي:

❖ وصف المشروع:

- الموقع: شارع الجارندز قرب دوار اليوبيل.
- المساحة المبنية: 14,000 م².
- مساحة الأرض: 3,100 م².
- طبيعة المشروع: عبارة عن مبنى تجاري في منطقة حيوية ويتألف من مكاتب ومحلات تجارية.

❖ سير العمل:

قامت الشركة بطرح قطعة الأرض للإستثمار بالشراكة أو التأجير على نظام BOT (Built Operation Transfer) وتم دراسة عدد كبير من عروض الاستثمار دون إغفال فرصة الإستثمار ببناء مجمع تجاري يتألف من مكاتب ومحلات تجارية ويتوقع البدء بتنفيذ هذا المشروع في نهاية عام 2012، وستقوم الشركة باستغلال جزء من هذا المشروع كمكاتب للشركة المهنية.



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

مشروع تل الرمان:

❖ وصف المشروع:

- الموقع: يقع المشروع بمحاذاة جامعة فيلادلفيا على طريق عمان - جرش.
- مساحة الأرض الإجمالية 72,000 م².
- طبيعة المشروع: تم إقرار المشروع إلى 44 قطعة أرض سكنية بمساحة دونم تقريباً وقطعة بمساحة 10 دونم للاستثمار السياحي لتشتمل على مطاعم وشاليهات سياحية بالإضافة إلى منطقة خدمات عامة.

❖ سير العمل:

تم الإنتهاء من أعمال البنية التحتية للمشروع من شوارع وشبكة مياه داخلية واستطاعت الشركة بحمد الله بيع قطع الأراضي وعددها 44 قطعة بالكامل في نهاية عام 2011، وقد تم تحقيق أرباح من جراء عملية البيع تم الإعتراف بجزء منه خلال عام 2011 والجزء الآخر سيتم الإعتراف به عند نقل الملكية حسب الأصول.

والياً تقوم الشركة بدراسة استثمار القطعة السياحية في مشروع سياحي يخدم المنطقة ويعود بالنفع على الشركة.



مشروع حنين / مادبا:

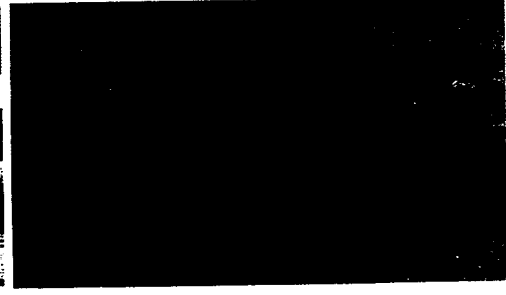
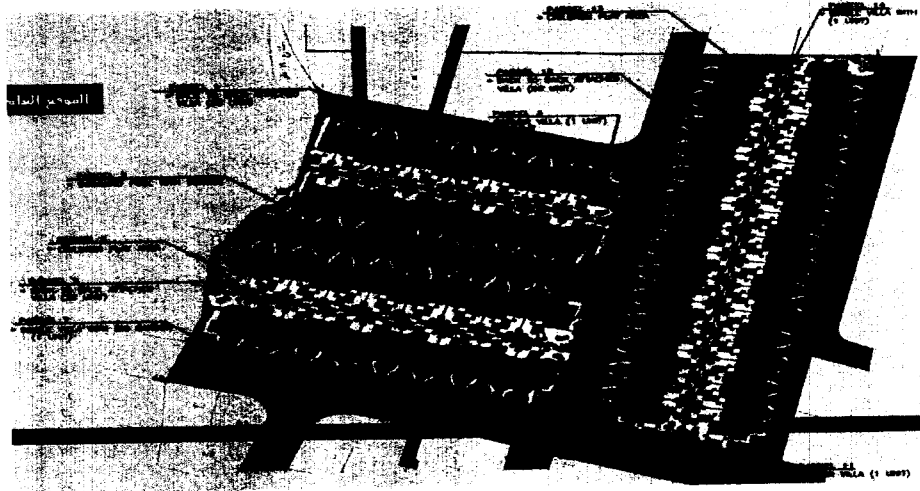
❖ وصف المشروع:

- الموقع: يقع المشروع في منطقة حنين / مادبا ويبعد كيلو متر واحد تقريباً عن طريق عمان - مادبا الغربي ومسافة ثلاثة كيلو مترات عن الجامعة الألمانية.
- تبلغ مساحة الأرض الإجمالية حوالي 90,500 م².
- طبيعة المشروع: تم وضع التصميم المبدئي لتنفيذ 123 فيلا متلاصقة، وسيتم تنفيذها على ثلاث مراحل بمساحة أبنية وقدرها 395 م² لكل فيلا. إضافة إلى وجود عدد من قطع الأراضي المفروزة للبيع كقطع سكنية.

❖ سير العمل:

تم الانتهاء من وضع التصميم المعماري المبدئي والمتمثلة بإنشاء 123 فيلا متلاصقة يتم تنفيذها على ثلاث مراحل، وتم الانتهاء من أعمال التصميم النهائية للمرحلة الأولى من المشروع وعددها 30 فيلا متلاصقة.

حيث إنطلق تنفيذ أعمال المرحلة الأولى في بداية شهر 2011/12 بعد الحصول على الرخص والموافقات اللازمة ومن المتوقع الانتهاء من أعمال المشروع في الربع الأول من عام 2013، وسيتم العمل على تسويق المشروع خلال عام 2012.



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

16. أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى:

بلغت أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى للشركة الأم وشركاتها التابعة لعام 2011 مبلغ 51832 دينار وكما يلي:-

- (1) أتعاب التدقيق الخارجي: مبلغ 15080 دينار (خمس عشرة ألفاً وثمانون ديناراً).
- (2) أتعاب التدقيق الداخلي: مبلغ 11400 دينار (أحد عشر ألفاً وأربعمائة ديناراً).
- (3) أتعاب إستشارات شرعية: مبلغ 11200 دينار (أحد عشر ألفاً ومئتي ديناراً).
- (4) أتعاب إستشارات قانونية: مبلغ 6000 دينار (ستة آلاف ديناراً).
- (5) أتعاب إستشارات ضريبية: 4092 دينار (أربعة آلاف واثنان وتسعون ديناراً).
- (6) أتعاب إستشارات إدارية: 4060 دينار (أربعة آلاف وستون ديناراً).

17. أ. عدد الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة (قبل تعديل النظام الأساسي للشركة وإنتخاب المجلس الحالي بتاريخ 2011/5/15):-

2011/5/15	2011/5/15	أردنية	رئيس مجلس الإدارة	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس عبدالله خالد عبيدات
6,467,128	6,467,128	أردنية	رئيس مجلس الإدارة	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية يمثلها السيد معن علي السحيبت
4,100,786	4,100,786	أردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة	شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري يمثلها السيد بكر احمد عوده
5,191,244 207,469	5,068,544 207,469	أردنية	عضو	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس ماجد علي الطباع
1,571,263	1,571,263	أردنية	عضو	نقابة المحامين الأردنيين يمثلها الأستاذ أمين فخور الخوالدة
1,600,000 10,000	1,600,000	أردنية	عضو	شركة المستقبل العربية للاستثمار يمثلها المهندس هاني موسى السبيكت
823,878	823,878	أردنية	عضو	شركة الماسونية للاستثمارات والتجارة يمثلها السيد بزن علي السحيبت
500,000 305,948	500,000 305,948	أردنية	عضو	البنك العربي الإسلامي الدولي يمثلها السيد سالم عبدالمعلم بركات
250,000	250,000	أردنية	عضو	شركة الوجه العقاري الاستثماري يمثلها المهندس جمال عوده عوده
143,597 1,000	143,597	أردنية	عضو	نقابة مكافئ الإشارات الأردنيين يمثلها المهندس أحمد الطراونة
50,000	50,000	أردنية	عضو	السيد فهد عثمان طويبة
500,000	500,000	أردنية	عضو	

ب. عدد الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة (بعد تعديل النظام الأساسي للشركة بتخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة إلى تسعة أعضاء وانتخابهم بتاريخ 2011/5/15 (المجلس الحالي):

6,467,128	6,467,128	أردنية	رئيس مجلس الإدارة	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس ماجد علي الطباع
4,100,786	4,100,786	أردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية يمثلها السيد معن علي السحيبت
5,191,244 25,000	5,068,544 25,000	أردنية	عضو	شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري يمثلها السيد منذر سعد الدين الزميلي
1,571,263	1,571,263	أردنية	عضو	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس زهير صلاح المصري
1,600,000	1,600,000	أردنية	عضو	نقابة المحامين الأردنيين يمثلها الأستاذة نور (محمد شاهر) الإمام
500,000 103,130	500,000 103,130	أردنية	عضو	شركة الماسونية للاستثمارات والتجارة يمثلها الدكتور فايز محمد طويبي السحيبت



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

50,000	50,000	أردنية	عضو	نقابة مقلولي الإنشاءات الأردنيين يمثلها المهندس أحمد الطراونة
500,000	500,000	أردنية	عضو	السيد فهد عثمان طويلة
207,469	207,469	أردنية	عضو	السيد بكر أحمد شريف عودة

ج. عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:

الترتيب	الاسم	الصفة	عدد الأسهم	القيمة
1	م. ناصر هاشم عبدالمطي الهندي	المدير العام - لغاية 2011/12/31	—	—
2	م. هسان أحمد عبدالفتاح عبدالعزير	المدير التنفيذي لفترة المشاريع لغاية 2011/7/15	—	—
3	حسن عبدالجليل القطونة	المدير المالي القام بأعمال المدير العام - (اعتباراً من 2012/1/1)	—	—

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

الترتيب	الاسم	الصفة	عدد الأسهم	القيمة
1	منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي	عضو مجلس	780	780
	عبد الرحمن منذر سعد الدين الزميلي	ابن	780	780
	حياب منذر سعد الدين الزميلي	ابن	780	780

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

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

18. أ. مزايا ومكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة (قبل تعديل النظام الأساسي للشركة خلال الفترة من 2011/1/1 ولغاية

2011/5/15:

الترتيب	الاسم	الصفة	عدد الأسهم	القيمة
1	صندوق التكافل لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. عبدالله خالد عبيدات رئيس مجلس الإدارة	1350	1350
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية والاقتصادية	السيد من علي السجيدات نائب رئيس مجلس الإدارة	1350	1350
3	شركة المستقبل العربية للاستثمار	م. عوني موسى السليكات	1350	1350
4	شركة مزون للاستثمار والتطوير العقاري	السيد بكر أحمد عودة	1350	1350
5	شركة الوجه العقاري الاستثماري	م. جمال عودة عودة	1350	1350
6	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. منجد علي الطحاج	1350	1350
7	السيد فهد عثمان طويلة	السيد فهد عثمان طويلة	1350	1350
8	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	السيد بزن علي السجيدات	1350	1350
9	البنك العربي الإسلامي الدولي	السيد سالم عبد المنعم بركان	1350	1350
10	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذ أمين كشور الخوالدة	1350	1350
11	نقابة مقلولي الإنشاءات الأردنيين	م. أحمد يوسف الطراونة	1350	1350

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



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

ب. مزايا ومكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة (بعد تعديل النظام الأساسي للشركة خلال الفترة من 2011/5/15 ونفاذه

2011/12/31

الترتيب	الاسم	الوظيفة	الراتب الشهري
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. ملحد علي الطباع رئيس مجلس الإدارة	1890
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	السيد معن علي السحيمات نائب رئيس مجلس الإدارة	1890
3	شركة مزون للاستثمار والتطوير العقاري	السيد منذر سعد الدين الزميلي	1890
4	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. زهير صلاح المصري	1890
5	السيد فهد عثمان طويلة	السيد فهد عثمان طويلة	1890
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	الدكتور فايز محمد السحيمات	1890
7	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذة نور (محمد شاهر) الإمام	1890
8	نقابة محاملي الإنشاعات الأردنيين	م. أحمد يوسف الطراونة	1890
9	السيد بكر أحمد شريف عودة	السيد بكر أحمد شريف عودة	1890

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

ج. المكافآت والرواتب والمزايا التي استحققت للمساعدة أشخاص الإدارة العليا:

الترتيب	الاسم	الوظيفة	الراتب الشهري	ملاحظات
1	م. ناصر هاشم عبدالمعطي الهندي	المدير العام - نفقة 2011/12/31	82,900 دينار	سيارة
2	م. هسان أحمد عبدالمفتاح عبدالحزير	المدير التنفيذي لمشاريع نفقة 2010/7/15	39,285 دينار	—
3	السيد حسن عبدالجليل الطائونة	المدير المالي - القلم بأصايل المدير العام اعتباراً من 2012/1/1	30,650 دينار	—

19. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال عام 2011.

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

المدير العام أو أي موظف بالشركة أو أقاربهم:

لا يوجد أي 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 2011.

21. أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة خلال عام 2011.

ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام 2011.

22. دليل الحوكمة المؤسسية للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

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

أولاً: الإلتزام بالحاكمة المؤسسية:

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

ثانياً: مجلس الإدارة (المجلس):

1- مبادئ عامة

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

2- رئيس المجلس / المدير العام

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

3- دور رئيس المجلس (الرئيس)

- أ- إقامة علاقة بناءة بين كل من المجلس والإدارة التنفيذية للشركة وبين الأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين.
- ب- خلق ثقافة تشجع النقاشات والتصويت وكذلك النقد البناء حول القضايا التي يوجد حولها تباين في وجهات النظر بين الأعضاء.
- ج- التأكد من وصول المعلومات الكافية إلى كل من أعضاء المجلس والمساهمين وفي الوقت المناسب.
- د- التأكد من التزام الشركة بمعايير الحوكمة المؤسسية من خلال الأنظمة والتعليمات الداخلية في الشركة.

4- تشكيلة المجلس

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

5- تنظيم أعمال المجلس

- أ. بهدف ضمان شمولية المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس، فقد عقد المجلس 23 إجتماع خلال العام 2011.
- ب. تقوم الإدارة التنفيذية بقتراح المواضيع التي تراها مهمة على جدول أعمال كل إجتماع.

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

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

6- أنشطة المجلس: التعيينات والتطوير

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

7- أنشطة المجلس: التقييم الذاتي وتقييم أداء المدير العام

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

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

- أ. يقوم المجلس بتحديد أهداف الشركة ورسم واعتماد استراتيجيات لتحقيق هذه الأهداف. وتقوم الإدارة التنفيذية بوضع خطط عمل (بما فيها الموازنات) تحقيقاً لذلك. ويقوم المجلس باعتماد خطط العمل والتأكد من قيام الإدارة للتنفيذية بتنفيذ ذلك.
- ب. يقوم المجلس بالتأكد دوماً من أن الشركة تتمتع بنزاهة عالية في ممارسة أعمالها وذلك تقديراً بدليل العلاقة مع أصحاب المصالح وكذلك دليل منع استغلال المعلومات حتى لا يكون هنالك تعارض للمصالح خلال الصفقات التي تقوم بها الشركة ويطبق ميثاق أخلاقيات العمل على كافة موظفي الشركة وأعضاء المجلس. و تتضمن هذه الأدلة ما يلي:

1. قواعد وإجراءات تنظم العمليات مع الأطراف ذوي العلاقة سواء بين الشركة وموظفيها أو أعضاء مجلس إدارتها أو شركائهم، فلا يشارك العضو في أي اجتماع يتم فيه التصويت على تعاقد أو إتفاق من هذا العمليات. ويتم الإفصاح عنها في التقرير السنوي للشركة، ويقوم المنسق الداخلي ولجنة التدقيق للتأكد من أن عمليات الأطراف ذوي العلاقة قد تمت وفقاً لهذه السياسة.

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

ثالثاً: لجان المجلس:

1- أحكام عامة

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

2- لجنة التدقيق

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



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

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

3- لجنة الترشيحات والمكافآت

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

رابعاً: الضبط والرقابة الداخلية:

1- أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

- أ. يقوم المجلس بتضمين التقرير السنوي للشركة نبذة حول أنظمة الضبط والرقابة الداخلية متضمناً (توضح مسؤولية الإدارة التنفيذية وإطار العمل والتقييم لهذه الأنظمة، وكذلك بيان أية مواطن ضعف وتعديل هذه الأنظمة) كما يتضمن التقرير السنوي لمجلس إدارة الشركة:
- أ. تقرير من المدقق الخارجي يبين رأيه في تقييم الإدارة التنفيذية لفعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- ب. تقرير من اللجنة الشرعية يبين رأيهم في التزام الإدارة التنفيذية بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية على أعمال الشركة.
- ولدى الشركة إجراءات تمكن الموظفين من الإبلاغ وبشكل سري في حينه عن وجود مخاوف بخصوص احتمالية حدوث مخالفات وبشكل يسمح بان يتم التحقيق باستقلالية في هذه المخاوف ومتابعتها، ويتم مراقبة تنفيذ هذه الإجراءات من قبل لجنة التدقيق.

2- التدقيق الداخلي:

- أ. تم التعاقد مع مدقق داخلي (طرف ثالث) وعلاقته بصورة مباشرة مع لجنة التدقيق، وللمدقق الداخلي الحصول على أي معلومة والاتصال بأي موظف وله كافة الصلاحيات التي تمكنه من أداء المهام الموكلة إليه، ويقوم المدقق الداخلي بتقديم تقارير ربع سنوية عن أعمال الشركة.
- ب. المدقق الداخلي مسؤولاً عن اقتراح هيكل ونطاق التدقيق الداخلي وتكون مسؤوليته مباشرة أمام لجنة التدقيق.
- ت. يمارس المدقق الداخلي مهامه ويعد تقاريره كاملة دون أي تدخل خارجي ويحق له مناقشة التقارير مع الدوائر التي تم تدقيقها.
- ث. تتضمن المسؤولية الأساسية للمدقق الداخلي - والتي يجب أن تقوم على أساس المخاطر - مراجعة وحد أدنى العمليات المالية في الشركة وكذلك الإمتثال لسياسات الشركة الداخلية والمعايير والإجراءات والقوانين والتعليمات ذات العلاقة.
- ج. تتضمن المسؤولية الأساسية للمدقق الداخلي التأكد من تنفيذ العمليات وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وما يقره المستشار الشرعي للشركة.

3- المستشارون الشرعيون (مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية)

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

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



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

2. التحقق من وجود السند الفقهي المؤيد لعمل الشركة في نطاق عمليات الاستثمار.
3. التحقق من مراعاة الضوابط الشرعية لكل العقود والتعليمات وغيرها من المعاملات (وتعديلاتها لتتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية).
4. إصدار تقرير سنوي عن كل سنة منتهية يتم فيه مراجعة البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها تأكيداً لعدم مخالفتها أحكام الشريعة.

4- التدقيق الخارجي:

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

خامساً: العلاقة مع المساهمين:

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

سادساً: الشفافية والإفصاح:

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

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي الخامس

1. تلاوة وقائع إجتماع الهيئة العامة العادي الرابع المنعقد بتاريخ 2011/5/15.
2. مناقشة تقرير مجلس الإدارة الرابع والخطة المستقبلية لعام 2012.
3. سماع تقرير مدققي الحسابات كما هو للفترة من 2011/1/1 ولغاية 2011/12/31.
4. مناقشة الميزانية العمومية وبيان الدخل كما هي للفترة من 2011/1/1 ولغاية 2011/12/31.
5. إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للفترة من 2011/1/1 ولغاية 2011/12/31.
6. إنتخاب مدققي حسابات للشركة للسنة المالية 2012 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
7. أية أمور أخرى يوافق على طرحها من قبل 10% من حملة أسهم الشركة المهنية.

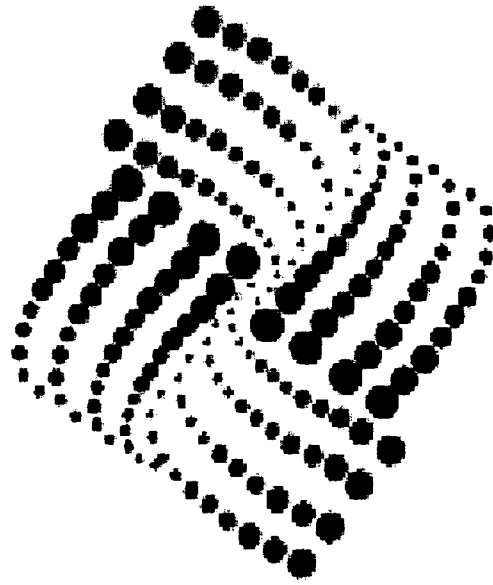
رئيس مجلس الإدارة


المهندس ماجد طي الطباع



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

تقرير اللجنة الشرعية



المهنية

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

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

تقرير مجلس الإدارة السنوي الرابع والبيانات المالية
وتقرير مدققي الحسابات عن السنة المنتهية في 2011/12/31

2011



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

إقرارات مجلس الإدارة

1. يقر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استثمار الشركة خلال العام 2012.
2. يقر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المنتهية للفترة من 2011/1/1 ولغاية 2011/12/31 وتوفر نظم رقابة داخلي فعال في الشركة.

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

3. تقر الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة وإكمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2011/1/1 ولغاية 2011/12/31.

رئيس مجلس الإدارة المهندس ماجد علي الطباع	المراقب بأعمال المدير العام / المدير المالي السيد حسن عبد الجليل القطاونة
--	--

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية
في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها (المجموعة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الصفحة	المحتويات
٢ - ١	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٣	بيان المركز المالي الموحد
٤	بيان الدخل الشامل الموحد
٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية الموحد
٢٩ - ٧	الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة الهيئة العامة المحترمين
الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان - شركة مساهمة عامة محدودة- والشركات التابعة لها (المجموعة) والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وكل من بيانات الدخل الشامل الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة
إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن إعداد نظام رقابة داخلية الذي تعتبره الإدارة ضرورياً لغرض إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة ، خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

مسؤولية مدقق الحسابات المستقل
إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة إستناداً إلى تدقيقنا ، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني المناسبة وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بينات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية الموحدة، تستند الإجراءات المختارة إلى تقديرنا. بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وعند القيام بتقييم تلك المخاطر نأخذ في الإعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في المجموعة . ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية الموحدة.

نعتقد إن بينات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق .

أساس الرأي المتحفظ
نظراً لعدم وجود سوق نشط للعقارات ، لم تتمكن المجموعة من تحديد القيمة العادلة للمشاريع قيد الإنجاز وبالتالي لم نستطع تحديد ما إذا كان هنالك أي تدني على قيمة هذه المشاريع. ولم نتمكن من خلال إجراءات بديلة تحديد القيمة العادلة لهذه المشاريع وبالتالي لم نتمكن من التأكد من عدم وجود تدني على قيمة هذه المشاريع ولم نتمكن من تحديد أثر ذلك على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

الرأي المتحفظ

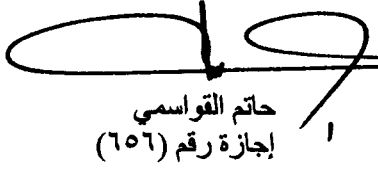
في رأينا ، و بإستثناء الآثار الممكنة لما ورد في فقرة أساس الرأي المتحفظ أعلاه إن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ ، وأداءها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

تقرير حول المتطلبات القانونية الأخرى

تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة.

القواسمي وشركاه

KPMG



حاتم القواسمي
إجازة رقم (٦٥٦)

KPMG
شركة القواسمي وشركاه

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
١٩ آذار ٢٠١٢

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ كانون الأول		إيضاح	بالدينار الأردني
٢٠١٠	٢٠١١		
الموجودات			
١٣,١٧٨,٠٠٣	١١,٤٧١,١٧٧	٦	النقد وما في حكمه
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٦٠٨,٨٦١	٧	ودائع لدى بنك إسلامي
١٥,٠٠٠	٢٧٥,٤٥٠	٨	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٥٤٥,٩٧٨	١٨٧,٦٣٥		دفعات مقدمة للمقاولين
-	٥,٧٦٧,٥٧٣	٩	الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٦,٦٦٣,٢١٩	-	٩	موجودات مالية للمتاجرة
-	١٢٥,١٩٩		ذمم مدينة
٣١٩,٤٤٢	٦٨٨,١٣٥	١٠	أرصدة مدينة أخرى
٢٢,٢٢١,٦٤٢	٢٠,١٢٤,٠٣٠		مجموع الموجودات المتداولة
١٠,٠٠٠	١٣٣,٠٨٦	٨	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال أكثر من عام
٩٩٠,٨٥٢	٨٣٨,٧٩١	١١	إستثمار في شركة حليفة
٢٨,٤٠١,١٢٩	٣٢,٣٦٦,٧٣٤	١٢	مشاريع قيد الإنجاز
١٤٤,٢٩٧	١٢٢,٢٣٦	١٣	ممتلكات ومعدات
٦,٤٩٦	٤,٦٤٠	١٤	موجودات غير ملموسة
٢٩,٥٥٢,٧٧٤	٣٣,٤٦٥,٤٨٧		مجموع الموجودات غير المتداولة
٥١,٧٧٤,٤١٦	٥٣,٥٨٩,٥١٧		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين			
المطلوبات			
١١٣,٨٣٤	٣٠٣,٤٢٤		ذمم دائنة
٥٥٢,٨٣٥	١,٩٧٠,٥٧٣	١٥	دفعات مستلمة على حساب بيع شقق وأراضي
٢٣٩,٠٨٦	٢٤٦,٣٨٤	١٦	مخصص ضريبة الدخل
١٧٦,١٤٣	٥٦,٦٧٤	١٧	أرصدة دائنة أخرى
١,٠٨١,٨٩٨	٢,٥٧٧,٠٥٥		مجموع المطلوبات المتداولة
١,٦٦١,٣٠٢	٢,٩٣٧,٤٩٠	١٨	المطلوب لطرف ذو علاقة
٢,٧٤٣,٢٠٠	٥,٥١٤,٥٤٥		مجموع المطلوبات
حقوق الملكية			
حقوق مساهمي الشركة			
٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال المدفوع
(٧٩١,٠٥٥)	(٧٩١,٠٥٥)	١٩	ما تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة الأم
(٥,٢٠٢,٨٢٥)	(٦,٠١١,٠٥٤)		الخسائر المتراكمة
-	(٨٣,٧٣٨)		حصة الشركة من إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة
٧,٥٩٢	-		بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للشركة الحليفة
٤,٨١٠	٨,٠٠٣		حصة المجموعة من التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات
٤٩,٠١٨,٥٢٢	٤٨,١٢٢,١٥٦		المالية المتوفرة للبيع للشركة الحليفة
١٢,٦٩٤	(٤٧,١٨٤)	٢٠	الإحتياطي الإجباري
٤٩,٠٣١,٢١٦	٤٨,٠٧٤,٩٧٢		حقوق مساهمي الشركة
٥١,٧٧٤,٤١٦	٥٣,٥٨٩,٥١٧		حقوق غير المسيطرين
			مجموع حقوق الملكية
			مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من رقم (٧) إلى رقم (٢٩) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

القائم بأعمال المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	٢٠١١	٢٠١٠	إيضاح
بالدينار الأردني			
إيرادات بيع أراضي	٨٠١,٨٠١	-	
كلفة إيرادات بيع أراضي	(٥٨٨,٤٢٨)	-	
	٢١٣,٣٧٣	-	
عوائد مريحة الودائع لدى البنوك	٥٠٠,٧٦٤	٣٩٦,٨٣٢	
خسائر غير متحققة من تقييم الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	(١,٠٤٨,٧٤٢)	-	
خسائر غير متحققة من تقييم الموجودات المالية للمتاجرة	-	(٧١١,٣٥٧)	
أرباح بيع الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	١,١٥٠	-	
أرباح بيع موجودات مالية للمتاجرة	٢٤٠,٢٩٤	٢٧٨,٥١٠	
إيرادات توزيع أرباح أسهم	-	(٧,٥٠٥)	
حصة المجموعة من صافي خسائر بيع استثمارات مشتركة في أراضي للمتاجرة	-	٢,٢٩٠	٢١
إيرادات أخرى	(٥٢,٩١٩)	(٢١,١٥٨)	٢٢
مصاريف بيع وتسويق	(٥٧١,٣٧٨)	(٧٨٢,٩٢٧)	٢٣
مصاريف إدارية	(٧٠,٩٢٧)	٢٦٢	١١
حصة المجموعة من (خسائر) أرباح الاستثمار في الشركة الحليفة	(١٩,١٦٧)	-	
مصاريف تطهير الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	-	(٢٥,٧٥٣)	
مصاريف تطهير الموجودات المالية للمتاجرة	-	(٨٧٠,٤٤٠)	
الخسارة للسنة قبل الضريبة	(٨٠٧,٥٥٢)	(٨٧٠,٤٤٠)	
مصرف ضريبة الدخل للسنة	(٦١,٢٥٥)	(٥٥,٥٥٦)	١٦
الخسارة للسنة	(٨٦٨,٨٠٧)	(٩٢٥,٩٩٦)	
بنود الدخل الشامل الآخر:			
حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع للشركة الحليفة	-	٧,٥٩٢	
حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للشركة الحليفة	(٩١,٣٣٠)	-	
حصة المجموعة من أرباح بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للشركة الحليفة	١٠,١٩٦	-	
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(٩٤٩,٩٤١)	(٩١٨,٤٠٤)	
الخسارة للسنة تعود إلى:			
مساهمي الشركة	(٨١٥,١٦٧)	(٩٢٥,٦٦٦)	
حقوق غير المسيطرين	(٥٣,٦٤٠)	(٣٣٠)	٢٠
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة تعود إلى:	(٨٦٨,٨٠٧)	(٩٢٥,٩٩٦)	
مساهمي الشركة	(٨٩٦,٣٠١)	(٩١٨,٠٧٤)	
حقوق غير المسيطرين	(٥٣,٦٤٠)	(٣٣٠)	٢٠
حصة السهم من الخسارة للسنة (دينار / سهم)	(٩٤٩,٩٤١)	(٩١٨,٤٠٤)	
الأساسي والمخفف (دينار / سهم)	(٠,٠١٦)	(٠,٠١٧)	٢٤

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من رقم (٧) إلى رقم (٢٩) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

القائم بأعمال المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

مهيئة للإستثمارات العقارية والإسكان
مساهمة عامة محدودة)
التابعة لها
مملكة الأردنية الهاشمية

رات في حقوق الملكية الموحد

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	حقوق مساهمي الشركة	حصة المجموعة من احتياطي القيمة العادلة	الاحتياطي الإجمالي	المستثمر المتراكمة	ما تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة الأم	رأس المال المدفوع
٤٩,٠٣١,٢١٦	١٢,٦٩٤	٤٩,٠١٨,٥٢٢	٧,٥٩٢	٤,٨١٠	(٥,٢٠٢,٨٢٥)	(٧٩١,٠٥٥)	٥٥,٠٠٠,٠٠٠
١٠,١٩٦ (٨,٩٩٧) (٨٦٨,٨٠٧) (٩١,٣٣٠) ٢,٦٩٤	- (٨,٩٣٢) (٥٣,٦٤٠) - ٢,٦٩٤	١٠,١٩٦ (٦٥) (٨١٥,١٦٧) (٩١,٣٣٠) -	- - - (٩١,٣٣٠) -	- - - - ٣,١٩٣	١٠,١٩٦ (٦٥) (٨١٥,١٦٧) - -	- - - - (٣,١٩٣)	-
٤٨,٠٧٤,٩٧٢	(٤٧,١٨٤)	٤٨,١٢٢,١٥٦	(٨٣,٧٣٨)	٨,٠٠٣	(٦,٠١١,٠٥٤)	(٧٩١,٠٥٥)	٥٥,٠٠٠,٠٠٠
٤٩,٩٩١,٠١٨ (٥٢,٨٩٨) ٩,٠٠٠ ٢,٥٠٠ (٩٢٥,٩٩٦) ٧,٥٩٢	١,٥٢٤ - ٩,٠٠٠ ٢,٥٠٠ (٣٣٠) -	٤٩,٩٨٩,٤٩٤ (٥٢,٨٩٨) - - (٩٢٥,٦٦٦) ٧,٥٩٢	- - - - - ٧,٥٩٢	٤,٠٧٧ - - - - ٧٣٣	(٤,٢٧٦,٤٢٦) - - - (٩٢٥,٦٦٦) -	(٧٣٨,١٥٧) (٥٢,٨٩٨) - - - -	٥٥,٠٠٠,٠٠٠ - - - - -
٤٩,٠٣١,٢١٦	١٢,٦٩٤	٤٩,٠١٨,٥٢٢	٧,٥٩٢	٤,٨١٠	(٥,٢٠٢,٨٢٥)	(٧٩١,٠٥٥)	٥٥,٠٠٠,٠٠٠

ما تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة الأم

سنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
٢٠١١ كانون الثاني
وجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
حقوق غير المسيطرين نتيجة شراء حصص من شركة تابعة*
شركة تابعة
الاحتياطي الإجمالي
٢٠١١ كانون الأول
سنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
الأول من كانون الثاني ٢٠١٠
تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة الأم (إيضاح ١٩)
حقوق غير المسيطرين نتيجة بيع حصص من شركة تابعة*
المال لحقوق غير المسيطرين
ل الآخر
الاحتياطي الإجمالي
٢٠١٠ كانون الأول
٢٠١٠ كانون الأول

* قامت الشركة المهيئة للإستثمارات العقارية والإسكان خلال العام ٢٠١١ بشراء ٣٠% من حصتها في شركة تعامل للإستثمار والتطوير العقاري من الشريك ثنائية المهندسين الأردنيين (صندوق التقاعد).
تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من رقم (٧) إلى رقم (٢٩) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		إيضاح	بالدينار الأردني
٢٠١٠	٢٠١١		
(٩٢٥,٩٩٦)	(٨٦٨,٨٠٧)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
			الخسارة للسنة
٤٥,٦٤٣	٥٢,٧٣٨	١٣	التعديلات :-
١,٨٥٦	١,٨٥٦	١٤	استهلاكات
			إطفاءات
-	١,٠٤٨,٧٤٢		خسائر غير متحققة من تقييم الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال
٧١١,٣٥٧	-		الأرباح والخسائر
(٢٦٢)	٧٠,٩٢٧		خسائر غير متحققة ناتجة عن إعادة تقييم موجودات مالية للمتاجرة
(٣٩٦,٨٣٢)	(٥٠٠,٧٦٤)		حصة المجموعة من خسائر (أرباح) الشركة الحليفة
(٢٧٨,٥١٠)	(٢٤٠,٢٩٤)		عوائد مرابحة الودائع لدى البنوك
-	(١,١٥٠)		إيرادات توزيع أرباح أسهم
(٣٦٦)	-		(أرباح) بيع الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
٣٨	-	١٣	والخسائر
٥٥,٥٥٦	٦١,٢٥٥	١٦	(أرباح) بيع موجودات مالية للمتاجرة
(٧٨٧,٥١٦)	(٣٧٥,٤٩٧)		خسائر إستبعاد ممتلكات ومعدات
(٢٥,٠٠٠)	(٣٨٣,٥٣٦)		مصرف ضريبة الدخل للسنة
-	(١٥١,٩٤٦)		التغير في شيكات برسم التحصيل
٣٨٨,٦٦٧	-		التغير في موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١,٩٩١,٤٤١	-		التغير في موجودات مالية للمتاجرة
(٥٤٥,٩٧٨)	٣٥٨,٣٤٣		التغير في إستثمارات مشتركة في أراضي للمتاجرة
-	(١٢٥,١٩٩)		التغير في دفعات مقدمة للمقاولين
٢٨,٣٥١	(٥٧,٣٢١)		التغير في الذمم المدينة
(١١١,٥٧٣)	١,٤١٧,٧٣٨		التغير في أرصدة مدينة أخرى
٦٤,٣٧٥	١,٢٧٦,١٨٨		التغير في شيكات مؤجلة الدفع
(٢٩٢,٧٦٩)	١٨٩,٥٩٠		التغير في دفعات مستلمة على حساب بيع شقق وأراضي
٨٨,٤٠٠	(١١٩,٤٦٦)		التغير في المطلوب لطرف ذو علاقة
٢٧,٠٤٦	٢,٠٢٨,٨٩٤		التغير في الذمم الدائنة
٨٣٥,٤٤٤	(٥٣,٩٥٧)	١٦	التغير في أرصدة دائنة أخرى
(٨١,٥٧٤)	١,٩٧٤,٩٣٧		النقد من الأنشطة التشغيلية
٧٥٣,٨٧٠			ضريبة الدخل المدفوعة
			صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(١,٥٠٠,٠٠٠)	(١٠٨,٨٦١)		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:
٣٤٥,٨٠٨	١٨٩,٣٩٢		ودائع لدى بنك إسلامي
٢٧٨,٥١٠	٢٤٠,٢٩٤		عوائد مرابحة الودائع
(٣,١١٣,١٤١)	(٣,٩٦٥,٦٠٥)		إيرادات توزيع أرباح أسهم
(٨,٨٤٥)	(٣٠,٦٧٧)	١٣	مشاريع قيد الإنجاز
٩,٠٠٠	(٦,٣٠٦)		المدفوع على شراء ممتلكات ومعدات
(٣,٩٨٨,٦٦٨)	(٣,٦٨١,٧٦٣)		إستثمار في شركة تابعة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٢,٥٠٠	-		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٥٢,٨٩٨)	-		حصة حقوق غير المسيطرين من تسديد رأس المال
(٥٠,٣٩٨)	-		التغير في ما تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة المالكة
(٣,٢٨٥,١٩٦)	(١,٧٠٦,٨٢٦)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٦,٤٦٣,١٩٩	١٣,١٧٨,٠٠٣	٦	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٣,١٧٨,٠٠٣	١١,٤٧١,١٧٧	٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
			النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من رقم (٧) إلى رقم (٢٩) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(١) عام

تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان وسجلت في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٧، برأسمال وقدره ٥٥ مليون دينار أردني موزعة إلى ٥٥ مليون سهم، وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٧.

و تتضمن 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.
- استصلاح الأراضي وفرزها وبيعها وتنظيمها.
- المساهمة بشركات أخرى.

هذا وينص عقد تأسيس الشركة على أن تلتزم الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في جميع العمليات المتعلقة بالتمويل والقروض والكفالات.

إن مقر الشركة الرئيسي يقع في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية وعنوانها شارع مكة - عمارة أبراج الحجاز. قامت الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان خلال العام ٢٠١١ بشراء ٣٠% من شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري - شركة تابعة - من نقابة المهندسين الأردنيين (صندوق التقاعد) بحيث أصبحت تملكها بنسبة ١٠٠%.

(٢) أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

أ- بيان الالتزام

تم اعداد البيانات المالية الموحدة للشركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تم الموافقة على البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة في إجتماعها رقم (٤٤) والمنعقد بتاريخ ١٩ آذار ٢٠١٢.

ب- أساس القياس

تم اعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية. باستثناء الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ البيانات المالية الموحدة.

ج- العملة الوظيفية وعملة العرض

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة.

د- استخدام التقديرات

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب قيام الإدارة بإجتهادات وتقديرات وإفتراسات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والإفتراسات المطبقة باستمرار ويتم الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في السنة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات القادمة التي تتأثر بذلك التغيير.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

فيما يلي ملخص حول الأمور الهامة التي يجري فيها استخدام التقديرات غير المؤكدة والإجتهادات في تطبيق السياسات المحاسبية والتي تؤثر بشكل جوهري على المبالغ في البيانات المالية الموحدة.

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة بصورة دورية اعتماداً على الحالة العامة لهذه الموجودات وتوقعات الإدارة لإعمارها الإنتاجية في المستقبل.

تقوم الإدارة بمراجعة القضايا المقامة ضد المجموعة بصورة مستمرة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل محامي المجموعة والتي تبين المخاطر المحتملة التي قد تتحملها المجموعة في المستقبل جراء تلك القضايا.

تقوم الإدارة بالاعتراف بمصروف ضريبة الدخل للسنة اعتماداً على تقديراتها للربح الضريبي وفقاً للقوانين والتعليمات السارية والمعايير الدولية للتقارير المالية.

تعتقد الإدارة بأن تقديراتها وإجتهاداتها معقولة وكافية.

(٣) السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المذكورة أعلاه مطبقة في السنوات المالية المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة بصورة متماثلة، باستثناء التطبيق المبكر لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (٩) والمتعلقة بالتغير في السياسات المحاسبية للموجودات المالية كما هو موضح أعلاه:-

أ- التغيرات في السياسات المحاسبية - التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)

قامت المجموعة بالتطبيق المبكر للمرحلة الأولى من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) و المتعلق بقياس وتبويب الموجودات المالية في إعداد البيانات المالية الموحدة كما في الأول من كانون الثاني ٢٠١١ وفقاً لمتطلبات هيئة الأوراق المالية ووفقاً للاحكام الانتقالية للمعيار، وعليه لم يتم تعديل أرقام المقارنه للفترة السابقة، حيث يسمح المعيار بذلك وإنما تم إعادة تصنيف الاستثمارات كما في الأول من كانون الثاني ٢٠١١.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (قبل الأول من كانون الثاني ٢٠١١)

تظهر الأدوات المالية كالنقد وما في حكمه، شيكات برسم التحصيل، الذمم المدينة، الذمم الدائنة والارصدة الدائنة الأخرى بالكلفة المطفأة، باستخدام طريقة العائد الفعالة بعد تنزيل أي خسارة تدني في قيمتها.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر (بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١١)

يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في بيان الدخل الشامل.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة.

هذا ويبين الجدول التالي الأثر قبل وبعد تطبيق المعيار كما في الأول من كانون الثاني ٢٠١١ :

بعد تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)		قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)	
القيمة المسجلة	الفئة	القيمة المسجلة	الفئة
٦,٦٦٣,٢١٩	الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٦,٦٦٣,٢١٩	موجودات مالية للمتاجرة
١٤,٧٠٣,٠٠٣	الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	١٤,٧٠٣,٠٠٣	قروض وذمم مدينة

نتيجة التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) لم تقم المجموعة بإعادة عرض المقارنة.

ب-أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك للحصول

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

على منافع من انشطتها، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة والشركات التابعة.

تمتلك المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ الشركات التابعة التالية :

اسم الشركة	رأس المال المصرح به	رأس المال المدفوع	نسبة ملكية	طبيعة عمل الشركة	مكان عملها	تاريخ التملك
	دينار	دينار	%			
شركة سحاء للاستثمارات المتعددة	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	١٠٠%	إستثمارات	عمان	٢٠٠٧
شركة تل الرمان للإستثمار والتطوير العقاري	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	١٠٠%	عقارية	عمان	٢٠٠٨
شركة تعامل للإستثمار والتطوير العقاري *	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	١٠٠%	عقارية	عمان	٢٠٠٨
شركة الذهبية الغربية للإستثمار والتطوير العقاري	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	١٠٠%	عقارية	عمان	٢٠٠٨
شركة التواتر للإستثمارات والتطوير العقاري	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	١٠٠%	عقارية	عمان	٢٠٠٨
شركة البشري للإستثمارات والتطوير العقاري	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	١٠٠%	عقارية	عمان	٢٠٠٨
شركة ضاحية البشري للإسكان	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٧٥%	عقارية	عمان	٢٠٠٨
شركة ضاحية طبربور للإسكان	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٧٥%	عقارية	عمان	٢٠٠٨
شركة المها للمقاولات الإنشائية	٥٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	١٠٠%	مقاولات	عمان	٢٠٠٩

* قامت الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان خلال العام ٢٠١١ بشراء ٣٠% من شركة تعامل للإستثمار والتطوير العقاري - شركة تابعة من نقابة المهندسين الأردنيين (صندوق التقاعد) بحيث أصبحت تملكها بنسبة ١٠٠%.

يتم توحيد نتائج عمليات الشركات التابعة في بيان الدخل الشامل الموحد إعتباراً من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يجري فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة على الشركات التابعة.

حقوق غير المسيطرين تتمثل ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركات التابعة، ويتم اظهار حقوق غير المسيطرين في بيان الدخل الموحد كبند منفصل وفي بيان المركز المالي الموحد كبند منفصل عن حق ملكية حملة اسهم الشركة.

إن الأرصدة والمعاملات والأرباح غير المتحققة والمصاريف الناتجة عن المعاملات بين الأطراف داخل الشركة يتم إلغاؤها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

ج- الأدوات المالية

- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

هي الموجودات المالية التي تهدف إدارة المجموعة وفقاً لنموذج أعمالها الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بالدفعات من أصل الدين والفائدة على رصيد الدين القائم .

يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتطفاً العلاوة / الخصم باستخدام طريقة الفائدة الفعالة ، قيداً على أو لحساب الفائدة، وينزل أية مخصصات ناتجة عن التذني في قيمتها يؤدي الى عدم امكانية استرداد الاصل او جزء منه، ويتم قيد اي تذني في قيمتها في بيان الدخل الموحد.

يمثل مبلغ التذني في قيمة هذه الموجودات الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

لا يجوز إعادة تصنيف أي موجودات مالية من/ إلى هذا البند إلا في الحالات المحددة في معايير التقارير المالية الدولية (وفي حال بيع أي من هذه الموجودات قبل تاريخ استحقاقها يتم تسجيل نتيجة البيع ضمن بيان الدخل الموحد في بند مستغل والإفصاح عن ذلك وفقاً لمتطلبات معايير التقارير المالية الدولية بالخصوص).

هـ- الموجودات غير الملموسة

الموجودات غير الملموسة التي يتم الحصول عليها من خلال طريقة أخرى غير الاندماج يتم تسجيلها بالكلفة. يتم تصنيف الموجودات غير الملموسة على أساس تقدير عمرها الزمني لفترة محددة. يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر زمني محدد خلال هذا العمر ويتم قيد الإطفاء في بيان الدخل الشامل الموحد. أما الموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر زمني محدد فيتم مراجعة التدني في قيمتها في تاريخ البيانات المالية الموحدة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في بيان الدخل الشامل الموحد. لا يتم رسلة الموجودات غير الملموسة الناتجة عن أعمال المجموعة ويتم تسجيلها في بيان الدخل الشامل الموحد في نفس السنة. يتم مراجعة أية مؤشرات على تدني قيمة الموجودات غير الملموسة في تاريخ البيانات المالية الموحدة. كذلك يتم مراجعة تقدير العمر الزمني لتلك الموجودات ويتم إجراء أية تعديلات على السنوات اللاحقة.

- الإطفاء

يتم الاعتراف بمصروف الإطفاء في بيان الدخل الشامل الموحد بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الموجودات غير الملموسة.

إن نسبة الإطفاء للموجودات غير الملموسة خلال السنة الحالية هي نفسها للسنة السابقة وتفاصيلها كما يلي:

الموجودات غير الملموسة	نسبة الإطفاء
الموقع الإلكتروني	٢٠ %

و- التدني في قيمة الموجودات المالية

في نهاية السنة المالية تقوم الشركة بمراجعة القيمة المرحلة للموجودات المالية عدا عن تلك الموجودات المالية من خلال بيان الأرباح والخسائر فيما إذا كان هنالك أدلة موضوعية على تدني قيمة الموجودات المالية، ويكون الموجود المالي متدني في حالة وجود دليل موضوعي يشير إلى حدث أدى إلى خسارة بعد الاعتراف الأولي بالموجود المالي، و يتم الاعتراف بالتدني عندما تصبح القيمة الدفترية تزيد عن المبلغ المتوقع استرداده من الموجود المالي وذلك وفقا لمتطلبات معايير التقارير المالية الدولية وتماشيا مع تعليمات ومتطلبات هيئة الأوراق المالية.

ويتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:

- الموجودات المالية التي تظهر بالكلفة المطفأة

تمثل خسارة التدني انخفاض القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تحصيلها مخصومة بسعر المرباحة الأصلي عند الاعتراف في البداية بالموجودات المالية (القيمة القابلة للاسترداد) عن قيمة الموجودات المالية في الدفاتر، ويمثل هذا الفرق خسارة التدني ويتم الاعتراف به في بيان الدخل الشامل الموحد وفي حالة انخفاض قيمة التدني يسجل هذا الانخفاض في بيان الدخل الشامل الموحد.

الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية الخاصة بالشركة، بتاريخ كل فترة مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض قيمة الموجودات. وفي حال وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابل للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي الأعلى بين القيمة المستعملة أو القيمة العادلة بعد تخفيض كلفة البيع.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة المرحلة لأصل ما عن قيمته القابلة للاسترداد. ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الشامل الموحد.

ز- الإعراف وتحقق الإيراد

يتم الإعراف بالإيرادات المتأتية من الأراضي المباعة والشقق المباعة بسعر البيع بموجب عقود البيع مطروحاً منها الخصومات و يتم الإعراف بالإيرادات عندما تقوم المجموعة بتحويل المخاطر الهامة ومنافع ملكية الأراضي للمشتري وأن لا تحتفظ المجموعة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية ولا بالرقابة الفعالة على الأراضي المباعة، مع إمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة، وإحتمالية أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المشروع وإمكانية قياس الكلفة التي تم تكبدها أو سيتم تكبدها في عملية البيع بصورة موثوقة.

تشمل أرباح المتاجرة بالموجودات المالية المكاسب أو الخسائر المتحققة من عمليات البيع وبدون خصم تكاليف المعاملات التي يتم تكبدها عند البيع.

يتم الإعراف بتوزيعات أرباح أسهم الشركات والمصنفة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في بيان الدخل الشامل الموحد عند نشوء حق المجموعة باستلامها وذلك بإقرار الهيئة العامة للشركة المستثمر بها لأرباح التوزيعات على المساهمين.

تقوم الهيئة الشرعية للمجموعة بمراجعة بنود الإيرادات والمصاريف للتأكد من موافقتها لأحكام الشريعة الإسلامية وتقوم بأخذ مخصص يحتجز جزء من إيرادات المجموعة والمتأتية من موجوداتها المالية والتي تتعلق بشركات مستثمر بها يختلط نشاطها وبعض موجوداتها بأموال من مصادر لا تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية. ويعترف بهذا المخصص ضمن الأرصدة الدائنة الأخرى تحت بند "إلتزام تطهير أرباح موجودات مالية" ليتم إنفاقه وصرفه على النفع العام باستثناء المساجد ودور القرآن.

يتم الإعراف بعوائد المرابحة على الودائع لدى البنوك الإسلامية بناءً على معدلات المرابحة المعلنة من قبل البنك وذلك بعد تصفية نتائج حسابات الاستثمار المشترك.

يتم الإعراف ببند الإيرادات والمصاريف على أساس الاستحقاق.

ح- المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.

يتم ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني بتاريخ البيانات المالية الموحدة بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.

تمثل مكاسب (خسائر) العملة الأجنبية من البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفأة بالدينار الأردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل المرابحة الفعال والدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية مترجمة إلى الدينار بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.

يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.

يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في بيان الدخل الشامل الموحد.

ط- القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يتم به تبادل أصل أو تسديد إلتزام بين أطراف مطلعة وراغبة في التعامل وببنفس شروط التعامل مع الغير.

ان أسعار الإغلاق (شراء موجودات / بيع مطلوبات) بتاريخ البيانات المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للموجودات المالية التي لها اسعار سوقية.

في حال عدم توفر أسعار معلنة او عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بمقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها الى حد كبير. أو باستخدام تقنيات التقييم ومنها القيمة الحالية للتدفقات النقدية محسوبة بسعر السوق.

ي-التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في بيان المركز المالي الموحد فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ك-المخصصات

يتم الإعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة إلتزامات (قانونية أو تعاقدية) بتاريخ بيان المركز المالي الموحد ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

ل- استثمار في شركة حليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة فيها تأثيرا فعالا على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية والتي تمتلك المجموعة فيها نسبة تتراوح بين ٢٠-٥٠% من حقوق التصويت وتظهر هذه الإستثمارات في هذه البيانات المالية الموحدة بموجب طريقة حقوق الملكية.

يتم إستبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الحليفة حسب نسبة مساهمة المجموعة في تلك الشركات الحليفة.

م- ما تملكه الشركة التابعة في اسهم الشركة الأم

يظهر هذا البند بالتكلفة في بند مستقل مطروحا من حقوق الملكية.

لا يتم الإعتراف بأرباح (خسائر) بيع ما تملكه الشركة التابعة في اسهم الشركة الأم في بيان الدخل الشامل الموحد وإنما يتم الإعتراف بها ضمن بند علاوة أو خصم الإصدار في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.

لا تتمتع هذه الأسهم بحق في الأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق في التصويت في اجتماعات الهيئة العامة.

ن- إيرادات المربحة

تتضمن إيرادات المربحة إيرادات المربحة على الودائع. يتم الإعتراف بإيرادات المربحة في بيان الدخل الشامل الموحد باستخدام طريقة الفائدة الفعالة .

س- الربح للسهم

يتم احتساب الربح للسهم الأساسي والمخفف والمتعلق بالأسهم العادية. ويحتسب الربح للسهم الأساسي بقسمة الربح للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة. ويحتسب الربح للسهم المخفف بتعديل الربح للسنة و المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية بحيث تظهر التأثير على حصة السهم من أرباح جميع الأسهم العادية المتداول خلال السنة المحتمل تراجع عائداتها.

ع- مشاريع قيد الإنجاز

يتم قياس مشاريع قيد الإنجاز بالكلفة. تتضمن الكلفة كافة المصاريف المرتبطة بشكل مباشر بمشروع معين بتوزيعها على المصاريف الثابتة والمتغيرة المتحققة.

يتم قياس القيمة الحالية للقيمة القابلة للتحقق ومقارنتها مع التكلفة.

القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع مطروحا منه التكلفة المقدرة للمشروع ومصاريف البيع.

يتم تسجيل تدني في مشاريع قيد الإنجاز اذا تجاوزت الكلفة القيمة الحالية للقيمة القابلة للتحقق ويعترف بهذا التدني في بيان الدخل الشامل الموحد.

ف- ضريبة الدخل

يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الإعتراف بمصروف ضريبة الدخل في بيان الدخل الشامل الموحد باستثناء الضريبة المتعلقة ببند تم الإعتراف بها مباشرة ضمن بيان الدخل الشامل الآخر الموحد حيث يتم الإعتراف بالضريبة المتعلقة بهذه البنود ضمن بيان الدخل الشامل الآخر الموحد.

تمثل الضريبة الحالية الضريبة المستحقة المتوقعة على الربح الضريبي للسنة باستخدام معدل الضريبة السائد بتاريخ البيانات المالية الموحدة إضافة إلى أي تعديلات في الضريبة المستحقة المتعلقة بالسنوات السابقة.

يتم الإعتراف بالضرائب المؤجلة وفقا لطريقة بيان المركز المالي وذلك نتيجة الفروقات المؤقتة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية الموحدة والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.

تحتسب الضرائب المؤجلة على أساس معدلات الضريبة المتوقع تطبيقها على الفروقات المؤقتة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ البيانات المالية الموحدة.

يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني يلزم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وتتعلق بالضريبة على الدخل والتي تستوفي من قبل نفس السلطات الضريبية على نفس المجموعة الخاضعة للضريبة أو شركات مختلفة خاضعة للضريبة ولها أن تقوم بتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية بالاصافي أو أن موجودات ومطلوبات الضريبة سوف تتحقق في نفس الوقت.

يتم الإعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق أرباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الاستفادة من الفروقات المؤقتة.

يتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في نهاية كل سنة مالية ويتم تخفيضها عندما يكون من غير المحتمل تحقق المنافع الضريبية المرتبطة بها.

تخضع الدخول الناتجة عن تجارة الأراضي لضريبة الدخل.

تخضع الدخول الأخرى من الإيجارات والخدمات والأعمال التجارية الأخرى التي قد تمارسها المجموعة لضريبة دخل بنسبة ١٤% بموجب قانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩.

ص- معايير جديدة وتفسيرات لم يتم تبنيها

إن بعض المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات هي سارية النفاذ للسنة التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١١، و لم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية. لا يتوقع وجود تأثيرات جوهرية لهذه المعايير الجديدة أو التعديلات على البيانات المالية الموحدة.

٤) إدارة المخاطر المالية

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية جراء استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان.
- مخاطر السيولة.
- مخاطر السوق.
- إدارة رأس المال.

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، أهداف المجموعة ، سياسات وطرق قياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال كما أن الإفصاحات الكمية المتعلقة بمدى تعرض المجموعة لهذه المخاطر تظهر ضمن هذه البيانات المالية الموحدة.

تقع المسؤولية الكاملة عن إعداد ومراقبة إدارة المخاطر على عاتق إدارة المجموعة.

إن سياسات إدارة المجموعة للمخاطر معدة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع ضوابط وحدود ملائمة لمدى التعرض لتلك المخاطر ومن ثم مراقبتها لضمان عدم تجاوز الحدود الموضوعة.

يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لتعكس التغيرات الحاصلة في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف إدارة المجموعة من خلال التدريب والمعايير والإجراءات التي تضعها الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية بناءً ومنظمة بحيث يتفهم كل موظف دوره والواجبات الموكلة إليه.

- مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع المجموعة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من نهم العقود والذمم الأخرى.

- مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.

إن إدارة المجموعة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن المجموعة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة المجموعة.

تحرص المجموعة على أن يتوفر لديها قدر كافٍ من النقدية لتغطية المصاريف التشغيلية المتوقعة بما في ذلك تغطية الالتزامات المالية ولكن دون أن يتضمن ذلك أي تأثير محتمل لظروف قاسية من الصعب التنبؤ بها كالكوارث الطبيعية، بالإضافة إلى ذلك فإن المجموعة تحتفظ بمصدر إئتمان من البنوك التي تتعامل معها لمواجهة أي حاجات نقدية مفاجئة.

- مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في أسعار السوق كأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار المراجعة وأسعار أدوات الملكية والتي تؤثر في أرباح المجموعة أو في قيمة الموجودات المالية لدى المجموعة.

إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو السيطرة على مدى تعرض المجموعة لمخاطر السوق في حدود مقبولة إضافة إلى تعظيم العائد .

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

- مخاطر تقلب عوائد المربحة
- تقوم المجموعة بمراقبة وتقليل تعرضها لمخاطر التغير في معدلات المربحة من خلال مراقبة الإدارة للتقلب في معدلات المربحة في السوق كما يرد في الإيضاح رقم (٢٥) المتعلق بمخاطر تقلب عوائد المربحة التي تتعرض لها المجموعة.
- إدارة رأس المال
- إن سياسة المجموعة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على المساهمين، والدائنون وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط المجموعة في المستقبل.
- تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدد بقسمة صافي الربح التشغيلي على حقوق المساهمين.
- تسعى المجموعة إلى المحافظة على التوازن بين أعلى عائد ممكن تحقيقه في حال الإقتراض لأعلى حد ممكن والأفضلية والأمان المتأتي من مركز قوي لرأس المال.
- لم يكن لدى المجموعة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال السنة كما لا تخضع المجموعة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

نسبة المديونية إلى رأس المال المعدل

٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠١٠	٢٠١١	
٢,٧٤٣,٢٠٠	٥,٥١٤,٥٤٥	مجموع المديونية
(١٣,١٧٨,٠٠٣)	(١١,٤٧١,١٧٧)	(ينزل) النقد وما في حكمه
(١٠,٤٣٤,٨٠٣)	(٥,٩٥٦,٦٣٢)	صافي المديونية
٤٩,٠٣١,٢١٦	٤٨,٠٧٤,٩٧٢	مجموع حقوق الملكية
٤٩,٠٣١,٢١٦	٤٨,٠٧٤,٩٧٢	رأس المال المعدل
-	-	نسبة المديونية إلى رأس المال المعدل

التقرير القطاعي (٥)

القطاع هو مجموعة من العناصر في المجموعة تنفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة تتميز عن باقي القطاعات في البيانات الاقتصادية الأخرى وهذا ما يعرف بالقطاع الجغرافي.

١ - القطاع التشغيلي

وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية التالية:-

- العقارات.
- الاستثمارات.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

ب- القطاع الجغرافي

تمارس المجموعة نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

المجموع	الاستثمارات	العقارات	بالدينار الأردني
			<u>للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١</u>
(١٨٣,٢٥٥)	(٣٩٦,٦٢٨)	٢١٣,٣٧٣	صافي إيرادات القطاع الخارجية
(١٨٣,٢٥٥)	(٣٩٦,٦٢٨)	٢١٣,٣٧٣	إجمالي إيرادات القطاع للسنة
(٥٧١,٣٧٨)	(٢٨٥,٦٨٩)	(٢٨٥,٦٨٩)	مصاريف إدارية
(٥٢,٩١٩)	-	(٥٢,٩١٩)	مصاريف بيع وتسويق
(٨٠٧,٥٥٢)	(٦٨٢,٣١٧)	(١٢٥,٢٣٥)	خسائر القطاع للسنة قبل الضريبة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

٥٣,٣٣٦,٨٤٧	٢٠,٢١٤,٨٥٤	٣٣,١٢١,٩٩٣	إجمالي موجودات القطاع
٥,٤٥٧,٨٧١	٢٤٦,٣٨٤	٥,٢١١,٤٨٧	إجمالي مطلوبات القطاع
٣٠,٦٧٧	-	٣٠,٦٧٧	المصاريف الرأسمالية للسنة
المجموع	الاستثمارات	العقارات	بالدينار الأردني

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

(٦٨,٦٤٥)	(٦١,١٤٠)	(٧,٥٠٥)	صافي إيرادات القطاع الخارجية
(٦٨,٦٤٥)	(٦١,١٤٠)	(٧,٥٠٥)	إجمالي إيرادات القطاع للسنة
(٧٨٢,٩٢٧)	(٣٩١,٤٦٤)	(٣٩١,٤٦٣)	مصاريف إدارية
(٢١,١٥٨)	-	(٢١,١٥٨)	مصاريف بيع وتسويق
(٨٧٢,٧٣٠)	(٤٥٢,٦٠٤)	(٤٢٠,١٢٦)	خسائر القطاع للسنة قبل الضريبة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

٥١,٤٧١,٣٩١	٢٢,٥٢٤,٢٨٤	٢٨,٩٤٧,١٠٧	إجمالي موجودات القطاع
٢,٥٦٧,٠٥٧	٢٣٩,٠٨٦	٢,٣٢٧,٩٧١	إجمالي مطلوبات القطاع
٨,٨٤٥	-	٨,٨٤٥	المصاريف الرأسمالية للسنة

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تسوية الإيرادات والأرباح قبل الضريبة والموجودات والمطلوبات

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠١٠	٢٠١١	
(٨٧٢,٧٣٠)	(٨٠٧,٥٥٢)	خسائر القطاع للسنة قبل الضريبة
٢,٢٩٠	-	إيرادات أخرى
(٨٧٠,٤٤٠)	(٨٠٧,٥٥٢)	الخسارة الموحدة للسنة قبل الضريبة
٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠١٠	٢٠١١	
٥١,٤٧١,٣٩١	٥٣,٣٣٦,٨٤٧	الموجودات
٣٠٣,٠٢٥	٢٥٢,٦٧٠	إجمالي موجودات القطاع
٥١,٧٧٤,٤١٦	٥٣,٥٨٩,٥١٧	موجودات أخرى
		مجموع الموجودات الموحد
٢,٥٦٧,٠٥٧	٥,٤٥٧,٨٧١	المطلوبات
١٧٦,١٤٣	٥٦,٦٧٤	إجمالي مطلوبات القطاع
٢,٧٤٣,٢٠٠	٥,٥١٤,٥٤٥	مطلوبات أخرى
		مجموع المطلوبات الموحد

(٦) النقد وما في حكمه

٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠١٠	٢٠١١	
٢,٤٦٥	١,١٣٨	نقد في الصندوق
٥٩,٧٣٩	٨,٨٧١	حسابات جارية لدى بنوك محلية إسلامية
-	٣٣,٨٨٩	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال ٣ أشهر
١٣,١١٥,٧٩٩	١١,٤٢٧,٢٧٩	ودائع لدى بنوك إسلامية محلية *
١٣,١٧٨,٠٠٣	١١,٤٧١,١٧٧	

* يمثل هذا البند مبلغ الودائع لدى بنوك إسلامية، والتي تخضع لنسب مريحة يتم الاعلان عنها بعد تصفية نتائج حسابات الإستثمار المشترك وتستحق هذه الودائع خلال فترة تقل عن ثلاثة أشهر.

(٧) ودائع لدى بنك إسلامي

يمثل هذا البند مبلغ الودائع لدى بنك الاردن دبي الاسلامي، والتي تخضع لنسب مريحة يتم الاعلان عنها بعد تصفية نتائج حسابات الإستثمار المشترك وتستحق هذه الوديعة خلال فترة تزيد عن ثلاثة أشهر وتقل عن سنة.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(٨) شيكات برسم التحصيل

يمثل هذا البند الشيكات برسم التحصيل و المتحصلة من زبائن الشركة التابعة (شركة تل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري) مقابل عمليات بيع الأراضي، و قد تم إيداع هذه الشيكات لدى البنك، و يستحق جزء من هذه الشيكات خلال مدة زمنية تزيد على ١٢ شهر و التي تم تصنيفها مع الموجودات غير المتداولة، و جزء آخر من هذه الشيكات ذو استحقاقات فعلية تقل عن ٣ أشهر والتي تم تصنيفها ضمن النقد وما في حكمه وباقي الشيكات التي تقل عن ١٢ شهر من تاريخ بيان المركز المالي الموحد تم تصنيفها ضمن الموجودات المتداولة.

(٩) موجودات مالية

٩-أ) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

٣١ كانون الأول ٢٠١١

بالدينار الأردني

٥,٧٦٧,٥٧٣

أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان ويتوفر لها أسعار سوقية *

٥,٧٦٧,٥٧٣

٩-ب) موجودات مالية للمتاجرة:

٣١ كانون الأول ٢٠١٠

بالدينار الأردني

٦,٦٦٣,٢١٩

أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان ويتوفر لها أسعار سوقية *

٦,٦٦٣,٢١٩

* تتضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أسهم محجوزة لقاء عضوية المجموعة في مجلس إدارة إحدى الشركات المستثمر بها والبالغ قيمتها ٥,٦٠٠ دينار (٥,٠٠٠) سهم.

(١٠) أرصدة مدينة أخرى

٣١ كانون الأول ٢٠١٠	٢٠١١
------------------------	------

بالدينار الأردني

٢٠٣,٣٩٠

٢٠٩,٩٥٤

أمانات ضريبة الدخل على الوديعة

٢٠,٠٧٢

١٦,٩٧٣

مصاريف مدفوعة مقدماً

١٠,٥٩٦

٢,٦٢٨

نعم موظفين

٥١,٠٢٤

٣٦٢,٣٩٦

أرباح وديعة مستحقة

٣٤,٣٦٠

٩٦,١٨٤

تأمينات مستردة - متنوعة

٣١٩,٤٤٢	٦٨٨,١٣٥
---------	---------

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(١) استثمار في شركة حليفة

- بلغت حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ خسارة بمبلغ ٧٠,٩٢٧ دينار، مقارنة مع ربح بمبلغ ٢٦٢ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠، هذا ولم يتم توزيع أي أرباح للماعين ٢٠١١ و ٢٠١٠ من قبل الشركة الحليفة.

- فيما يلي ملخص للبيانات المالية للشركة الحليفة (غير محل حسب نسبة تملك الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان):

بالدينار الأردني	نسبة التملك %	موجودات متداولة	موجودات غير متداولة	مجموع الموجودات	مطلوبات متداولة	مطلوبات غير متداولة	مجموع المطلوبات	الإيرادات	المصاريف	(الخسارة) الربح
------------------	---------------	-----------------	---------------------	-----------------	-----------------	---------------------	-----------------	-----------	----------	-----------------

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ والسنة المنتهية في ذلك التاريخ

شركة الياسمين للأوراق المالية	٣٢,٤٣٢	١,٧٤٩,٧٦٣	٩٦٩,٧١٠	٢,٧١٩,٤٧٣	٣٧٢,٣٤٥	-	٢٧٢,٣٤٥	١٦٢,٩٣٩	(٣٨١,٦٣٣)	(٢١٨,٦٩٤)
-------------------------------	--------	-----------	---------	-----------	---------	---	---------	---------	-----------	-----------

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ والسنة المنتهية في ذلك التاريخ

شركة الياسمين للأوراق المالية	٣٢,٤٣٢	٢,٣٢٥,٤١٧	٦٩٦,٥٩٩	٢,٩٢٢,٠١٦	١٠٦,٠٢٩	-	١٠٦,٠٢٩	٢٥٤,٧٣٥	(٣٥٣,٤٢٨)	٨٠٧
		٢,٢٢٥,٤١٧	٦٩٦,٥٩٩	٢,٩٢٢,٠١٦	١٠٦,٠٢٩	-	١٠٦,٠٢٩	٢٥٤,٧٣٥	(٣٥٣,٤٢٨)	٨٠٧

الشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(١٢) مشاريع قيد الإنجاز

٣١ كانون الأول ٢٠١٠			٣١ كانون الأول ٢٠١١		
المصاريف		المشروع	المصاريف		المشروع
المجموع	المرسلة		المجموع	المرسلة	
١,١٨٣,٦٢٢	١١٨,٤٨٧	١,٠٦٥,١٣٥	١,١٨٣,٦٢٢	١١٨,٤٨٧	١,٠٦٥,١٣٥
٣,٢٤٧,٦٣٩	٢٤٧,٦٣٩	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٢٤٧,٦٣٩	٢٤٧,٦٣٩	٣,٠٠٠,٠٠٠
١,٦٩٩,٥٩٥	٥٤٥,٨٣٥	١,١٥٣,٧٦٠	١,١٤٦,١٩٩	٥٨٠,٨٦٧	٥٦٥,٣٣٢
١٠,٣٦٩,٦٥٩	١,١٠٢,٢١٩	٩,٢٦٧,٤٤٠	١٠,٣٦٩,٦٧٨	١,١٠٢,٢٣٨	٩,٢٦٧,٤٤٠
٣,٤٢٢,٢١٣	٤٢٢,٢١٣	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٤١٧,٢١٣	٤١٧,٢١٣	٣,٠٠٠,٠٠٠
٣,٧٤٧,١٠٧	١,٧٤٧,١٠٧	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨,٢١٦,٢١٥	٦,٢١٦,٢١٥	٢,٠٠٠,٠٠٠
٤,٧٣١,٢٩٤	٤٥٣,٠٣٥	٤,٢٧٨,٢٥٩	٤,٧٨٦,١٦٨	٥٠٧,٩٠٩	٤,٢٧٨,٢٥٩
٧٨,٤٠١,١٢٩	٤,٦٣٦,٥٣٥	٧٣,٧٦٤,٥٩٤	٣٢,٣٦٦,٧٣٤	٩,١٩٠,٥٦٨	٢٣,١٧٦,١٦٦
		المجموع			المجموع

بالبنتيل الأرنسي
مشروع البشير
مشروع الجار دنز - القوافر
مشروع قرية تل الرمان
مشروع الذهبية
مشروع ضاحية البشري
مشروع ضاحية طبريز
مشروع تعامل

- بلغت الالتزامات التعاقدية الغير منقذة على هذه المشاريع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ مبلغ ٨٣,٠٦١,٧٢١ دينار مقابل مبلغ ٩١٠,٧٢١,٩١٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠.

الشركة المهيمنة للإستثمارات العقارية والإ
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(ممتلكات ومعدات)

[illegible]

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(١٤) موجودات غير ملموسة

الموقع الإلكتروني	بالدينار الأردني
	<u>٣١ كانون الأول ٢٠١١</u>
	<u>الكلفة</u>
٩,٢٨٠	الرصيد في الأول من كانون الثاني ٢٠١١
-	الإضافات
<u>٩,٢٨٠</u>	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
	<u>الإطفاء المتراكم</u>
٢,٧٨٤	الرصيد في الأول من كانون الثاني ٢٠١١
١,٨٥٦	الإطفاء للسنة
<u>٤,٦٤٠</u>	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
<u>٤,٦٤٠</u>	صافي القيمة الدفترية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
	<u>٣١ كانون الأول ٢٠١٠</u>
	<u>الكلفة</u>
٩,٢٨٠	الرصيد في الأول من كانون الثاني ٢٠١٠
-	الإضافات
<u>٩,٢٨٠</u>	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
	<u>الإطفاء المتراكم</u>
٩٢٨	الرصيد في الأول من كانون الثاني ٢٠١٠
١,٨٥٦	الإطفاء للسنة
<u>٢,٧٨٤</u>	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
<u>٦,٤٩٦</u>	صافي القيمة الدفترية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

(١٥) دفعات مستلمة على حساب بيع شقق وأراضي

يمثل هذا البند الدفعات المستلمة من قبل عملاء الشركة التابعة (شركة ضاحية طبربور للإسكان) على حساب بيع شقق من مشروع ضاحية طبربور للإسكان والدفعات المستلمة من قبل عملاء الشركة التابعة (شركة تل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري) على حساب بيع أراضي من مشروع تل الرمان.

(١٦) مخصص ضريبة الدخل

إن الحركة الحاصلة على مخصص ضريبة الدخل خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١	
٢٦٥,١٠٤	٢٣٩,٠٨٦	رصيد المخصص في بداية السنة
(٨١,٥٧٤)	(٥٣,٩٥٧)	ضريبة الدخل المدفوعة خلال السنة
٥٥,٥٥٦	٦١,٢٥٥	المستحق خلال السنة
<u>٢٣٩,٠٨٦</u>	<u>٢٤٦,٣٨٤</u>	رصيد المخصص في نهاية السنة

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

فيما يلي التسوية لمعدل الضريبة الفعالة:

بالدينار الأردني

٢٠١٠	%	٢٠١١	%	
(٨٧٠,٤٤٠)		(٨٠٧,٥٥٢)		الخسارة قبل الضريبة
(١٢١,٨٦٢)	(%١٤)	(١١٣,٠٥٧)	(%١٤)	ضريبة الدخل المحسبة وفقاً لمعدل الضريبة السائد
٢٤٦,٧٩٣	%٢٧	٢٠٦,٣٢٧	%٢٥	بنود غير مقبولة ضريبياً
(٦٩,٣٧٥)	(%٧)	(٣٢,٠١٥)	(%٤)	بنود غير خاضعة للضريبة
٥٥,٥٥٦	%٦	٦١,٢٥٥	%٧	ضريبة الدخل المستحقة

(١٧) أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٠	٢٠١١
-	٢٩,٣٨٠
١٠٩,١٦٠	-
١٢,٣٣٠	١٧,٩٥٢
١١,٠٥٠	-
٣٣,٢٥٠	-
٥,٧٢١	٥,٧٢١
٣٠٧	٣,٦٢١
٤,٣٢٥	-
١٧٦,١٤٣	٥٦,٦٧٤

بالدينار الأردني

إلتزامات تطهير أرباح موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر *

إلتزامات تطهير أرباح موجودات مالية للمتاجرة *

مصاريف مستحقة الدفع

مخصص مكافآت

مخصص بدل إنهاء خدمات موظفين

أمانات رديات الإكتتاب

أمانات ضريبة دخل

أمانات الضمان الإجتماعي

* يتم أخذ مخصص مقابل جزء من أرباح توزيعات أسهم الشركات المستثمر بها وذلك وفقاً لما تقرره اللجنة الشرعية كون هذه الأرباح متأتية من شركات يختلط جزء من نشاطها بمصادر غير شرعية علماً بأن هذا المبلغ المستدرك يخص أرباح التوزيعات المستلمة عن الأعوام السابقة.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(١٨) الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة

٣١ كانون الأول		طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	بالدينار الأردني
٢٠١٠	٢٠١١			
<u>بنود بيان المركز المالي الموحد:</u>				
<u>المطلوبات</u>				
<u>المطلوب لطرف ذو علاقة</u>				
١,٦٦١,٣٠٢	٢,٩٣٧,٤٩٠	مشاريع مشتركة	مساهم رئيسي	نقابة المهندسين الاردنيين *
١,٦٦١,٣٠٢	٢,٩٣٧,٤٩٠			
(٧٩١,٠٥٥)	(٧٩١,٠٥٥)	اسهم خزينة	شركة تابعة	حقوق الملكية ما تملكه الشركة التابعة في اسهم الشركة الأم (إيضاح ١٩)
(٧٩١,٠٥٥)	(٧٩١,٠٥٥)			

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		مصاريف رعاية إحتقالات وتأمين صحي عمولات وسلطة مالية	مساهم رئيسي شركة خليفة	بالدينار الأردني
٢٠١٠	٢٠١١			
٣٦,٤٧٣	٥٢,٩١٩			نقابة المهندسين الأردنيين
١,٦١٢	٦٠٦			شركة الياسمين لأوراق المالية

* يمثل هذا البند كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ المبلغ المطلوب لنقابة المهندسين الأردنيين (مساهم مؤسس وعضو مجلس إدارة)، والناتج عن المشاريع المشتركة التي تنفذها المجموعة مع نقابة المهندسين الأردنيين.

- بلغت رواتب ومزايا الإدارة العليا بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة قصيرة الأجل بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١١ مبلغ ١١٤,٧٦٠ دينار مقابل مبلغ ٢٢٣,٣٢٨ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠.

(١٩) ما تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة الأم

يمثل هذا البند كلفة الأسهم المشتراة من قبل (شركة سحاء للاستثمارات المتعددة) في الشركة الأم (الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان) هذا وقد بلغ عدد الاسهم ٨٣٦.٣٧١ سهم (كلفتها ٧٩١,٠٥٥ دينار) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ مقابل ٨٣٦.٣٧١ سهم (كلفتها ٧٩١,٠٥٥ دينار) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(٢٠) حقوق غير المسيطرين

تتمثل حقوق غير المسيطرين بما تملكه نقابة المهندسين الاردنيين في حقوق ملكية كل من الشركات التالية :-

الشركة	نسبة الملكية
شركة ضاحية البشري للإسكان	٢٥%
شركة ضاحية طبربور للإسكان	٢٥%

قامت الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان خلال العام ٢٠١١ بشراء ٣٠% من شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري - شركة تابعة - من نقابة المهندسين الأردنيين (صندوق التقاعد) بحيث أصبحت تملكها بنسبة ١٠٠%.

(٢١) حصة المجموعة من صافي خسائر بيع إستثمارات مشتركة في أراضي للمتاجرة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٠	٢٠١١	
دينار	دينار	بالدينار الأردني
١,٩٨٣,٩٣٦	-	الإيراد المتحقق من بيع حصة المجموعة من ارض رقم (٥٣) صافوط \ البيادر
(١,٩٩١,٤٤١)	-	كلفة حصة المجموعة من ارض رقم (٥٣) صافوط \ البيادر
(٧,٥٠٥)	-	صافي الخسائر المتحققة من بيع الأراضي *

* يمثل هذا البند صافي الخسارة المتحققة من بيع حصة الشركة المهنية من قطعة ارض رقم (٥٣) صافوط \ البيادر.

(٢٢) مصاريف بيع وتسويق

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٠	٢٠١١	
		بالدينار الأردني
-	٢٧,٣٠١	تسويق مشاريع
-	١٢,٤٤٩	رواتب قسم التسويق
١,٥٠٠	-	رعاية مؤتمرات
٣٤٨	٦,٥٤٣	إعلانات
١٩,٠٦٠	-	مشاركة في معارض
-	٦,٥٠٧	أعمال تصميم ومطبوعات
٢٥٠	١١٩	أخرى
٢١,١٥٨	٥٢,٩١٩	

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(٢٣) مصاريف إدارية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٠	٢٠١١	
٣٩٧,٢٢٥	٢٥٤,٠٦٩	بالدينار الأردني
٤٥,٦٠٠	٣١,٨٦٠	رواتب ومزايا الموظفين
٥٨,٠١٧	٥٧,٥٢٧	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٤٥,٦٤٣	٥٢,٧٣٨	الإيجار
١,٨٥٦	١,٨٥٦	إستهلاكات
١٩,٧١٣	١٨,٨٠٨	إطفاءات
٧١,٦٧٣	٥١,٨٣٢	رسوم ورخص حكومية
٣٤,٩٢٣	٣١,١٩٦	أتعاب مهنية
٣٣,٢٥٠	١٣,٩٥٠	مساهمة المجموعة في الضمان الاجتماعي
٦,٥٣٣	٣,٠٦٧	مصاريف مكافأة نهاية الخدمة
١٣,٩٠٨	١٢,٢٠٠	مصاريف الضيافة والنظافة
٤,٦٩٨	٥,٠٥١	مصاريف تأمين
١٠,٣٧٢	٥,٧٧٩	مصاريف الاتصالات والانترنت
٥,٤٠٤	٤,٦٦٢	قرطاسيه ومطبوعات
٦,٤٢٢	٥,٧٤٦	ماء وكهرباء
٦,١٧٤	١,٩١٤	مصاريف صيانة
٧,٢٠٢	٦,٤٢٤	إعلانات
٢٦٣	٧٢٧	مصاريف سيارات
١٤,٠٥١	١١,٩٧٢	مصاريف سفر وتنقلات
٧٨٢,٩٢٧	٥٧١,٣٧٨	مصاريف متفرقة

(٢٤) حصة السهم من الخسارة للسنة (دينار/سهم)

تم احتساب خسارة السهم بتقسيم الخسارة للسنة على عدد الأسهم القائمة و البالغة ٥٥ مليون سهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ و ٢٠١٠.

(٢٥) الأدوات المالية

أ- مخاطر الائتمان

تمثل القيمة المدرجة للموجودات المالية القيمة القصوى التي يمكن أن تتعرض لها الموجودات لمخاطر الائتمان كما في تاريخ البيانات المالية الموحدة وهي كما يلي :

القيمة المدرجة كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٠	٢٠١١	
١٣,١٧٥,٥٣٨	١١,٤٧٠,٠٣٩	بالدينار الأردني
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٦٠٨,٨٦١	النقد وما في حكمه
٢٥,٠٠٠	٤٠٨,٥٣٦	ودائع لدى بنك إسلامي
-	١٢٥,١٩٩	شيكات برسم التحصيل
٢٩٩,٣٧٠	٦٧١,١٦٢	ذمم مدينة
١٤,٩٩٩,٩٠٨	١٤,٢٨٣,٧٩٧	أرصدة مدينة أخرى

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

ب- مخاطر السيولة

فيما يلي الإستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية:

المطلوبات المالية - غير المشتقات

٣١ كانون الأول ٢٠١١	القيمة الدفترية	التدفقات النقدية المتعاقد عليها	٦ أشهر أو أقل	٦ - ١٢ شهر	أكثر من سنة
بالدinar الأردني					
ذمم دائنة	٣٠٣,٤٢٤	(٣٠٣,٤٢٤)	(٣٠٣,٤٢٤)	-	-
دفعات مستلمة على حساب بيع شقق وأراضي	١,٩٧٠,٥٧٣	(١,٩٧٠,٥٧٣)	-	(١,٩٧٠,٥٧٣)	-
أرصدة دائنة أخرى	٥٦,٦٧٤	(٥٦,٦٧٤)	(٥٦,٦٧٤)	-	-
المطلوب لطرف ذو علاقة	٢,٩٣٧,٤٩٠	(٢,٩٣٧,٤٩٠)	-	-	(٢,٩٣٧,٤٩٠)
	<u>٥,٢٦٨,١٦١</u>	<u>(٥,٢٦٨,١٦١)</u>	<u>(٣٦٠,٠٩٨)</u>	<u>(١,٩٧٠,٥٧٣)</u>	<u>(٢,٩٣٧,٤٩٠)</u>

٣١ كانون الأول ٢٠١٠	القيمة الدفترية	التدفقات النقدية المتعاقد عليها	٦ أشهر أو أقل	٦ - ١٢ شهر	أكثر من سنة
بالدinar الأردني					
ذمم دائنة	١١٣,٨٣٤	(١١٣,٨٣٤)	(١١٣,٨٣٤)	-	-
دفعات مستلمة على حساب بيع شقق	٥٥٢,٨٣٥	(٥٥٢,٨٣٥)	-	(٥٥٢,٨٣٥)	-
أرصدة دائنة أخرى	١٧٦,١٤٣	(١٧٦,١٤٣)	(١٧٦,١٤٣)	-	-
المطلوب لطرف ذو علاقة	١,٦٦١,٣٠٢	(١,٦٦١,٣٠٢)	-	-	(١,٦٦١,٣٠٢)
	<u>٢,٥٠٤,١١٤</u>	<u>(٢,٥٠٤,١١٤)</u>	<u>(٢٨٩,٩٧٧)</u>	<u>(٥٥٢,٨٣٥)</u>	<u>(١,٦٦١,٣٠٢)</u>

ج- مخاطر السوق

مخاطر تقلب أسعار العملات

إن معظم موجودات المجموعة ومعاملاتها هي بالدinar الأردني، ولهذا فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر تقلبات أسعار الصرف.

مخاطر تقلب عوائد المراجعة

تظهر الأدوات المالية التي تحمل عوائد مراجعة كما في تاريخ البيانات المالية الموحدة كما يلي:

بالدinar الأردني	٢٠١١	٢٠١٠
أدوات مالية بعوائد مراجعة		
الموجودات المالية	١٣,٠٣٦,١٤٠	١٤,٦١٥,٧٩٩
	<u>١٣,٠٣٦,١٤٠</u>	<u>١٤,٦١٥,٧٩٩</u>

لا تعالج المجموعة أي موجودات ومطلوبات مالية ذات عوائد مراجعة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحد، لهذا فإن التغير في عوائد المراجعة كما في تاريخ البيانات المالية الموحدة لن يؤثر على بيان الدخل الشامل الموحد.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
(شركة مساهمة عامة محدودة)
والشركات التابعة لها
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لها في بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١، ٢٠١٠.

هيكلية القيمة العادلة

يحلل الجدول أدناه الأدوات المالية المعالجة بالقيمة العادلة باستخدام طريقة التقييم. تعرف المستويات المختلفة كما يلي:

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
المستوى ٢: مدخلات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى ١ وقابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات، إما بشكل مباشرة مثل (الأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار).
المستوى ٣: مدخلات للموجودات أو للمطلوبات ليست على أساس بيانات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

بالبندار الأردني	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
٣١ كانون الأول ٢٠١١				
الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٥,٧٦٧,٥٧٣	-	-	٥,٧٦٧,٥٧٣
	<u>٥,٧٦٧,٥٧٣</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>٥,٧٦٧,٥٧٣</u>
٣١ كانون الأول ٢٠١٠				
موجودات مالية للمتاجرة	٦,٦٦٣,٢١٩	-	-	٦,٦٦٣,٢١٩
	<u>٦,٦٦٣,٢١٩</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>٦,٦٦٣,٢١٩</u>

(٢٦) الالتزامات المحتملة

على المجموعة بتاريخ البيانات المالية الموحدة التزامات محتمل أن تطرأ تتمثل فيما يلي:

- التزامات تعاقدية غير منفذة على المشاريع قيد الإنجاز كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ مبلغ ٧,٠٦١,٠٨٣ دينار مقابل ٤,٧٢١,٩١٠ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠.
- التزامات محتملة على الشركة الحليفة بقيمة ٣٠٨,٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ مقابل ٣٣٦,٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ تتمثل بكفالات بنكية (نسبة تملك الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان ٣٢,٤٣٢ % من هذه الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١).