

عمان في: 2019/03/17

الإشارة: 2019/153

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين

الموضوع: اجتماع الهيئة العامة العادي الثاني عشر

تحية طيبة وبعد،،،

عملاً بقانون الشركات رقم (22) لسنة (1997) وتعديلاته، يسر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان دعوتكم لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الثاني عشر الذي سيعقد في تمام الساعة الحادية عشر من صباح يوم الأربعاء الموافق 2019/4/17 في (فندق أبراج زمزم عمان - القاعة الماسية - خلدا)، وذلك للنظر في جدول الأعمال المرفق طيه.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

رئيس مجلس الإدارة

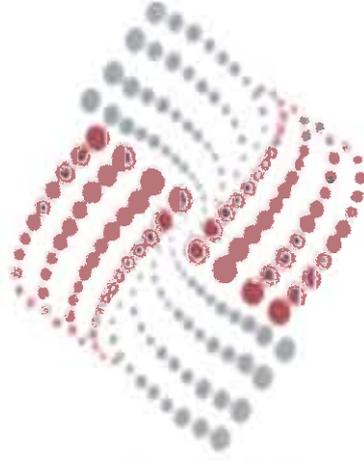
المهندس أحمد قاسم السمارة



المرفقات:

- الدعوة لحضور الاجتماع مشتملة على جدول الأعمال.
- نسخة عن التقرير السنوي الحادي عشر لعام 2018 وقرص مدمج CD (سيتم تزويدكم بالنسخة المطبوعة حال الانتهاء من أعمال الطباعة)

Rima



المهنية

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

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

التقرير السنوي الحادي عشر

2018م

عمّان – المملكة الأردنية الهاشمية

مجلس الإدارة

1. صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين
- يمثلها سعادة المهندس أحمد قاسم محمد السّامة اعتباراً من 2018/7/15
- مثلها سعادة المهندس عبدالله خالد عبدالله عبيدات لغاية 2018/7/14
رئيس مجلس الإدارة
2. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
يمثلها سعادة السيد معن علي محمد السحيمات
نائب رئيس مجلس الإدارة
3. صندوق التامين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين
بمثلها سعادة المهندس زهير صلاح حسن العمري
عضو
4. شركة مزن للإستثمار والتطوير العقاري لغاية 2018/3/29
مثلها سعادة الدكتور طاهر سليم خليل عسّاف لغاية 2018/3/29
عضو
8. سعادة الدكتور طاهر سليم خليل عسّاف اعتباراً من 2018/4/29
عضو
5. شركة المأمونية للإستثمارات والتجارة
يمثلها معالي المهندس شحاده عبدالله الحمد أبو هديب
عضو
6. نقابة المحامين الأردنيين
يمثلها سعادة الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات
عضو
7. نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين
- يمثلها سعادة المهندس أحمد ربيعي أحمد العقبوب اعتباراً من 2018/4/4
- مثلها سعادة السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان لغاية 2018/4/3
عضو
8. سعادة السيد فهد عثمان عبده طويله
عضو
9. سعادة السيد مندر سعد الدين عبد السلام الرميلي
عضو

التسام بصرام المدير العام

المهندس عبدالله خالد عبدالله عبيدات (رئيس مجلس الإدارة) لغاية 2018/4/30
المهندس بدر يسيم علي ناصر (المدير التنفيذي لدائرة المشاريع) اعتباراً من 2018/5/1

مراجعة حسابات الشركة

المهنيون العرب

المستشار القانوني

مكتب رشد للمحاماة وحقوق الإنسان لغاية 2018/9/30
الأستاذ المحامي فراس طه عبد الرحمن الشراري اعتباراً من 2018/10/14

المستشار الشرعي

مجموعة الرقابة للإستشارات الشرعية

الصفحة	المحتويات
4	كلمة رئيس مجلس الإدارة
20-6	تقرير مجلس الإدارة
24-21	تقرير الحوكمة لعام 2018
25	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي الثاني عشر
26	تقرير المستشار الشرعي عن العام 2018
27-48	تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية لعام 2018
49	إقرارات مجلس الإدارة

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 الثاني عشر للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان لتقدّم لكم التقرير السنوي الحادي عشر للعام 2018 والذي يتضمّن أهم نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها وإنجازاتها والبيانات المالية والافصاحات المطلوبة حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

حضرات السادة المساهمين الكرام

حققت الشركة المهنية في العام 2018 أرباحاً بلغت (656) ألف دينار قبل الضريبة مقارنة مع ربح بلغ (415) ألف دينار للعام 2017 حيث عملت الشركة بأقصى طاقتها رغم الصعوبات التي أثرت بشكل واضح على كافة القطاعات الإقتصادية في المملكة ومنها القطاع العقاري الذي شهد تراجعاً واضحاً في العام 2018 والعام 2017 والتراجع في قدرة المواطن على الشراء والاستثمار للظروف الإقتصادية والسياسية المحيطة بالأردن. وقد حرص مجلس الإدارة في العام 2018 على استثمار أموال المساهمين بشكل فعّال من خلال التوسع في عمليات التسويق وتوقيع الإتفاقيات مع أكثر من جهة واستكمال تنفيذ مشاريع البنية التحتية للمشاريع لتكون جاهزة للتوزيع والبيع مما سُسِّهم في تحقيق أرباح في الأعوام القادمة إن شاء الله.

حضرات السادة المساهمين الكرام

لقد شهد العام 2018 عدداً من الانجازات تتمثل فيما يلي:

1. استكمال ما نسبته 85% من أعمال مشروع برج المهنية بالشراكة مع شركة محمود السعودي وأحمد السعودي وسيتم الإنتهاء منه في عام 2019 وتم البدء بعمليات التأجير.
2. فتح مشروع واحة المهنية (الطنيب) للبيع وإستكمال تصميم البنية التحتية للمشروع وتم إفراز الشوارع والخدمات وسيتم طرح عطاء البنية التحتية والإنتهاء منها في عام 2019.
3. إصدار سندات تسجيل أراضي المرحلة الثانية والثالثة من مشروع روابي الإسراء وتم البدء بتسجيل الأراضي للمرحلة الأولى وبلغ عدد الذين تم نقل الملكية لهم (153) مشتراً.
4. تمكنت الشركة من بيع أراضي وعقارات بقيمة (3,9) مليون دينار بزيادة بلغت نصف مليون دينار عن عام 2017 نتيجة تقديم برامج تقسيط ميسرة وبما يحفظ حقوق الشركة.
5. الإنتهاء من تصميم البنية التحتية لمشروع واحة المهنية.

حضرات السادة المساهمين الكرام

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

ورغم الركود الإقتصادي إلا أنه والله الحمد فقد حققت الشركة نمواً في أرباحها مما يؤهلها لتوزيع أرباح على المساهمين بنسبة (3%) عن عام 2018.

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

"وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون"

رئيس مجلس الإدارة

المهندس أحمد السمارة

رؤيتنا

الريادة في التطوير العقاري.

رسالتنا

تقديم خدمات أفضل لمشاريع التطوير العقاري والأراضي.

قيمنا

الثقة، الأمانة، الجودة.

شعارنا

ثقة تتجدد.

ب. تقرير مجلس الإدارة:

يسر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي الثاني عشر وأن يقدم لحضرتكم تقريره السنوي الحادي عشر والبيانات المالية السنوية الموحدة كما هي في 31 كانون الأول 2018.

1. أ. أنشطة الشركة الرئيسية:

- تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان وتم تسجيلها في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (428) بتاريخ 2007/2/1 برأسمال قدره (55) مليون دينار أردني موزعة على (55) مليون سهم.
- حصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 2007/8/14
- تم تخفيض رأس المال بناءً على قرار الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي بتاريخ 2012/4/24 ليصبح (44) مليون دينار أردني موزعة إلى (44) مليون سهم.
- تم تخفيض رأس مال الشركة للمرة الثانية بناءً على قرار الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي بتاريخ 2015/4/27 ليصبح (35,200,000) دينار أردني موزعة على (35,200,000) سهم.
- تتمثل أنشطة الشركة الرئيسية بالاستثمار في المجالات الاقتصادية كافة سواء كانت مالية، صناعية، عقارية، تجارية أو خدمية بالإضافة إلى إقامة وإدارة وتأجير المشروعات العقارية والاستثمار في تطوير الأراضي وتحسينها وممارسة نشاط وأعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون.

ب. مقر الشركة:

تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع مكة - مجمع أبراج الحجاز - الطابق الثالث، ولا يوجد لديها فروع داخل المملكة أو خارجها.

ج. عدد الموظفين في الشركة:

بلغ عدد موظفي الشركة في عام 2018 (13) موظفاً.

د. حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما بتاريخ 2018/12/31 مبلغ (32,726,677) ديناراً ليشمل:

- عقارات معدة للبيع بمبلغ (8,355,129) ديناراً.
- أراضي معدة للبيع بمبلغ (18,667,441) ديناراً.
- استثمارات في مشروع مشترك (4,659,864) ديناراً.
- استثمارات عقارية (984,247) ديناراً.
- موجودات ثابتة صافي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (59,996) ديناراً.

2. الشركات المملوكة والحليفة وطبيعة نشاطها:

أ- الشركات المملوكة:

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

ب- مشاريع مشتركة:

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

ج- الشركات الحليفة:

لا يوجد شركات حليفة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان خلال العام 2018.

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

الإسم	المهندس أحمد محمد قاسم السمارة - مواليد عام 1958 م
ممثل	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين
المنصب	رئيس مجلس الإدارة إعتباراً من 2018/7/15
الشهادات العلمية	بكالوريوس هندسة معمارية (1981) م
	<p>2018-لتاريخه نقيب المهندسين الأردنيين</p> <p>2018-لتاريخه عضو مجلس التنظيم الأعلى - وزارة البلديات</p> <p>2018-لتاريخه عضو مجلس إدارة مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري</p> <p>2018-لتاريخه عضو لجنة تأهيل المكاتب الإستشارية - وزارة الأشغال العامة</p> <p>1992-لتاريخه مدير تنفيذي - مكتب مدى مهندسون مستشارون</p> <p>1987-1992 مدير تنفيذي - مكتب المهندس أحمد سمارة</p>
	الدورات
	إدارة الجودة الشاملة - نقابة المهندسين الأردنيين بالتعاون مع LLOYDS العقود والمطالبات - هيئة المكاتب والمؤسسات الهندسية الإستشارية العربية التحكيم ودوره في حل الخلافات - نقابة المهندسين الأردنيين
	النشاطات العامة
	<p>رئيس / نائب رئيس لجان الحريات العامة والمياه والبيئة في نقابة المهندسين الأردنيين</p> <p>نائب رئيس نادي القدس</p> <p>عضو مجلس إدارة إعمار مدينة الرمثا</p> <p>عضو نقابة المهندسين الأردنيين</p> <p>عضو جمعية المعمارين الأردنيين</p> <p>عضو هيئة المكاتب الإستشارية</p> <p>عضو اللجنة الثقافية الإجتماعية نقابة المهندسين الأردنيين</p> <p>عضو اللجنة العربية لإعادة إعمار العراق</p> <p>عضو مجلس أمناء جامعة العلوم والتكنولوجيا</p>
	المؤتمرات
	<p>المدينة العربية وتحديات العصر - نقابة المهندسين الأردنيين</p> <p>التأثيرات البيئية لمشروع معالجة النفايات الصلبة - أمانة عمان الكبرى</p> <p>سياسات قطاع الطاقة والتغير المناخي - جمعية مكافحة التصحر ورعاية البادية</p> <p>السلامة في قطاع الإنشاءات - الجامعة الأردنية</p> <p>سياسات وتمويل الإسكان في الأردن - نقابة المهندسين الأردنيين</p> <p>دور المهندس العربي في خطط التنمية - اتحاد المهندسين العرب</p> <p>التخطيط الإقليمي والإدارة المحلية - محافظة دمشق</p> <p>الأبراج والأبنية العالية - أمانة عمان الكبرى ونقابة المهندسين الأردنيين</p> <p>هندسة الأرض والمنتجعات السياحية - جمعية المعمارين الأردنيين</p>

المهندس عبدالله خالد عبدالله عبيدات - مواليد عام 1963 م		الإسم
صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين		ممثل
رئيس مجلس الإدارة لغاية 2018/7/14		المنصب
بكالوريوس هندسة معمارية		الشهادات العلمية
رئيس إتحاد المهندسين العرب عضو مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي عضو المجلس الأردني للابتكار والابداع عضو مجلس إدارة الشركة الأردنية العقارية عضو مجلس إدارة شركة الأمين للاستثمار عضو مجلس إدارة مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري	2015-2013	العصوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
نقيب المهندسين الأردنيين	2012-2009	
نائب نقيب المهندسين الأردنيين	2009-2006	
عضو مجلس هيئة مديري جامعة عجلون الخاصة	2007-2006	
رئيس فرع الزرقاء نقابة المهندسين الأردنيين	2006-1998	
عضو مجلس بلدية الزرقاء	2003-1999	
نائب رئيس فرع الزرقاء نقابة المهندسين الأردنيين	1998-1996	
أمين سر نقابة المهندسين الأردنيين - فرع الزرقاء	1996-1990	
عضو الهيئة المشرفة / مجمع النقابات المهنية		
رئيس مجلس النقباء		
عضو مجلس أمناء جامعة عجلون الخاصة		
عضو مجلس إدارة كلية الهندسة / جامعة فيلادلفيا		
عضو المجلس الإقتصادي الإجتماعي		
عضو لجنة سياسات التعليم / المجلس الإقتصادي الإجتماعي		
رئيس مجلس إدارة التقاعد والتأمين الإجتماعي / نقابة المهندسين الأردنيين		
رئيس مجلس أمناء الإعتدال والتأهيل المهني / نقابة المهندسين الأردنيين		
رئيس مجلس أمناء الأبنية الخضراء / نقابة المهندسين الأردنيين		
رئيس مجلس إدارة التأمين الصحي / نقابة المهندسين الأردنيين		
رئيس مجلس إدارة مركز تدريب المهندسين / نقابة المهندسين الأردنيين		
عضو مجلس التنظيم الأعلى		
رئيس مجلس إدارة المجلس الأردني للمعماريين والمهندسين الاستشاريين / جيسيك		
مؤسس ورئيس جمعية إسكان مهندسي الزرقاء التعاونية	1991 - لتاريخه	
مقدم عدة أوراق علمية هندسية داخل وخارج المملكة		

السيد معن علي محمد السحيمات - مواليد عام 1966 م		الإسم
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية		ممثل
نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2015/5/19		المنصب
بكالوريوس رياضيات (1991) م		الشهادات العلمية
عضو ومدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م	2001 حتى الآن	العصوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات م.ع.م	2001-1996	
مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م	1996-1995	
مدير في شركة تجارية خاصة	1995-1991	
مسؤول إنتاج / المصنع الأردني للبصريات	1991-1989	
عضو مجلس إدارة في عدد من الشركات		

المهندس زهير صلاح حسن العمري - مواليد عام 1955 م		الإسم
صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين		ممثل
عضو مجلس الإدارة اعتباراً من 2015/5/19		المنصب
بكالوريوس هندسة ميكانيكية (1983) م		الشهادات العلمية
رئيس جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني	2016-لتاريخه	العصوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والحوارات العملية
رئيس جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني	2012/7-2007/4	
النائب الأول لرئيس المنظمة العربية الإفريقية لتطوير العقار	2014-لتاريخه	
رئيس لجنة الأراضي / نقابة المهندسين الأردنيين	حتى تاريخه	
عضو مجلس إدارة مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري	2012-2007	
مالك شركة العمري للإسكان	1994-لتاريخه	
مقاول إلكتروميكانيك	لغاية 1987	
مالك مكتب هندسي	1999-1987	

الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات - مواليد عام 1956 م		الإسم
نقابة المحامين الأردنيين		ممثل
عضو مجلس الإدارة اعتباراً من 2017/06/12		المنصب
بكالوريوس محاماة - جامعة دمشق (1980) م		الشهادات العلمية
نقيب المحامين الأردنيين	2019-2011	العصوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والحوارات العملية
نقيب المحامين الأردنيين	2013-2011	
رئيس مجلس النقباء مرتين		
رئيس تحرير مجلس نقابة المحامين		
عضو مجلس نقابة المحامين الأردنيين	2003-1991	
مقرر لجنة شؤون المهنة في نقابة المحامين الأردنيين	1993-1991	
أمين صندوق ومدير التأمين الصحي لنقابة المحامين الأردنيين	1995-1993	
أمين سر نقابة المحامين الأردنيين	2001-1995	
مدير تحرير مجلة نقابة المحامين	2001-1995	
ممثل نقابة المحامين الأردنيين في العديد من مؤتمرات اتحاد المحامين العرب		
ممثل نقابة المحامين الأردنيين في العديد من مؤتمرات المنظمات غير الحكومية خارج الأردن ولا سيما المؤتمر الدولي للمنظمات غير الحكومية في مالطة 1992/12.		
ممثل اتحاد المحامين العرب في العديد من المؤتمرات الدولية وفيما بين الدول العربية		
مؤسس في جمعية المحامين الشباب العرب		
مشارك في العديد من ورش العمل نظمها إتحاد المرأة الأردنية		
مستشار قانوني غير متفرغ للبرلمان الأردني	2001-1991	
مصفي لشركة الأردن والخليج للتأمين		
مصفي لشركة البركة للتأمين		
عضو مجلس إدارة شركة عمان للتأمين (الأوروبية للتأمين)		

معالي المهندس شحاده عبد الله الحمد ابو هديب - مواليد عام 1957 م	الإسم	5
شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	ممثل	
عضو مجلس الإدارة اعتباراً من 2016/2/10	المنصب	
بكالوريوس هندسة مدنية وتخطيط مدن / تكساس	الشهادات العلمية	
وزير للشؤون البلدية 2009-2008	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية	
عضو مجلس الاعيان السادس والعشرون 2007-2005		
مدير عام مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري 2007		
حائز على وسام الامتقلال من الدرجة الاولى 2004-2000		
نائب رئيس مجلس امناء الصندوق الهاشمي لتنمية البادية 2004-2000		
رئيس مجلس ادارة سلطة اقليم البتراء 2004-2000		
مدير عام سلطة اقليم البتراء 1999-1996		
مساعد امين عمان الكبرى لشؤون التخطيط 1996-1993		
مدير دائرة العطاءات في امانة عمان الكبرى رئيس هيئة المديرين شركة العالم العربي رئيس مجلس إدارة تطوير معان رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية لإحياء التراث عضو مجلس ادارة هيئة منطقة المفرق التنموية نائب رئيس جامعة الشرق الأوسط		

السيد فهد عثمان عمده طويله - مواليد عام 1959 م	الإسم	6
عضو مجلس الإدارة اعتباراً من 2015/5/19	المنصب	
بكالوريوس كيمياء - جامعة اليرموك (1980)م	الشهادات العلمية	
شريك في شركة الأثير للصرافة رئيس هيئة مديرين شركة لبنا لصناعة الورق الصحي رئيس هيئة مديرين شركة مزايا للإستيراد والتصدير رئيس جمعية الرخاء لرجال الأعمال عضو مجلس إدارة وأمين صندوق جمعية الإغاثة الطبية العربية عضو مجلس إدارة جمعية إقرأ الثقافية عضو مجلس إدارة إذاعة حياة إف إم	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية	

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

السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان - مواليد عام 1949 م		الإسم
نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين		ممثل
عضو مجلس الإدارة لغاية 2018/4/3		المنصب
بكالوريوس علوم (1972) م		الشهادات العلمية
نقيب نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	2018- 2015	7
عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للتشغيل والتدريب	2015-لتاريخه	
رئيس جمعية المحكمين الأردنيين	2014-2011	
عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للتدريب والتشغيل	2008-2007	
عضو مجلس إدارة جمعية المحكمين الأردنيين / أمين صندوق	2009-2005	
عضو مجلس أمناء جامعة البلقاء التطبيقية	2004-1998	
عضو مجلس إدارة المؤسسة الاقتصادية والاجتماعية للمتقاعدين العسكريين	2006-1997	
رئيس جمعية المحكمين الأردنيين	2000-1997	
نقيب نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين (لدورتين)	2000-1996	
عضو المجلس الأعلى لاتحاد المقاولين العرب	2002-1996	
رئيس مجلس إدارة - مدير عام شركة مجموعة فيلادلفيا الصناعية (مصنع حديد التسليح)	2012-1993	
مدير عام شركة طوقان للمقاولات والتجارة	1990- لتاريخه	
رئيس هيئة مديرين شركة الرشاد للملاحة	1994-1985	
شريك رئيسي في شركة DHL الأردن	2006-1980	
عضو مجلس إدارة نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين (ثلاث دورات)	1980-1978	
مساعد مدير شركة طوقان للمقاولات والتجارة	1990-1972	
ممثل الطلاب الأردنيين في ملتقى الشباب العالمي في الولايات المتحدة	1967-1966	

الدكتور ظاهر سليم حنبل عساف - مواليد عام 1951 م		الإسم
عضو مجلس الإدارة اعتباراً من 2018/4/29		المنصب
دكتوراة إدارة أعمال في التمويل والاستثمار والخدمات المصرفية (1984)		الشهادات العلمية
مدير عام - الشركة العربية الوطنية للتأجير	2012/9-1997/8	8
المدير الإقليمي - شركة سختيان اخوان	1997/8-1996/2	
القائم بأعمال عميد كلية إدارة الأعمال - جامعة الزيتونة الأردنية	1996/1-1994/8	
مدير عام - شركة منير سختيان	1994/8-1989/1	
مساعد المدير العام - شركة منير سختيان	1988/12-1988/5	
مدير الإستشارات - شركة أبو غزالة وشركاه للإستشارات	1988/4-1985/2	
أستاذ مساعد - كلية الإقتصاد - جامعة اليرموك	1985/2-1984/9	
مساعد باحث - جامعة ويسكونسن - ماديسون	1984/9-1980/9	
شركة جلوبال العالمية للسفر	1977/12-1976/12	
الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية	1996	
تقديم عدد من الدورات التدريبية في ماجستير إدارة الأعمال والدكتوراه في مجال التمويل والاستثمار - جامعة عمان العربية		
تنفيذ عدد من البرامج التدريبية في الأردن والخارج		

الإسم		9
المنصب		
الشهادات العلمية		
عصوية حالية في مجالس إدارة شركات أخرى		
1997- حتى الآن	عضو هيئة مدبرين وشريكاً مفوضاً في شركة مدارس الرضوان ذ.م.م.	العصوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية
1990- حتى الآن	عضو مجلس إدارة شركة المركز الأردني للتجارة الدولية (شركة مساهمة عامة).	
1990- حتى الآن	شريك ونائب الرئيس في شركة سعد الدين الزميلي وأولاده.	
عضويات سابقة في مجالس إدارة شركات أخرى وخبرات عملية		
1986-1984	مدير مكتبة دار نشر.	
1988-1986	شريك ومدير شركة زراعية.	
1990-1988	شريك ومدير شركة قرطاسية وأدوات مكتبية.	
2000-1990	عضو مجلس إدارة الشركة الاستثمارية العقارية – عقاركو (شركة مساهمة عامة).	
2016-2010	عضو اللجنة الكشفية العربية.	
2018-2000	نائب الأمين العام لجمعية الكشافة والمرشدات الأردنية/أمين الصندوق.	
عضويات جمعيات وهيئات تطوعية وشبابية		9
1997- حتى الآن	رئيس القطاع الكشفي الأهلي بجمعية الكشافة والمرشدات الأردنية.	
2018- حتى الآن	رئيس مجلس إدارة المركز الكشفي العربي الدولي – القاهرة.	
عضويات جمعيات رجال الأعمال وأخرى		9
1997	عضو جمعية الزخاء لرجال الأعمال.	

ب- أشخاص ورتب الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ونبذه تعريفية عن كل منهم:

#	الإسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	م. بدر يسيم علي ناصر مواليد عام 1977م	القائم بأعمال المدير العام إعتباراً من 2018/5/1 - المدير التنفيذي لدائرة المشاريع	بكالوريوس هندسة مدنية (2000)	2016-2012 مدير مشاريع شركة أيقونة للاستشارات الهندسية 2015 حاصل على شهادة مدير معتمد من المعهد الأمريكي للإدارة 2012-2009 أمين سر شعبة الهندسة المدنية في نقابة المهندسين الأردنيين 2012-2003 مدير وشريك شركة الصالحية للمقاولات الإنشائية 2000 خريج جامعة العلوم والتكنولوجيا الأردنية عضو ملتقى الأعمال الأردني الفلسطيني مُعد أوراق هندسية في عدة مؤتمرات حاصل على مرتبة رئيس اختصاص إدارة مشاريع-نقابة المهندسين الأردنيين دورات في العقود والتحكم-مركز تدريب المهندسين-نقابة المهندسين الأردنيين
2	السيد حسن عبدالجليل القطاونة مواليد عام 1973م	المدير المالي	بكالوريوس محاسبة (2001)	2010/8 – لغاية الآن المدير المالي / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2014/3 – 2010/8 عضو هيئة المدبرين / شركة الياسمين للأوراق المالية والاستثمار 2012/10-2012/1 القائم بأعمال المدير العام / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2010-2007 رئيس قسم الحسابات ومحاسب / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2007-2004 محاسب / الجامعة الهاشمية 2004-2001 محاسب / شركة التأمين الإسلامية

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2018 :

- استكمال ما نسبته 85% من أعمال مشروع برج المهنية بالشراكة مع شركة محمود السعودي وأحمد السعودي وسيتم الإنتهاء من أعمال التنفيذ في عام 2019 وتم البدء بعمليات التأجير.
- تم البدء ببيع مشروع واحة المهنية (أراضي الطنيب) وتم إستكمال تصميم البنية التحتية للمشروع وإفراز الشوارع والخدمات وسيتم طرح عطاء البنية التحتية والإنتهاء منها في عام 2019.
- تم إصدار سندات تسجيل أراضي المرحلة الأولى من مشروع روابي الإسراء ومشروع روابي الصلاحية وتم نقل الملكية لعدد من المشترين.
- جاري العمل لإصدار سندات تسجيل أراضي المرحلة الثانية والثالثة من مشروع روابي الإسراء.
- جاري العمل على إستكمال أعمال تنفيذ الخط الناقل لمشاريع روابي الإسراء والطنيب.
- بلغ صافي الربح قبل الضريبة (657) ألف دينار مقارنة مع (415) ألف دينار عام 2017.
- بلغت إيرادات بيع الأراضي والعقارات بمبلغ إجمالي (3.9) مليون دينار بزيادة (11%) عن عام 2017.
- ما زالت الشركة تملك السيولة الكافية مما يعزز فرص إستثمار هذه المبالغ بما يخدم مصلحة المساهمين.

12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2018 ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي الشركة.

13. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدره للسنوات من 2013 ولغاية 2018:

السنة	2018	2017	2016	2015	2014	2013
حقوق المساهمين	36,114,515	35,586,500	36,046,007	36,247,042	44,868,567	43,686,833
حقوق الاقلية	2,472,821	2,463,990	2,568,440	2,812,272	3,059,686	3,581,423
صافي الربح (الخسارة)	528,015	406,983	838,753	43,373	1,184,196	226,420
الربح الموزع	-	880,000.0	1,056,000.0	-	-	-
سعر السهم في نهاية العام	0.29	0.39	0.50	0.57	0.63	0.40

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

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

15. التطورات المستقبلية الهامة ومشاريع الشركة:

- 1) إكمال أعمال تنفيذ مشروع (برج المهنية) بالشراكة مع شركة محمود السعودي وأحمد السعودي مما سيشهد في زيادة إيرادات الشركة من عمليات البيع والتأجير للمجمع.
- 2) البدء بتنفيذ البنية التحتية لمشروع واحة المهنية (أراضي الطنيب) والعمل على تسويقه.
- 3) إكمال أعمال تنفيذ الخط الناقل لمشاريع روابي الإسراء والطنيب.
- 4) إصدار سندات التسجيل لمشروع روابي الإسراء المرحلة الثانية خلال النصف الأول من عام 2019.
- 5) إستمرارية تسويق وبيع مشاريع الشركة (روابي الإسراء، واحة المهنية، روابي الصلاحية، أراضي حنيئا، روابي المهندسين، روابي السرو، أراضي تل الرمان).
- 6) فتح آفاق استثمارات عقارية جديدة من خلال شراء وتطوير عدد من مشاريع الأراضي خارج التنظيم على غرار ما تم في مشروع الذهبية الغربية (روابي الإسراء) ومشروع واحة المهنية (أراضي الطنيب) ومشروع روابي الصلاحية.
- 7) الحصول على شهادة نظام إدارة الجودة ISO9001:2015.

قامت الشركة المهنية خلال عام 2018 عن طريق شركاتها المملوكة والمشاريع المشتركة بمتابعة عدد من المشاريع بُغية تحقيق غايات وأهداف الشركة في الاستثمار والتطوير العقاري وعلى النحو الآتي:

➤ مشاريع شركة الذهبية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري:

للأراضي روابي الإسراء - المرحلة الأولى	
الموقع	يبعد المشروع مسافة (5) كم شرق جامعة الإسراء وعلى بعد 600 متر عن طريق عمان التنموي
مساحة الأرض	(317) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(402) قطعة سكنية - (25) قطعة تجارية
عدد القطع المباعة 2018	(6) قطع
إجمالي عدد القطع المباعة	(326) قطعة
عدد القطع المتبقية	(101) قطعة
للأراضي روابي الإسراء - المرحلة الثانية	
الموقع	القطعة مجاورة للمرحلة الأولى لمشروع روابي الإسراء
مساحة الأرض	(79) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاري العمل على إصدارها
عدد قطع المشروع	(72) قطعة سكنية - (7) قطع تجارية
عدد القطع المباعة 2018	(30) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(58) قطعة
عدد القطع المتبقية	(21) قطعة
للأراضي روابي الإسراء - المرحلة الثالثة	
الموقع	القطعة مجاورة للمرحلة الأولى لمشروع روابي الإسراء
مساحة الأرض	(123) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	-
عدد قطع المشروع	(115) قطعة سكنية - (10) قطع تجارية
عدد القطع المباعة 2018	غير مطروحة للبيع

➤ مشروع مشترك: شركة التواتر للاستثمارات والتطوير العقاري

مشروع برج المهنية	
الموقع	شارع وصفي التل (الجاردنز) قرب دوار البوبيل (الواحة)
طبيعة المشروع	مجمع تجاري
مساحة الأرض	(3,1) دونماً
مساحة البناء	(20,000) م ²
عدد الطوابق	(3) طوابق تجارية و(6) طوابق مكاتب وعدد (3) طوابق أقيية
نسبة الحصص في المشروع	الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 50% - شركة محمود السعودي وأحمد السعودي 50%
نسبة الإنجاز في المشروع 2018	85% وسيتم الإنتهاء من أعمال تنفيذ برج المهنية في عام 2019 إن شاء الله

➤ مشروع شركة تل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري:

أراضي تل الرمان	
الموقع	يقع المشروع قرب جامعة فيلادلفيا على طريق عمان - جرش
مساحة الأرض	(72) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	المرحلة الأولى (44) قطعة سكنية - المرحلة الثانية (8) قطع
عدد القطع المباعة 2018	قطعتان
إجمالي عدد القطع المباعة	تم بيع المرحلة الأولى (44) قطعة بالكامل و قطعتان من المرحلة الثانية
عدد القطع المتبقية	(6) قطع من المرحلة الثانية

➤ مشروع شركة ضاحية طبربور للإسكان:

إسكان شقق رياض المهندسين	
الموقع	يقع المشروع في منطقة ضاحية الأقصى / عمان على تقاطع شارعي الأقصى وشفيق رشيدات
طبيعة المشروع	مجمع سكني - (167) شقة - (10) عمارات - جزء تجاري بمساحة (650)م ² وخدمات مشتركة للمشروع
مساحة الأرض	(11,300) م ²
مساحة البناء	(38,000) م ²
مساحة الشقق	(155) شقة بمساحة (150) م ² - (12) شقة بمساحة (200) م ²
نسبة الحصة في المشروع	الشركة المهنية 75% - نقابة المهندسين الأردنيين 25%
إدارة المشروع	جمعية ملاك شقق رياض المهندسين وإشراف من دائرة المشاريع بالشركة المهنية
عدد الشقق المباعة 2018	(7) شقق
إجمالي عدد الشقق المباعة	(107) شقة
عدد الشقق المتبقية	(60) شقة
عدد الشقق المؤجرة 2018	(10) شقق

➤ مشاريع شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري:

فلل حنينيا / مادبا	
الموقع	منطقة حنينيا / مادبا (حي الرشاد) ويبعد كيلو متر واحد تقريباً عن طريق عمان - مادبا الغربي ومسافة (3) كم عن الجامعة الألمانية الأردنية.
طبيعة المشروع	فلل متلاصقة بمساحة بناء (425) م ² لكل فيلا ويتشطيبات عالية الجودة
مساحة الأرض	(90,500) م ²
عدد فلل المشروع	(30) فيلا
عدد الفلل المباعة 2018	-
إجمالي عدد الفلل المباعة	(4) فلل
عدد الفلل المتبقية	(26) فيلا
أراضي حنينيا / مادبا	
الموقع	منطقة حنينيا / مادبا (حي الرشاد) ويبعد كيلو متر واحد تقريباً عن طريق عمان - مادبا الغربي ومسافة (3) كم عن الجامعة الألمانية الأردنية.
عدد قطع المشروع	(69) قطعة
عدد القطع المباعة 2018	(8) قطع
إجمالي عدد القطع المباعة	(32) قطعة
عدد القطع المتبقية	(37) قطعة
واجهة المهنية : أراضي الطيب - السكة الصنبي	
الموقع	يبعد المشروع (3) كم شرق جامعة الإسراء وعلى بُعد (3) كم عن ممر عمان التنموي
مساحة الأرض	(168) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع وجاري العمل على استكمال أعمال الخط الناقل
سندات التسجيل	-
عدد قطع المشروع	(148) قطعة سكنية - (8) قطع تجارية
عدد القطع المباعة 2018	(5) قطع
عدد القطع المتبقية	(151) قطعة

➤ مشروع شركة البشري للاستثمارات والتطوير العقاري:

أراضي روابي السرو	
الموقع	يقع المشروع في منطقة السرو / السلط شمال شرق جامعة عمان الأهلية ويبعد عن أوتوستراد عمان-السلط مسافة كيلو متر واحد تقريباً، ويقع داخل التنظيم
مساحة الأرض	13,443 م ²
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
مندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(11) قطعة سكنية
عدد القطع المباعة 2018	قطعة واحدة
إجمالي عدد القطع المباعة	(3) قطع
عدد القطع المتبقية	(8) قطع

➤ مشروع شركة ضاحية البشري للإسكان:

أراضي روابي المهندسين	
الموقع	يقع المشروع في منطقة السرو / السلط شمال شرق جامعة عمان الأهلية ويبعد عن أوتوستراد عمان-السلط مسافة كيلو متر واحد تقريباً، ويقع داخل التنظيم
مساحة الأرض	28,900 م ²
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
مندات التسجيل	جاهزة
نسبة الحصص في المشروع	الشركة المهنية 75% - نقابة المهندسين الأردنيين 25%
عدد قطع المشروع	(25) قطعة سكنية
عدد القطع المباعة 2018	(4) قطع
إجمالي عدد القطع المباعة	(8) قطع
عدد القطع المتبقية	(17) قطعة

➤ مشروع شركة المرفهية للاستثمارات العقارية:

أراضي روابي الصالحية	
الموقع	يقع المشروع في منطقة السرو / السلط شمال شرق جامعة عمان الأهلية ويبعد عن أوتوستراد عمان-السلط مسافة كيلو متر واحد تقريباً، ويقع داخل التنظيم
مساحة الأرض	(82) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
مندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(101) قطعة سكنية - (6) قطع تجاري
عدد القطع المباعة 2018	-
إجمالي عدد القطع المباعة	(19) قطعة سكنية
عدد القطع المتبقية	(88) قطعة

16. أنواع التدقيق والخدمات المهنية الأخرى للشركة المهنية وشركاتها التابعة لعام 2018:

#	البيند	قيمة الأتعاب (دينار)
1.	أتعاب التدقيق الخارجي	13,920
2.	أتعاب استشارات شرعية	3,400
3.	أتعاب استشارات ضريبية	3,800
4.	أتعاب استشارات قانونية	4,125
5.	أتعاب استشارات مالية	3,590
6.	أتعاب مهنية متفرقة	5,665
	المجموع	34,500

17. أ. عدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة لعام 2018 مقارنة مع السنة السابقة:

#	الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2018/12/31	عدد الأسهم كما في 2017/12/31
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	4,158,569	4,158,569
	يمثلها المهندس أحمد قاسم محمد السّمارة إعتباراً من 2018/7/15			-	
	مثلها المهندس عبدالله خالد عبدالله عبيدات لغاية 2018/7/14			1,325	
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردنية	2,624,502	2,624,502
	يمثلها السيد معن علي محمد السحيمات			8	
3	شركة مزن للإستثمار والتطوير العقاري لغاية 2018/3/29	عضو	أردنية	2,165,283	-
	مثلها الدكتور طاهر سليم خليل عساف لغاية 2018/3/29			-	
	الدكتور طاهر سليم خليل عساف إعتباراً من 2018/4/29			50,000	
4	نقابة المحامين الأردنيين	عضو	أردنية	1,024,000	1,024,000
	بمثلها الأستاذ مازن نحيب عوض رشيدات			-	
5	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	عضو	أردنية	1,022,608	1,022,608
	يمثلها المهندس زهير صلاح حسن العمري			-	
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	عضو	أردنية	320,000	320,000
	يمثلها معالي المهندس شحاده عبدالله الحمد ابو هديب			-	
7	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو	أردنية	217,938	130,588
8	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	عضو	أردنية	51,200	151,200
	يمثلها المهندس أحمد ربيعي أحمد اليعقوب اعتباراً من 2018/4/4			-	
	مثلها السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان لغاية 2018/4/3			-	
9	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلى	عضو	أردنية	50,000	50,000

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

لا يوجد أوراق مالية مصدرة من قبل الشركة ومملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة للعام 2018.

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

الرقم	الإسم	المنصب	عدد الأسهم كما في 2018/12/31	عدد الأسهم كما في 2017/12/31
1	م. بندر يسيم علي ناصر	القائم بأعمال المدير العام	—	—
		المدير التنفيذي لدائرة المشاريع	—	—
2	حسن عبدالجليل القطاونه	المدير المالي	—	—

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

لا يوجد أوراق مالية مصدرة من قبل الشركة ومملوكة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية للعام 2018.

هـ. الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة للعام 2018.

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

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية للعام 2018.

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

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة للعام 2018.

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

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

18. أ. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية 2018:

#	العصو	الشخص الطبيعي الذي يمثل العصبية	بدل تنقلات 2018 (دينار)	مكافأة للعام 2017 (دينار)	بدل القيام بمهام المدير العام	مزايا أخرى
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	المهندس أحمد قاسم محمد التمارة رئيس مجلس الإدارة إعتباراً من 2018/7/15	*1,650	—	—	—
		المهندس عبدالله خالد عبدالله عبيدات رئيس مجلس الإدارة لغاية 2018/7/14	1,950	*4,000	—	—
		المهندس عبدالله خالد عبدالله عبيدات القيام بمهام المدير العام لغاية 2018/4/30	—	—	16,000	سيارة مع سائق
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	السيد معن علي محمد السحيمات نائب رئيس مجلس الإدارة	3,600	4,000	—	—
3	شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري لغاية 2018/3/29	الدكتور طاهر سليم خليل عساف عضو لغاية 2018/3/29	900	4,000	—	—
		الدكتور طاهر سليم خليل عساف اعتباراً من 2018/4/29	2,400	4,000	—	—
4	نقابة المحامين الأردنيين	الاستاذ مازن نجيب عوض وشهدات عضو إعتباراً من 2017/6/12	3,600	2,200	—	—
		الاستاذ سمير مصطفى فارس حرفان نصو لغاية 2017/6/11	—	1,800	—	—
5	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	المهندس زهير صلاح حسن العمري	3,600	*4,000	—	—
6	شركة الخامونية للاستثمارات والتجارة	معالي المهندس شجاده عبدالله الحمد ابوهديب	3,600	4,000	—	—
7	السيد فهد عثمان عبده طويله	—	3,600	4,000	—	—
8	نقابة مساوئي الانشاءات الأردنيين	المهندس احمد رضى احمد اليعقوب عضو اعتباراً من 2018/4/4	2,700	—	—	—
		السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان عضو لغاية 2018/4/3	900	4,000	—	—
9	السيد معذر سعد الدين عبد السلام الزميلي	—	3,600	4,000	—	—
المجموع			32,100	36,000	16,000	—

* تم صرف المبلغ لصالح نقابة المهندسين الأردنيين

- لا توجد أية مزايا عينية يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
- لا يتقاضى أعضاء هيئات المديرين في الشركات التابعة أية بدلات ومكافآت
- لا يتقاضى أعضاء اللجان أية بدلات أو مكافآت

ب. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية خلال السنة المالية 2018:

#	الاسم	الوظيفة	رواتب وبدلات	مزايا أخرى
1	المهندس بندر يسيم علي ناصر	القائم بأعمال المدير العام إعتباراً من 2018/5/1 المدير التنفيذي لدائرة المشاريع	48,073 دينار	—
2	السيد حسن عبدالجليل القطاونة	المدير المالي	36,253 دينار	—
المجموع			84,326 دينار	—

19. التبرعات والمُنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعها الشركة خلال عام 2018.

20. العقود والمشاريع والإرتباطات التي عقدها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام

أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو إرتباطات عقدها 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.

21. مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي خلال عام 2018.

تقرير الحوكمة للشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

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

أ. مجلس الإدارة:

- تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة حسب أحكام القانون بتاريخ 2015/4/27.
- تم انتخاب رئيس مجلس الإدارة ونائبه وتحديد المفوضين بالتوقيع من قبل أعضاء المجلس بتاريخ 2015/5/29.
- قام رئيس مجلس الإدارة السابق المهندس عبدالله عبيدات بمهام المدير العام لغاية 2018/4/30 بسبب شغور موقع المدير العام، وللإلتزام بتعليمات الحوكمة والقانون المعدل لقانون للشركات قام مجلس الإدارة بتكليف المدير التنفيذي لدائرة المشاريع المهندس بدر ناصر للقيام بمهام المدير العام إعتباراً من 2018/5/1 ولحين تعيين مدير عام للشركة.
- يتم الإفصاح حسب أحكام القانون عن ملكية والتغير في الملكية لأعضاء مجلس الإدارة وممثلهم وأقربائهم وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية.
- يبذل مجلس الإدارة العناية المهنية اللازمة في إدارة الشركة بما يحقق مصلحة الشركة وأهدافها وغاياتها من خلال إقرار مجموعة من الأنظمة والتعليمات والصلاحيات ووضع استراتيجيات والاجراءات اللازمة لتطبيق أحكام التشريعات النافذة.
- يتم توفير كافة المعلومات اللازمة لأعضاء مجلس الإدارة بما يمكنهم من القيام بواجبهم.
- لا تقدم الشركة لأي عضو من مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم فروض نقدية.

ب. أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال العام 2018:

#	إسم عضو مجلس الإدارة	صفة العضوية	العصو المستقبلي
1	صندوق النقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	غير تنفيذي وغير مستقل	—
2	شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية	غير تنفيذي وغير مستقل	—
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	غير تنفيذي ومستقل	—
4	شركة مزن للإستثمار والتطوير العقاري	غير تنفيذي وغير مستقل لغاية 2018/2/4	بتاريخ 2018/3/29
		غير تنفيذي ومستقل من 2018/2/5 إلى 2018/3/29	
—	الدكتور طاهر سليم خليل عساف إعتباراً من 2018/4/29	غير تنفيذي ومستقل	—
5	شركة المأمونية للإستثمارات والتجارة	غير تنفيذي ومستقل	—
6	نقابة المحامين الأردنيين	غير تنفيذي ومستقل	—
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	غير تنفيذي ومستقل	—
8	السيد فهد عثمان عبده طويله	غير تنفيذي ومستقل	—
9	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي	غير تنفيذي ومستقل	—

ج. أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتياريين خلال العام 2018:

#	إسم عضو مجلس الإدارة	اسم الممثل	صفة الممثل
1	صندوق النقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. أحمد قاسم محمد السمارة إعتباراً من 2018/7/15	غير تنفيذي ومستقل
		م. عبدالله خالد عبدالله عبيدات لغاية 2018/7/14	غير تنفيذي ومستقل
2	شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية	السيد معن علي محمد السحيمات	غير تنفيذي ومستقل
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. زهير صلاح حسن العمري	غير تنفيذي ومستقل
4	شركة مزن للإستثمار والتطوير العقاري عضو لغاية 2018/3/29	الدكتور طاهر سليم خليل عساف عضو لغاية 2018/3/29	غير تنفيذي ومستقل
		—	—
5	شركة المأمونية للإستثمارات والتجارة	معالي م. شحاده عبدالله الحمد أبو هديب	غير تنفيذي ومستقل
6	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذ مازن عوض نجيب رشيدات	غير تنفيذي ومستقل
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان عضو لغاية 2018/4/3	غير تنفيذي ومستقل
		المهندس أحمد ربيعي أحمد اليقوب عضو إعتباراً من 2018/4/4	غير تنفيذي ومستقل
8	السيد فهد عثمان عبده طويله	—	—
9	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي	—	—

د. المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها:

#	الإسم	المنصب التنفيذي
1	م. بدر يسيم علي ناصر	القائم بأعمال المدير العام إعتباراً من 2018/5/1 المدير التنفيذي لدائرة المشاريع
2	السيد حسن عبدالجليل القطاونة	المدير المالي

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

#	اسم عضو مجلس الإدارة	الشركة المساهمة العامة	المنصب
1	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي	المركز الأردني للتجارة الدولية	عضو مجلس إدارة

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

ز. اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

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

ح. رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم:

الإسم	المنصب	الشهادات العلمية
السيد مندر سعد الدين عبد السلام الزميلي - مواليد عام 1961م	رئيس لجنة التدقيق	بكالوريوس إدارة أعمال (1983)
	عضوية	عضوية حاليا في مجالس إدارة شركات أخرى
1997- حتى الآن	عضو هيئة مديرين وشريكاً مفوضياً في شركة مدارس الرضوان ذ.م.م.	
1990- حتى الآن	عضو مجلس إدارة شركة المركز الأردني للتجارة الدولية (شركة مساهمة عامة).	
1990- حتى الآن	شريك ونائب الرئيس في شركة سعد الدين الزميلي وأولاده.	
	عضويات سابقة في مجالس إدارة شركات أخرى وخدمات علمية	
1986-1984	مدير مكتبة دار نشر.	
1988-1986	شريك ومدير شركة زراعية.	
1990-1988	شريك ومدير شركة قرطاسية وأدوات مكتبية.	
2000-1990	عضو مجلس إدارة الشركة الاستثمارية العقارية - عقاركو (شركة مساهمة عامة).	
2016-2010	عضو اللجنة الكشفية العربية.	
	عضويات جمعيات وهيئات تطوعية وشبابية	
1997- حتى الآن	رئيس القطاع الكشفي الأهلي بجمعية الكشافة والمرشدات الأردنية.	
2000- حتى الآن	نائب الأمين العام لجمعية الكشافة والمرشدات الأردنية/أمين الصندوق.	
	عضويات جمعيات رجال الأعمال وأخرى	
1997	عضو جمعية الرخاء لرجال الأعمال.	
الإسم	المنصب	الشهادات العلمية
السيد فهد عثمان عسده طويله - مواليد عام 1959م	عضو لجنة التدقيق	بكالوريوس كيمياء - جامعة اليرموك (1980)
	عضوية	شريك شركة الأثير للصرافة
	رئيس هيئة مديرين شركة لبنا لصناعة الورق الصحي	
	رئيس هيئة مديرين شركة مزابا للاستيراد والتصدير	
	رئيس جمعية الرخاء لرجال الأعمال	
	عضو مجلس إدارة وأمين الصندوق جمعية الإنعاش الطبية العربية	
	عضو مجلس إدارة جمعية إقرأ الثقافية	
	عضو مجلس إدارة إذاعة حياة إف إم	

المهندس زهير صلاح حمن العمري - مواليد عام 1955 م	الإسم
صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	ممثل
عضو لجنة التدقيق إعتباراً من 2018/3/28	المنصب
بكالوريوس هندسة ميكانيكية (1983) م	الشهادات العلمية
رئيس جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني رئيس جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني النائب الأول لرئيس المنظمة العربية الإفريقية لتطوير العقار رئيس لجنة الأراضي / نقابة المهندسين الأردنيين عضو مجلس إدارة مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري مالك شركة العمري للإسكان مقاول إلكتروميكانيك مالك مكتب هندسي	2016-لتاريخه 2012/7-2007/4 2014-لتاريخه حتى تاريخه 2012-2007 1994-لتاريخه لغاية 1987 1999-1987
السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان - مواليد عام 1949 م	الإسم
نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	ممثل
عضو لجنة التدقيق لغاية 2018/3/27	المنصب
بكالوريوس علوم (1972)	الشهادات العلمية
نقيب نقابة مقاولي الانشاءات الاردنيين عضو مجلس ادارة الشركة الوطنية للتشغيل والتدريب رئيس جمعية المحكمين الاردنيين عضو مجلس ادارة الشركة الوطنية للتدريب والتشغيل عضو مجلس ادارة جمعية المحكمين الاردنيين / امين صندوق عضو مجلس املاء جامعة البلقاء التطبيقية عضو مجلس ادارة المؤسسة الاقتصادية والاجتماعية للمتقاعدين العسكريين رئيس جمعية المحكمين الاردنيين نقيب نقابة مقاولي الانشاءات الاردنيين (لدورتين) عضو المجلس الاعلى لاتحاد المقاولين العرب رئيس مجلس ادارة - مدير عام شركة مجموعة فيلاندلفيا الصناعية (مصنع حديد التسليح) مدير عام شركة طوقان للمقاولات والتجارة	2018- 2015 2018- 2015 2014-2011 2008-2007 2009-2005 2004-1998 2006-1997 2000-1997 2000-1996 2002-1996 2012-1993 1990-لتاريخه

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

لجنة الترشيحات والمكافآت		
#	الإسم	المنصب
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة
2	السيد منذر سعد الدين عبد السلام الزميلي	عضو
3	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو إعتباراً من 2018/3/28
	الدكتور طاهر سليم خليل عسّاف	عضو لغاية 2018/3/27

لجنة الحوكمة		
#	الإسم	المنصب
1	معالي م. شحاده عبدالله الحمد ابو هديب	رئيس اللجنة
2	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو إعتباراً من 2018/3/28
	الدكتور طاهر سليم خليل عسّاف	عضو لغاية 2018/3/27
3	المهندس زهير صلاح حسن العمري	إعتباراً من 2018/3/28
	السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان	عضو لغاية 2018/3/27

لجنة إدارة المخاطر		
#	الإسم	المنصب
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة
2	المهندس زهير صلاح حسن العمري	عضو
3	السيد حسن عبد الجليل القطاونة	عضو

ي. عدد إجتماعات كل من اللجان (لجنة الترشيعات والمكافآت، لجنة الحوكمة، لجنة إدارة المخاطر) خلال العام 2018 وبيان الأعضاء الحاضرين:

لجنة التدقيق				
#	الإسم	المنصب	عدد الإجتماعات	الأعضاء الحاضرين
1	السيد منذر سعد الدين عبدالسلام الزميلي	رئيس اللجنة	11	11
2	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو		11
3	المهندس زهير صلاح حسن العمري إعتباراً من 2018/3/28	عضو		6
	السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان لغاية 2018/3/27			1

لجنة الترشيعات والمكافآت				
#	الإسم	المنصب	عدد الإجتماعات	الأعضاء الحاضرين
1	السيد معن علي محمد المحجيمات	رئيس اللجنة	4	4
2	السيد منذر سعد الدين عبدالسلام الزميلي	عضو		4
3	السيد فهد عثمان عبده طويله إعتباراً من 2018/3/28	عضو		3
	الدكتور طاهر سليم خليل عساف لغاية 2018/3/27			1

لجنة الحوكمة				
#	الإسم	المنصب	عدد الإجتماعات	الأعضاء الحاضرين
1	معالي م. شحاده عبدالله الحمد أبو هديب	رئيس اللجنة	2	2
2	السيد فهد عثمان عبده طويله إعتباراً من 2018/3/28	عضو		1
	الدكتور طاهر سليم خليل عساف لغاية 2018/3/27			1
3	المهندس زهير صلاح حسن العمري إعتباراً من 2018/3/28	عضو		1
	السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان لغاية 2018/3/27			1

لجنة إدارة المخاطر				
#	الإسم	المنصب	عدد الإجتماعات	الأعضاء الحاضرين
1	السيد معن علي محمد المحجيمات	رئيس اللجنة	2	2
2	المهندس زهير صلاح حسن العمري	عضو		2
3	السيد حسين عبد الجليل القطاونة	عضو		2

ك. عدد إجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة: إجتماعان اثنان.

ل. عدد إجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين:

#	اسم عضو مجلس الإدارة الطبيعي	إسم الممثل الاعتيادي	المنصب	العصور
1	صندوق القاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. أحمد قاسم محمد السمارة إعتباراً من 2018/7/24	رئيس مجلس الإدارة	8/7
		م. عبدالله خالد عبدالله عبيدات لغاية 2018/7/14		9/9
2	شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية	السيد معن علي محمد المحجيمات	نائب رئيس مجلس الإدارة	17/16
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. زهير صلاح حسن العمري	عضو مجلس الإدارة	17/17
4	شركة من للاستثمار والتطوير العقاري عضو لغاية 2018/3/29	الدكتور طاهر سليم خليل عساف عضو لغاية 2018/3/29	عضو مجلس الإدارة	2/2
		-		12/9
5	شركة المأمونية للإستثمارات والتجارة	معالي م. شحاده عبدالله الحمد أبو هديب	عضو مجلس الإدارة	17/16
	نقابة المحاسبين الأردنيين	الأستاذ مازن عوض نجيب رشيدات	عضو مجلس الإدارة	17/14
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	المهندس أحمد ربحي أحمد البعقوب عضو إعتباراً من 2018/4/4	عضو مجلس الإدارة	15/9
		السيد وائل رشاد علاء الدين طوقان عضو لغاية 2018/4/3		2/1
8	السيد فهد عثمان عبده طويله	-	عضو مجلس الإدارة	17/14
9	السيد منذر سعد الدين عبدالسلام الزميلي	-	عضو مجلس الإدارة	17/14

رئيس مجلس الإدارة

م. أحمد السمارة

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي الثاني عشر

1. تلاوة وقائع إجتماع الهيئة العامة العادي الحادي عشر المنعقد بتاريخ 2018/05/07.
2. مناقشة تقرير مجلس الإدارة الحادي عشر والخطة المستقبلية لعام 2019.
3. سماع تقرير مدققي الحسابات للفترة من 2018/1/1 ولغاية 2018/12/31.
4. مناقشة الميزانية العمومية وبيان الدخل كما في 2018/12/31 والمصادقة عليها.
5. الموافقة على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 3% من رأس المال.
6. إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للفترة من 2018/1/1 ولغاية 2018/12/31.
7. انتخاب مدققي حسابات للشركة للسنة المالية 2019 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
8. انتخاب أعضاء مجلس الإدارة الرابع للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان.
9. أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال حسب أحكام القانون.

رئيس مجلس الإدارة

م. أحمد السمارة



بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير التدقيق الشرعي

لمجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية

عن البيانات المالية والإدارية للشركة المهنية لعام 2018

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله محمد وعلى آله وصحبه ومن تبع هداة، وبعد ،،

فإن شركة مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية وبناء على عقدها مع الشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان للقيام بالتدقيق وتقديم الاستشارات الشرعية لها، فقد قامت بالأعمال الآتية خلال عام 2018:

- 1) تقديم الاستشارات الشرعية المتعلقة بأعمال الشركة عبر الهاتف أو البريد الإلكتروني.
- 2) عقد عدد من الاجتماعات لمناقشة ما ورد من الشركة المهنية لغاية الاستيضاح وتقديم الإجابات عليها.
- 3) تم عمل عدد (6) زيارات للشركة المهنية مقرها، والتقت خلالها بالسيد المدير العام أو المدير المالي أو الأخوة الموظفين المسؤولين عن أعمال الشركة المالية والإدارية.

كان من أبرز ما بحثته مجموعة الرقابة وأجابت عليه:

- إبداء الرأي الشرعي في مجموعة من المعاملات وعقود البيع والشقق والأراضي وعقود الشراكة وإعادة التعاقد مع بعض المشترين، وغير ذلك.
- إبداء الرأي الشرعي في بعض الأمور الداخلية المتعلقة بالعمل والموظفين.
- تدقيق ومراجعة التقرير السنوي.

كما اطلعت على البيانات المالية الموحدة للشركة المهنية عن الفترة من: 2018/1/1م ولغاية: 2018/12/31م؛

وبعد الاطلاع والتدقيق فإننا نؤكد على التزام الشركة المهنية بضوابط الشريعة الإسلامية في عقودها ومعاملاتها التي اطلعنا عليها خلال عام 2018م، ونوصي بالمصادقة على القوائم المالية والتقرير السنوي لها.

ونؤكد على مسؤولية إدارة الشركة وكادرها في متابعة التزامها بالعمل وفق أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وإن مسؤوليتنا تتحصر في إبداء رأي مستقل بناءً على ما نطلع عليه.

كما نؤكد على التوصية بما يلي:

- التأكيد على ضرورة تشغيل الأموال المرصدة لدى الشركة بالمشاريع المختلفة بعد دراستها، وعدم الاكتفاء بإيداعها لدى البنوك الإسلامية.
- تثن شركة مجموعة الرقابة الخطوة التي قامت بها الشركة المهنية بالمشاركة في بناء مجمع تجاري، مما يساهم في تشغيل أموال الشركة وتشغيل أراضيها، وبما يعود بالربح والفائدة على الشركة والمساهمين.
- تكبير الأخوة المساهمين بمعادلة حساب زكاة أسهمهم في الشركة، علماً بأن نسبة "وعاء الزكاة" من رأس المال هي: 71.296%، ويتم حساب الزكاة لكل مساهم بالطريقة الآتية:
عدد الأسهم × قيمة السهم يوم الزكاة × 71.296% × 2.5%، والنتيجة هو زكاة المال المطلوبة من المساهم.
(من يعتمد السنة الميلادية في إخراج الزكاة يضرب بنسبة: 2.577% بدلاً من 2.5%).

والله نعم الوكيل

مجموعة الرقابة للاستشارات الشرعية

د. أسامة فتحي أبو بكر - المدير العام

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2018

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة

صفحة

29-30	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
31	- قائمة المركز المالي الموحدة
32	- قائمة الدخل الشامل الموحدة
33	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
34	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
35-48	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي
لقد تدقنا القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وكلاً من قائمة الدخل للشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي للموحد للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

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

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

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

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

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

مسؤولية مدقق الحسابات

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

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

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


المحاسبون العرب
إبراهيم حمودة
إجازة رقم (٦٠٦)



عمان في ٦ آذار ٢٠١٩

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2018
(بالدينار الأردني)

2017	2018	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
1,001,875	984,247	3	استثمارات عقارية
-	5,002	4	إستثمار في مشروع مشترك
10,603	59,996	5	ممتلكات ومعدات
-	4,654,862		حصص طويلة الأجل في مشروع مشترك
693,238	1,011,542		نم مدينة تستحق بعد أكثر من عام
562,506	278,489	6	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
<u>2,268,222</u>	<u>6,994,138</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
23,878,596	18,667,441	7	أراضي معدة للبيع
8,796,172	8,355,129	8	عقارات معدة للبيع
163,093	160,311	9	أرصدة مدينة أخرى
-	7,319	21	نم جهات ذات علاقة
1,135,305	1,673,523		نم مدينة تستحق خلال عام
567,880	938,524	6	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
2,798,920	2,068,202	10	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,000,000	1,840,830	11	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
476,987	551,053	12	النقد وما في حكمه
<u>38,816,953</u>	<u>34,262,332</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>41,085,175</u>	<u>41,256,470</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		13	حقوق الملكية
35,200,000	35,200,000		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
368,432	437,396		احتياطي إجباري
(582,730)	(582,730)		ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
600,798	1,059,849		أرباح مرحلة
<u>35,586,500</u>	<u>36,114,515</u>		مجموع حقوق مساهمي الشركة
2,463,990	2,472,821		حقوق غير المسيطرين
<u>38,050,490</u>	<u>38,587,336</u>		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
1,819,944	1,618,319		أمانات المساهمين
235,481	205,771	14	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة
-	501,181	16	إيرادات مؤجلة
-	57,806		دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
265,317	-		شيكات آجلة
8,341	1,425		إيجارات مقبوضة مقدماً
37,655	11		مطالبات ومحتجزات مقاولين
498,884	-		نم جهات ذات علاقة
169,063	284,621	15	أرصدة دائنة أخرى
<u>3,034,685</u>	<u>2,669,134</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>41,085,175</u>	<u>41,256,470</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (27) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018

(بالدينار الأردني)

2017	2018	إيضاح	
3,550,307	3,934,570		صافي إيرادات بيع أراضي وعقارات
(2,980,549)	(2,864,165)		كلفة الأراضي والعقارات المباعة
569,758	1,070,405		مجمّل الربح
-	495,106	16	أرباح تنازل عن حصة في شركة تابعة مقابل استثمار مشترك
43,228	24,655	17	صافي إيرادات تأجير عقارات
104,813	108,164		توزيعات أرباح أسهم
22,506	2,888		أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	(1,073)		حصة الشركة من نتائج أعمال الاستثمار في مشروع مشترك
(462,516)	(424,246)	18	مصاريف إدارية
(61,028)	(58,574)	19	مصاريف بيع وتسويق
(86,990)	(54,203)	20	مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع
263,185	(551,688)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
52,553	55,875		عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
-	31,602		أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(1,836)	(982)		عمولات شراء وبيع أسهم
7,810	3,480		إيرادات أخرى
(36,000)	(45,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
415,483	656,409		ربح السنة قبل الضريبة
(2,381)	1,497	24	رد (مخصص) ضريبة دخل سنوات سابقة
(23,069)	(121,060)	24	ضريبة دخل السنة
390,033	536,846		الربح والدخل الشامل للسنة
			ويعود الى:
406,983	528,015		مساهمي الشركة
(16,950)	8,831		حقوق غير المسيطرين
390,033	536,846		
0,012	0,015	22	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (27) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المملوكة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	أرباح مرحلة *	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	إحتياطي إجباري	رأس المال المدفوع
38,050,490	2,463,990	35,586,500	600,798	(582,730)	368,432	35,200,000
536,846	8,831	528,015	528,015	-	-	-
-	-	-	(68,964)	-	68,964	-
38,587,336	2,472,821	36,114,515	1,059,849	(582,730)	437,396	35,200,000
38,614,447	2,568,440	36,046,007	1,107,041	(582,730)	321,696	35,200,000
390,033	(16,950)	406,983	406,983	-	-	-
-	-	-	(46,736)	-	46,736	-
(866,490)	-	(866,490)	(866,490)	-	-	-
(92,250)	(92,250)	-	-	-	-	-
4,750	4,750	-	-	-	-	-
38,050,490	2,463,990	35,586,500	600,798	(582,730)	368,432	35,200,000

* لا تتضمن الأرباح المرحلة كما في 31 كانون الأول 2018 أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل غير قابلة للتوزيع على المساهمين.

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (27) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018
(بالدينار الأردني)

2017	2018	
		الأنشطة التشغيلية
415,483	656,409	ربح السنة قبل الضريبة
21,743	27,373	استهلاكات
(52,553)	(55,875)	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(263,185)	551,688	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
36,000	45,000	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	1,073	حصة الشركة من نتائج أعمال الإستثمار في مشروع مشترك
-	(495,106)	أرباح تنازل عن حصة في شركة تابعة مقابل إستثمار مشترك
-	(31,602)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
-	52,525	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مباحة
		التغير في رأس المال العامل
(3,995,716)	1,615,965	أراضي معدة للبيع
1,092,549	441,043	عقارات معدة للبيع
317,442	179,030	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
59,064	415,735	شيكات برسم التحصيل
(833,250)	(794,225)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
23,389	(37,644)	مطالبات ومحتجزات مقاولين
(37,512)	(50,915)	أرصدة دائنة أخرى
(8,249)	(6,916)	إيجارات مقبوضة مقدماً
-	57,806	دفعات مقبوضة على حساب بيع عقارات وأراضي
48,378	-	دفعات مقدمة للمقاولين
153,372	(506,203)	ذمم جهات ذات علاقة
(152,930)	(25,803)	ضريبة دخل مدفوعة
(3,175,975)	2,039,358	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
2,720,852	(840,830)	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
31,284	24,073	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(4,692)	(27,536)	ممتلكات ومعدات
-	(919,374)	إستثمارات وحصة تخص مشروع مشترك
(1,000)	-	إستثمارات عقارية
2,746,444	(1,763,667)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(866,490)	-	أرباح موزعة
(129,240)	(201,625)	أمانات المساهمين
(92,250)	-	حقوق غير المسيطرين
(1,087,980)	(201,625)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(1,517,511)	74,066	التغير في النقد وما في حكمه
1,994,498	476,987	النقد وما في حكمه في بداية السنة
476,987	551,053	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (27) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2018
(بالدينار الأردني)

1 . عام

تأسست الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (428) بتاريخ 1 شباط 2007 برأسمال وقدره (55) مليون دينار أردني موزع إلى (55) مليون سهم وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 14 آب 2007، تم تخفيض رأس المال أكثر من مرة إلى أن اصبح (35,200,000) دينار/ سهم، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية.

وتتضمن أهم غايات الشركة ما يلي:

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

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 6 آذار 2019، وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2 . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير
والتعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2018، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي
تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

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

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)	الإيجارات	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2019
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2021

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق السيطرة
عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات
والمصرفيات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

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

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

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

اسم الشركة التابعة	رأس المال المنفوع	نسبة التملك	طبيعة النشاط
شركة سماء للاستثمارات المتعددة	15,000	100%	شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية
شركة تل الزمان للاستثمار والتطوير العقاري	15,000	100%	تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وسياحية
شركة الذهبية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري	15,000	100%	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير المقار
شركة تعمل للاستثمار والتطوير العقاري	15,000	100%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة البشري للاستثمارات والتطوير العقاري	15,000	100%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة ضاحية البشري للإسكان	10,000	75%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة ضاحية طربور للإسكان	10,000	75%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة المرفهة للاستثمارات العقارية	10,000	100%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية

استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة
العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التذني (إن وجدت) في قائمة الدخل
الموحدة.

- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تذني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) حيث تتطلب هذه العملية
إستخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات
المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

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

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

أثاث ومفروشات	10%
أجهزة مكتبية	15%
أجهزة كهربائية	25%
أجهزة وبرامج حاسوب	20-25%
سيارات	15%
ديكورات	20%
أجهزة ومعدات المشاريع	25%

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

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.
يتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر تخص ذلك في قائمة الدخل الموحدة.

الإستثمارات العقارية بالكلفة

تظهر الإستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسبة 2% ويتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الإستثمارات وأي تذني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة. يتم مراجعة العمر الافتراضي للإستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الإستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

الذمم المدينة

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

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

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

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

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

التقاص

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

الإيرادات

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

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

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

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

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

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

3 . استثمارات عقارية

المجموع	مباني	أراضي	
			الكلفة:
1,045,338	882,099	163,239	الرصيد كما في 2018/1/1
1,045,338	882,099	163,239	الرصيد كما في 2018/12/31
			الاستهلاك المتراكم:
43,463	43,463	-	الرصيد كما في 2018/1/1
17,628	17,628	-	إستهلاك السنة
61,091	61,091	-	الرصيد كما في 2018/12/31
984,247	821,008	163,239	صافي القيمة الدفترية كما في 2018/12/31
			الكلفة:
968,367	817,003	151,364	الرصيد كما في 2017/1/1
75,971	64,096	11,875	تحويلات من عقارات معدة للبيع
1,000	1,000	-	إضافات
1,045,338	882,099	163,239	الرصيد كما في 2017/12/31
			الاستهلاك المتراكم:
31,129	31,129	-	الرصيد كما في 2017/1/1
12,334	12,334	-	إستهلاك السنة
43,463	43,463	-	الرصيد كما في 2017/12/31
1,001,875	838,636	163,239	صافي القيمة الدفترية كما في 2017/12/31

4 . إستثمار في مشروع مشترك

الرصيد في نهاية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	تحويل من إستثمار في شركة تابعة	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
5,002	(1,073)	6,075	-	شركة التواتر للإستثمارات المتعددة ذ.م.م

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالإستثمار في المشروع المشترك:

النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الأعمال
شراء وبيع الأراضي وتطويرها	%50	9,329,809	9,319,806	-	(2,146)

5 . ممتلكات ومعدات

المجموع	أجهزة ومعدات المشاريع	ديكورات	سيارات	أجهزة وبرامج حاسوب	أجهزة كهربائية	أجهزة مكتبة	أثاث ومفروشات	
								لتكلفة:
334,411	6,750	75,035	78,354	108,359	4,817	18,350	42,746	الرصيد كما في 2018/1/1
59,141	-	-	57,300	218	367	-	1,256	إضافات
(78,354)	-	-	(78,354)	-	-	-	-	إستبعادات
315,198	6,750	75,035	57,300	108,577	5,184	18,350	44,002	الرصيد كما في 2018/12/31
								الاستهلاك المتركم:
323,808	6,747	74,906	78,351	101,144	3,612	17,822	41,226	الرصيد كما في 2018/1/1
9,745	-	90	5,039	3,196	229	133	1,058	استهلاك السنة
(78,351)	-	-	(78,351)	-	-	-	-	إستبعادات
255,202	6,747	74,996	5,039	104,340	3,841	17,955	42,284	الرصيد كما في 2018/12/31
59,996	3	39	52,261	4,237	1,343	395	1,718	صافي القيمة الدفترية كما في 2018/12/31
								لتكلفة:
329,719	6,750	75,035	78,354	104,886	3,818	18,350	42,526	الرصيد كما في 2017/1/1
4,692	-	-	-	3,473	999	-	220	إضافات
334,411	6,750	75,035	78,354	108,359	4,817	18,350	42,746	الرصيد كما في 2017/12/31
								الاستهلاك المتركم:
314,399	6,747	73,954	78,351	96,501	3,529	17,683	37,634	الرصيد كما في 2017/1/1
9,409	-	952	-	4,643	83	139	3,592	استهلاك السنة
323,808	6,747	74,906	78,351	101,144	3,612	17,822	41,226	الرصيد كما في 2017/12/31
10,603	3	129	3	7,215	1,205	528	1,520	صافي للقيمة الدفترية كما في 2017/12/31

6 . شبكات برسم التحصيل

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

2017	2018
301,163	153,722
567,880	938,524
562,506	278,489
1,431,549	1,370,735

شبكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة 3 أشهر (إيضاح 12)
شبكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على 3 أشهر وتقل عن 12 شهر
شبكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على 12 شهر

7 . أراضي معدة للبيع

المجموع	* تعامل	المرفقية	ضاحية		المشروع		تأخر الجارنقز - تواتر	البشري
			البشري	قرية	* الذهبية	* تل الرمان		
19,653,067	6,536,497	1,225,888	2,248,234	302,325	5,454,843	302,325	3,000,000	885,280
(3,000,000)	-	(10,031)	(237,670)	-	(814,202)	(82,562)	(3,000,000)	-
(1,842,816)	(603,509)	(10,031)	(237,670)	(82,562)	(814,202)	(82,562)	-	(94,842)
14,810,251	5,932,988	1,215,857	2,010,564	219,763	4,640,641	219,763	-	790,438
4,225,529	524,314	845,241	355,255	153,427	1,971,820	153,427	247,639	127,833
395,912	98,061	12,664	-	285,187	285,187	-	-	-
(247,639)	-	-	-	-	-	-	(247,639)	-
(516,612)	(68,717)	(7,103)	(37,555)	(41,898)	(347,644)	(41,898)	-	(13,695)
3,857,190	553,658	850,802	317,700	111,529	1,909,363	111,529	-	114,138
18,667,441	6,486,646	2,066,659	2,328,264	331,292	6,550,004	331,292	-	904,576
16,973,526	2,762,244	1,228,258	2,876,130	302,325	5,919,289	302,325	3,000,000	885,280
4,203,800	4,203,800	-	-	-	-	-	-	-
(1,524,259)	(429,547)	(2,370)	(627,896)	-	(464,446)	-	-	-
19,653,067	6,536,497	1,225,888	2,248,234	302,325	5,454,843	302,325	3,000,000	885,280
3,071,901	362,707	319,246	436,077	149,189	1,429,210	149,189	247,639	127,833
1,506,544	218,010	527,835	18,705	4,238	737,756	4,238	-	-
(352,916)	(56,403)	(1,840)	(99,527)	-	(195,146)	-	-	-
4,225,529	524,314	845,241	355,255	153,427	1,971,820	153,427	247,639	127,833
23,878,596	7,060,811	2,071,129	2,603,489	455,752	7,426,663	455,752	3,247,639	1,013,113

* إن الكلفة التقديرية المتبقية لإنتاج تطوير الأراضي المعدة للبيع التي تخص بعض الشركات التابعة تبلغ (1,946,317) دينار كما في 31 كانون الأول 2018.

8 . عقارات معدة للبيع

المجموع	تعامل	ضاحية طبربور	
1,293,095	672,969	620,126	كلفة أراضي :
(71,573)	-	(71,573)	الرصيد كما في 2018/1/1
1,221,522	672,969	548,553	مبيعات عقارات
			الرصيد كما في 2018/12/31
7,503,077	4,205,121	3,297,956	المصاريف المرسمة:
11,169	-	11,169	الرصيد كما في 2018/1/1
(380,639)	-	(380,639)	إضافات
7,133,607	4,205,121	2,928,486	مبيعات عقارات
8,355,129	4,878,090	3,477,039	الرصيد كما في 2018/12/31
			كلفة عقارات معدة للبيع كما في 2018/12/31
1,475,896	700,561	775,335	كلفة أراضي :
(170,926)	(27,592)	(143,334)	الرصيد كما في 2017/1/1
(11,875)	-	(11,875)	مبيعات عقارات
1,293,095	672,969	620,126	تحويلات إلى إستثمارات عقارية
			الرصيد كما في 2017/12/31
8,488,796	4,377,529	4,111,267	المصاريف المرسمة:
10,825	-	10,825	الرصيد كما في 2017/1/1
(64,096)	-	(64,096)	إضافات
(932,448)	(172,408)	(760,040)	تحويلات إلى إستثمارات عقارية
7,503,077	4,205,121	3,297,956	مبيعات عقارات
8,796,172	4,878,090	3,918,082	الرصيد كما في 2017/12/31
			كلفة عقارات معدة للبيع كما في 2017/12/31

9 . أرصدة مدينة أخرى

2017	2018	
108,828	108,362	أمانات ضريبة الدخل على أرباح الودائع
21,269	31,802	أرباح وودائع مستحقة غير مقبوضة
21,626	10,991	مصاريف مدفوعة مقدماً
9,241	7,215	نم موظفين
1,193	1,193	تأمينات مستردة
936	748	متفرقة
163,093	160,311	

10 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

2017	2018	
2,797,346	2,066,628	أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
1,574	1,574	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية
2,798,920	2,068,202	

11 . ودائع لأجل لدى بنك إسلامي

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

12 . النقد وما في حكمه

2017	2018	
301,163	153,722	شيكات برسم التحصيل (إيضاح 6)
174,381	396,494	حسابات جارية لدى بنوك إسلامية
1,443	837	نقد في الصندوق
476,987	551,053	

13 . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (35,200,000) دينار مقسم إلى (35,200,000) سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم كما في 31 كانون الأول 2018 و2017.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10% خلال السنة والسنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم

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

حقوق المسيطرين

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

أرباح مقترح توزيعها

بلغت نسبة الأرباح المقترح توزيعها على المساهمين للعام الحالي (3%) من رأس المال البالغ (35,200,000) دينار، وهذه النسبة خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين.

14 . مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مياحة

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

15 . أرصدة دائنة أخرى

2017	2018	
96,196	187,224	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح 24)
36,000	45,000	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
28,745	25,510	مصاريف مستحقة
7,495	20,965	أمانات لجنة ملاك مشروع رياض المهندسين
-	3,335	أمانات الضمان الإجتماعي
191	615	أمانات ضريبة دخل
436	1,972	متفرقة
169,063	284,621	

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

قامت الشركة خلال عام 2018 بالتنازل عن 50% من حصتها في الشركة التابعة (شركة التواتر للإستثمارات والتطوير العقاري) وذلك بموجب إتفاقية إستثمار مشترك، حيث تقوم الشركة بتسليم قطعة الأرض المملوكة للشركة التابعة كجزء من مساهمتها في الإستثمار المشترك، مما نتج عن ذلك تحقيق ربح بمبلغ (495,106) دينار وإيراد مؤجل بمبلغ (501,181) دينار مقابل نسبة المساهمة في المشروع البالغة 50%، حيث يتم الاعتراف في هذه الأرباح في حال تم بيع المشروع لطرف ثالث.

17. صافي إيرادات تأجير عقارات

2017	2018	
55,562	42,283	إيرادات إيجار
(12,334)	(17,628)	إستهلاكات عقارات مؤجرة
43,228	24,655	

18. مصاريف إدارية

2017	2018	
219,204	195,403	رواتب وأجور وملحقاتها
21,967	22,602	ضمان إجتماعي
38,218	39,887	رسوم ورخص حكومية
45,563	34,500	أتعاب مهنية
32,633	32,642	إيجارات
32,400	32,100	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
12,842	11,079	تأمين الموظفين
9,409	9,745	إستهلاكات
9,091	8,893	ضيافة ونظافة
3,057	4,543	مصاريف سيارات
8,938	8,270	مصاريف أنظمة حاسوب
4,915	4,740	إجتماعات الهيئة العامة
4,592	3,775	ماء وكهرباء
4,785	3,537	بريد وهاتف وإنترنت
1,464	2,701	تأمين
3,174	2,076	سفر وتنقلات
2,533	1,763	قرطاسية ومطبوعات
1,865	1,605	دورات تدريب
621	1,070	عمولات بنكية
600	600	أتعاب مراقب عام الشركات
4,645	2,715	متفرقة
462,516	424,246	

19 . مصاريف بيع وتسويق

2017	2018	
20,058	20,616	رواتب وأجور وملحقاتها
21,904	25,064	عمولات بيع
12,687	10,509	إعلانات
564	100	أعمال تصميم ومطبوعات
2,800	-	معارض
725	-	مواد دعائية
2,290	2,285	متفرقة
61,028	58,574	

20 . مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع

2017	2018	
18,972	5,814	رواتب وأجور وملحقاتها
23,355	20,655	خدمات عامة
21,068	11,056	مصاريف حكومية
14,086	4,222	صيانة عامة
5,218	6,076	أمن وحماية
3,074	3,264	ماء وكهرباء
320	117	أعمال زراعة
897	2,999	متفرقة
86,990	54,203	

21 . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام 2018:

الرصيد القائم	طبيعة التعامل	حجم التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
7,319	مشاريع مشتركة وبيع أراضي	633,742	مساهم رئيسي ورئيس مجلس الإدارة	صندوق تقاعد نقابة المهندسين الأردنيين

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا (100,326) دينار لعام 2018 مقابل (79,073) دينار لعام 2017.

22 . حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

2017	2018	
406,983	528,015	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة
34,659,604	34,659,604	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
0,012	0,015	

23 . 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:

2017	2018	
3,605,869	3,976,853	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمارات العقارية
390,504	53,397	صافي الإيرادات المتأتية من نشاط التعامل بالأوراق المالية
52,553	55,875	الإيرادات المتأتية من نشاط الودائع لدى البنوك
33,676,643	28,006,817	موجودات نشاط الإستثمار في العقارات
2,798,920	2,068,202	موجودات نشاط الإستثمار في الأوراق المالية
1,000,000	1,840,830	موجودات نشاط الإستثمار في الودائع لدى البنوك

24 . الوضع الضريبي

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

2017	2018	
223,676	96,196	الرصيد كما في بداية السنة
23,069	121,060	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
2,381	(1,497)	(رد) مخصص ضريبة دخل سنوات سابقة
-	(2,732)	تقاص أمانات ضريبة الدخل
(152,930)	(25,803)	ضريبة الدخل المدفوعة
96,196	187,224	الرصيد كما في نهاية السنة (إيضاح 15)

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل ما يلي:

2017	2018	
23,069	121,060	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
2,381	(1,497)	(رد) مخصص ضريبة دخل سنوات سابقة
25,450	119,563	

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2017 عدا عامي 2013 و2016.
- تم مراجعة سجلات الشركة لعام 2013، وقد وقع خلاف مع دائرة ضريبة الدخل حول إعفاء الشركة من مبلغ غرامات بقيمة (11,000) دينار، وحسب رأي المستشار الضريبي للشركة أنه سيتم الاعتراض لدى مدير عام دائرة ضريبة الدخل والمبيعات واللجوء إلى المحاكم للإستفادة من الإعفاء وفقاً لقرار مجلس الوزراء.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام 2016 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة لعام 2018 وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

25. القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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.

				2018	
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول		
2,068,202	1,574	-	2,066,628		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
				2017	
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول		
2,798,920	1,574	-	2,797,346		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

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

26. إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة نتيجة استخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

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

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة 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 10% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل بقيمة (206,663) دينار لعام 2018، مقابل (279,735) دينار لعام 2017.

مخاطر السيولة

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

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

			2018
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
1,618,319	-	1,618,319	أمانات المساهمين
205,771	-	205,771	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة
501,181	-	501,181	إيرادات مؤجلة
57,806	-	57,806	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
1,425	-	1,425	إيجارات مقبوضة مقدماً
11	-	11	مطالبات ومحتجزات مقاولين
284,621	-	284,621	أرصدة دائنة أخرى
2,669,134	-	2,669,134	
			2017
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
1,819,944	-	1,819,944	أمانات المساهمين
235,481	-	235,481	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة
265,317	-	265,317	شيكات آجلة
8,341	-	8,341	إيجارات مقبوضة مقدماً
37,655	-	37,655	مطالبات ومحتجزات مقاولين
498,884	-	498,884	ذمم جهات ذات علاقة
169,063	-	169,063	أرصدة دائنة أخرى
3,034,685	-	3,034,685	

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

إدارة رأس المال

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

. 27

إقرارات مجلس الإدارة

1. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بعم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استثمار الشركة خلال العام 2019.

2. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المنتهية للفترة من 2018/01/01 ولغاية 2018/12/31 وتوفر نظام رقابة داخلي فعال في الشركة.

رئيس مجلس الإدارة  المهندس أحمد قاسم السمارة	نائب رئيس مجلس الإدارة  السيد معن علي المجهيمات	عضو مجلس الإدارة  معالي المهندس شحادة أبو هديب
عضو مجلس الإدارة  الأستاذ مازن نجيب رشيدات	عضو مجلس الإدارة  المهندس أحمد رجي اليقوب	عضو مجلس الإدارة  المهندس زهير صلاح العمري
عضو مجلس الإدارة  السيد فهد حكان طويله	عضو مجلس الإدارة  الدكتور طاهر خليل عراف	عضو مجلس الإدارة  السيد منذر سعد الدين الزميلي

3. تُقر الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة

في التقرير السنوي للفترة من 2018/01/01 ولغاية 2018/12/31.

رئيس مجلس الإدارة  المهندس أحمد قاسم السمارة	القائم بأعمال المدير العام المدير التنفيذي لدائرة المشاريع  المهندس بدر بسيم ناصر	المدير المالي  حسن عبد الجليل القطاونه
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------