



المهنية ثقة تتجدد

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

2013

مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة.

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

نائب رئيس مجلس الإدارة.

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

الأعضاء:

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

المدير العام:

- المهندس محمد أحمد نوفل.

مدققو الحسابات:

- المهنيون العرب.

المستشار القانوني:

- الأستاذ عصام علي عودة.

المستشارون الشرعيون:

- مجموعة الرقابة للإستشارات الشرعية.



الصفحة	المحتويات
٧-٦	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٣٢-٩	تقرير مجلس الإدارة
٣٨-٣٢	دليل الحاكمية المؤسسية
٣٩	جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي السابع
٤١-٤٠	تقرير المستشار الشرعي عن عام ٢٠١٣
٤٦-٤٥	تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية
٧٠	إقرارات مجلس الإدارة



(أ) كلمة رئيس مجلس الإدارة:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بالأصالة عن نفسي وبالنياية عن زملائي أعضاء مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان نرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة العادي السابع للشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان لنقدم لكم التقرير السنوي السادس للعام ٢٠١٣ والذي يتضمن أهم نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها وإنجازاتها والبيانات المالية والافصاحات المطلوبة حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

حضرات السادة المساهمين الكرام

لقد إستمرت الشركة المهنية للعام الثاني على التوالي والله الحمد في تحقيق الأرباح والتي بلغت في هذا العام حوالي (٢٧٤) ألف دينار قبل الضريبة تحقق معظمها من الإيرادات التشغيلية للشركة وذلك بعد الإعتراف بأرباح بيع الشقق والاراضي والتي إرتفعت إيراداتها بنسبة (١٥١٪) لتصل إلى (٣,١) مليون دينار بالإضافة إلى تحقيق أرباح من محفظة الاستثمارات المالية حيث نمت إيراداتها بنسبة ٥٤٪ في سنة ٢٠١٣ مقارنة مع سنة ٢٠١٢، حيث عملت الشركة على الإستغلال الأمثل الموجودات الشركة من خلال إنهاء العمل في بعض إستثمارات العقارية وإعادة دراسة وهيكلتها بعضها الآخر والمحافظة على حجم من النقد المتوفر دون وجود أي إلتزامات مقابل ذلك.

حضرات السادة المساهمين الكرام

شهد قطاع العقارات في عام ٢٠١٣ إرتفاعاً في كلف البناء وأسعار الأراضي بالإضافة إلى إستمرار حالة الركود التي شهدتها السوق المحلي، إلا أنه وبحمد الله استطاعت الشركة تحقيق العديد من الإنجازات تمثلت بما يلي:

- ١- قامت الشركة بإستكمال جميع الأعمال في مشروع رياض المهندسين وإنهاء معاملات الإفراز وإستخراج سندات التسجيل للشقق ونقل ملكية عدد منها للمستفيدين. كما وضعت الشركة خطة تسويقية طموحة إبتداءً من الصيف الماضي حيث تمكنت من بيع عدد من الشقق ليصبح إجمالي عدد الشقق المباعة في المشروع (٤٣) شقة وتقوم الشركة حالياً بالعمل على تسويق الجزء المتبقي من المشروع من خلال حملة تسويقية كبيرة داخل وخارج المملكة راجين من الله سبحانه وتعالى أن تكلل بالنجاح وبيع الجزء الأكبر من المشروع عام ٢٠١٤.
- ٢- تم إستكمال جميع الأعمال في مشروع فلل حنيئا / مادبا والذي يتكون من (٣٠) فيلا حيث بدأت الشركة بحملة تسويقية للفل تشمل داخل المملكة وخارجها، هذا بالإضافة إلى طرح عدد من قطع الأراضي في الموقع للبيع حيث تمكنت الشركة من بيع جزء من هذه الأراضي في سنة ٢٠١٣ وتحقيق أرباح من عمليات البيع.
- ٣- إستطاعت الشركة الحصول على موافقة مجلس التنظيم الأعلى بتنظيم قطعة أرض مشروع الذهبية الغربية والبالغة مساحتها (٣١٧) دونم وإفرازها إلى قطع سكنية بمساحة (٥٠٠) م^٢ للقطعة الواحدة وسوف يشكل



المهنية ثقة تتجدد

هذا الإنجاز نقلة نوعية في أنشطة الشركة مما سيساهم بشكل كبير في تحقيق أرباح ترقى إلى طموح الشركة ومساهميتها. علماً أنه تم طرح بيع المرحلة الأولى بداية العام ٢٠١٤ لمنتسبي نقابة المهندسين الأردنيين والتي لاقت إقبالاً شديداً على الشراء مما سينعكس إيجاباً على أرباح الشركة في سنة ٢٠١٤.

٤- تم توقيع مذكرة تفاهم مع السادة جمعية الرخاء لرجال الأعمال التعاونية لدراسة إقامة مشروع استثماري على قطعة أرض الجاردنز التي تمتلكها الشركة وتبلغ مساحتها (٢) دونمات تنظيم تجاري بأحكام خاصة حيث بدأت الدراسات الفعلية للمشروع.

٥- إستمرت الشركة في تطبيق خطتها بإعادة هيكلة المحفظة المالية (الأسهم) وذلك بالتخلص من عدد كبير من الشركات التي لا توزع أرباحاً وتحقق خسائر في بياناتها المالية حيث إنخفضت القيمة السوقية لمحفظة الأسهم لتصل إلى (٣,٢) مليون دينار وبنسبة تخفيض بلغت (١٥,٣) % كما تحققت للشركة إيرادات بقيمة (٣٠٠) ألف دينار نتيجة توزيع أرباح من الشركات التي تساهم بها المحفظة بالإضافة إلى فروقات تقييم المحفظة وأرباح البيع الناتجة عن عملية المتاجرة حيث بلغت نسبة عائد المحفظة (٩) %.

٦- إضافة لذلك إستطاعت الشركة المحافظة على حجم مقبول من السيولة النقدية لديها والتي حققت لها عائداً مقبولاً نتيجة توزيع أرباح لحسابات الودائع البنكية. كما أن هذه السيولة النقدية تمنح الشركة ميزة الإستفادة من أية فرص استثمارية جديدة يمكن أن تعود بالنفع على الشركة.

حضرات السادة المساهمين الكرام

ما زالت الشركة تسير ضمن الخطة التي رسمها مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من خلال استثمار جميع موجودات الشركة بالشكل الأمثل وبكفاءة عالية بالإضافة إلى إستقطاب إستثمارات عقارية جديدة لتحقيق تطلعات المساهمين وآمالهم بتوزيع أرباح نهاية العام ٢٠١٤ بإذن الله لأول مرة في تاريخ الشركة.

وختاماً يسرني وزملائي أعضاء مجلس الإدارة أن نتقدم لكم بجزيل الشكر على تجديد ثقتكم ودعمكم للشركة كما نتقدم بالشكر للإدارة التنفيذية للشركة المهنية على جهودها وعملها الجاد لتحقيق أهداف الشركة، آملي من الله عز وجل أن يوفقنا جميعاً لتحقيق طموحاتكم بالنهوض بالشركة إلى أعلى مستويات النجاح.
يقول تعالى: «وقل إعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون»

رئيس مجلس الإدارة

المهندس ماجد علي الطباع



رؤيتنا

أن تكون المهنية في مقدمة شركات التطوير العقاري في الأردن.

رسالتنا

أن تقدم الشركة أفضل مشاريع التطوير العقاري والأراضي
للسوق الأردني.

القيم

الثقة، النزاهة، الأمانة، القيادة، والانتماء.

شعارنا

ثقة تتجدد.

(ب) تقرير مجلس الإدارة.

يسر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان أن يرحب بكم في الإجتماع السنوي العادي السابع ويقدم لحضرتكم تقريره السنوي السادس والبيانات المالية السنوية الموحدة كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.

١. أ. أنشطة الشركة الرئيسية:

تأسست الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان وتم تسجيلها في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٧ برأسمال قدره (٥٥) مليون دينار أردني موزعة إلى (٥٥) مليون سهم، وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٧، وقد تم تخفيض رأس المال بناءً على قرار الهيئة العامة غير العادية بتاريخ ٢٤/٤/٢٠١٢ ليصبح (٤٤) مليون دينار أردني موزعة إلى (٤٤) مليون سهم.

إن أنشطة الشركة الرئيسية تتمثل بالإستثمار في كافة المجالات الإقتصادية سواء كانت مالية، صناعية، عقارية، تجارية أو خدمية بالإضافة إلى إقامة وإدارة وتأجير المشروعات العقارية والإستثمار في تطوير الأراضي وتحسينها وممارسة نشاط وأعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون.

ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها:

- تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع مكة - مجمع أبراج الحجاز - الطابق الثالث، ولا يوجد لديها فروع داخل المملكة أو خارجها.
- بلغ عدد موظفي الشركة في عام ٢٠١٣ (١٧) موظف.

ج. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة كما بتاريخ ٣١/١٢/٢٠١٣ مبلغ (٦٩٤, ١٤٩, ٤٨) دينار من ضمنها مشاريع قيد الانجاز بمبلغ (١٥٢, ٢٢٣, ١٨) دينار واراضي وعقارات معده للبيع بمبلغ (٧٧٤, ٣٠٤, ١٩) دينار واستثمار في شركة حليفة (٣٩١, ٧٣٠) دينار وموجودات ثابتة صافي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (٦٠, ٦٩١) دينار.



٢) الشركات المملوكة والحليفة وطبيعة نشاطها:

أ. الشركات المملوكة:

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

ب. الشركات الحليفة:

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

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



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

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

رقم	الإسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
١	المهندس ماجد علي عبد السلام الطباع مواليد عام ١٩٥٥م	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس هندسة عمارة (١٩٧٩)	٢٠١٥-٢٠٠٩ نائب نقيب المهندسين الأردنيين عضو اللجنة التنفيذية لهيئة الممارسين العرب وممثل الأردن في اللجنة رئيس جمعية الممارسين الأردنيين مدير عام مؤسس وشريك شركة الباحة للإستشارات الهندسية رئيس مجلس إدارة شركة مرجان المهندسين ٢٠١٠ - لتاريخه عضو لجنة ترخيص المقاولين - وزارة الأشغال ٢٠٠٩ - لتاريخه عضو لجنة تأهيل الإستشاريين - وزارة الأشغال ٢٠٠٩ - لتاريخه عضو لجنة تصنيف المقاولين - وزارة الأشغال ٢٠١١ - لتاريخه عضو لجنة عقود الإنشاءات الموحدة رئيس الهيئة العربية للإعتماد والتأهيل - إتحاد المهندسين العرب نائب رئيس إتحاد الهيئات الهندسية في الدول الإسلامية
٢	السيد معن علي محمد السحيحات مواليد عام ١٩٦٦م	نائب الرئيس اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس رياضيات (١٩٩١)	منذ عام ٢٠١١ ١٩٩٦-٢٠٠١ عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع عضو مجلس إدارة ومساعد مدير عام شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية ١٩٩٦-١٩٩٥ مدير في شركة خاصة ١٩٩٥-١٩٩٢ محاسب تكاليف ورئيس قسم الإنتاج في المصنع الأردني للبصريات ١٩٨٩-١٩٩١ عضو في هيئته مديري عدد من الشركات
٣	السيد بكر أحمد شريف عوده مواليد عام ١٩٧٩م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس إدارة أعمال (١٩٩٩)	٢٠٠٩/١١/١ - لتاريخه ٢٠٠٨/١٠/١٠ - لتاريخه ١٩٩٩-٢٠٠٥ عضو هيئة مديري شركة مزن للإستثمار والتطوير العقاري مدير إقليمي - مجموعة بن محفوظ الإستثمارية - جدة / المملكة العربية السعودية العضو المنتدب/ المدير العام - الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان مجموعة بن محفوظ الإستثمارية - جدة / المملكة العربية السعودية
٤	السيد فهد عثمان عبد طويلة مواليد عام ١٩٥٩م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس كيمياء (١٩٨٠)	٢٠٠٠ - لتاريخه ٢٠٠٨ - لتاريخه ٢٠٠٧ - لتاريخه مدير عام وشريك شركة مزايا للإستيراد والتصدير شريك ورئيس هيئة مديري مصنع لبنا لإنتاج الورق الصحي رئيس مجلس إدارة جمعية الرخاء لرجال الأعمال مدير عام وشريك في شركة الأثير للصرافة
٥	المهندس أحمد يوسف صالح الطراونة مواليد عام ١٩٦٠م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس هندسة مدنية (١٩٨٥)	٢٠١٠ - لتاريخه ٢٠١٠ - لتاريخه ٢٠١٠ - لتاريخه ٢٠١٠ - لتاريخه ٢٠١٣ - لتاريخه نقيب المقاولين الأردنيين لدورتين متتاليتين عضو لجنة ترخيص المقاولين - وزارة الأشغال عضو لجنة تأهيل الإستشاريين - وزارة الأشغال عضو لجنة تصنيف المقاولين - وزارة الأشغال رئيس مجلس إدارة إئتلاف شبه الجزيرة العربية عضواً في نقابة المهندسين الأردنيين عضواً في نقابة المقاولين الأردنيين أمين سر نقابة المقاولين عضو مجلس إدارة جمعيات خيرية مختلفة عضو مجلس إدارة مؤسسة التدريب المهني ٢٠٠٦-٢٠٠٨ عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للتشغيل والتدريب مدير عام شركة مقاولات / إئتلاف شركة احمد يوسف الطراونه وشريكه عضو مجلس أمانة عمان الكبرى عضو المجلس الاقتصادي والاجتماعي عضو في جميع لجان وزارة الاشغال العامة والاسكان نائب أول لرئيس إتحاد المقاولين العرب عضو مجلس إدارة غرفة التحكيم العربية ١٩٩٣ - لتاريخه عضو مجلس كلية الهندسة / الجامعة الأردنية ١٩٨٧-١٩٩٣ عضو مجلس كلية الشريعة / جامعة مؤتة مدير عام شركة مقاولات مهندس لدى شركة مقاولات محلية



رقم	الإسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
٦	المهندس زهير صلاح حسن العمري مواليد عام ١٩٥٥م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس هندسة ميكانيكية (١٩٨٣)	رئيس جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني. عضو مجلس إدارة مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري. رئيس لجنة الأراضي / نقابة المهندسين الأردنيين. عضو لجنة إدارة صندوق التقاعد / نقابة المهندسين الأردنيين. مالك شركة العمري للإسكان مقاول إلكتروميكانيكل. مالك مكتب هندسي. ١٩٩٤-لتاريخه لغاية ١٩٨٧ ١٩٩٩-١٩٨٧
٧	السيد منذر سعد الدين الزميلي مواليد عام ١٩٦١م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	بكالوريوس إدارة أعمال (١٩٨٣)	عضوية حالية في مجالس إدارة شركات أخرى ١٩٩٧- حتى الآن ١٩٩٠- حتى الآن ١٩٩٠- حتى الآن عضويات سابقة في مجالس إدارة شركات أخرى وخبرات عملية ١٩٨٤-١٩٨٦ ١٩٨٦-١٩٨٨ ١٩٨٨-١٩٩٠ ١٩٩٠-٢٠٠٠ عضويات جمعيات وهيئات تطوعية وشبابية ١٩٩٧- حتى الآن ٢٠٠٠- حتى الآن ٢٠٠٢- حتى الآن ٢٠١٠- حتى الآن عضويات جمعيات خيرية ١٩٩٨- حتى الآن ٢٠٠٧- حتى الآن ٢٠١٣- حتى الآن ٢٠١٣- حتى الآن عضويات جمعيات رجال الأعمال وأخرى ٢٠٠٧ ١٩٩٧ ٢٠٠٨



رقم	الإسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
٨	الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات مواليد عام ١٩٣٨م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	دكتوراه هندسة (١٩٧٢) ماجستير هندسة (١٩٦٤)	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 للتعدين. عضو مجلس إدارة شركة البوتاس العربية. عضو مجلس إدارة أملاح البحر الميت. رئيس مجلس إدارة شركة البتراء الوطنية. رئيس مجلس إدارة شركة البتراء للحفر. نائب رئيس مجلس إدارة بنك المال (كابيتال بنك). عضو مجلس نقابة المهندسين (٣ دورات). عضو لجنة التعليم الهندسي في إتحاد المهندسين العرب. رئيس لجنة التعليم الهندسي في نقابة المهندسين. عضو مجلس أمناء جامعة الأميرة سمية. عضو مجلس كلية الهندسة وكلية العلوم - الجامعة الأردنية. عضو مجلس أمناء كلية الملكة نور للطيران. مدير عام لشركة البترول الوطنية. ٢٠٠٠-١٩٩٥ مدير عام مؤسسة المدن الصناعية. ١٩٩٥-١٩٨٠ عميد البوليتكنك ١٩٨٠-١٩٧٢ وزارة الأشغال ١٩٧٢-١٩٦٤
٩	الأستاذة نور (محمد شاهر) عبدالله الامام مواليد عام ١٩٧٠م	عضو اعتباراً من ٢٠١١/٥/٢٩	حقوق / جامعة القاهرة	عضو مجلس نقابة المحامين الأردنيين. ٢٠١٣-٢٠١١ محامي مزاوّل - المكتب العربي للمحاماة. ٢٠٠٤-تاريخه محامية في الإدارة القانونية للبنك العقاري المصري العربي. ٢٠٠٤-١٩٩٨ مستشارة قانونية لإتحاد المرأة الأردنية. ١٩٩٨-١٩٩٥ عضو مجلس إدارة مركز إتحاد المحامين العرب للبحوث والدراسات القانونية. مقررة لجان المرأة والحريات العامة وحقوق الإنسان وتطوير الفروع في نقابة المحامين الأردنيين. نائب رئيس لجنة إنصاف الأجر التابعة لوزارة العمل. نائب رئيس ملتقى سيدات الأعمال والمهن الأردنية. عضو مؤسس وعضو مجلس إدارة جمعية أخلاقيات العمل والمهنة الأردني. عضو مجلس إدارة جمعية الحقوقيين الأردنيين. عضو الشبكة القانونية للنساء العربيات. عضو إتحاد الحقوقيين العرب. مستشارة قانونية لمركز الإعلاميات العربيات. مستشارة للبرنامج الإذاعي المتخصص في مجال حقوق الإنسان.



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

رقم	الإسم	المنتصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
١	المهندس محمد أحمد محمد نوفل مواليد عام ١٩٦٢ م	المدير العام إعتباراً من ٢٠١٢/١١/١	بكالوريوس هندسة كهربائية (١٩٨٦) الولايات المتحدة الأمريكية	المدير التنفيذي لإدارة التقاعد والتأمينات الاجتماعية في نقابة المهندسين الأردنيين مديراً لصندوق التقاعد والتأمين الاجتماعي في نقابة المهندسين الأردنيين رئيس قسم الاستثمار في نقابة المهندسين الأردنيين موظف مبيعات في قسم الاستثمار في نقابة المهندسين الأردنيين مهندس آلات دقيقة في مصانع البترول الكويتية نائب رئيس هيئة مديريين شركة الياسمين للأوراق المالية (عضوية حالية) عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (عضوية سابقة) عضو مجلس إدارة شركة الاسراء للاستثمار والتمويل الاسلامي (عضوية سابقة) نائب رئيس مجلس إدارة شركة مبنى اتحاد صناديق تقاعد النقابات المهنية (عضوية سابقة)
٢	المهندس أحمد صبري القدومي مواليد عام ١٩٥٨ م	المدير التنفيذي لدائرة المشاريع إعتباراً من ٢٠١٢/٤/١	بكالوريوس هندسة مدنية (١٩٨١)	شركة تعمير القابضة/ مدير الانشاءات والمشاريع مكتب عمان للاستشارات وتخطيط المدن/ مدير الاشراف والمشاريع/ رئيس الهندسة الادارية مؤسسة حسين عطية/ مدير مشاريع/ تنفيذ شركة ابو عيشة مهندس موقع/ مدير مشاريع/ تنفيذ شركة المهندس الاردني/ مهندس مقيم/ مدير مشروع / اشراف
٣	السيد حسن عبد الجليل القطاونة مواليد عام ١٩٧٣ م	المدير المالي	بكالوريوس محاسبة (٢٠٠١)	عضو هيئة المديريين / شركة الياسمين للأوراق المالية والاستثمار المدير المالي/ الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان القائم بأعمال المدير العام / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان رئيس قسم الحسابات ومحاسب / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان محاسب / الجامعة الهاشمية محاسب / شركة التأمين الإسلامية

ج. اللجان المنبثقة عن المجلس:

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

- السيد منذر سعد الدين الزميلي / رئيس لجنة التدقيق.
- السيد فهد عثمان طويلة / عضو.
- الأستاذة نور (محمد شاهر) الإمام / عضو.
- وعقدت اللجنة عدد (٥) إجتماعات خلال عام ٢٠١٣.

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

- المهندس ماجد علي الطباع / رئيس اللجنة.
- السيد معن علي السحيمات / عضو.
- السيد منذر سعد الدين الزميلي / عضو.
- السيد بكر أحمد عودة / عضو.
- لم يتم عقد أي إجتماع للجنة خلال عام ٢٠١٣.



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

أسماء المساهمين الذين يملكون نسبة ٥% من الأسهم فأكثر كما هي بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١:

الرقم	الإسم	عدد الأسهم كما في ٢٠١٣/١٢/٣١	نسبة المساهمة عام ٢٠١٣	عدد الأسهم كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	نسبة المساهمة عام ٢٠١٢
١	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	٥,١٧٣,٧٠٢	%١١,٧٥٨	٥,١٧٣,٧٠٢	%١١,٧٥٨
٢	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية	٣,٢٨٠,٦٢٨	%٧,٤٥٦	٣,٢٨٠,٦٢٨	%٧,٤٥٦
٣	شركة مزن للإستثمار والتطوير العقاري	٣,٠٥٠,٠٠٠	%٦,٩٣١	٣,٤٠٢,٦٨٥	%٧,٧٣٣

٥) بالنظر إلى طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها، فإنه يصعب تحديد الجو التنافسي الذي تعمل به الشركة وكذلك

يصعب تحديد حصة الشركة من السوق محلياً وخارجياً.

٦) لا يوجد للشركة إعتداد موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي

المشتريات و/أو المبيعات.

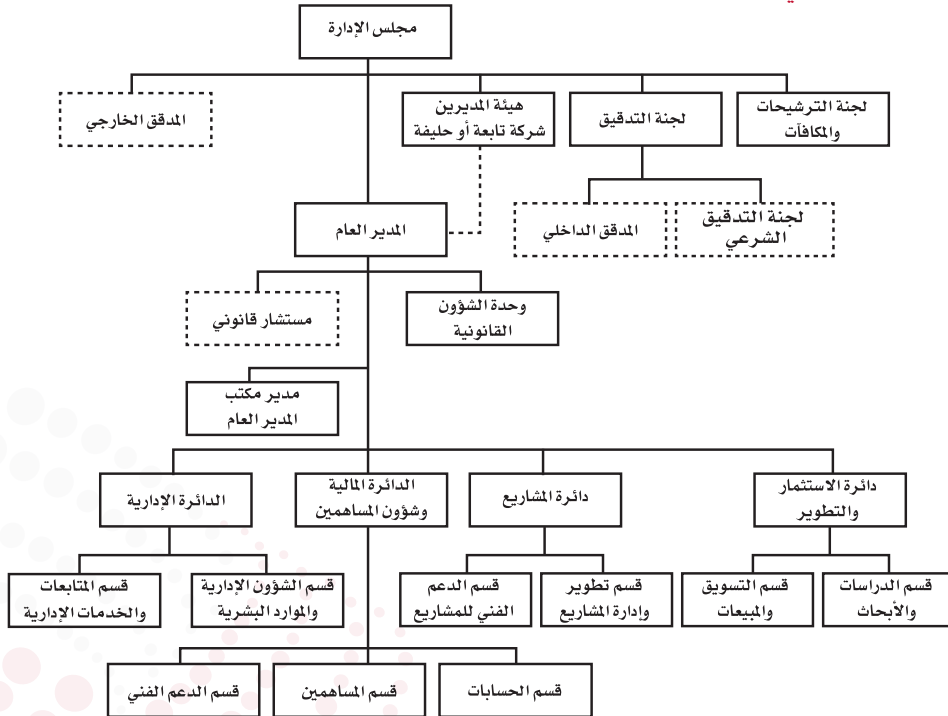
٧) لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

- لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها.

٨) 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.

٩) أ. الهيكل التنظيمي للشركة:





ب. عدد موظفي الشركة الأم والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم:

المؤهل العلمي	عدد موظفي الشركة المهنية وشركاتها التابعة
ماجستير	١
بكالوريوس	٩
دبلوم	٤
التوجيهي	٢
دون التوجيهي	١
إجمالي عدد الموظفين	١٧

ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

✓ تم عقد (٧) دورات وورشات عمل مجانية.

✓ تم عقد (٩) دورات تدريبية مدفوعة الأجر.

(١٠) المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

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

(١١) الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٣:

أ. إنجازات المشاريع:

- مشروع رياض المهندسين (١٦٧ شقة سكنية):

- الإنتهاء من جميع الأعمال في المشروع وإستلامه من المقاول في صيف عام ٢٠١٣ وإفتتاحه رسمياً تحت رعاية وحضور معالي وزير الأشغال العامة والإسكان.
- إعتداد خطة تسويقية طموحة والبدء بمرحلة التسويق في صيف عام ٢٠١٣.
- إرتفاع حجم مبيعات الشقق في المشروع بواقع (١٤) شقة ليصبح إجمالي عدد الشقق المباعة (٤٣) شقة في نهاية عام ٢٠١٣.
- الإنتهاء من عملية إفراز الشقق وإستخراج سندات التسجيل مع نهاية العام وتمّ بدء العمل بالتسجيل ونقل الملكية لعدد من المشترين.

- مشروع حنيننا / مآدبا (٣٠) فيلا:

- تم الإنتهاء من أعمال المشروع والبالغ عددها (٣٠) فيلا مع نهاية العام.
- إعتداد خطة تسويقية داخلية وخارجية لتعريف المواطنين بمزايا المشروع.
- بيع عدد من قطع الأراضي في المشروع وتمّ الإعتراف بأرباحها.

- **مشروع أرض الجاردنز:** تم توقيع مذكرة تفاهم لاستثمار أرض الجاردنز (التي تمتلكها الشركة ومساحتها (٣) دونمات تنظيم تجاري بأحكام خاصة) مع جمعية الرخاء لرجال الأعمال التعاونية من أجل إقامة مجمع الرخاء التجاري على القطعة حيث بدأت الدراسات الفعلية للمشروع.
- **مشروع أرض الذهبية الغربية:** تم الحصول على موافقة مجلس التنظيم الأعلى على تنظيم قطعة أرض الذهبية والبالغة مساحتها (٣١٧) دونم لإفرازها قطع سكنية بمساحة (٥٠٠) م^٢. ويعتبر هذا الحدث من أهم إنجازات الشركة منذ تأسيسها حيث ستحقق مبيعات هذا المشروع أرباحاً ستصل إلى حوالي مليوني دينار، علماً بأن عملية التسويق بدأت للمشروع والذي تمت تسميته (روابي الإسراء) مع بداية عام ٢٠١٤.

ب. إنجازات مالية وإدارية:

- نمو إيرادات الشركة بواقع ١٠٣٪ في عام ٢٠١٣ مقارنة مع عام ٢٠١٢ ليصبح إجمالي الإيرادات التشغيلية (٣,٧) مليون دينار.
- استمرار الشركة في تحقيق أرباح للعام الثاني على التوالي.
- اعتماد هيكل محفظة الأسهم والتي حققت عائداً بنسبة (٩٪) هذا العام.
- تطبيق الهيكل الإداري الجديد للشركة.
- التأكيد على تطبيق جميع توصيات المدقق الداخلي.

(١٢) الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٣ ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

(١٣) السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة:

السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة للسنوات ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣:

السنة	حقوق المساهمين	حقوق الأقلية	صافي الربح (الخسارة)	الربح الموزع	سعر السهم في نهاية العام
٢٠٠٨	٥٠,٩٧٩,٥٥١	١,٦٣٥	(٤,١٩٢,٦٩٣)	-	٠,٧٧
٢٠٠٩	٤٩,٩٨٩,٤٩٤	١,٩٥٥,٥٩٥	(٨٥٤,٤٤١)	-	٠,٦٢
٢٠١٠	٤٩,٠١٨,٥٢٢	١,٦٧٣,٩٩٦	(٩٢٥,٩٩٦)	-	٠,٤٩
٢٠١١	٤٨,١٢٢,١٥٦	٢,٨٩٠,٣٠٦	(٨٦٨,٨٠٧)	-	٠,٣٨
٢٠١٢	٤٣,٤٦٩,١١١	٣,٣٥٠,٩٢٣	٢٦٤,٠٦١	-	٠,٤٠
٢٠١٣	٤٣,٦٨٦,٨٣٣	٣,٥٨١,٤٢٣	٢٥٢,٩٠٦	-	٠,٤٠



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

التحليل المالي

* أولاً : الموجودات:

إنخفضت موجودات الشركة بقيمة (٨, ١) مليون دينار وبنسبة (٥, ٣٪) في سنة ٢٠١٣ مقارنة مع سنة ٢٠١٢ ليصل إجمالي موجودات الشركة الى (١, ٤٨) مليون دينار أردني في نهاية العام ٢٠١٣ ويعود السبب الرئيسي في تراجع موجودات الشركة إلى نقل ملكية عدد من الشقق والأراضي للمشتريين في سنة ٢٠١٣ مما أدى إلى انخفاض موجودات الشركة بالإضافة إلى تراجع قيمة النقد إستمراراً لإعادة رديات للمساهمين تنفيذاً لقرار تخفيض رأس المال للشركة. وفيما يلي أبرز الملاحظات على موجودات الشركة لسنة ٢٠١٣ مقارنة مع سنة ٢٠١٢:

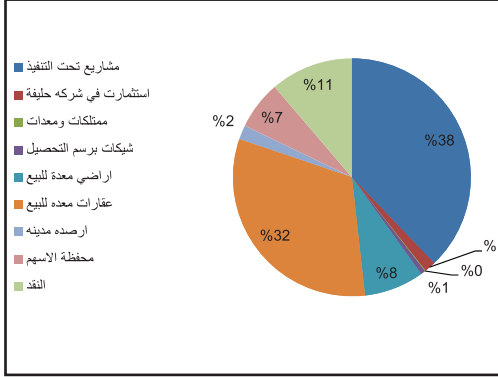
١- تراجع النقد وما في حكمه الودائع بمبلغ (٢٢, ٧٩٨) دينار وبنسبة (٨, ١٢٪) ليصل النقد المتوفر لدى الشركة في نهاية سنة ٢٠١٣ إلى (٤, ٥) مليون دينار، ويعود السبب في انخفاض النقد المتوفر لدى الشركة إلى إستمرار إعادة النقد للمساهمين بعد قرار تخفيض رأس المال وبمبلغ (١٧, ٤) ألف دينار والجزء المتبقي من انخفاض النقد كان صافي المبلغ المدفوع على تنفيذ مشاريع الشركة (إسكان رياض المهندسين ومشروع فلل حنين) ومصاريف الشركة. ٢- انخفاض رصيد بند مشاريع تحت التنفيذ بقيمة (١, ٢٠) مليون دينار ليصبح (٢, ١٨) مليون دينار مقارنة مع (٣, ٣٨) مليون دينار لسنة ٢٠١٢ حيث يمثل رصيد مشاريع تحت التنفيذ مشاريع الشركة (البشري، الجاردنز، الذهبية الغربية) ويعود السبب الرئيسي في الانخفاض إلى إعادة تصنيف عدد من المشاريع التي أصبحت جاهزة للبيع وحسب التصنيف التالي:-

- أراضي معدة للبيع: (٩, ٣) مليون دينار تمثل مشروعياً تل الرمان ومشروع أراضي مأدبا.
 - عقارات معدة للبيع: (٤, ١٥) مليون دينار وتمثل مشروعياً طبربور (١٦٧) شقة ومشروع فلل حنين (٣٠) فيلا حيث أصبح المشروعان جاهزين للبيع لإنهاء أعمال التنفيذ.
 - الجزء المتبقي (٨٠٠) ألف دينار يمثل صافي البيوعات والدفوعات للمشاريع.
- ٣- انخفاض قيمة الموجودات المالية (محفظة الاسهم) بقيمة (٥٧٤) ألف دينار وبنسبة (٣, ١٥٪) ناتجة عن قيام الشركة بإعادة هيكلة المحفظة بالتخلص من عدد كبير من الشركات المستثمر فيها، حيث أصبح رصيد القيمة السوقية للمحفظة المالية (٢, ٣) مليون دينار نهاية العام ٢٠١٣.
- والجدول التالي يبين حركة المحفظة المالية لسنة ٢٠١٣ مقارنة مع سنة ٢٠١٢:

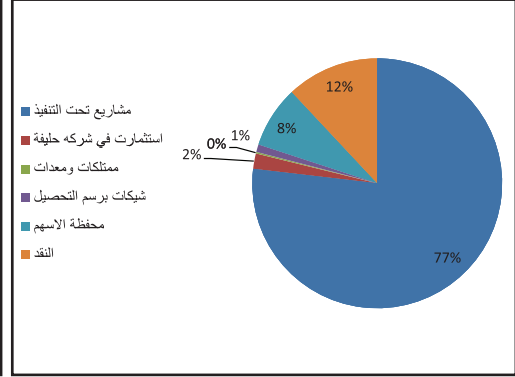
محفظة الأسهم			
البند	٢٠١٣	٢٠١٢	التغير
عدد الشركات في المحفظة المالية	١٣	١٩	(٦)
عدد الأسهم المباعة (سهم)	٧٣٣,٩١٣	١,٨٠٠,٢٩٣	(١,٠٦٦,٣٨٠)
مبلغ البيع (دينار)	١,٢٠٥,٨١١	٢,١٧٥,٢٨٣	(٩٦٩,٤٧٢)
القيمة السوقية (دينار)	٣,١٧٢,٥٨٧	٣,٧٤٦,٦١٥	(٥٧٤,٠٢٨)

يبين الشكل التالي توزيع موجودات الشركة في سنة ٢٠١٢ و ٢٠١٣:

توزيع موجودات الشركة في سنة ٢٠١٣



توزيع موجودات الشركة في سنة ٢٠١٢



من الشكل أعلاه يلاحظ تغير تركيبة موجودات الشركة في سنة ٢٠١٣ عن سنة ٢٠١٢ حيث إنخفض رصيد المشاريع تحت التنفيذ بعد تحول جزء منها إلى بند عقارات وأراضي معدة للبيع حيث كانت نسبة المشاريع تحت التنفيذ (٧٧٪) وأصبحت (٣٨٪) ويتوقع أن ينخفض رصيد البند في سنة ٢٠١٤ بعد بيع مشروع الذهبية الغربية وتسويق مشروع طبربور وحنينا.

* ثانياً: قائمة الدخل:

استمرت الشركة في سنة ٢٠١٣ في تحقيق الأرباح للسنة الثانية على التوالي مترافقة مع قرار تخفيض رأس المال للشركة في سنة ٢٠١٢، حيث حققت الشركة ربح بعد الضريبة بقيمة (٢٥٣) ألف دينار مقارنة مع ربح بقيمة (٢٦٤) ألف دينار سنة ٢٠١٢. وفيما يلي أبرز بنود بيان الدخل للشركة:

١. إيرادات بيع أراضي وعقارات:

بلغت إيرادات بيع الأراضي والعقارات (٣,١) مليون دينار في سنة ٢٠١٣ بزيادة مقدارها (١,٩) مليون دينار عن عام ٢٠١٢ وبنسبة نمو (١٥١٪)، ويعود سبب الإرتفاع الملحوظ في الإيرادات إلى الإعتراف بإيرادات بيع شق مشروع رياض المهندسين بعد نقل الملكية للمشتريين وكذلك تحقيق إيرادات من بيع عدد من القطع في مشروع حنينا/ مآدبا وإيرادات بيع قطع مشروع تل الرمان.

٢. صافي أرباح بيع أراضي وعقارات (الأرباح التشغيلية):

بلغ صافي ربح بيع الأراضي والعقارات (٣٩١,٥) ألف دينار وبزيادة مقدارها (١١٢) ألف دينار عن عام ٢٠١٢ وبنسبة نمو بلغت (٤٠٪) عن عام ٢٠١٢ وبنسبة عائد بلغ (١٢,٧٪) إلى الإيرادات وهذا مؤشر إيجابي للشركة التي يعتبر النشاط العقاري هو النشاط الرئيسي لأعمالها.



٣. أرباح الودائع:

إنخفضت إيرادات أرباح الودائع المستثمرة في البنوك الإسلامية بقيمة (٩٧) ألف دينار بنسبة (٢٥٪) ليصل إجمالي الودائع إلى (٢٨٣) ألف دينار، ويعزى سبب التراجع في أرباح الودائع إلى انخفاض في حجم النقد المستثمر كوديعة بقيمة (٧٩٨) ألف دينار للأسباب التي تم ذكرها سابقاً، الجدول التالي يبين العائد المتحقق على الوديعة سنة ٢٠١٣ مقارنة مع سنة ٢٠١٢:

البند / السنة	٢٠١٣	٢٠١٢
أرباح الودائع	٢٨٣,٣٠٣	٣٧٩,٨٤٤
متوسط رصيد الودائع السنوي	٥,٨٢٢,٨٩٠	٩,٦٥٠,٩٧٠
العائد المتحقق	٤,٩٪	٣,٩٣٪

يلاحظ من الجدول أعلاه أن العائد المتحقق على الودائع لسنة ٢٠١٣ بلغ (٤,٩٪) بالمقارنة مع عائد بلغ (٣,٩٣٪) لسنة ٢٠١٢ ويعود سبب الإرتفاع في العائد المتحقق إلى زيادة نسبة أرباح الودائع الموزعة لدى بنك الأردن دبي الإسلامي في سنة ٢٠١٣، حيث وصلت نسبة توزيع الأرباح في سنة ٢٠١٣ إلى (٦,١٤٪).

٤. فروقات تقييم محفظة الأسهم:

هنالك تحسن في فروقات تقييم محفظة الأسهم في سنة ٢٠١٣ وبشكل ملحوظ حيث حقق فرق تقييم محفظة الأسهم ربحاً بقيمة (١٤٥) ألف دينار لأول مرة منذ تأسيس الشركة مقارنة مع خسارة (١١,٤) ألف دينار في سنة ٢٠١٢ ويعود سبب التحسن إلى قيام الشركة بإعادة هيكلة محفظة الأسهم والإحتفاظ بعدد من الشركات التي تحقق معايير مقبولة مثل توزيع الأرباح وإستقرار أسعار الأسهم لديها.

٥. إيرادات توزيعات الأسهم:

إنخفضت إيرادات توزيعات الأسهم بقيمة (٨١) ألف دينار بنسبة (٣٨٪) لتصل إيرادات التوزيع إلى (١٣٠) ألف دينار ويعود السبب في تراجع توزيعات الأرباح لإنخفاض نسبة توزيع الأرباح لدى عدد من الشركات المستثمر فيها ضمن المحفظة المالية بالإضافة إلى التخلص من عدد من الشركات التي كانت توزع أرباح تنفيذاً لتوصية هيئة الرقابة الشرعية كون التعامل في أسهمها محرمة.

٦. أرباح بيع الأسهم:

حققت الشركة مبلغ (٣٢) ألف دينار من أرباح بيع الأسهم حيث تمكنت الشركة من بيع عدد من الأسهم ضمن أسعار وفترات مناسبة للبيع مقارنة مع خسارة بلغت (٣٦٠) دينار لسنة ٢٠١٢.

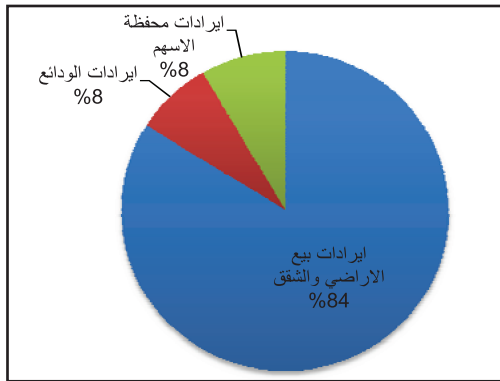
والجدول التالي يبين أداء المحفظة في سنة ٢٠١٣ مقارنة مع سنة ٢٠١٢:

أداء المحفظة / السنة	سنة ٢٠١٣	سنة ٢٠١٢	التغيير
متوسط رصيد محفظة الأسهم (القيمة السوقية)	٣,٤٥٩,٦٠١	٤,٧٥٧,٠٩٤	(١,٢٩٧,٤٩٣)
أرباح بيع (مناجرة)	٣٢,١١٧	(٣٦٠)	٣٢,٤٧٧
أرباح توزيع أسهم	١٣٠,١٤٣	٢١١,٠٤١	(٨٠,٨٩٨)
فرق التقييم	١٤٤,٩٢٢	(١١,٤١٩)	١٥٦,٣٤١
صافي إيرادات المحفظة	٣٠٧,١٨٢	١٩٩,٢٦٢	١٠٧,٩٢٠
عائد المحفظة	%٩	%٤,٢٠	%٤,٨

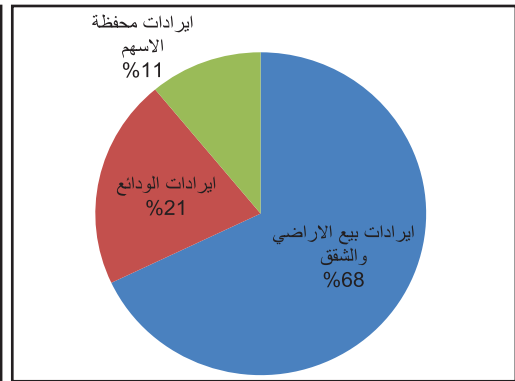
من الجدول أعلاه يلاحظ أن الشركة قامت بإدارة المحفظة المالية لديها بكفاءة عالية أدى إلى تحقيق عائد بلغ (٩٪) وهو أعلى من عائد الودائع المستثمرة لدى البنوك وأعلى من عائد سوق عمان المالي والذي بلغ (٥,٥٪) في سنة ٢٠١٣.

٧. توزيع إيرادات الشركة لسنة ٢٠١٣ مقارنة مع سنة ٢٠١٢:

توزيع إيرادات الشركة سنة ٢٠١٣



توزيع إيرادات الشركة سنة ٢٠١٢



يلاحظ من الشكل أن صافي أرباح بيع الأراضي والعقارات أصبح يشكل الجزء الأكبر من إيرادات الشركة في سنة ٢٠١٣ في حين أن أرباح الودائع كانت تمثل الجزء الأكبر في سنة ٢٠١٢ وهذا مؤشر جيد للشركة حيث أن الإيرادات التشغيلية أصبحت هي المصدر الرئيسي لإيرادات الشركة.

٨. المصاريف الإدارية والعمومية:

ارتفعت المصاريف الإدارية والعمومية للشركة بقيمة (٦١,٧) ألف دينار وبنسبة (١٣٪) ليصل إجمالي المصاريف إلى (٥٤٢) ألف دينار ويعود السبب في ارتفاع المصاريف الإدارية والعمومية إلى ارتفاع بند الرواتب في الشركة في سنة ٢٠١٣ مقارنة مع سنة ٢٠١٢ بعد تعيين مدير عام للشركة في نهاية العام ٢٠١٢.



٩. مصاريف البيع والتسويق:

ارتفعت مصاريف البيع والتسويق للشركة بقيمة (٧١,٥) ألف دينار وبنسبة (٢٧٠٪) ليصل إجمالي المصاريف إلى (٩٨) ألف دينار ويعود السبب في الإرتفاع إلى الحملة التسويقية التي أقامتها الشركة في سنة ٢٠١٣ لتسويق مشاريع الشركة (مشروع إسكان رياض المهندسين، مشروع فلل حنينا) بالإضافة إلى دفع مصاريف عمولات ثمن بيع الشقق إلى لجنة إرباط المهندسين وموظفي مبيعات الشركة.

* ثالثاً: حقوق مساهمي الشركة:

ارتفعت حقوق المساهمين لدى الشركة بقيمة (٢١٨) ألف دينار ليصل إجمالي حقوق المساهمين إلى (٤٣,٧) مليون دينار، ويعود سبب الإرتفاع في حقوق المساهمين إلى تحقيق الشركة أرباح في سنة ٢٠١٣، وعليه ارتفعت القيمة الدفترية لسهم الشركة (٠,٩٩٣) دينار/سهم مقارنة مع (٠,٩٨٧) دينار/سهم سنة ٢٠١٢.

* رابعاً: الإيرادات التشغيلية

الإيرادات التشغيلية				
النسبة	التغير	٢٠١٢	٢٠١٣	البند
٪ ١٥١	١,٨٥٧,٠١٠	١,٢٢٧,٩٧٢	٣,٠٨٤,٩٨٢	إيرادات بيع أراضي والشقق
(٪ ٢٥,٤)	(٩٦,٥٤١)	٣٧٩,٨٤٤	٢٨٣,٣٠٣	أرباح الودائع (لدى البنوك)
(٪ ٣٨,٣)	(٨٠,٨٩٨)	٢١١,٠٤١	١٣٠,١٤٣	أرباح موزعة (محفظة الأسهم)
-	١٥٦,٣٤١	(١١,٤١٩)	١٤٤,٩٢٢	فروقات تقييم محفظة الأسهم
-	٣٢,٤٧٧	(٣٦٠)	٣٢,١١٧	أرباح (خسائر) بيع الأسهم
٪ ١٠٣	١,٨٦٨,٣٨٩	١,٨٠٧,٠٧٨	٣,٦٧٥,٤٦٧	المجموع

يلاحظ من الجدول أعلاه نمو إيرادات الشركة بنسبة (١٠٣٪) ترتب معظمها من نمو إيرادات بيع الأراضي والشقق والذي يمثل النشاط الرئيسي للشركة والذي أصبحت تركز عليه الشركة حالياً ويتوقع أن يرتفع هذا البند بشكل كبير في سنة ٢٠١٤ بعد بيع مشروع الذهبية الغربية (روابي الإسراء) وتسويق مشروع طبربور وحنينا.



* خامساً: النسب والمؤشرات المالية :

النسب والمؤشرات المالية					
البند	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩
نسبة التداول (مرة)	٣٢,٩٦	٣,٤٢	٧,٨	٢٠,٥	٢٥,٥
معدل العائد على حقوق المساهمين	%٠,٥٨	%٠,٦١	%(١,٨)	%(١,٩)	%(١,١٧)
معدل العائد على إجمالي الأصول	%٠,٥٣	%٠,٥٣	%(١,٦)	%(١,٨)	%(١,٦)
العائد على رأس المال	%٠,٥٧	%٠,٦٠	%(١,٥٨)	%(١,٦٢)	%(١,٥٥)
القيمة الدفترية للسهم (دينار)	٠,٩٩٣	٠,٩٨٧	٠,٨٧	٠,٨٩	٠,٩١
إجمالي الالتزامات إلى إجمالي الأصول	%١,٨٣	%٦,٢	%١٠,٣	%٥,٣	%٥,٦٥
إجمالي الالتزامات إلى إجمالي حقوق الملكية	%١,٨٦	%٦,٦١	%١١,٤٨	%٥,٥٩	%٥,٩٩

* سادساً: حركة سعر السهم :

حركة سعر السهم		
البند	٢٠١٣	٢٠١٢
أعلى سعر للسهم	٠,٥٤	٠,٥٣
أدنى سعر للسهم	٠,٣٦	٠,٣٨
سعر الإغلاق	٠,٤٠	٠,٤٠
قيمة التداول (بالدينار)	٧,٣٩٦,٩٠١	٥,٧٠٦,٢٤٧
حجم التداول (بالسهم)	١٦,٥٢٤,٤٧٥	١٢,٧٩٨,١٤٤
عدد المعاملات	٧,٦٢٨	٧,٢٥٢

١٥) التطورات المستقبلية الهامة ومشاريع الشركة:

- ١- تسويق مشاريع الشركة الحالية والجاهزة للبيع في كل من (مشروع إسكان رياض المهندسين، مشروع فلل حنينا).
- ٢- بيع مشروع الذهبية الغربية (روابي الإسراء) بعد إفراز قطع الأراضي والبالغ مساحتها (٣١٧) دونم إلى قطع سكنية (٥٠٠) متر مربع للقطعة وتقديم خدمات البنية التحتية للمشروع.
- ٣- استثمار وتطوير موجودات وأراضي الشركة الحالية وأهمها مشروع ضاحية البشري والجاردنز.
- ٤- فتح آفاق استثمار عقارية جديدة من خلال شراء وتطوير عدد من مشاريع الأراضي خارج التنظيم على غرار ما تم في مشروع تل الرمان والذهبية الغربية (روابي الإسراء).



حيث قامت الشركة المهنية خلال عام ٢٠١٣ وعن طريق شركاتها المملوكة بمتابعة عدد من المشاريع وذلك بُغية تحقيق غايات وأهداف الشركة في الاستثمار والتطوير العقاري وعلى النحو الآتي:

● مشروع رياض المهندسين:

● وصف المشروع:

- الموقع: يقع المشروع في منطقة النويجيس / عمان على تقاطع شارعي الأقصى وشفيق رشيدات.
- مساحة البناء: ٣٨,٠٠٠ م².
- مساحة الأرض: ١١,٣٠٠ م².
- الشقق السكنية: ١٦٧ شقة سكنية منها ١٥٥ شقة بمساحة ١٥٠ م²، و ١٢ شقة بمساحة ٢٠٠ م².
- طبيعة المشروع: مجمع سكني مؤلف من ١٦٧ شقة سكنية موزعة على ١٠ عمارات بالإضافة إلى جزء تجاري بمساحة ٦٥٠ م² وخدمات مشتركة للمشروع.
- تبلغ حصة الشركة المهنية في المشروع ٧٥٪ وحصة نقابة المهندسين الأردنيين ٢٥٪.

● سير العمل وتسويق المشروع:

١. قامت الشركة بإنهاء أعمال المشروع كاملاً واستخراج سندات التسجيل ونقل الملكية لعدد من المشترين في سنة ٢٠١٣.
٢. تم بيع (١٤) شقة في سنة ٢٠١٣ ليصبح إجمالي بيوعات الشقق (٤٣) شقة.
٣. تم الاعتراف بأرباح بيع الشقق التي تم بيعها ضمن البيانات المالية لسنة ٢٠١٣.
٤. تم توقيع مذكرة تفاهم لبيع المساحة التجارية لمشروع رياض المهندسين.
٥. تم البدء بعملية تسويق المشروع داخل وخارج المملكة وخاصة للإخوة المواطنين المقيمين في دول الخليج العربي.







● مشروع الذهبية الغربية (روابي الإسراء):

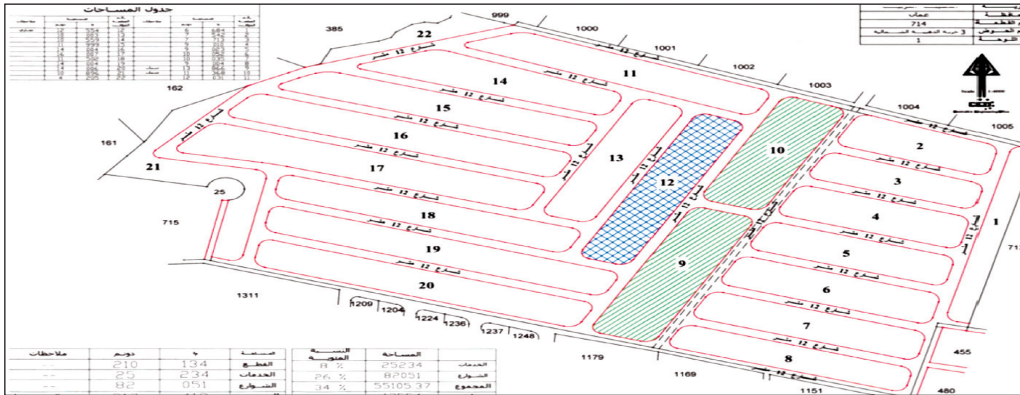
● وصف المشروع:

■ الموقع: يبعد المشروع مسافة خمسة كيلو مترات شرق جامعة الإسراء وعلى بعد ٦٠٠م عن طريق عمان الدائري.

■ مساحة الأرض: (٣١٧) دونم.

● سير العمل:

■ تمّ الحصول على موافقة مجلس التنظيم الأعلى على تنظيم المشروع والمملوك بالكامل للشركة المهنية ضمن أحكام تنظيم سكن (ج) مشاريع خاصة بمساحة (٥٠٠) متر مربع للقطعة الواحدة، حيث تبلغ مساحة قطعة أرض المشروع حوالي (٣١٧) دونم وتقع خلف جامعة الإسراء (طريق المطار) وتبعد عن طريق المطار ٥ كم وعن شارع عمان التعموي حوالي ٦٥٠ متر، وقامت الشركة المهنية بإطلاق المشروع تحت مسمى (روابي الإسراء)، وستقوم الشركة بتنفيذ جميع أعمال شبكة الطرق الداخلية وشبكة مياه الشرب والخط الناقل من أعمال البنية التحتية لمشروع قطع الأراضي في عام ٢٠١٤، وهذا قد بدأ البيع الفعلي لقطع الأراضي بداية العام ٢٠١٤ عن طريق طرح المرحلة الأولى لمنسوبي نقابة المهندسين الأردنيين والتي لاقت اقبالا شديداً على قطع الأراضي والمتوقع أن ينعكس ذلك ايجابياً على أرباح الشركة.





● مشروع حنين / مأدبا:

● وصف المشروع:

- الموقع: يقع المشروع في منطقة حنين / مأدبا (حي الرشاد) ويبعد كيلومتر واحد تقريباً عن طريق عمان-مأدبا الغربي ومسافة ثلاثة كيلومترات عن الجامعة الألمانية الأردنية.
- تبلغ مساحة الأرض الإجمالية حوالي ٩٠,٥٠٠ م².
- طبيعة المشروع: تم وضع التصميم المبدئي لتنفيذ ١٢٣ فيلا متلاصقة، ويتم تنفيذها على ثلاث مراحل بمساحة بناء قدرها ٤٢٥ م² لكل فيلا. إضافة إلى توفر ٢٣ قطعة مفروزة للبيع كقطع سكنية داخل التنظيم بمساحات متنوعة.

● سير العمل:

١. تم إنهاء أعمال المرحلة الأولى من المشروع كاملاً (إنشاء ٣٠ فيلا مع كامل أعمال التشطيبات والبنية التحتية).
٢. تم تنفيذ شبكة مياه الشرب للمرحلة الأولى وتنفيذ الخط الناقل لكامل المشروع.
٣. تم البدء في عملية تسويق المشروع داخل الأردن وفي دول الخليج.
٤. تم بيع عدد من قطع أراضي المشروع وتم الاعتراف بأرباح البيع.





● مشروع ضاحية البشيري (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، وهو داخل التنظيم.
- مساحة الأرض: ٢٨,٩٠٠ م².

● سير العمل:

- يتم حالياً دراسة عدد من الخيارات الإستثمارية لهذا المشروع نذكر منها:
- ١. إعادة تنظيم المشروع بأحكام متعددة (سكن ج ، سكن ب) وفرزه وبيعه كقطع أراضي.
- ٢. الدخول في شراكات إستراتيجية مع عدد من شركات الإسكان لإقامة عدد من المشاريع السكنية.



● مشروع تلاع العلي:

● وصف المشروع:

- الموقع: شارع وصفي التل (الجاردنز) قرب دوار اليوبيل.
- مساحة الأرض: (٣,١٠٠) م² تنظيم تجاري بأحكام خاصة.

● سير العمل:

- قامت الشركة بتوقيع مذكرة تفاهم مع السادة جمعية الرخاء لرجال الأعمال التعاونية لإقامة مجمع الرخاء التجاري على قطعة الأرض يتألف من مكاتب ومحلات تجارية بمساحة إجمالية مقترحة (١٤,٠٠٠) م² ويتم حالياً إعداد دراسات الجدوى للمشروع.



● مشروع تل الرمان:

● وصف المشروع:

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

● سير العمل:

- تم بيع كامل قطع المشروع السكنية والبالغ عددها (٤٤) قطعة.
- تم دراسة إمكانية إفراز القطعة السياحية في المشروع والبالغ مساحتها (١٠) دونمات تقريباً إلى قطع سكنية على غرار القطع السابقة وتسويقها.



١٦) أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى:

بلغت أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى للشركة الأم وشركاتها التابعة لعام ٢٠١٣ مبلغ ٤٤١,٣٤ دينار وكما يلي:-

- ١) أتعاب التدقيق الخارجي: مبلغ ١٥,٦٦٠ دينار .
- ٢) أتعاب التدقيق الداخلي: مبلغ ٩,٠٤٨ دينار .
- ٣) أتعاب إستشارات شرعية: مبلغ ٥,٤٣٣ دينار.
- ٤) أتعاب إستشارات ضريبية: مبلغ ٣,٨٠٠ دينار.
- ٥) أتعاب مهنية متفرقة: مبلغ ٥٠٠ دينار .



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

الرقم	الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما هي بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١	عدد الأسهم كما هي بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١
١	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس ماجد علي الطباع	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	٥,١٧٣,٧٠٢ -	٥,١٧٣,٧٠٢ -
٢	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية يمثلها السيد معن علي السحيمات	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردنية	٣,٢٨٠,٦٢٨ -	٣,٢٨٠,٦٢٨ -
٣	شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري يمثلها السيد منذر سعد الدين الزميلي	عضو	أردنية	٣,٤٠٢,٦٨٥ ٢٦,٩٢٠	٣,٠٥٠,٠٠٠ ٢٦,٩٢٠
٤	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس زهير صلاح العمري	عضو	أردنية	١,٢٥٧,٠١٠ -	١,٢٥٧,٠١٠ -
٥	نقابة المحامين الأردنيين يمثلها الأستاذة نور (محمد شاهر) الإمام	عضو	أردنية	١,٢٨٠,٠٠٠ -	١,٢٨٠,٠٠٠ -
٦	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة يمثلها الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات	عضو	أردنية	٤٠٠,٠٠٠ ٨٢,٥٠٤	٤٠٠,٠٠٠ ٨٢,٥٠٤
٧	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين يمثلها المهندس أحمد الطراونة	عضو	أردنية	٥٠,٠٠٠ -	٥٠,٠٠٠ -
٨	السيد فهد عثمان عبده طويلة	عضو	أردنية	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
٩	السيد بكر أحمد شريف عودة	عضو	أردنية	٨٠,٨٦٣	٥٠,٠٠٣

ب. عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الإسم	المنصب	عدد الأسهم كما هي بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١	عدد الأسهم كما هي بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١
١	م. محمد أحمد نوفل	المدير العام	-	-
٢	م. أحمد صبري القدومي	المدير التنفيذي لدائرة المشاريع	-	-
٣	حسن عبد الجليل القطاونة	المدير المالي	-	-



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

الرقم	الإسم	المنتصب	الصلة	عدد الأسهم كما هي بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١	عدد الأسهم كما هي بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١
١	منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي	عضو مجلس			
	عبد الرحمن منذر سعد الدين الزميلي		ابن	٦٢٤	٦٢٤
	حياب منذر سعد الدين الزميلي		ابن	٦٢٤	٦٢٤

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

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

١٨) أ. مزايا ومكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

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

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

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

الرقم	الإسم	الوظيفة	رواتب وبدلات	مكافآت	نفقات سفر ومياومات	المجموع	مزايا أخرى
١	المهندس محمد أحمد نوفل	المدير العام	٦٤,١٥٧ دينار	-	١,٢٩٦ دينار	٦٥,٤٥٣ دينار	سيارة بدون سائق
٢	المهندس أحمد صبري القدومي	المدير التنفيذي لدائرة المشاريع	٤٦,٠٠٠ دينار	٣,٧٥٠ دينار	-	٤٩,٧٥٠ دينار	سيارة بدون سائق
٣	السيد حسن عبدالجليل القطاونة	المدير المالي	٣٠,٨١٠ دينار	٤,٥٠٠ دينار	-	٣٥,٣١٠ دينار	
	المجموع					١٥٠,٥١٣	



١٩) التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

بلغت إجمالي التبرعات التي قدمتها الشركة خلال عام ٢٠١٣ مبلغ (٢٠٠٠) دينار وكما يلي:

الرقم	الاسم	مزايا أخرى
١	حملة ترميم البيوت القديمة في البلدة القديمة في القدس	١٠٠٠ دينار
٢	لجنة تبرعات لدعم بناء مستشفى الأطفال في دير البلح	١٠٠٠ دينار
	المجموع	٢٠٠٠ دينار

٢٠) العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة

أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

لا توجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات 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 ٢٠١٣.

٢١) أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة خلال عام ٢٠١٣.

ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠١٣.

٢٢) دليل الحاكمية المؤسسية للشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان:

تولي الشركة المهنية اهتماماً كبيراً لممارسات الحوكمة المؤسسية السليمة، كما يلتزم مجلس إدارة الشركة بتطبيق أعلى معايير الأداء المهنية على جميع نشاطات الشركة، كما أن الشركة المهنية تسعى للإلتزام بتطبيق كافة التعليمات المتعلقة بدليل حوكمة الشركات المساهمة العامة وقد تم تشكيل لجنة التدقيق منذ إنطلاقة الشركة وممارستها أعمالها خلال العام ٢٠٠٧ كما تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت خلال العام ٢٠١٠ وذلك تلبيةً للمتطلبات القانونية لإدارة الشركات المساهمة العامة، كما يعقد مجلس الإدارة اجتماعات دورية وغير دورية بكامل أعضائه لمناقشة توجه الشركة 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، والتزام أعضاء مجلس الإدارة بمسؤوليتهم نحو الشركة والمساهمين، وهذا ما تقوم الشركة بتضمينه في تقريرها السنوي بياناً للجمهور عن مدى التزام إدارة الشركة ببنود دليل الحوكمة.



ثانياً: مجلس الإدارة (المجلس):

١- 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 وتبليتها للمتطلبات القانونية حفاظاً على مصالح المساهمين والجهات الأخرى ذات العلاقة، وكما يقوم المجلس بالتأكد من أن إدارة الشركة تتم بشكل حكيم وضمن أطر القوانين والتعليمات النافذة والسياسات والأنظمة الداخلية للشركة.
- ج- يقوم المجلس بترسيخ مبدأ التزام كل عضو من أعضاء المجلس تجاه الشركة وجميع مساهميها وليس تجاه مساهم معين.
- د- يقوم المجلس برسم الأهداف الإستراتيجية للشركة بالإضافة إلى الرقابة على الإدارة التنفيذية التي تقع عليها مسؤوليات العمليات اليومية، ويتأكد من مدى فعالية الأنظمة الداخلية ومدى تقيد الشركة بالخطة الاستراتيجية والسياسات والإجراءات المعتمدة أو المطلوبة بموجب القوانين والتعليمات الصادرة بمقتضاها.

٢- 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.

٣- دور رئيس المجلس (الرئيس)

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

٤- تشكيلة المجلس

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



٥- تنظيم أعمال المجلس

- أ- بهدف ضمان شمولية المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس، فقد عقد المجلس (٩) اجتماعات خلال العام ٢٠١٣.
- ب- تقوم الإدارة التنفيذية باقتراح المواضيع التي تراها مهمة على جدول أعمال كل اجتماع.
- ت- يتم بحث المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس بشكل شمولي.
- ث- أعضاء المجلس مستقلين مما يوفر قرارات موضوعية ويحافظ على مستوى من الرقابة ويضمن توازن العلاقة بين الإدارة والمساهمين.
- ج- تقوم الشركة بتزويد أعضاء المجلس بالمعلومات الكافية وقبل مدة كافية من اجتماعات المجلس لتمكينهم من اتخاذ القرارات المناسبة.
- ح- يقوم أمين سر المجلس بتدوين كافة نقاشات المجلس التي تتم خلال اجتماعات المجلس.
- خ- مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة محددة وواضحة وبما يتماشى والتشريعات ذات العلاقة (وأعضاء المجلس على إطلاع بذلك).
- د- إن جميع العمليات التي تتطلب موافقة المجلس تكون موضحة كتابياً.
- ذ- يطلع أعضاء المجلس على التطورات داخل الشركة والقطاعات الاستثمارية المحلية والدولية من خلال تقارير ودراسات تقدمها الإدارة.
- ر- إن اتصال أعضاء المجلس ولجانه متاح مع الإدارة التنفيذية.
- ز- للشركة 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.

٦- أنشطة المجلس: التعيينات والتطوير

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

٧- أنشطة المجلس: التقييم الذاتي وتقييم أداء المدير العام

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



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

- أ- يقوم المجلس بتحديد أهداف الشركة ورسم واعتماد استراتيجيات لتحقيق هذه الأهداف. وتقوم الإدارة التنفيذية بوضع خطط عمل (بما فيها الموازنات) تحقيقاً لذلك. ويقوم المجلس باعتماد خطط العمل والتأكد من قيام الإدارة التنفيذية بتنفيذ ذلك.
- ب- يقوم المجلس بالتأكد دوماً من أن الشركة تتمتع بنزاهة عالية في ممارسة أعمالها وذلك تقيداً بدليل العلاقة مع أصحاب المصالح وكذلك دليل منع استغلال المعلومات حتى لا يكون هنالك تعارض للمصالح خلال الصفقات التي تقوم بها الشركة ويطبق ميثاق أخلاقيات العمل على كافة موظفي الشركة وأعضاء المجلس. وتتضمن هذه الأدلة ما يلي:
- ١- قواعد وإجراءات تنظم العمليات مع الأطراف ذوي العلاقة سواء بين الشركة وموظفيها أو أعضاء مجلس إدارتها أو 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 المدقق الداخلي ولجنة التدقيق بالتأكد من أن عمليات الأطراف ذوي العلاقة قد تمت وفقاً لهذه السياسة.
- ٢- أنظمة ضبط واضحة تمنع أعضاء المجلس والموظفين من استغلال المعلومات الداخلية في الشركة لمصلحتهم الشخصية.

ثالثاً: لجان المجلس:

١- أحكام عامة:

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

٢- لجنة التدقيق

- أ- تتألف لجنة التدقيق في الشركة من ثلاثة أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين، ويتم بيان أسماء أعضاء هذه اللجنة في التقرير السنوي للشركة.
- ب- يكون على الأقل عضوين من أعضاء لجنة التدقيق حاصلين على مؤهلات علمية و/أو خبرة عملية في مجالات الإدارة المالية.
- ت- تقوم لجنة التدقيق بممارسة المسؤوليات والصلاحيات 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- اللجنة التدقيق الحصول على أي معلومات من الإدارة التنفيذية وكذلك لها استدعاء أي موظف أو عضو مجلس إدارة لحضور اجتماعاتها.
- ح- تقوم لجنة التدقيق بالاجتماع مع المدقق الخارجي، المدقق الداخلي، مرة واحدة على الأقل في السنة وبدون حضور الإدارة التنفيذية.
- خ- مسؤولية لجنة التدقيق لا تغني عن مسؤوليات المجلس أو الإدارة التنفيذية فيما يتعلق بالرقابة على كفاية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.
- د- تعتمد لجنة التدقيق خطة التدقيق السنوية وتراقب تطبيقها وتدرس ملاحظات المدققين (تتولى الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي).

٣- 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:

١- أنظمة الضبط والرقابة الداخلية:

- 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 لهذه الأنظمة) كما يتضمن التقرير السنوي لمجلس إدارة الشركة:
- أ- تقرير من المدقق الخارجي يبين رأيه في تقييم الإدارة التنفيذية لفعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- ب- تقرير من اللجنة الشرعية يبين رأيهم في التزام الإدارة التنفيذية بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية على أعمال الشركة.



ولدى الشركة إجراءات تمكن الموظفين من الإبلاغ وبشكل سري في حينه عن وجود مخاوف بخصوص احتمالية حدوث مخالفات وبشكل يسمح بأن يتم التحقيق باستقلالية في هذه المخاوف ومتابعتها، ويتم مراقبة تنفيذ هذه الإجراءات من قبل لجنة التدقيق.

٢- 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 ويحد 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.

٣- 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:
- ١- دراسة الموضوعات والاستفسارات والصيغ المختلفة التي تتعامل بها الشركة للتأكد من أنها تتسجم مع أحكام الشريعة الإسلامية.
 - ٢- التحقق من وجود السند الفقهي المؤيد لعمل الشركة في نطاق عمليات الاستثمار.
 - ٣- التحقق من مراعاة الضوابط الشرعية لكل العقود والتعليمات وغيرها من المعاملات (وتعديلاتها) لتتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية).
 - ٤- إصدار تقرير سنوي عن كل سنة منتهية يتم فيه مراجعة البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها تأكيداً لعدم مخالفتها أحكام الشريعة.

٤- التدقيق الخارجي:

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



خامساً: العلاقة مع المساهمين:

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

سادساً: الشفافية والإفصاح:

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

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي السابع

- ١- تلاوة وقائع إجتماع الهيئة العامة العادي السادس المنعقد بتاريخ ٢٩/٤/٢٠١٣.
- ٢- مناقشة تقرير مجلس الإدارة السادس والخطة المستقبلية لعام ٢٠١٤.
- ٣- سماع تقرير مدققي الحسابات كما هو للفترة من ١/١/٢٠١٣ ولغاية ٣١/١٢/٢٠١٣.
- ٤- مناقشة الميزانية العمومية وبيان الدخل كما هي للفترة من ١/١/٢٠١٣ ولغاية ٣١/١٢/٢٠١٣.
- ٥- إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للفترة من ١/١/٢٠١٣ ولغاية ٣١/١٢/٢٠١٣.
- ٦- انتخاب مدققي حسابات للشركة للسنة المالية ٢٠١٤ وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- ٧- أية أمور أخرى يوافق على طرحها من قبل ١٠٪ من حملة أسهم الشركة المهنية.

رئيس مجلس الإدارة



المهندس ماجد علي الطباع



بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير الهيئة العلمية

لمجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية

عن البيانات المالية للشركة المهنية لعام ٢٠١٣م

الحمد لله ملء السماوات والأرض وما شاء ربنا من شيء بعد ، والصلاة والسلام على نبينا وسيدنا وإمامنا وقودتنا محمد بن عبد الله رافع لواء الحمد ، أما بعد ، ،

فإن مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية، والمتعاقدة مع الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان للقيام بالتدقيق وتقديم الاستشارات الشرعية لها ، قد أدت عملها المطلوب ، وكانت حسيمة سنة ٢٠١٣ على النحو التالي:

- ١- استقبلت طلبات للاستشارة الشرعية عن عددٍ من الأحكام ، سواءً عبر الهاتف أو البريد الإلكتروني بعدد (١٨) استشارة.
- ٢- عقدت الشركة ما يزيد عن ثمان اجتماعات لمناقشة ما ورد من الشركة المهنية لغاية الاستيضاح والاجابة على ذلك.
- ٣- قامت الشركة بعدد (٦) زيارات للشركة المهنية في مقرها والتقت خلالها بالسيد المدير العام أو المدير المالي أو الأخوة الموظفين المسؤولين عن أعمال الشركة المالية والإدارية.
- ٤- كان من أبرز ما بحثته مجموعة الرقابة وأجابت عليه ما يلي:
 - تم الاطلاع على دليل السياسات وإجراءات البيع وتقديم الملاحظات عليه.
 - أبدت مجموعة الرقابة الرأي الشرعي لاستثمار المهنية في الشركة العربية للتعليم والاستثمار.
 - وافقت مجموعة الرقابة على تأجيل حساب تخصيص التطهير للأسهم لما تراه من سعي وبذل الشركة المهنية في التخلص من الأسهم المحرمة والمختلطة ، وللعمل على تقليل الخسارة عند الخروج من هذه الشركات.
 - أبدت مجموعة الرقابة الرأي الشرعي في استثمار الشركة المهنية مع مصرف الراجحي.
 - أبدت مجموعة الرقابة الملاحظات والرأي الشرعي على اتفاقية التسويق المراد توقيعها مع إحدى الشركات في هذا المجال.

وتأسيساً على ما سبق ، وبعد الاطلاع على أعمال الشركة المهنية فقد قامت مجموعة الرقابة بإبداء الرأي الشرعي فيما عرض عليها من أمور.

كما اطلعت على البيانات المالية الموحدة للشركة المهنية عن الفترة ٢٠١٣/١/١م ولغاية ٢٠١٣/١٢/٣١م. وبعد الاطلاع والتدقيق فإننا نؤكد على التزام الشركة المهنية بضوابط الشريعة الإسلامية في عقودها ومعاملاتها التي اطلعنا عليها خلال عام ٢٠١٢م ، ونوصي بالمصادقة على القوائم المالية والتقارير السنوي لها.

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

- الالتزام بالأعمال التي قامت على أساسها الشركة وهو المجال العقاري الفعلي ، وعدم الدخول مطلقاً في الاستثمار بالأسهم أياً كانت.
- السعي لتشغيل الأموال والأرصدة التي لديها بمشاريع صغيرة متنوعة ، فإن في السعي والحركة بركة وخير.
- تذكير الأخوة المساهمين بمعادلة حساب زكاة أسهمهم في الشركة ، علماً بأن نسبة وعاء الزكاة من رأس المال هي : ٤٤ ، ٩٤ ٪ ، حيث أن المعادلة تتم كالتالي:

$$\text{عدد الأسهم} \times \text{قيمة السهم يوم الزكاة} \times ٩٤ , ٤٤ \text{ ٪} \times ٢ , ٥ \text{ ٪}$$

والناتج هو زكاة المال المطلوبة من المساهم

(من يعتمد السنة الميلادية يضرب في : ٥٧٧ ، ٢ ٪ $\times$ بدل ٢ , ٥ ٪).



والله من وراء القصد وهو أعلم وأحكم

الهيئة العلمية

لمجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية



المهنية ثقة تتجدد

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

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

مع تقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)



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

فهرس

صفحة	المحتويات
٤٦-٤٥	تقرير مدقي الحسابات المستقلين
٤٧	بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣
٤٨	بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٤٩	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣
٥٠	بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣
٦٩-٥١	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي

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

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وكلاً من بيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة

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

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها، لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية، كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. تستند إجراءات التدقيق المختارة الى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو احتيال، إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف الى إختيار اجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف الى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة، تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات



المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها، وفي إعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

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



المهنيون العرب
Grant Thornton

عمان في ١٨ آذار ٢٠١٤



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٣٨,٣٤٠,٩٣٧	١٨,٢٢٣,١٥٢	٣	مشاريع تحت التنفيذ
٧٨٥,٢١٦	٧٣٠,٣٩١	٤	استثمار في شركة حليفة
٨٦,٢٠٨	٦٠,٦٩٢	٥	ممتلكات ومعدات
١٠٩,٥٦٢	١٤٤,٧٨٧	٦	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
٣٩,٣٢١,٩٢٣	١٩,١٥٩,٠٢٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
-	٣,٩١١,٦٧٧	٧	أراضي معدة للبيع
-	١٥,٣٩٣,٠٩٧	٨	عقارات معدة للبيع
٣٢٠,٨٣٢	٢٥١,٨٩٨	٩	أرصدة مدينة أخرى
٢٠٥,٦٩٠	٦٨١,٥٧٤	١٠	ذمم مدينة
٣,٧٤٦,٦١٥	٣,١٧٢,٥٨٧	١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٥,٩٢٨	-		دفعات مقدمة على حساب مشاريع تحت التنفيذ
٨١,٨٧٥	١٥٥,٩٦٠	٦	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٣,٧٠٧,٩٢٩	٣,٨٦٢,٨٦٨	١٢	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
٢,٥١٣,٩٧٢	١,٥٦١,٠١١	١٣	النقد وما في حكمه
١٠,٥٩٢,٨٤١	٢٨,٩٩٠,٦٧٢		مجموع الموجودات المتداولة
٤٩,٩١٤,٧٦٤	٤٨,١٤٩,٦٩٤		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٤	حقوق الملكية
٤٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٤١,٨٦٣	٦٨,٣٨٥		احتياطي اجباري
(٧١٧,٨٣٢)	(٧١٧,٨٣٢)		ما تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة الأم
(١٠٧,٢١٠)	(٣٨,٨٨٠)		حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى في الشركة الحليفة
٢٥٢,٢٩٠	٣٧٥,١٦٠		أرباح مرحلة
٤٣,٤٦٩,١١١	٤٣,٦٨٦,٨٣٣		مجموع حقوق مساهمي الشركة
٣,٣٥٠,٩٢٣	٣,٥٨١,٤٢٣		حقوق غير المسيطرين
٤٦,٨٢٠,٠٣٤	٤٧,٢٦٨,٢٥٦		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١,٠٤٢	١,٨٧٣	١٩	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
			المطلوبات المتداولة
١,٤٦٥,٠٦٢	٥١,٠٢٠	١٥	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات
١,٠٣٦,٩٧١	٦١٩,٩٨٢		أمانات رديات المساهمين
٥٠٢,٤٣٤	١٢١,٢٦٨		مطالبات ومحتجزات مقابلين
٨٩,٢٢١	٨٧,٢٩٥	١٦	أرصدة دائنة أخرى
٣,٠٩٣,٦٨٨	٨٧٩,٥٦٥		مجموع المطلوبات المتداولة
٣,٠٩٤,٧٣٠	٨٨١,٤٣٨		مجموع المطلوبات
٤٩,٩١٤,٧٦٤	٤٨,١٤٩,٦٩٤		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح
١,٢٢٧,٩٧٢	٣,٠٨٤,٩٨٢	إيرادات بيع أراضي وعقارات
(٩٤٨,٤٨٢)	(٢,٦٩٣,٥٢٥)	كلفة إيرادات بيع الأراضي والعقارات
٢٧٩,٤٩٠	٣٩١,٤٥٧	مجمّل الربح
(٤٨٠,٠٠٧)	(٥٤١,٧٣٥)	١٧ مصاريف إدارية
(٢٦,٥٥٧)	(٩٨,٠٦٦)	١٨ مصاريف بيع وتسويق
٣٧٩,٨٤٤	٢٨٣,٣٠٣	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(١١,٤١٩)	١٤٤,٩٢٢	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٣٦٠)	٣٢,١١٧	أرباح (خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢١١,٠٤١	١٣٠,١٤٣	أرباح أسهم موزعة
(٣٥,٥٧٧)	(٤٦,١٢٦)	٤ حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
-	(٢١,٦٠٠)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٣١٦,٤٥٥	٢٧٤,٤١٥	ربح السنة قبل الضريبة
(٥٨,٠٢٨)	(٢١,٥٠٩)	٢٣ ضريبة دخل السنة
٥,٦٣٤	-	٢٣ رديات ضريبة الدخل
٢٦٤,٠٦١	٢٥٢,٩٠٦	ربح السنة
(١٧,٩٩٨)	(٨,٦٩٨)	بنود الدخل الشامل الأخرى
(١٧,٩٩٨)	(٨,٦٩٨)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل في الشركة الحليفة
٢٤٦,٠٦٣	٢٤٤,٢٠٨	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		ربح السنة يعود الى:
٢٨٠,٦٧٦	٢٢٦,٤٢٠	مساهمي الشركة
(١٦,٦١٥)	٢٦,٤٨٦	حقوق غير المسيطرين
٢٦٤,٠٦١	٢٥٢,٩٠٦	
		إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود الى:
٢٦٢,٦٧٨	٢١٧,٧٢٢	مساهمي الشركة
(١٦,٦١٥)	٢٦,٤٨٦	حقوق غير المسيطرين
٢٤٦,٠٦٣	٢٤٤,٢٠٨	
٠,٠٠٦	٠,٠٠٥	٢٠ حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

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



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

المجموعة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق	أرباح	حصة الشركة من بنود الدخل	حصة الشركة في الدخل	ما تملكه الشركة التابعة	الإحتياطي	رأس المال	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
المجموعة	٣,٣٥٠,٩٢٣	٤٣,٤٦٩,١١١	٢,٥٢٩,٢٩٠	(١٠٠,٢٦٠)	(٧١٧,٨٣٢)	-	٤١,٨٦٣	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٢٠,١٣/١/١
المجموعة	٢٤٤,٢٠٨	٢١٧,٧٢٢	٢٢٦,٤٢٠	(٨,٦٩٨)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
المجموعة	-	-	(٢٦,٥٢٢)	-	-	-	٢٦,٥٢٢	-	إحتياطي إيجاري
المجموعة	-	-	(٧٧,٠٢٨)	٧٧,٠٢٨	-	-	-	-	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل في الشركة الحليفة
المجموعة	١٨٦,٧٣٢	١٨٦,٧٣٢	-	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
المجموعة	١٧,٢٨٢	١٧,٢٨٢	-	-	-	-	-	-	حصة حقوق غير المسيطرين من إطفاء خسائر شركة تابعة في جاري الشركاء
المجموعة	٤٧,٢٦٨,٢٥٦	٣,٥٨١,٤٢٣	٣,٧٥١,٦٠	(٣٨,٨٨٠)	(٧١٧,٨٣٢)	-	٦٨,٣٨٥	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
المجموعة	٥١,٤٣١,٠٤٢	٣,٣٠٨,٨٨٦	٤٨,١٢٢,١٥٦	(٦,١١,٠٥٤)	(٨٣,٧٣٨)	(٧٩١,٠٥٥)	٨,٠٠٣	٥٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
المجموعة	(٤,٩٨٨,٩٤٦)	-	٦,١١,٠٥٤	-	-	-	-	(١١,٠٠٠,٠٠٠)	تخفيض رأس المال
المجموعة	٢٤٦,٠٦٣	(١٦,٦١٥)	٢٨٠,٦٧٦	(١٧,٩٩٨)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
المجموعة	-	-	(٣٣,٨٦٠)	-	-	-	٣٣,٨٦٠	-	إحتياطي إيجاري
المجموعة	٧٣,٢٢٣	-	٧٣,٢٢٣	-	٧٣,٢٢٣	-	-	-	ما تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة الأم
المجموعة	-	-	٥,٤٧٤	(٥,٤٧٤)	-	-	-	-	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل في الشركة الحليفة
المجموعة	٥٨,٦٥٢	٥٨,٦٥٢	-	-	-	-	-	-	حصة حقوق غير المسيطرين من إطفاء خسائر شركة تابعة في جاري الشركاء
المجموعة	٤٦,٨٠,٠٣٤	٣,٣٥٠,٩٢٣	٢,٥٢٩,٢٩٠	(١٠٠,٢٦٠)	(٧١٧,٨٣٢)	-	٤١,٨٦٣	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١

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



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

٢٠١٢	٢٠١٣	
التدفقات النقدية من عمليات التشغيل		
٣١٦,٤٥٥	٢٧٤,٤١٥	ربح السنة قبل الضريبة
٤٧,٠٠٣	٣٦,٩٦٦	استهلاكات
(٣٧٩,٨٤٤)	(٢٨٣,٣٠٣)	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
١١,٤١٩	(١٤٤,٩٢٢)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣٥,٥٧٧	٤٦,١٢٦	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
التغير في رأس المال العامل		
-	٢٢٩,٢٧٠	أراضي معدة للبيع
-	٢,٤٦٤,٢٥٥	عقارات معدة للبيع
٢,٠٠٩,٥٣٩	٧١٨,٩٥٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢١٧,٠٩٩	(١٠٩,٣١١)	شيكات برسم التحصيل
٤٢٠,٦٨٩	(٢٤٧,٩٤٧)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
١٩٩,٠١٠	(٣٨١,١٦٦)	مطالبات ومحتجزات مقاولين
(٢٠٥,٢٢٢)	١٣,٧٤٤	أرصدة دائنة أخرى
(٥٠٥,٥١١)	(١,٤١٤,٠٤٢)	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات
(٥,٨٠٢,٤٩٦)	(١,٨٥٩,٥٨٥)	مشاريع تحت التنفيذ
-	٨٣١	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
(٥٥,٢٨٨)	(٣٧,١٧٩)	ضريبة دخل مدفوعة
(٣,٦٩١,٥٧٠)	(٦٩٢,٨٩٨)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات الاستثمار		
(٢,٠٩٩,٠٦٨)	(١٥٤,٩٣٩)	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
٢٤٥,٩٧١	١١٩,٣٠٠	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(٦,٣٣٥)	(١١,٤٤٩)	ممتلكات ومعدات
(١,٨٥٩,٤٣٢)	(٤٧,٠٨٨)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات الاستثمار
التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل		
(٣,٨٨٤,٤٧٧)	-	تخفيض رأس المال
-	(٤١٦,٩٨٩)	أمانات رديات المساهمين
٤٧٨,٢٧٤	٢٠٤,٠١٤	ذمم دائنة تخص حقوق غير المسيطرين
(٣,٤٠٦,٢٠٣)	(٢١٢,٩٧٥)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
(٨,٩٥٧,٢٠٥)	(٩٥٢,٩٦١)	التغير في النقد وما في حكمه
١١,٤٧١,١٧٧	٢,٥١٣,٩٧٢	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢,٥١٣,٩٧٢	١,٥٦١,٠١١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١. عام

تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٧ برأسمال وقدره (٥٥) مليون دينار أردني موزع إلى (٥٥) مليون سهم وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٧، تم خلال عام ٢٠١٢ تخفيض رأسمال الشركة إلى (٤٤) مليون دينار/ سهم، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية.

وتتضمن أهم غايات الشركة ما يلي:

- إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها وبيعها بدون فوائد ربوية و/ أو تأجيرها.
- إدارة وتطوير العقارات.
- إستصلاح الأراضي وفرزها وبيعها وتنظيمها.
- المساهمة في شركات أخرى.
- هذا وينص عقد تأسيس الشركة على أن تلتزم الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في جميع العمليات المتعلقة بالتمويل والقروض والكفالات.
- إن مقر الشركة الرئيسي يقع في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية وعنوانها شارع مكة - عمارة أبراج الحجاز.
- إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

تم إقرار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٨ آذار ٢٠١٤، وتتطلب هذه البيانات المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

- تم إعداد البيانات المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.
- تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.
- إن الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.
- إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة.



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (قائمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل الموحد من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في بيان الدخل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة. ان جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الاردنية الهاشمية.

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

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

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التي أصبحت سارية المفعول إعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١٣ على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠)	البيانات المالية الموحدة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١)	العمليات المشتركة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢)	الافصاح حول الاستثمار في الشركات
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٣)	قياس القيمة العادلة
معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩)	منافع الموظفين (كما عدلت في العام ٢٠١١)
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧)	البيانات المالية المنفصلة (كما عدلت في العام ٢٠١١)
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨)	الاستثمار في الشركات الزميلة والعمليات المشتركة (كما عدلت في العام ٢٠١١)

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

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية وعلى المعايير المحاسبية الدولية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٣، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها:

رقم المعيار	موضوع المعيار
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢)	التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦)	الافصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعداد الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعداد الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني (أن وجد) في بيان الدخل الموحد.

مشاريع تحت التنفيذ وأراضي وعقارات معدة للبيع

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

الاستثمار في الشركات الحليفة

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

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

الممتلكات والمعدات

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

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

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

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

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

الذمم المدينة

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل الموحد عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل الموحد. يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

تاريخ الإعترااف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

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

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

المخصصات

يتم تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

التقاص

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

الإيرادات

- يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع الأراضي والعقارات عند انتقال المنافع والمخاطر من البائع للمشتري.
- يتم تحقق إيرادات أرباح الودائع لدى البنوك على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.
- يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.
- يتم تحقق باقي الإيرادات وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزيل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة التزيل لأغراض ضريبية.



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٣. مشاريع تحت التنفيذ

كلية أراضي:

المجموع	مشاريع تحت تنفيذ	مشاريع ضاحية طريق	مشاريع ضاحية التي	مشاريع التي	مشاريع التي	مشاريع التي	مشاريع التي
٢٢,٤٥٥,١٢٣	٣,٩٣٨,١١١	٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٩,٢٦٧,٤٤٠	١٨٤,٤٣٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٥,١٣٥
(٢,١٢٢,٥٤٨)	(٣,٩٣٨,١١١)	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(١٨٤,٤٣٧)	-	-
١٢,٣٣٢,٥٧٥	-	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	٩,٢٦٧,٤٤٠	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٥,١٣٥
١٥,٨٨٥,٨١٤	٤,٣١٠,٦٢٢	٩,٤٠٠,٥١٢	٤١٧,٢١٣	١,٠٢,٢٣٨	٣٨٩,١٠٣	٢٤٧,٦٣٩	١١٨,٤٨٧
١,٨٨٠,٥١٤	١,٠٦١,٩٢٠	٨١٣,٥٩٤	٥,٠٠٠	-	-	-	-
(١٥,٨٧٥,٧٥١)	(٥,٢٢٢,٥٤٢)	(١,٠٦١,٩٢٠)	-	-	(٣٨٩,١٠٣)	-	-
١,٨٩٠,٥٧٧	-	-	٤٢٢,٢١٣	١,٠٢,٢٣٨	-	٢٤٧,٦٣٩	١١٨,٤٨٧
١٨,٢٢٣,١٥٢	-	-	٣,٤٢٢,٢١٣	١,٠٣٦,٩٧٨	-	٣,٢٤٧,٦٣٩	١,١٨٢,٩٢٢
٢٣,١٧٢,١٢٦	٤,٣٧٨,٢٥٩	٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٩,٢٦٧,٤٤٠	٥٦٥,٣٣٢	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٥,١٣٥
(٧٢١,٠٤٣)	(٣٤٠,١٤٨)	-	-	-	(٣٨٠,٨٩٥)	-	-
٢٢,٤٥٥,١٢٣	٣,٩٣٨,١١١	٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٩,٢٦٧,٤٤٠	١٨٤,٤٣٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٥,١٣٥
٩,١٩٠,٥٦٨	٥٠٧,٩٠٩	٦,٢١٦,٢١٥	٤١٧,٢١٣	١,٠٢,٢٣٨	٥٨٠,٨٦٧	٢٤٧,٦٣٩	١١٨,٤٨٧
٦,٩٢٢,٦٨٥	٣,٧٣٨,٣٨٨	٣,١٨٤,٢٩٧	-	-	-	-	-
(٢٢٧,٤٣٩)	(٣٥,٦٧٥)	-	-	-	(١٩١,٧٦٤)	-	-
١٥,٨٨٥,٨١٤	٤,٣١٠,٦٢٢	٩,٤٠٠,٥١٢	٤١٧,٢١٣	١,٠٢,٢٣٨	٣٨٩,١٠٣	٢٤٧,٦٣٩	١١٨,٤٨٧
٣٨,٣٤٠,٩٣٧	٨١,٤٨٧,٣٣٣	١١,٤٠٠,٥١٢	٣,٤١٧,٢١٣	١,٠٣٦,٩٧٨	٥٧٣,٥٤٠	٣,٢٤٧,٦٣٩	١,١٨٢,٩٢٢

كلية المشاريع كصافي

٢٠١٢/٧/٣١

نظر لعدم توفر سوق نشط يسمح بقياس القيمة العادلة للمشاريع تحت التنفيذ بموثوقية كافية، لم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها كما في ٣١ كانون الأول

٢٠١٢ و ٢٠١٣

- تم استهلاك أجزاء من هذه الأراضي من سلطة المياه وقد قامت الشركة التابعة (شركة التنمية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري) برفع دعوى على سلطة المياه لدى المحكمة موضوعها تقدير قيمة التعويض جراء هذا الإستهلاك، هذا ولم يصدر قرار من المحكمة حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة المرفقة.



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٤. استثمار في شركة حليفة

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

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الحصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة	الحصة من خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	الرصيد في نهاية السنة	القيمة السوقية
شركة الياسمين للأوراق المالية ذ.م.م	٧٨٥,٢١٦	(٤٦,١٢٦)	٦٨,٢٢٩	(٧٧,٠٢٨)	٧٣٠,٣٩١	غير مدرجة

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركة الحليفة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الأعمال
شركة الياسمين للأوراق المالية ذ.م.م	وساطة مالية	٪٣٢,٤٣٢	٢,٦١٨,٩١٨	٦٠٦,٠٢٨	١٢٣,٠٩٢	(١٤٢,٢٢٢)



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

ه . ممتلكات ومعدات

المجموع	أجهزة ومعدات المشاريع	ديكورات	سيارات	أجهزة وبرامج حاسوب	أجهزة كهربائية	أجهزة مكتبية	أثاث ومفروشات	
الكلفة:								
٣١٤,٨١٩	٦,٧٥٠	٧٤,٥٨٥	٧٨,٣٥٤	٩١,٦٢٢	٣,٥١٨	١٧,٤٦٤	٤٢,٥٢٦	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
١١,٤٤٩	-	-	-	١١,٢٦٨	-	١٨١	-	إضافات
(٩,٢٨٠)	-	-	-	(٩,٢٨٠)	-	-	-	إستبعادات
٣١٦,٩٨٨	٦,٧٥٠	٧٤,٥٨٥	٧٨,٣٥٤	٩٣,٦١٠	٣,٥١٨	١٧,٦٤٥	٤٢,٥٢٦	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
الاستهلاك المتراكم:								
٢٢٨,٦١١	٦,٧٤٧	٦٨,٦١١	٥٢,٨١١	٦٥,٨٨١	٢,٢١٦	١١,٧٣١	٢٠,٦١٤	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
٣٦,٩٦٥	-	٢,١٣١	١١,٧٥٣	١٥,٥٣٩	٥٢٧	٢,٧٦٢	٤,٢٥٣	استهلاك السنة
(٩,٢٨٠)	-	-	-	(٩,٢٨٠)	-	-	-	إستبعادات
٢٥٦,٢٩٦	٦,٧٤٧	٧٠,٧٤٢	٦٤,٥٦٤	٧٢,١٤٠	٢,٧٤٣	١٤,٤٩٣	٢٤,٨٦٧	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
٦٠,٦٩٢	٣	٣,٨٤٣	١٣,٧٩٠	٢١,٤٧٠	٧٧٥	٣,١٥٢	١٧,٦٥٩	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
الكلفة:								
٣٠٨,٤٨٤	٦,٧٥٠	٦٩,٥١١	٧٨,٣٥٤	٩٠,٦١٩	٣,٢٦٠	١٧,٤٦٤	٤٢,٥٢٦	الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
٦,٣٣٥	-	٥,٠٧٤	-	١,٠٠٣	٢٥٨	-	-	إضافات
٣١٤,٨١٩	٦,٧٥٠	٧٤,٥٨٥	٧٨,٣٥٤	٩١,٦٢٢	٣,٥١٨	١٧,٤٦٤	٤٢,٥٢٦	الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١
الاستهلاك المتراكم:								
١٨١,٦٠٨	٦,٠٥٤	٥٨,٦٧٤	٤١,٠٢٥	٤٨,٨٠٢	١,٧١٩	٨,٩٨٣	١٦,٣٥١	الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
٤٧,٠٠٣	٦٩٣	٩,٩٣٧	١١,٧٨٦	١٧,٠٧٩	٤٩٧	٢,٧٤٨	٤,٢٦٣	استهلاك السنة
٢٢٨,٦١١	٦,٧٤٧	٦٨,٦١١	٥٢,٨١١	٦٥,٨٨١	٢,٢١٦	١١,٧٣١	٢٠,٦١٤	الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١
٨٦,٢٠٨	٣	٥,٩٧٤	٢٥,٥٤٣	٢٥,٧٤١	١,٣٠٢	٥,٧٣٣	٢١,٩١٢	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٢/١٢/٣١

٦ . شبكات برسم التحصيل

يمثل هذا البند الشبكات برسم التحصيل المتحصلة من عملاء الشركات التابعة (شركة تل الرمان للإستثمار والتطوير العقاري وشركة ضاحية طبربور للإسكان) مقابل عمليات بيع أراضي وعقارات، ويستحق جزء من هذه الشبكات خلال فترة زمنية تزيد على ١٢ شهراً والتي تم تصنيفها ضمن الموجودات غير المتداولة، وجزء آخر من هذه الشبكات يستحق خلال فترة زمنية تقل عن ٣ أشهر والتي تم تصنيفها ضمن النقد وما في حكمه، وباقى الشبكات التي تستحق خلال فترة تزيد على ٣ أشهر وتقل عن ١٢ شهراً تم تصنيفها ضمن الموجودات المتداولة.



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٧. أراضي معدة للبيع

المجموع	مشروع تعامل	مشروع قرية تل الرمان	
كلفة أراضي:			
٣,٣٣٧,٩٧٤	٣,١٥٣,٥٣٧	١٨٤,٤٣٧	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
(١٧٦,٦٢٦)	(٩٧,٤٦٩)	(٧٩,١٥٧)	مبيعات أراضي
٣,١٦١,٣٤٨	٣,٠٥٦,٠٦٨	١٠٥,٢٨٠	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
المصاريف المرسلة:			
٨٠٢,٩٧٣	٤١٣,٨٧٠	٣٨٩,١٠٣	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
(٥٢,٦٤٤)	(١٢,٧٩٢)	(٣٩,٨٥٢)	مبيعات أراضي
٧٥٠,٣٢٩	٤٠١,٠٧٨	٣٤٩,٢٥١	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
٣,٩١١,٦٧٧	٣,٤٥٧,١٤٦	٤٥٤,٥٣١	كلفة أراضي معدة للبيع كما في ٢٠١٣/١٢/٣١

٨. عقارات معدة للبيع

المجموع	مشروع تعامل	مشروع قرية تل الرمان	
كلفة أراضي:			
٢,٧٨٤,٥٧٤	٧٨٤,٥٧٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
(٤٠٣,٥١٠)	-	(٤٠٣,٥١٠)	مبيعات عقارات
٢,٣٨١,٠٦٤	٧٨٤,٥٧٤	١,٥٩٦,٤٩٠	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
المصاريف المرسلة:			
١٥,٠٧٢,٧٧٨	٤,٨٥٨,٦٧٢	١٠,٢١٤,١٠٦	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
(٢,٠٦٠,٧٤٥)	-	(٢,٠٦٠,٧٤٥)	مبيعات عقارات
١٣,٠١٢,٠٣٣	٤,٨٥٨,٦٧٢	٨,١٥٣,٣٦١	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
١٥,٣٩٣,٠٩٧	٥,٦٤٣,٢٤٦	٩,٧٤٩,٨٥١	كلفة عقارات معدة للبيع كما في ٢٠١٣/١٢/٣١

- إن الكلفة المقدرة لإنجاز العقارات المعدة للبيع تبلغ ١٩٠,٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٩. أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
١٣٣,٨٧٣	١٦٤,٠٠٣	أرباح ودائع مستحقة
٤٧,٧٦٠	٧٠,٨٥٦	أمانات ضريبة الدخل على الودائع
٢٥,٠٧٩	١٣,٨٨٢	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢,٩١٣	٢,٥٨٦	ذمم موظفين
٩٦,٠٨٤	٥٧١	تأمينات مستردة
١٥,١٢٣	-	إيرادات توزيع أرباح أسهم مستحقة
٣٢٠,٨٣٢	٢٥١,٨٩٨	

١٠. ذمم مدينة

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٠٠,٦٩٠	٦٨١,٥٧٤	ذمم مبيعات أراضي وعقارات
٥,٠٠٠	-	متفرقة
٢٠٥,٦٩٠	٦٨١,٥٧٤	

١١. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠١٢	٢٠١٣	
٣,٧٤٥,٠٤١	٣,١٧١,٠١٣	أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
١,٥٧٤	١,٥٧٤	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية
٣,٧٤٦,٦١٥	٣,١٧٢,٥٨٧	

١٢. ودائع لدى بنك إسلامي

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



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تقمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١٣ . النقد وما في حكمه

٢٠١٢	٢٠١٣	
١,٠١٤	٢,٤٩٣	نقد في الصندوق
١٠٤,٧٢٢	١٠٦,٩٧٥	شيكات برسم التحصيل
٢٣,٩١٦	٤١,١٥٧	حسابات جارية لدى بنوك إسلامية
٢,٣٨٤,٣٢٠	١,٤١٠,٣٨٦	ودائع لأجل لدى بنوك إسلامية *
٢,٥١٣,٩٧٢	١,٥٦١,٠١١	

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

١٤ . حقوق الملكية

رأس المال

بلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٤٤) مليون دينار مقسم إلى (٤٤) مليون سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ و ٢٠١٢.

احتياطي إجباري

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

ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم

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

حقوق المسيطرين

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

١٥ . دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات

يمثل هذا البند الدفعات المستلمة من قبل عملاء الشركة التابعة (شركة ضاحية طبربور للإسكان) على حساب بيع عقارات من مشروع ضاحية طبربور للإسكان.



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١٦ . أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
٥٨,٣٦٨	٤٢,٦٩٨	مخصص ضريبة الدخل
-	٢١,٦٠٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢٤,٩٨٢	٢١,٠٣٩	مصاريف مستحقة
٤,١٧٤	-	أمانات الضمان الإجتماعي
٩١٠	-	أمانات ضريبة دخل
٧٨٧	١,٩٥٨	متفرقة
٨٩,٢٢١	٨٧,٢٩٥	

١٧ . مصاريف إدارية

٢٠١٢	٢٠١٣	
١٨٨,٢٦٩	٢٦٧,١٣٧	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٣,٤٠٧	٣٠,٦٦٧	ضمان إجتماعي
٢٥,٩٢٠	٢٥,٩٢٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٤٨,٨١٧	٣٢,٠١٧	ايجارات
٤٧,٠٠٣	٣٦,٩٦٦	إستهلاكات
٢٩,٠٨٣	٢٠,٧٠١	رسوم ورخص حكومية
٤٣,١٤٩	٣٤,٤٤١	أتعاب مهنية
١١,٨١٤	١٣,٠٣٦	سفر وتنقلات
٩,٤٧٩	١٢,٦٨٨	تأمين الموظفين
١١,٢٥٢	٨,٨٥٨	عمولات شراء وبيع أسهم
٢,٧٨٤	٨,١١٢	سيارات
٩,٠٠٠	٧,٦٥٠	إجتماعات الهيئة العامة
٦,٢١٣	٧,٥٥٥	مصاريف عقود صيانة
٥,١٥٤	٦,٥٠٠	بريد وهاتف وإنترنت
٣,٤٣١	٥,١٥٣	ضيافة ونظافة
٥,٦٩٦	٤,٥٩٥	ماء وكهرباء
١,٥٣٥	١,٢٦٤	تأمين
٢,٢٨٩	١,٥١٨	قرطاسية ومطبوعات
٥,٧١٢	١٦,٩٥٧	متفرقة
٤٨٠,٠٠٧	٥٤١,٧٣٥	



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١٨ . مصاريف بيع وتسويق

٢٠١٢	٢٠١٣	
١١,٧٧٩	٨,٨٩٨	رواتب وأجور وملحقاتها
١,٧٨٦	٣٤,٠٠٧	إعلانات
٤,٨٢٣	١٤,٢٢٠	أعمال تصميم ومطبوعات
-	١٦,٧٠٤	عمولات بيع
٣,٠٠٢	١٢,٦٢٨	تسويق مشاريع
٥,١٦٧	١١,٦٠٩	متفرقة
٢٦,٥٥٧	٩٨,٠٦٦	

١٩ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٣:

الرصيد القائم	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
١,٨٧٣	مشاريع مشتركة	رئيس مجلس الإدارة	صندوق تقاعد نقابة المهندسين الأردنيين

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا ما قيمته ٥١٣, ١٥٠ دينار لعام ٢٠١٣ مقابل ٢٦٩, ٨٠ دينار لعام ٢٠١٢.

٢٠ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٨٠,٦٧٦	٢٢٦,٤٢٠	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة
٤٩,٣٨٥,١٩٨	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٠٦	٠,٠٠٥	

٢١ . التزامات تعاقدية

يوجد على الشركة التابعة (شركة ضاحية طبربور للإسكان) بتاريخ البيانات المالية الموحدة المرفقة التزامات تعاقدية بقيمة ٦٥٠, ١٢٤ دينار مقابل عقود تخص المشاريع تحت التنفيذ.



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٢ . القطاعات التشغيلية

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

٢٠١٢	٢٠١٣	
١,٢٢٧,٩٧٢	٣,٠٨٤,٩٨٢	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمارات العقارية
١٩٩,٢٦٢	٣٠٧,١٨٢	الإيرادات المتأتية من نشاط التعامل بالأوراق المالية
٣٧٩,٨٤٤	٢٨٣,٣٠٣	الإيرادات المتأتية من نشاط الودائع لدى البنوك
٣٨,٣٤٠,٩٣٧	٣٧,٥٢٧,٩٢٦	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات
٣,٧٤٦,٦١٥	٣,١٧٢,٥٨٧	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
٦,٠٩٢,٢٤٩	٥,٢٧٣,٢٥٤	موجودات نشاط الاستثمار في الودائع لدى البنوك

٢٣ . الوضع الضريبي

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

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٤٦,٣٨٤	٥٨,٣٦٨	الرصيد كما في بداية السنة
٥٨,٠٢٨	٢١,٥٠٩	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
(١٩٠,٧٥٦)	-	ضريبة دخل عن سنوات سابقة
(٥٥,٢٨٨)	(٣٧,١٧٩)	ضريبة الدخل المدفوعة
٥٨,٣٦٨	٤٢,٦٩٨	الرصيد كما في نهاية السنة

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في بيان الدخل ما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
٥٨,٠٢٨	٢١,٥٠٩	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
(٥,٦٣٤)	-	رديات ضريبة الدخل عن سنوات سابقة
٥٢,٣٩٤	٢١,٥٠٩	



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٩.
- تم تقديم كشوفات التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠١٠، ٢٠١١ و ٢٠١٢ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٣ وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

٢٤ . الأدوات المالية

- تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والودائع لدى البنوك والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية مطالبات ومحتجزات مقاولين والدفعات المقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي وأمانات رديات المساهمين.

القيمة العادلة

- إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.
- تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:
- المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.
- المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

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

٢٠١٢	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	٣,٧٤٥,٠٤١	-	١,٥٧٤	٣,٧٤٦,٦١٥
٣,٧٤٥,٠٤١	-	١,٥٧٤	٣,٧٤٦,٦١٥	

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



الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضوح حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية الموحدة.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول. ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصوصة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية الموحدة:

٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	١,٨٧٣	١,٨٧٣
دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع عقارات	٥١,٠٢٠	-	٥١,٠٢٠
أمانات رديات المساهمين	٦١٩,٩٨٢	-	٦١٩,٩٨٢
مطالبات ومحتجزات مقاولين	١٢١,٢٦٨	-	١٢١,٢٦٨
أرصدة دائنة أخرى	٨٧,٢٩٥	-	٨٧,٢٩٥
	٨٧٩,٥٦٥	١,٨٧٣	٨٨١,٤٣٨



المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	٢٠١٢
١,٠٤٢	١,٠٤٢	-	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
١,٤٦٥,٠٦٢	-	١,٤٦٥,٠٦٢	دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع عقارات
١,٠٣٦,٩٧١	-	١,٠٣٦,٩٧١	أمانات رديات المساهمين
٥٠٢,٤٣٤	-	٥٠٢,٤٣٤	مطالبات ومحتجزات مقاولين
٨٩,٢٢١	-	٨٩,٢٢١	أرصدة دائنة أخرى
٣,٠٩٤,٧٣٠	١,٠٤٢	٣,٠٩٣,٦٨٨	

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠٪ فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل بقيمة ١٠١, ٣١٧ دينار لعام ٢٠١٣، مقابل ٣٧٤, ٥٠٤ دينار لعام ٢٠١٢.

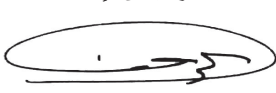
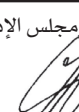
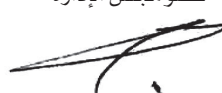
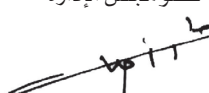
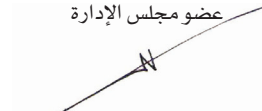
٢٥. إدارة رأس المال

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

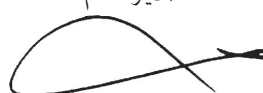
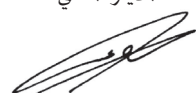


إقرارات مجلس الإدارة

١. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستثمار الشركة خلال العام ٢٠١٤.
٢. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المنتهية للفترة من ٢٠١٣/١/١ ولغاية ٢٠١٣/١٢/٣١ وتوفر نظام رقابة داخلي فعّال في الشركة.

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

٣. تُقر الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من ٢٠١٣/١/١ ولغاية ٢٠١٣/١٢/٣١.

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



المركز الحرفي الأردني للطباعة الفنية
Jordan Graphic Centre

تصميم وتنفيذ كافة الأعمال المطبعية

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

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

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



المهنية
ثقة تتجدد