



المهنية

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

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

التقرير السنوي الخامس عشر

2022م

عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

مجلس الإدارة	
رئيس مجلس الإدارة	1. صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها سعادة المهندس أحمد قاسم محمد الستمارة
نائب رئيس مجلس الإدارة	2. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية يمثلها سعادة السيد معن علي محمد السحيمات
عضو	3. صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها سعادة الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة
عضو	4. صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها سعادة المهندس جورج سعد جريس قموه لفاية 2022/11/30
عضو	5. شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة يمثلها سعادة المهندس أحمد سليم محمد الغزو
عضو	6. نقابة المحامين الأردنيين يمثلها سعادة الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات لفاية 2022/5/28 يمثلها سعادة الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عبود إعتباراً من 2022/5/29
عضو	7. نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين يمثلها سعادة المهندس أحمد ربحي أحمد اليعقوب لفاية 2022/3/28 يمثلها سعادة المهندس أيمن سالم صبياح الخضيرى إعتباراً من 2022/3/29
عضو	8. سعادة السيد إبراهيم محمد محمد عوض
عضو	9. سعادة السيد فهد عثمان عبده طويله

القيام بمهام المدير العام

المهندس بدر بسيم علي ناصر (المدير التنفيذي لدائرة المشاريع)

مدققوا حسابات الشركة

المهنيون العرب

المستشار القانوني

الأستاذ المحامي فراس طه عبد الرحمن الشراري

الصفحة	المحتويات
4	كلمة رئيس مجلس الإدارة
18 - 6	تقرير مجلس الإدارة
22 - 19	تقرير الحكومة لعام 2022
23	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادية السادس عشر
24	تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية لعام 2022
	إقرارات مجلس الإدارة

أ. كلمة رئيس مجلس الإدارة:

حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان نرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة العادي السادس عشر للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان لنقدم لكم التقرير السنوي الخامس عشر للعام 2022 والذي يتضمن أهم نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها وإنجازاتها والبيانات المالية والافصاحات المطلوبة حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

حضرات السادة المساهمين الكرام

حققت الشركة المهنية في العام 2022 أرباح بلغت (1,16) مليون دينار قبل الضريبة مقارنة مع أرباح بلغت (1,14) مليون دينار للعام 2021 حيث عملت الشركة بأقصى طاقتها رغم الصعوبات التي أثرت بشكل واضح على كافة القطاعات الاقتصادية في المملكة ومنها القطاع العقاري تحديداً بسبب جائحة كورونا والاعلاقات السابقة، والتحديات الاقتصادية المختلفة التي تمر بها المنطقة ومحيطها وتراجع القدرة الشرائية والمعوقات المختلفة للاستثمار.

واصل مجلس الاداره ضمن خطته لعام 2022 على دراسة العديد من الفرص الاستثمارية والتي تتعلق بشراء اراضي ومبادلة عقارات بما يحقق مصالح المساهمين وكذلك التوسع في الحملة التسويقية للمشاريع وتقديم الخصومات لزيادة البيع وتحقيق الأرباح والسيولة النقدية مما يمكن الشركة من توظيف النقد لصالح المساهمين وايضا استكمال تطوير المشاريع لتصبح جاهزة للبيع علما ان مبيعات الشركة من العقارات والاراضي بلغت (6.13) مليون دينار لعام 2022.

حضرات السادة المساهمين الكرام

لقد شهد العام 2021 عدداً من الانجازات رغم استمرار تبعات ظروف جائحة كورونا الاقتصادية تتمثل فيما يلي:

- 1) تم تأجير ما نسبته 100% للمكاتب و85% معارض من المساحة القابلة للتأجير مما سينعكس إيجاباً على الشركة في السنوات القادمة .
- 2) تم البدء بتسويق مشروع المرحلة الثالثة من أراضي الذهبية الغربية بعد بيع 92% من أراضي المرحلة الأولى والثانية.
- 3) تمكنت الشركة من زيادة مبيعات الأراضي والعقارات رغم الصعوبات التي تواجه القطاع العقاري وذلك من خلال تقديم برامج تقسيط ميسرة وبما يحفظ حقوق الشركة.
- 4) إستمرارية تسويق وبيع مشاريع الشركة (روابي الإسرائء، واحة المهنية، روابي الصلاحية ، ربوة المهنية - النويجيس ، أراضي حنيننا ، روابي المهندسين، روابي السرو، أراضي تل الرمان، قلل حنيننا).
- 5) تم شراء أرض في منطقة الطنيب بالشراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين ومبادلة (24) شقة من إسكان رياض المهندسين كجزء من الثمن وبيع مجموعة شقق ليبقى فقط شقتان مع نهاية 2022.
- 6) تم تخفيض 12% من رأس المال ليصبح (29,427,200) دينار وبما يعود بالنفع على مساهمي الشركة.

حضرات السادة المساهمين الكرام

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

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

" 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 السادس عشر وأن يقدم لحضرتكم تقريره السنوي الخامس عشر والبيانات المالية السنوية الموحدة كما هي في 31 كانون الأول 2022.

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 بناء 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 بناء على قرار الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي بتاريخ 2015/4/27 ليصبح (35,200,000) دينار أردني موزعة على (35,200,000) سهم.
- تم تخفيض رأس مال الشركة للمرة الثالثة بناء على قرار الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي بتاريخ 2020/8/26 ليصبح (33,440,000) دينار أردني موزعة على (33,440,000) سهم.
- تم تخفيض رأس مال الشركة للمرة الرابعة بناء على قرار الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي بتاريخ 2022/3/21 ليصبح (29,427,200) دينار أردني موزعة على (29,427,200) سهم.
- تتمثل أنشطة الشركة الرئيسية بالاستثمار في المجالات الاقتصادية كافة سواء كانت مالية، صناعية، عقارية، تجارية أو خدمية بالإضافة إلى إقامة وإدارة وتأجير المشروعات العقارية والاستثمار في تطوير الأراضي وتحسينها وممارسة نشاط وأعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون.

ب. مقر الشركة:

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

ج. عدد الموظفين في الشركة:

بلغ عدد موظفي الشركة في عام 2022 (14) موظفاً.

د. حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما بتاريخ 2022/12/31 مبلغ (26,904,565) ديناراً ليشمل:

- أراضي مستأجرة منتهية بالتمليك (1,191,475) ديناراً.
- استثمارات في مشروع مشترك (5,547,205) ديناراً.
- ممتلكات ومعدات (72,000) ديناراً.
- أراضي معدة للبيع (17,827,435) ديناراً.
- عقارات معدة للبيع (2,266,450) ديناراً.

2. الشركات المملوكة والحليفة وطبيعة نشاطها:

أ- الشركات المملوكة:

الرقم	إسم الشركة	رأس المال	نسبة المساهمة	طبيعة نشاطها	موقع الشركة
1	شركة سحاء للاستثمارات المتعددة	15 ألف دينار	100%	شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية لصالح الشركة.	تقع الشركات التابعة في (مقر الشركة الأم) - تلوع العلي - دوار الواحة - مجمع أبراج المهنية - الطابق الخامس ، ولا يوجد لديها فروع داخل المملكة أو خارجها، وتُشغل من قبل موظفي الشركة الأم "الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان".
2	شركة نل 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 فوائده ربحية وشراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإقامة المشاريع السكنية وبيعها.	
5	شركة البشري للاستثمارات والتطوير العقاري	15 ألف دينار	100%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وفرزها وإقامة المشاريع السكنية والإعمار، الاستثمار في العقارات والأراضي.	
6	شركة ضاحية البشري للإسكان	10 آلاف دينار	75%	إقامة وحدات سكنية مستقلة (فلل) وبيعها بدون فائدة ربحية وشراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائده ربحية وبناء مجمعات تجارية وبيعها بدون فوائده ربحية.	
7	شركة ضاحية طرطور للإسكان	10 آلاف دينار	75%	إقامة وحدات سكنية مستقلة (فلل) وبيعها بدون فائدة ربحية وشراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائده ربحية وبناء مجمعات تجارية وبيعها بدون فوائده ربحية.	
8	شركة المرهضية للاستثمارات العقارية	10 آلاف دينار	100%	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات	

ب- مشاريع مشتركة:

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

ج- الشركات الحليفة:

لا يوجد شركات حليفة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان خلال العام 2022.

#	عضو مجلس الإدارة	نبذة تعريفية
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	صندوق تكافلي تأسس في النقابة عام 1973 هدفه الاساسي هو توفير واتب تقاعدية للزملاء المهندسين وعائلاتهم بالاضافة الى تنمية موجودات صندوق التقاعد بما يضمن الوفاء بالتزاماته التقاعدية على المدى البعيد، ويدير الصندوق لجنة تشكل من مجلس نقابة المهندسين برئاسة نقيب المهندسين الأردنيين.
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	<ul style="list-style-type: none"> - شركة مساهمة عامة - مسجلة تحت رقم 268 - تاريخ التأسيس 1995/01/12 - رأس مال الشركة 47,000,000 دينار - نشاط الشركة الرئيسي : الإستثمار والتطوير العقاري والإستثمارات المالية في الأسهم والشركات . - إقامة المشاريع الإستثمارية على إختلاف أنواعها والاشتراك والمساهمة مع أشخاص طبيعيين أو اعتباريين في تملك مثل هذه المشاريع وأدارتها والإستثمار فيها .
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	تأسس صندوق التأمين الاجتماعي في نقابة المهندسين الأردنيين لتوفير الأمان والطمأنينة للزملاء المهندسين وعائلاتهم ولتعزيز مفهوم الإيحاء والمودة والتكافل فيما بينهم، وهدفه الأساسي هو تأمين مبلغ تكافلي للمشاركين في حالة العجز او للمستفيدين الذين يسميهم المشترك في طلب الاشتراك وذلك في حالة الوفاة لا سمح الله.
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	قامت النقابة بتأسيس صندوق التأمين الصحي بموجب نظام صدر عام 1987 وتعدلاته للعام 2013م لتأمين علاج صحي للمشاركين فيه من الأعضاء وعائلاتهم على مبدأ التكافل.
5	نقابة المحامين الأردنيين	يؤلف المحامون النظاميون في المملكة الأردنية الهاشمية نقابة ذات مركزين في عمان والقدس، وتمتع النقابة بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي، ويتولى شؤونها مجلس تنتخبه الهيئة العامة وفقاً لأحكام هذا القانون ويمثل المجلس من نقيب وعشرة أعضاء و تكون مدة دورة المجلس سنتين. ويمثل النقابة النقيب لدى الجهات القضائية والإدارية وأمام الغير ويرأس الهيئة العامة ومجلس النقابة .
6	نقابة محامى الإنشاءات الأردنيين	يؤلف المحامون النظاميون في المملكة الأردنية الهاشمية نقابة ذات مركزين في عمان والقدس، وتمتع النقابة بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي، ويتولى شؤونها مجلس تنتخبه الهيئة العامة وفقاً لأحكام هذا القانون، ويؤلف المجلس من نقيب وعشرة أعضاء و تكون مدة دورة المجلس سنتين. ويمثل النقابة النقيب لدى الجهات القضائية والإدارية وأمام الغير ويرأس الهيئة العامة ومجلس النقابة. وباعتبار نقابة المحامين الأردنيين عضواً في اتحاد المحامين العرب، فهي تعمل بالتعاون مع الإتحاد ونقابات المحامين في الوطن العربي على رفع مستوى مهنة المحاماة تحت شعار الإتحاد (الحق والعروبة).
6	نقابة محامى الإنشاءات الأردنيين	تأسست النقابة عام 1972 وصدر قانون مقاولي الإنشاءات رقم (13) لسنة 1987 في الأول من نيسان عام 1987 وصدر نظامها الداخلي رقم (31) لسنة 1990 بتاريخ 16 كانون أول 1990. ويقع مركز النقابة الرئيسي في عمان ولها فروع في محافظات المملكة كما يلي محافظات الشمال/ اربد، الكرك، الزرقاء، السلط، العقبة، الطفيلة، مادبا، معان.

<p>وتشارك النقابة في جميع الانشطة المتعلقة بالانشاءات داخل وخارج المملكة وهي عضو فاعل ومؤسس في اتحاد المقاولين العرب واتحاد مقاولي الدول الاسلامية وتشارك في اجتماعات البنك الدولي والكونفدرالية الدولية للمقاولين، وتفخر النقابة بانها احتضنت العديد من المؤتمرات والندوات وورشات العمل التي تتعلق بقطاع الانشاءات بمشاركة محلية وعربية ودولية.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> -- شركة ذات مسؤولية محدودة . -- مسجلة تحت رقم 3931 -- تاريخ التأسيس 1995/04/15 -- رأس مال الشركة 12,000 دينار -- نشاط الشركة الرئيسي : استيراد وتصدير. 	<p>7 شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة</p>
<ul style="list-style-type: none"> -- تاريخ الميلاد : 1968/05/01 م -- المنصب: عضو مجلس الإدارة -- الشهادات العلمية: بكالوريوس مختبرات طبية -- العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية: (1) رجل أعمال (2) مساهم في مجموعة من الشركات الأردنية (3) عضو مجلس إدارة شركة الفلاتر (4) مالك لخصبة في شركة نقلات (5) مالك لخصبة في شركة تأمين (6) مالك لخصبة في الشركة العربية للكهرباء 	<p>8 السيد إبراهيم محمد محمد عوفى</p>
<ul style="list-style-type: none"> -- تاريخ الميلاد : 1959/03/07 م -- المنصب: عضو مجلس الإدارة -- الشهادات العلمية: بكالوريوس كيمياء – جامعة اليرموك (1980) م -- العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية: (1) شريك في شركة الأثير للصرافة (2) نائب رئيس هيئة مديرين شركة لينا لصناعة الورق الصحي (3) رئيس هيئة مديرين شركة مزابا للإستيراد والتصدير (4) رئيس جمعية الرضاء لرجال الأعمال (5) عضو مجلس إدارة أمين صندوق جمعية الإغاثة الطبية العربية (6) عضو مجلس إدارة جمعية إقرأ الثقافية 	<p>9 السيد فهد عثمان عبيد حلويته</p>

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

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

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

#	الإسم	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	نسبة المساهمة عام 2022	عدد الأسهم كما في 2021/12/31	نسبة المساهمة عام 2021
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	4,068,427	%13.8254	4,623,213	%13.8254
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	2,194,082	%7.4560	2,493,276	%7.4560

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

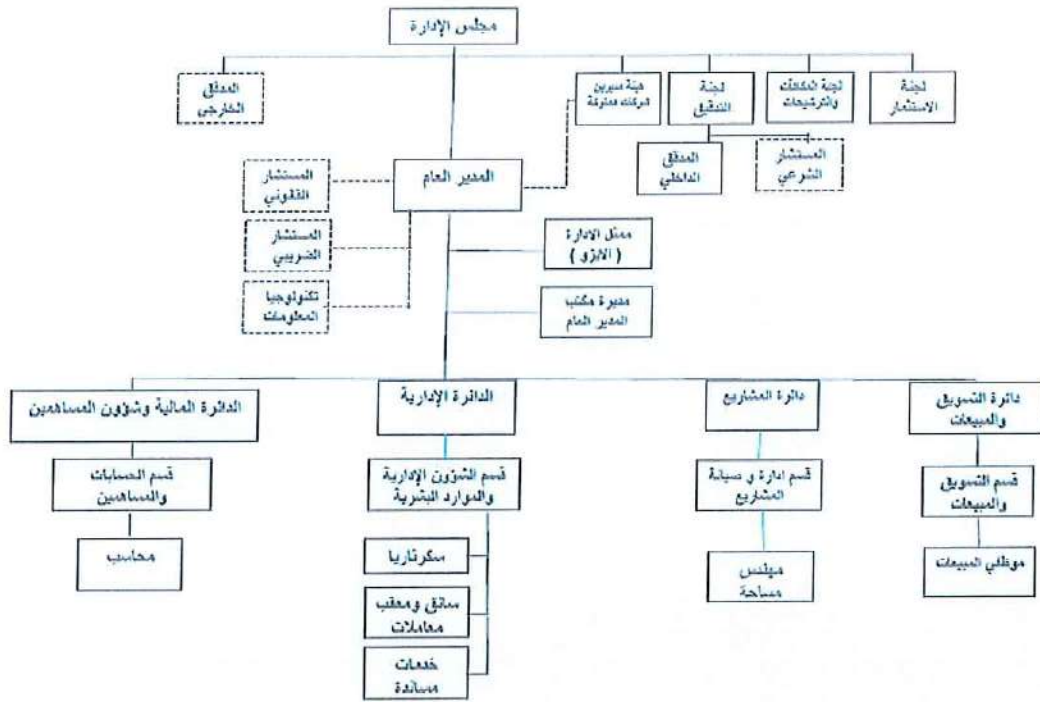
6. لا يوجد للشركة اعتماد موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين (محلياً وخارجياً) يشكلون (40%) فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات أو الإيرادات.

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

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

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

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.



ب. عدد موظفي الشركة الأم والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم:

المؤهل العلمي	بكالوريوس	دبلوم	ثانوية عامة	دون الثانوية العامة	الإجمالي
عدد الموظفين	10	2	1	1	14
الجنس	3 إناث - 11 ذكر				

ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة خلال العام 2022:

- تم إيفاد (10) موظفين في دورات تدريبية مدفوعة الأجر.
- تم عقد ورشة مجانية لموظفي الشركة حول تعليمات الضمان الإجتماعي.

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

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

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2022:

- تأجير ما نسبته 100% للمكاتب و85% للمعارض من المساحة القابلة للتأجير في مجمع أبراج المهنية مما سينعكس إيجاباً على الشركة في السنوات القادمة.
- إعادة دراسة المشاريع وتقديم مجلس الإدارة خيارات جديدة للخصيم النقدي على الشقق والأراضي وتخفيض أسعار بعض المشاريع الراكدة.
- تم بيع عدد (110) وحدة عقارية بقيمة إجمالية (6.13) مليون دينار.

12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2022 ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

13. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة للسنوات من 2014 ولغاية 2022:

البند	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
حقوق المساهمين	30,886,002	33,845,429	32,850,186	34,982,861	36,114,515	35,586,500	36,046,007	36,247,042	44,868,567
حقوق الاقلية	761,077	1,344,361	1,531,853	2,053,926	2,472,821	2,463,990	2,568,440	2,812,272	3,059,686
صافي الربح (الخسارة)	991,767	995,243	473,223-	91,866-	528,015	406,983	838,753	43,373	1,184,196
الربح الموزع	-	-	-	1,056,000	-	880,000	1,056,000	-	-
سعر السهم في نهاية العام	0.46	0.45	0.4	0.43	0.29	0.39	0.50	0.57	0.63

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها للسنوات من 2014 ولغاية 2022:

البند	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
الاصول المتداولة	27,895,813	30,162,160	28,616,914	31,390,574	34,262,332	38,816,953	40,112,611	40,486,585	46,873,678
الخصوم المتداولة	2,757,975	2,766,333	3,458,478	2,559,374	2,669,134	3,034,685	3,291,702	2,969,763	1,630,138
المطلوبات	3,272,760	2,790,570	3,835,244	2,619,036	2,669,134	3,034,685	3,291,702	2,969,763	1,630,138
الموجودات	34,919,839	37,980,360	38,217,283	39,655,823	41,256,470	41,085,175	41,906,149	42,029,077	49,558,391
العائد	991,767	995,243	473,223-	91,866-	528,015	406,983	838,753	43,373	1,184,196
راس المال	29,427,200	33,440,000	33,440,000	35,200,000	35,200,000	35,200,000	35,200,000	35,200,000	44,000,000
حقوق مساهمي الشركة	30,886,002	33,845,429	32,850,186	34,982,861	36,114,515	35,586,500	36,046,007	36,247,042	44,868,567
حقوق الملكية	31,647,079	35,189,790	34,382,039	37,036,787	38,587,336	38,050,490	38,614,447	39,059,314	47,928,253
نسبة التداول	10.11	10.90	8.27	12.26	12.84	12.79	12.19	13.63	28.75
المطلوبات/الموجودات	9.37%	7.35%	10.04%	6.60%	6.47%	7.39%	7.85%	7.07%	3.29%
القيمة الدفترية	1.050	1.012	0.982	0.994	1.026	1.011	1.024	1.030	1.020
العائد/الموجودات	2.84%	2.62%	-1.24%	-0.23%	1.28%	0.99%	2.00%	0.10%	2.39%
العائد/راس المال	3.37%	2.98%	-1.42%	-0.26%	1.50%	1.16%	2.38%	0.12%	2.69%
العائد/حقوق مساهمي الشركة	3.21%	2.94%	-1.44%	-0.26%	1.46%	1.14%	2.33%	0.12%	2.64%
الالتزامات/حقوق الملكية	10.34%	7.93%	11.15%	7.07%	6.92%	7.98%	8.52%	7.60%	3.40%

15. التطورات المستقبلية الهامة ومشاريع الشركة:

- إستمرارية تسويق وبيع مشاريع الشركة ودراسة التوسع في عمليات التسويق.
- فتح آفاق استثمارات عقارية جديدة من خلال شراء وتطوير عدد من مشاريع الأراضي خارج التنظيم.
- دراسة عروض مقدمة لمبادلة أراضي بعدد من الفلل في مشروع حنيننا.

قامت الشركة المهنية خلال عام 2022 عن طريق شركائها المملوكة والمشاريع المشتركة بمتابعة عدد من المشاريع بُغية تحقيق غايات وأهداف الشركة في الاستثمار والتطوير العقاري وعلى النحو الآتي:

➤ مشاريع شبكة الذميمة الخيرية للاستثمار والتطوير العقاري:

أراضي روابي الإسراء - المرحلة الأولى	
الموقع	يبعد المشروع مسافة (5) كم شرق جامعة الإسراء وعلى بُعد (600) متر عن طريق عمّان النعموي
مساحة الأرض	(317) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(402) قطعة سكنية - (25) قطعة تجارية
عدد القطع المباعة 2022	(33) قطع
إجمالي عدد القطع المباعة	(390) قطعة
عدد القطع المتبقية	(37) قطعة
أراضي روابي الإسراء - المرحلة الثانية	
الموقع	القطعة مجاورة للمرحلة الأولى لمشروع روابي الإسراء
مساحة الأرض	(79) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(79) قطعة
عدد القطع المباعة 2022	(2) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(73) قطعة
عدد القطع المتبقية	(6) قطعة
أراضي روابي الإسراء - المرحلة الثالثة	
الموقع	القطعة مجاورة للمرحلة الأولى لمشروع روابي الإسراء
مساحة الأرض	(88) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(134) قطعة سكنية - (10) قطع تجارية
عدد القطع المباعة 2022	(15) قطعة
عدد القطع المتبقية	(129) قطعة

➤ مشروع مشترك: شركة التوأب للاستثمارات والتطوير العقاري

مشروع برج المهنية	
الموقع	شارع وصفي التل (الجاردنز) قرب دوار البيويل (الواحة)
طبيعة المشروع	مجمع تجاري
مساحة الأرض	(3,1) دونماً
مساحة البناء	(20,000) م ²
عدد الطوابق	(3) طوابق تجارية و(6) طوابق مكاتب وعدد (3) طوابق أقبية
نسبة الحصص في المشروع	الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان 50% - شركة محمود السعودي وأحمد السعودي 50%
إنجاز في المشروع	عام 2019
نسبة التأجير في المجمع 2022	100% مكاتب - 85% معارض

➤ 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
مستندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	المرحلة الأولى (44) قطعة سكنية - المرحلة الثانية (8) قطع
عدد القلاع المباعة 2022	-
إجمالي عدد القلاع المباعة	تم بيع المرحلة الأولى (44) قطعة بالكامل و (قطعتان) من المرحلة الثانية
عدد القلاع المتبقية	(6) قطع من المرحلة الثانية

➤ مشروع شركة ضاحية طربور للاسكان:

إسكان شقق رياض المهندسين	
الموقع	يقع المشروع في منطقة ضاحية الأقصى / عمان على تقاطع شارعي الأقصى وشفيق رشيدات
طبيعة المشروع	مجمع سكني - (167) شقة - (10) عمارات - جزء تجاري بمساحة (650)م ² وخدمات مشتركة للمشروع
مساحة الأرض	(11,300) م ²
مساحة البناء	(38,000) م ²
مساحة الشقق	(155) شقة بمساحة (150) م ² - (12) شقة بمساحة (200)م ²
نسبة الحصص في المشروع	الشركة المهندسية 75% - نقابة المهندسين الأردنيين 25%
إدارة المشروع	جمعية ملاك شقق رياض المهندسين وإشراف من دائرة المشاريع بالشركة المهندسية
عدد الشقق المباعة 2022	(12) شقق - (24) شقة مبادلة
إجمالي عدد الشقق المباعة	(165) شقة - (1) تجاري
عدد الشقق المتبقية	(2) شقة + (335) متر مربع ترخيص مكاتب
عدد الشقق المؤجرة 2022	-

➤ مشاريع شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري:

فلل حنينا / مادبا	
الموقع	منطقة حنينا / 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 وتنشيطات عالية الجودة
مساحة الأرض	(90,500) م ²
عدد فلل المشروع	(30) فيلا
عدد الفلل المباعة 2022	(5) فيلا
إجمالي عدد الفلل المباعة	(17) فلل
عدد الفلل المتبقية	(13) فيلا
* تم رفع قضية على المقاول والإشراف للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج في فلل حنينا.	
أراضي حنينا / مادبا	
الموقع	منطقة حنينا / مادبا (حي الرشاد) ويبعد كيلو متر واحد تقريباً عن طريق عمان - مادبا الغربي ومسافة (3) كم عن الجامعة الألمانية الأردنية.
عدد قطع المشروع	(68) قطعة سكني - (1) قطعة تجاري
مساحة القطع	(850-800) م ²
عدد القطع المباعة 2022	(2) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(33) قطعة
عدد القطع المتبقية	(36) قطعة

واحة المهنية / أراضي الطنيب -السكة الغربي	
الموقع	يبعد المشروع (3) كم شرق جامعة الإسراء وعلى بُعد (3) كم عن ممر عمان التنموي
مساحة الأرض	(168) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع وجاري العمل على إستكمال أعمال الخط الناقل
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(182) قطعة سكنية - (10) قطع تجارية
عدد القطع المباعة 2022	(15) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(69) قطعة
عدد القطع المتبقية	(123) قطعة

➤ مشروع شركة الشبيري للاستثمارات والتطوير العقاري:

أراضي روابي السرو	
الموقع	يقع المشروع في منطقة السرو / السلط شمال شرق جامعة عمان الأهلية ويبعد عن أوتوستراد عمان-السلط مسافة كيلو متر واحد تقريباً، ويقع داخل التنظيم
مساحة الأرض	(13,443) م ²
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(11) قطعة سكنية
عدد القطع المباعة 2022	(1) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(6) قطع
عدد القطع المتبقية	(5) قطع

➤ مشروع شركة ضاحية الشبيري للإسكان:

أراضي روابي المهندسين	
الموقع	يقع المشروع في منطقة السرو / السلط شمال شرق جامعة عمان الأهلية ويبعد عن أوتوستراد عمان-السلط مسافة كيلو متر واحد تقريباً، ويقع داخل التنظيم
مساحة الأرض	(28,900) م ²
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
نسبة الحصص في المشروع	الشركة المهنية 75% - نقابة المهندسين الأردنيين 25%
عدد قطع المشروع	(25) قطعة سكنية
عدد القطع المباعة 2022	-
إجمالي عدد القطع المباعة	(10) قطع
عدد القطع المتبقية	(15) قطعة

➤ مشروع شركة المرفهة للاستثمارات العقارية:

أراضي روابي الصلاحية	
الموقع	يقع المشروع على امتداد طريق المطار - مادبا غرب جسر مطار الملكة علياء بالقر من مشروع زينة عمان
مساحة الأرض	(82) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(101) قطعة سكنية - (6) قطع تجارية
عدد القطع المباعة 2022	-
إجمالي عدد القطع المباعة	(20) قطعة
عدد القطع المتبقية	(87) قطعة
* تم رفع قضية على شركة الكهرباء الوطنية للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن إنشاء خطوط الضغط العالي ومرورها من خلال المشروع.	

مشروع الشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان:

أراضي ربوة المهنية (النويجيس)	
الموقع	شرق عمان - النويجيس - حوض خنيقسه
مساحة الأرض	11.085) دونم
الخدمات المتوفرة	داخل التنظيم
مستندات التسجيل	جامزة
عدد قطع المشروع	(14) قطعة
عدد القطع المباعة 2022	(1) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(3) قطعة
عدد القطع المتبقية	(11) قطعة

16. أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى للشركة المهنية وشركائها التابعة لعام 2022:

#	البند	قيمة الأتعاب (دينار)
1.	أتعاب التدقيق الخارجي	16,820
2.	أتعاب استشارات ضريبية	3000
3.	أتعاب استشارات قانونية	3500
	المجموع	23,320

17. أ. عدد الأوراق المالية المصدرية من قبل الشركة والمملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة لعام 2022 مقارنة مع السنة السابقة:

#	الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	عدد الأسهم كما في 2021/12/31
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	4,068,427	4,623,213
	يمثلها المهندس أحمد قاسم محمد المسمارة			-	
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردنية	2,194,082	2,493,276
	يمثلها السيد معن علي محمد السحيمات			-	
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	عضو	أردنية	1,415,955	1,609,040
	يمثلها الدكتور يشار خالد ذياب الطراونة			-	
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	عضو	أردنية	184,626	209,803
	مئها المهندس جورج سعد جريس قموه لغاية 2022/11/30			-	
5	نقابة المحامين الأردنيين	عضو	أردنية	856,063	972,799
	يمثلها الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عبود إعتباراً من 2022/5/29			-	
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	عضو	أردنية	267,519	303,999
	يمثلها المهندس أحمد سليم محمد الغزو			-	
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	عضو	أردنية	126,402	143,639
	يمثلها المهندس أيمن سالم صباح الخضيري إعتباراً من 2022/3/29			-	
8	السيد إبراهيم محمد محمد عوض	عضو	أردنية	893,142	1,022,432
	السيد فهد عثمان عبده طويله			-	
9		عضو	أردنية	110,098	125,112

ب. عدد الأوراق المالية المصدرية من قبل الشركة والمملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة: لا يوجد أوراق مالية مصدرية من قبل الشركة ومملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة للعام 2022.

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

الرقم	الإسم	المنصب	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	عدد الأسهم كما في 2021/12/31
1	م. بدر 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 2022.

هـ. الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة للعام 2022.

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 2022.

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

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة للعام 2022.

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 للعام 2022.

18. أ. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية 2022:

#	العضو	الشخص الطبيعي الذي يمثل العضوية	بدل تنقلات 2022 (دينار)	مكافأة للعام 2021 (دينار)
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	المهندس أحمد قاسم محمد البتمارة رئيس مجلس الإدارة	*3600	*5000
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	السيد معن علي محمد السحيمات نائب رئيس مجلس الإدارة	3600	5000
3	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	المهندس جورج سعد جريس قموه لغاية 2022/11/30	*3300	*5000
4	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات لغاية 2022/5/28	1500	5000
		الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عبود إعتباراً من 2022/5/29	2100	
5	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة	*3600	*5000
6	شركة الأمانة للاستثمارات والتجارة	المهندس أحمد سليم محمد الغزو	3600	5000
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	المهندس أحمد ربحي أحمد يعقوب لغاية 2022/3/29	3000	-
		المهندس أيمن سالم صباح الخضيري إعتباراً من 2022/3/29	2700	
8	السيد فهد عثمان عبده طويله	-	3600	5000
9	السيد إبراهيم محمد محمد عوض	-	3600	5000
	المجموع		31,500	40,000

* 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 2022:

#	الإسم	الوظيفة	رواتب وبدلات	مزايا أخرى
1	المهندس بدر بسيم علي ناصر	القائم بأعمال المدير العام المدير التنفيذي لدائرة المشاريع	56,748 دينار	-
2	السيد حسن عبدالجليل القطاونة	المدير المالي	41,357 دينار	-
	المجموع		98,105 دينار	-

19. التبرعات والمنح التي دفعها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعها الشركة خلال عام 2022.

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 خلال عام 2022.

21. مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي خلال عام 2022.

تقرير الحوكمة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

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

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

ب. أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال العام 2022:

#	إسم عضو مجلس الإدارة	صفة العضوية	العضو المستقل
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	غير تنفيذي وغير مستقل	-
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية	غير تنفيذي وغير مستقل	-
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	غير تنفيذي ومستقل	-
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	غير تنفيذي ومستقل	-
5	شركة المأمونية للاستثمارات 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 ابراهيم محمد محمد عوض	غير تنفيذي ومستقل	-

ج. أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتياريين خلال العام 2022:

#	إسم عضو مجلس الإدارة	إسم الممثل	صفة الممثل
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. أحمد قاسم محمد السمارة	غير تنفيذي ومستقل
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية	السيد معن علي محمد السحيمات	غير تنفيذي ومستقل
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	د. بشار خالد ذياب الطراونة	غير تنفيذي ومستقل
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. جورج سعد جريس قموه لغاية 2022/11/30	غير تنفيذي ومستقل
5	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	م. أحمد سليم محمد الغزو	غير تنفيذي ومستقل
6	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عبود إعتباراً من 2022/5/29	غير تنفيذي ومستقل
		الأستاذ مازن عوض نجيب رشيدات لغاية 2022/5/28	غير تنفيذي ومستقل
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	المهندس أيمن سالم صياح الخضيرى إعتباراً من 2022/3/29	غير تنفيذي ومستقل
		المهندس أحمد ربي أحمد الجعقوب لغاية 2022/3/28	غير تنفيذي ومستقل
8	السيد فهد عثمان عبده طويله	-	غير تنفيذي ومستقل
9	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	-	غير تنفيذي ومستقل

د. المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها:

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

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

#	اسم عضو مجلس الإدارة	الشركة المساهمة العامة	المنصب
1	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	لا يوجد عضويات يشغلها عضو مجلس الإدارة الطبيعي في الشركات المساهمة العامة	عضو مجلس إدارة
2	السيد فهد عثمان عبده طويله	لا يوجد عضويات يشغلها عضو مجلس الإدارة الطبيعي في الشركات المساهمة العامة	عضو مجلس إدارة

و. ضوابط ارتباط الحوكمة في الشركة المهنية السيد حسين 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	1
السيد معن علي محمد السحيمات - مواليد عام 1966م	ممثل		
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/4/30		
	رئيس لجنة التدقيق اعتباراً من 2022/6/21		
	بكالوريوس رياضيات (1992)م		
2001 حتى الآن	عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م.	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية	1
2001-2019	مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م.		
2001-1996	عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات م.ع.م.		
1996-1995	مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م.		
1995-1991	مدير في شركة تجارية خاصة		
1991-1989	مسؤول إنتاج / المصنع الأردني للبصريات		
	رئيس / عضو في مجلس إدارة عدد من المؤسسات والشركات - سابقاً		

الإسم	المنصب	الشهادات العلمية	2
السيد فهد عثمان عبده طويله - مواليد عام 1959م	عضو مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/4/23		
بكالوريوس كيمياء - جامعة اليرموك (1980)م			
	شريك في شركة الأثير للصرافة	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية	2
	نائب رئيس هيئة مديرين شركة ليفا 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		

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

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

لجنة الترشيحات والمكافآت		
#	الإسم	المنصب
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة
2	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو
3	السيد إبراهيم محمد محمد عوض	عضو

لجنة الحوكمة		
#	الإسم	المنصب
1	المهندس أحمد سليم محمد الغزو	رئيس اللجنة
2	د. بشار خالد ذياب الطراونة	عضو
3	السيد إبراهيم محمد محمد عوض	عضو

لجنة إدارة المخاطر		
#	الإسم	المنصب
1	المهندس أحمد سليم محمد الغزو اعتباراً من 2022/8/8 السيد معن علي محمد السحيمات لغاية 2022/8/7	رئيس اللجنة
2	المهندس جورج سعد جريس قموه لغاية 2022/11/30	عضو
3	السيد حسن عبد الجليل القطاونة	عضو

ي. عدد إجتماعات كل من اللجان (لجنة التدقيق، لجنة الترشيحات والمكافآت، لجنة الحوكمة، لجنة إدارة المخاطر) خلال العام 2022 وبين الأعضاء الحاضرين:

لجنة التدقيق				
#	الإسم	المنصب	عدد الإجتماعات	عدد حضور الإجتماعات لكل عضو
1	السيد معن علي محمد السحيمات اعتباراً من 2022/6/21 الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات لغاية 2022/5/28	رئيس اللجنة	7	4
2	الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة	عضو		2
3	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو		7
		عضو		7

لجنة الترشيحات والمكافآت				
#	الإسم	المنصب	عدد الإجتماعات	عدد حضور الإجتماعات لكل عضو
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة	7	7
2	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو		7
3	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	عضو		7

لجنة الحوكمة				
#	الإسم	المنصب	عدد الإجتماعات	عدد حضور الإجتماعات لكل عضو
1	المهندس أحمد سليم محمد الغزو	رئيس اللجنة	2	2
2	الدكتور يشار خالد ذياب الطراونة	عضو		2
3	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	عضو		2

لجنة إدارة المخاطر				
#	الإسم	المنصب	عدد الإجتماعات	عدد حضور الإجتماعات لكل عضو
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة	2	-
	المهندس أحمد سليم محمد الغزو			
2	المهندس جورج سعد جريس قموه	عضو		1
3	السيد حسن عبد الجليل القطاونة	عضو		2

ك. عدد إجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة 2022: لم يتم عقيد أي إجتماع.

ل. عدد إجتماعات مجلس الإدارة (14) إجتماع خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين:

#	إسم عضو مجلس الإدارة الطبيعي	إسم الممثل الإعتباري	المنصب	الحضور
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. أحمد قاسم محمد السمارة	رئيس مجلس الإدارة	13
2	شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية	السيد معن علي محمد السحيمات	نائب رئيس مجلس الإدارة	14
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	د. بشار خالد ذياب الطراونة	عضو مجلس الإدارة	11
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. جورج سعد جريس قموه لغاية 2022/11/30	عضو مجلس الإدارة	11
5	شركة المأمونية للإستثمارات والتجارة	المهندس أحمد سليم محمد الغزو	عضو مجلس الإدارة	14
6	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذ مازن نجيب عوض رشيدات لغاية 2022/5/28	عضو مجلس الإدارة	5
		الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عبود إعتباراً من 2022/5/29		6
7	نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين	المهندس أحمد ربيعي أحمد اليعقوب لغاية 2022/3/28	عضو مجلس الإدارة	-
		المهندس أيمن سالم صباح الخضير إعتباراً من 2022/3/29		8
8	السيد فهد عثمان عبده طويله	-	عضو مجلس الإدارة	12
9	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	-	عضو مجلس الإدارة	14

رئيس مجلس الإدارة
المهندس أحمد السمارة

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي السادس عشر

1. تلاوة وقائع إجتماع الهيئة العامة العادي الخامس عشر المنعقد بتاريخ 2022/03/21.
2. التصويت على تقرير مجلس الإدارة الخامس عشر والخطة المستقبلية والمصادقة عليهما لعام 2023.
3. التصويت على تقرير مدققي الحسابات والمصادقة عليه للفترة من 2022/1/1 ولغاية 2022/12/31.
4. التصويت على الميزانية العمومية وبيان الدخل كما في 2022/12/31 والمصادقة عليها.
5. التصويت على إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للفترة من 2022/1/1 ولغاية 2022/12/31.
6. التصويت على انتخاب مدققي حسابات للشركة للسنة المالية 2023 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
7. توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن العام 2022 بنسبة (3%) من رأس مال الشركة.
8. انتخاب أعضاء مجلس الإدارة الخامس للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان.

رئيس مجلس الإدارة



المهندس أحمد السمارة

تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية لعام 2022

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة

<u>صفحة</u>	
٢ - ٣	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
٤	- قائمة المركز المالي الموحدة
٥	- قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٧	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨ - ٢٢	- 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 المرفقة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وكلاً من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السجلات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

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

فقرة توكيدية

كما هو مبين في الإيضاح رقم (٨) يوجد أراضي معدة للبيع بقيمة (٣,٧١٠,٢٦٨) دينار غير مسجلة باسم الشركة.

أمور التدقيق الرئيسية

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

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تتضمن القوائم المالية المرفقة كما في نهاية عام ٢٠٢٢ ذم مدينة يبلغ رصيدها (٢,٣٤٠,٢٢٧) دينار. وحيث أن إحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذه الذم المدينة يعتمد بشكل أساسي على تقديرات الإدارة، فإن التأكد من كفاية هذه الخسائر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية بالنسبة لنا، هذا وقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الاستفسار من إدارة الشركة حول آلية إحتساب الخسائر والتأكد من معقولية التقديرات والفرضيات التي استندت عليها الإدارة في عملية الإحتساب بالإضافة إلى الإستعلام حول الإجراءات المتخذة لمتابعة تحصيل هذه الذم المدينة ومتابعة المبالغ المحصلة بعد انتهاء السنة المالية.

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 بخصوصيتها، 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 يبين 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 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 الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح في القوائم المالية الموحدة، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالاستمرارية بما في ذلك أساس الاستمرارية 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 إلى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف إلى 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 بهمارة تلك المخاطر خلال تخطيطنا وتنفيذنا لإجراءات التدقيق وحصولنا على أدلة التدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة، مفوهين أن مخاطر عدم إكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصودة لما يتضمنه الإحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف أو تحريف أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- تقييم أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة وليس بهدف إبداء رأينا 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 الاستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تؤثر شكوكاً جوهرية حول استمرارية الشركة وذلك استناداً إلى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا تبين لنا وجود شكوك حول استمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة إلى إفصاحات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تتضمن القوائم المالية الموحدة الإفصاحات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة بما يفيد عدم كفاية الإفصاحات.
- تقييم محتوى وطريقة عرض القوائم المالية الموحدة والإفصاحات الخاصة بها، وتحديد فيما إذا كانت هذه القوائم تعكس العمليات الأساسية للشركة والأحداث الخاصة بها بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالشركات والأنشطة التجارية التي تتضمنها القوائم المالية الموحدة حيث أن الإشراف على تدقيق القوائم المالية الموحدة وإبداء الرأي حولها هو من مسؤوليتنا وحدنا.
- إبلاغ إدارة الشركة بنطاق وتوقيت عملية التدقيق بالإضافة إلى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية التي نلمسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- إبلاغ إدارة الشركة بالتزامنا بقواعد السلوك المهني الخاصة بالاستقلالية وبكافة الأمور التي من شأنها التأثير على استقلاليتنا والإجراءات الوقائية المتخذة من قبلنا في هذا الخصوص.
- إبلاغ إدارة الشركة بأمور التدقيق الهامة الخاصة بالسنة الحالية والإفصاح عن تلك الأمور بتقريرنا حول القوائم المالية الموحدة، ما لم يكن هناك أية قوانين أو تشريعات لا تجيز قيامنا بذلك أو إذا كانت الأضرار من عملية الإفصاح تفوق المنافع المتوقعة نتيجة ذلك.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بسجلات 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.

السهيون العرب
أمين سمارة
إجازة رقم (٤٨١)



عمان في ٨ آذار ٢٠٢٣

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
١٢٨,٨٩٩	-	٣ استثمارات عقارية
٤٢,٨١٠	١٢٨,٧١٩	٤ استثمار في مشروع مشترك
٤٦,٠٦٨	٢٩,٣١٨	٥ حق استخدام موجودات مستأجرة
٨٠,٨٧٧	٧٢,١٠٠	٧ منسكبات ومعدات
١,٢٦١,٢٧٠	-	١١ أراضي مستأجرة منتهية بالتملك
٥,٦٦٤,٤٣٥	٥,٤١٨,٤٨٦	٢٤ حصص طويلة الأجل في مشروع مشترك
٥٧٢,٠٩٢	٩٣٦,٨٥٩	١٢ ذمم مدينة تستحق بعد أكثر من عام
٢١,٧٤٩	٤٣٨,٦٤٤	٦ شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
٧,٨١٨,٢٠٠	٧,٠٢٤,٠٢٦	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
١٦,٩٨٨,٧٦٧	١٩,٠١٨,٩١٠	٨ أراضي معدة للبيع
٥,١٧٩,١٨٨	٢,٢٦٦,٤٥٠	٩ عقارات معدة للبيع
٨٨,٨٤٦	٦٢,٥٥٤	١٠ أرضة مدينة أخرى
١,٠٧٥,١٦٦	-	دفعة مقدمة على حساب شراء أرض
١,١٥٥,٤٥٢	١,٣٩١,٠٦٢	١٢ ذمم مدينة تستحق خلال عام
٤٩,٤٦٢	١١٨,٢١٤	٦ شيكات برسم التخصيص تستحق خلال عام
٧,١٩٢,٧٠٥	٢,٣٢٧,١٧٩	١٣ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢,٦١٩,٦٥١	٢,٢٦٦,٠٦٩	١٤ ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
٨١٢,٩٢٧	٤٣٥,٣٤٤	١٥ النقد وما في حكمه
٢٠,١٦٢,١٦٠	٢٧,٨٩٥,٨١٣	مجموع الموجودات المتداولة
٣٧,٩٨٠,٣٦٠	٣٤,٩١٩,٨٣٩	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		١٦ حقوق الملكية
٣٢,٤٤٠,٠٠٠	٢٩,٤٢٧,٢٠٠	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٥٥٩,٥٤٨	٦٨٤,٧٩٢	احتياطي اجباري
(٥٥٦,٨٥٧)	(٤٩٥,٢٥١)	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
٤٠٢,٧٣٨	١,٢٦٩,٢٦١	أرباح مرحلة
٣٢,٨٤٥,٤٢٩	٢٠,٨٨٦,٠٠٢	صافي حقوق مساهمي الشركة
١,٣٤٤,٣٦١	٧٦١,٠٧٧	حقوق غير المسيطرين
٣٥,١٨٩,٧٩٠	٢١,٦٤٧,٠٧٩	صافي حقوق الملكية
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١	١٧ إيرادات مؤجلة
٧٤,٢٣٧	١٢,٦٠٤	٥ التزامات عقود إيجار - طويلة الأجل
٥٢٥,٤١٨	٥١٤,٧٨٥	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
١,٧٣٧,١٣٩	٢,٣٠٩,٥٦١	أمانات المساهمين
٦١,٦٠٠	١٤٢,٦٥٤	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
٢٥,٩٨٩	٢٢,٧٢٩	٥ التزامات عقود إيجار - قصيرة الأجل
١٧٩,٠٢٧	-	التزامات عقود إيجارات منتهية بالتملك - قصيرة الأجل
٢٨,٣٠٦	-	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مباحة
٢٢٢,٠٨١	٢٨٢,٠٣٦	١٨ أرضة دائنة أخرى
٢,٢٦٥,١٥٢	٢,٧٥٧,٩٧٥	مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٧٩٠,٥٧٠	٢,٢٧٢,٧٦٠	مجموع المطلوبات
٣٧,٩٨٠,٣٦٠	٣٤,٩١٩,٨٣٩	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
٤,٤٦٠,١٩٤	٦,١٣١,٨٩٩	صافي إيرادات بيع أراضي وعقارات
(٣,٢٢٢,٤١٦)	(٤,٨٧٥,٩٤٣)	كلفة الأراضي والعقارات المباعة
١,٢٣٧,٧٧٨	١,٢٥٥,٩٥٦	مجمل الربح
٢٥٣,٢٣٢	٢٤٠,٧٨٤	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٥٥,٠٢٥	٤,١٨٧	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٩٣,٧٢٣	١٥٢,٣٠٦	توزيعات أرباح أسهم
(٢,٣٩٧)	(٦٢٣)	عمولات بيع موجودات مالية
٣٥,٣١٠	٩٥,٩٠٩	٤ حصة الشركة من نتائج أعمال الاستثمار في مشروع مشترك
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	٢٣ مصاريف محملة على مشروع مشترك
(٣٩٢,٧٩٢)	(٤٥٥,٨١٦)	٢٠ مصاريف إدارية
(٩٠,٥١٩)	(١٠٦,١٧٣)	٢١ مصاريف بيع وتسويق
(٤٢,٧٦٨)	(٦٦,٨٥٢)	٢٢ مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع
٦٠,٣٨٨	٦٨,٠٧٥	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(٤٢,٩٧٠)	(٥,٥٨٩)	كافة مراجعة عقود تأجير تمويلي
٦,٠٩٩	١,٨٧٥	١٩ صافي إيرادات تأجير عقارات
١,٥٢١	٦,٣٠٦	إيرادات أخرى
(٤٠,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١,١٤٤,٦٣٠	١,١٦٠,٣٤٥	ربح السنة قبل الضريبة
(١٥٧,٥٧٩)	(٣١٤,٨٥٥)	٢٧ ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية للسنة
-	(٩٤٥)	٢٧ ضريبة دخل سنوات سابقة
٩٨٧,٠٥١	٩٤٤,٥٤٥	إجمالي الربح والدخل الشامل للسنة
٩٩٥,٢٤٣	٩٩١,٧٦٧	ويعود إلى:
(٨,١٩٢)	(٤٧,٢٢٢)	مساهمي الشركة
٩٨٧,٠٥١	٩٤٤,٥٤٥	حقوق غير المسيطرين
١,٠٣٠	١,٠٣٢	٢٥ حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة

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

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

صافي حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	صافي حقوق مساهمي الشركة	أرباح مرحلة*	ما نمتحه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	احتياطي إيجاري	رأس المال المتفرغ	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١ تقيض رأس المال (يضاح ١٦) إجمالي الدخل الشامل للسنة احتياطي إيجاري حقوق غير المسيطرين
٣٥,١٨٩,٧٩٠ (٣,٩٥١,١٩٤) ٩٤٤,٥٤٥	١,٣٤٤,٣٦١ -	٣٣,٨٤٥,٤٢٩ (٣,٩٥١,١٩٤) ٩٩٦,٧٦٧	٤٠٢,٧٣٨ -	(٥٥٦,٨٥٧) ٦٦,٦٠٦ -	٥٥٩,٥٤٨ -	٣٣,٤٤٠,٠٠٠ (٤,٠١٢,٨٠٠) -	٢٠٢٢/١/١ في الرصيد كما في تقيض رأس المال (يضاح ١٦) إجمالي الدخل الشامل للسنة احتياطي إيجاري حقوق غير المسيطرين
(٥٣٦,٠٦٤)	(٥٣٦,٠٦٧)	-	(١٢٥,٢٤٤)	-	١٢٥,٢٤٤	-	٢٠٢٢/١/٢/٣١ في الرصيد كما في
٣١,٦٤٧,٠٧٩	٧٦١,٠٧٧	٣٠,٨٨٦,٠٠٢	١,٢٢٩,٣٦٦	(٤٩٥,٢٥١)	٦٨٤,٧٩٤	٢٩,٤٢٧,٢٠٠	
٣٤,٣٨٢,٠٣٩ ٩٨٧,٠٥١	١,٥٣١,٨٥٣ (٨,١٩٧)	٣٢,٨٥٠,١٨٢ ٩٩٥,٧٤٣	(٤٧٣,٢٢٣) ٩٩٥,٧٤٣ (١١٩,٢٨٢)	(٥٥٦,٨٥٧) -	٤٤٠,٢٦٦ -	٣٣,٤٤٠,٠٠٠ -	٢٠٢١/١/١ في الرصيد كما في إجمالي الدخل الشامل للسنة احتياطي إيجاري حقوق غير المسيطرين
(١٧٩,٣٠٠)	(١٧٩,٣٠٠)	-	-	-	١١٩,٢٨٢	-	٢٠٢١/١/٢/٣١ في الرصيد كما في
٣٥,١٨٩,٧٩٠	١,٣٤٤,٣٦١	٣٣,٨٤٥,٤٢٩	٤٠٢,٧٣٨	(٥٥٦,٨٥٧)	٥٥٩,٥٤٨	٣٣,٤٤٠,٠٠٠	

* تتضمن الأرباح المرحلة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل قبلغ قيمتها (٢٤٠,٧٨٤) دينار غير قابلة للتوزيع على المساهمين.

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

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	
		الأنشطة التشغيلية
		ربح السنة قبل الضريبة
١,١٤٤,٦٢٠	١,١٦٠,٣٤٥	استهلاكات
٢٠,٨٥٠	١٧,٠٢٥	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٢٥٣,٢٢٢)	(٢٤٠,٧٨٤)	حصصة الشركة من نتائج أعمال الاستثمار في مشروع مشترك
(٣٥,٣١٠)	(٩٥,٩٠٩)	(رد) مخصص مقابل مصاريف تطوير عقارات مبيعة
١١,٨٨٠	(٢٨,٣٠٦)	استهلاك حق استخدام موجودات مستأجرة
١٦,٧٥٠	١٦,٧٥٠	فائدة التزامات عقود الإيجار
٤,٣٣٨	٣,٠٠٧	مصاريف محملة على مشروع مشترك
(١٥,٠٠٠)	(١٥,٠٠٠)	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٤٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	
		التغير في رأس المال العامل
١,٧٦٨,٩٣١	١٢٧,٢٥٦	أراضي محددة للبيع وأراضي مستأجرة منتهية بالتمليك
٦٢٩,٤٤٨	٢,٩١٢,٧٣٨	عقارات محددة للبيع
١٦٢,٦٠٩	(٤٨٥,٦٤٧)	شيكات برسم التحصيل
(١٩٨,٦١٣)	(٥٧٤,١٢٠)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٥٨٦	(٥٠,٩٦٨)	أرصدة دائنة أخرى
٤٩٧,٦٠٩	٩٦,٣١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١,٠٧٥,١٦٦)	-	دفعة مقدمة على حساب شراء أرض
(٤٩,٨٥٥)	٨١,٠٥٤	دفعات مقبوضة على حساب بيع عقارات وأراضي
٣٠٠,٠٠٠	-	تأمينات نقدية محتجزة مقابل تأجير تمويلي
١,٠٩٤	-	ذمم جهات ذات علاقة
(٢٤,٣٧٣)	(١٥٩,٨٨٢)	ضريبة دخل مدفوعة
<u>٢,٩٤٧,١٧٦</u>	<u>٢,٨٠٨,٨٦٩</u>	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٢,٠٠٩,٠٦٠)	٣٥٣,٥٨٢	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
(٢٥,٥٣٤)	(٧,٥٢٤)	ممتلكات ومعدات
٦٢,١٠٠	١٢٨,٢٧٥	استثمارات عقارية
١٧٨,٩٣٨	٢٧٠,٩٤٩	استثمارات وخصص تخص مشروع مشترك
<u>(١,٧٩٣,٥٦٦)</u>	<u>٧٤٥,٢٨٢</u>	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٥٥٨,٠٠٠)	(٢,٣٧٨,٧٧٢)	أمانات المساهمين وتخصيض رأس المال
(٢٢,٥٠٠)	(١٦,٩٠٠)	دفعات التزامات عقود إيجار
(١٧٩,٣٠٠)	(٥٢٦,٠٦٢)	حقوق غير المسيطرين
<u>(٧٥٩,٨٠٠)</u>	<u>(٣,٩٢١,٧٣٤)</u>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٢٩٣,٨١٠	(٣٧٧,٥٨٣)	التغير في النقد وما في حكمه
٤١٦,١١٧	٨١٢,٩٢٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<u>٨١٢,٩٢٧</u>	<u>٤٣٥,٣٤٤</u>	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

١ . عام

تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٧ برأسمال وقدره (٥٥) مليون دينار أردني موزع إلى (٥٥) مليون سهم وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٧، تم تخفيض رأسمال الشركة أكثر من مرة إلى أن أصبح (٢٩,٤٢٧,٢٠٠) دينار/ سهم، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية.

وتتضمن أهم غايات الشركة ما يلي:

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

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

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٥ آذار ٢٠٢٣، وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة وتواريخ تطبيقها:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧)	عقود التأمين	الصنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠٢٣

أسس توحيد القوائم المالية

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

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

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

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

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

اسم الشركة التابعة	رأس المال المدفوع	نسبة التملك	طبيعة النشاط
شركة بحاء للاستثمارات المتعددة	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية
شركة تل برمان للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية مسكونة
شركة الذهبية للبرية للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات
شركة دمام للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع السكنية
شركة الفيضي للاستثمارات والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع السكنية
شركة ضاحية لفيضي للإسكان	١٠,٠٠٠	٧٥%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع السكنية
شركة ضاحية طوير للإسكان	١٠,٠٠٠	٧٥%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع السكنية
شركة المرفهة للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع السكنية

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجراءات التي تؤثر على القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. إن تلك التقديرات تعتمد على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن للنتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الإدارة نتيجة للتغير 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 التدهن (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.

- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خصائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعتير وأرصدة الموجودات المالية عند التعتير وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

عقود التأجير التمويلي بحالة الشركة " المستأجر "

يتم رسملة الموجودات بموجب عقود التأجير التمويلي في القوائم المالية عندما تنتقل المخاطر والمنافع الرئيسية المتعلقة بالموجودات المستأجرة للشركة وذلك بالقيمة العادلة للموجودات المستأجرة أو صافي القيمة الحالية لدفعات الإيجار السنوية أيهما أقل. يتم استهلاك الموجودات المرسملة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها أو مدة عقد الاستئجار أيهما أقصر.

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 جاهزا للبيع.

الممتلكات والمعدات

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

أثاث ومفروشات	١٠%
أجهزة مكتبية	١٥%
أجهزة كهربائية	٢٥%
أجهزة وبرامج حاسوب	٢٠-٢٥%
سيارات	١٥%
ديكورات	٢٠%
أجهزة ومعدات المشاريع	٢٥%
نظام الطاقة الشمسية	٥%

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

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك 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 أرباح أو خسائر تخص ذلك في قائمة الدخل الموحدة.

الاستثمارات العقارية بالكلفة

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

الذمم المدينة

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

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

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تفيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل الموحدة عند الشراء) وبعد 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 التقديرية 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 على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية. في حال عدم توفر أسعار مغلقة 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 بالكافة بعد تنزيل أي تدلي في قيمتها.

موجودات حق الاستخدام

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

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

التزامات عقود الإيجار

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

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

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

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

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 التغيير 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 للالتزامات 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.

التفاصيل

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 التفاضل 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 للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متركمة مقبولة ضريبياً أو نفود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

٣. استثمارات عقارية

المجموع	مياثسي	أراضي	
			الكلفة:
١٥١,٠٠٧	١٢٧,٤٢٦	٢٣,٥٨١	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
(١٥١,٠٠٧)	(١٢٧,٤٢٦)	(٢٣,٥٨١)	تحويلات إلى عقارات معدة للبيع
-	-	-	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
			الاستهلاك المتراكم ومخصص التدني:
٢٢,١٠٨	٢٢,١٠٨	-	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
٦٢٤	٦٢٤	-	استهلاك السنة
(٧,٥٠٠)	(٧,٥٠٠)	-	تحويلات مخصص تدني إلى عقارات معدة للبيع
(١٥,٢٣٢)	(١٥,٢٣٢)	-	تحويلات استهلاك متراكم إلى عقارات معدة للبيع
-	-	-	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
-	-	-	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
			الكلفة:
٢٣٥,٠٤٣	١٨٩,٩٠١	٢٥,١٤٢	الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١
(٧٤,٠٣٦)	(٦٢,٤٧٥)	(١١,٥٦١)	عقارات مبيعة
١٥١,٠٠٧	١٢٧,٤٢٦	٢٣,٥٨١	الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١
			الاستهلاك المتراكم ومخصص التدني:
٣,٥٦٢	٣,٥٦٢	-	الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١
٣,٤٨٢	٣,٤٨٢	-	استهلاك السنة
(٣,٧١٢)	(٣,٧١٢)	-	استبعاد مخصص تدني عقارات مبيعة
(٨,٢٢٤)	(٨,٢٢٤)	-	استبعاد استهلاك متراكم عقارات مبيعة
٢٢,١٠٨	٢٢,١٠٨	-	الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١
١٢٨,٨٩٩	١٠٥,٣١٨	٢٣,٥٨١	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

٤ . استثمار في مشروع مشترك

الرصيد في بداية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في نهاية السنة	اسم الشركة
٤٢,٨١٠	٩٥,٩٠٩	١٣٨,٧١٩	شركة التواتر للاستثمارات المتعددة ذ.م.م

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالمشروع المشترك:

التشغيل	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الأعمال
بناء مجمعات تجارية	%٥٠	١١,٤٩٨,٥٠٨	١١,٢٢١,٠٧١	٨٤٦,١٥٥	١٩١,٨١٧

٥ . الموجودات المستأجرة

إن الحركة على حق استخدام موجودات وإلتزامات عقود الإيجار هي كما يلي:

التزامات عقود الإيجار	حق استخدام موجودات مستأجرة	
٥٠,٢٢٦	٤٦,٠٦٨	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
٣,٠٠٧	-	الفائدة خلال السنة
(١٦,٩٠٠)	-	المدفوع خلال السنة
-	(١٦,٧٥٠)	الاستهلاك خلال السنة
٣٦,٣٢٣	٢٩,٣١٨	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
٢٢,٧٢٩		الرصيد المستحق خلال ١٢ شهر
١٣,٦٠٤		الرصيد المستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٣٦,٣٢٣		

٦ . شبكات برسم التحصيل

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٠,٩٢١	١٢٠,٤٨٤	شبكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة ٣ أشهر (إيضاح ١٥)
٤٩,٤٦٢	١١٨,٢١٤	شبكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ٣ أشهر وتقل عن ١٢ شهر
٢١,٧٤٩	٤٣٨,٦٤٤	شبكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ١٢ شهر
٨٢,١٣٢	٦٧٧,٣٤٢	

الشركة للمهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تقنة)
 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٧ . متعلقات ومعدات

المجموع	نظم الطاقة الشمسية	أجهزة ومعدات المشاريع	سيارات	أجهزة حاسوب وبرامج	أجهزة كهربائية	أجهزة مكتبية	أثاث ومفروشات	التكلفة:
٢١٢,٩٠٩	١٢,٤٤٠	٦,٧٥٠	٥٧,٢٠٠	١٢٦,٥٠٤	٥,٧٠٦	١٩,٨٥٠	٥٢,٩٥٢	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
٩,٠٢١	-	-	-	٣,٧٩٥	-	-	٥,٢٢٦	إضافات
(١٢٠,٣٩٩)	-	-	-	(٦٦,١٩٥)	-	(١٨,٤١٠)	(٣٥,٨٠٤)	استبعادات
٢٠١,٥٣١	١٢,٤٤٠	٦,٧٥٠	٥٧,٢٠٠	٦٤,١٠٤	٥,٧٠٦	١,٤٥٠	٢٣,٣٨٥	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
٢٢٢,٠٣٢	١٥٦	٦,٧٤٧	٣٠,١١٩	١١٣,٠٢٢	٤,٦٢٢	١٨,٤١١	٤٥,١٩٦	الإستهلاك المتراكم:
١٢,٤٠١	٥١٥	٣	٦,٤٢٨	٣,٥٦٢	٢١٦	-	١,٢٧٩	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
(١١٨,٧٩٦)	-	-	-	(٦٦,١٩٥)	-	(١٦,٩٦٦)	(٣٥,٧٣١)	إستهلاك السنة
١٢٩,٥٤١	٥١٥	٦,٧٥٠	١٨,١٥٤	٥٠,٣٨٩	٤,٤٠٦	١,٤٥٠	١,٧٣٩	استبعادات
٧٨	١١,٧٦٦	-	١٢,٢٥٢	١٣,٧١٥	٨٦٨	-	١٢,٦٤٢	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
٢٨٧,٣٧٥	-	٦,٧٥٠	٥٧,٢٠٠	١١٥,٦٨٥	٥,٢٨٥	١٨,٥٧٣	٥٢,٣٧٦	التكلفة:
٢٥٢,٥٣٤	١٢,٤٤٠	-	-	١١٧,٨١٩	٤٢٦	١,٢٧٧	٥٧٧	الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١
٢١٢,٩٠٩	١٢,٤٤٠	٦,٧٥٠	٥٧,٢٠٠	١٢٦,٥٠٤	٥,٧٠٦	١٩,٨٥٠	٥٢,٩٥٢	إضافات
٢١٤,٦٦٤	-	٦,٧٤٧	٢٧,٢٥٢	١١٠,١٣٤	٤,٣٨٧	١٨,٤١١	٤٤,١٧١	الإستهلاك المتراكم:
١٧,٣٦٨	١٥٦	-	٧,٨٦٦	٣,٨٨٨	٢٣٥	-	١,٠٢٥	الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١
٢٣٢,٠٣٢	١٥٦	٦,٧٤٧	٣٠,١١٩	١١٣,٠٢٢	٤,٦٢٢	١٨,٤١١	٤٥,١٩٦	إستهلاك السنة
٨٠,٨٧٧	١٢,٧٨٤	٣	١٢,٢٤٧	١٣,٤٨٢	١,٠٨٤	١,٤٣٩	٨,٧٥٧	الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١
								الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١
								صافي القيمة المكتوبة كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

٨. أراضي معدة للبيع

مشاريع الشركة

المجموع	تعاقل	المرهقية	ضاحية الشيري	الذهبية	تل الرمان	الشيري	المهنية *
١٢,٩١٨,٧٤٢	٤,٩٨٤,١١١	١,١٨١,٨٠٠	١,٧٨٦,١٣١	٤,١٢٢,٢٥١	٢١٩,٧٧٢	٦١٤,٦٨٦	-
٢,٣٣٣,١٤٥	-	-	-	-	-	-	٢,٣٣٣,١٤٥
١,٢٦٠,٥٧٠	-	-	-	-	-	-	١,٢٦٠,٥٧٠
(١,٢٧٠,٠٩٨)	(٣١٥,٥١٧)	٢٦,٥٠١	-	(٨٠٣,٤١٩)	-	(١٠٧,٨٦١)	(٦٩,٧٥٦)
١٥,٢٤٢,٣٥٩	٤,٦٦٨,٥٩٩	١,٢٠٨,٣٠٠	١,٧٨٦,١٣١	٣,٣٢٨,٧٨٢	٢١٩,٧٧٢	٥٠٦,٨٢٥	٣,٥٢٣,٩٥٩
٤,٠٧٠,٠٢٥	١,٣٢٨,١٤٠	٨٢٦,٩٧٠	٢٨٢,٣٣٦	١,٤٢٧,٨٥٢	١٠٦,٠٦٧	٨٨,٧٦٠	-
٢٧,٠٦٥٨	٨٥,٠١٠	-	-	-	-	-	١٨٥,٦٤٨
٧٠٠	-	-	-	-	-	-	٧٠٠
(٥٦٤,٨٣٢)	(٧٦١,٣٤٢)	١٨,٥٤٤	-	(٣٤٤,٤١٩)	-	(١٥,٥٧٥)	(٣٦)
٣,٧٧٢,٥٥١	١,١٩١,٨٠٧	٨٤٥,٥١٤	٢٨٢,٣٣٦	١,٠٩٦,٤٣٢	١٠٦,٠٦٧	٧٣,١٨٥	١٨٢,٣٠٩
١٤,٠١٨,٩١٠	٥,٨٦٠,٤٠٦	٢,٠٥٣,٨١٤	٢,٠٦٨,٣٦٧	٤,٤٢٠,٢١٥	٣٢٥,٨٣٠	٥٨٠,٠١٠	٣,٧١٠,٢٦٨
١٣,٥١٤,٨٢٢	٥,٤٥٠,٣٧	١,١٨١,٨٠٠	١,٧٨٦,١٣١	٤,٣٠٧,٤٠٥	٢١٩,٧٦٢	٦١٤,٦٨٦	-
(٥٩٦,٠٨٠)	(٤٢٠,٩٢٦)	-	-	(١٧٥,١٥٤)	-	-	-
١٢,٩١٨,٧٤٢	٤,٩٨٤,١١١	١,١٨١,٨٠٠	١,٧٨٦,١٣١	٤,١٣٢,٢٥١	٢١٩,٧٦٢	٦١٤,٦٨٦	-
٤,٥٣١,٤٠٨	١,٤١١,٠١٠	٨٢٦,٩٧٠	٢٨٢,٣٣٦	١,٨١٦,٣٦٥	١٠٦,٠٦٧	٨٨,٧٦٠	-
٣٦,٨٥٤	-	-	-	٣٦,٨٥٤	-	-	-
(٤٩٨,٢٣٧)	(٨٢,٨٧٠)	-	-	(٤١٥,٣٦٧)	-	-	-
٤,٠٧٠,٠٢٥	١,٣٢٨,١٤٠	٨٢٦,٩٧٠	٢٨٢,٣٣٦	١,٤٢٧,٨٥٢	١٠٦,٠٦٧	٨٨,٧٦٠	-
١٤,٩٨٨,٧١٧	٦,٣١٢,٣٥١	٢,٠٠٨,٣٧٠	٢,٠٦٨,٣٦٧	٥,٥٧٠,١٠٣	٣٢٥,٨٣٠	٧٠٣,٤٤٦	-

* يتضمن هذا البند أراضي بقيمة (١,١٩١,٤٧٥) دينار مسجلة باسم (شركة لإجارة للتأجير التطويري)، حيث تم شراء هذه الأراضي من خلال عقد تأجير تمويلي، ولم تسديد كافة الدفعات المستحقة على قيمة الأراضي من قبل الشركة.
كما يتضمن قطعة أرض مسجلة باسم (البنك الإسلامي الأردني) تم شراؤها بالشراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ حصة الشركة منها (٢,٥١٨,٧٩٣) دينار، حيث قُمت الشركة بتسديد كافة الدفعات المستحقة عليها من حصتها.
هذا ولم يتم نقل ملكية تلك الأراضي باسم الشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة المرفقة.

كافة أراضي:

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١

إضافات

تحويلات من أراضي مستأجرة منقوبة بالتملك

مبيعات أراضي

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

المصاريف المرسمة:

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١

إضافات

تحويلات من أراضي مستأجرة منقوبة بالتملك

مبيعات أراضي

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

كافة أراضي معدة للبيع كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

كافة أراضي:

الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١

مبيعات أراضي

الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

المصاريف المرسمة:

الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١

إضافات

مبيعات أراضي

الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

كافة أراضي معدة للبيع كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

٩ . عقارات معدة للبيع

المجموع	شركة تعامل	شركة ضاحية طبربور
٩١١,١٤٧	٤٦٥,٩٠٢	٤٤٥,٢٤٥
٢٣,٥٨١	-	٢٣,٥٨١
(٥٤٠,٠١٢)	(١٢٩,٤١٧)	(٤١١,٥٩٥)
٣٩٤,٧١٦	٣٣٦,٤٨٥	٥٨,٢٣١
٥,١٩٧,٢٤٠	٢,٩١١,٢٣٨	٢,٢٨٦,٠٠٢
١١٢,١٩٤	-	١١٢,١٩٤
(٢,٩١٦,٧٧٨)	(٨٠٨,٦٧٨)	(٢,١٠٨,١٠٠)
٢,٣٩٢,٦٥٦	٢,١٠٢,٥٦٠	٢٩٠,٠٩٦
٩٢٩,١٩٩	٦٧٧,١٤٠	٢٥٢,٠٥٩
٧,٥٠٠	-	٧,٥٠٠
(٤١٥,٧٧٧)	(١٨٨,٠٩٥)	(٢٢٧,٦٨٢)
٥٢٠,٩٢٢	٤٨٩,٠٤٥	٢١,٨٧٧
٢,٢٦٦,٤٥٠	١,٩٥٠,٠٠٠	٣١٦,٤٥٠
١,٠١٣,٨٠٧	٤٩١,٧٨٥	٥٢٢,٠٢٢
(١٠٢,٦٦٠)	(٢٥,٨٨٢)	(٧٦,٧٧٧)
٩١١,١٤٧	٤٦٥,٩٠٢	٤٤٥,٢٤٥
٥,٨١٠,٨٠٨	٣,٠٧٢,٩٧٤	٢,٧٣٧,٨٣٤
(٦١٣,٥٦٨)	(١٦١,٧٣٦)	(٤٥١,٨٣٢)
٥,١٩٧,٢٤٠	٢,٩١١,٢٣٨	٢,٢٨٦,٠٠٢
١,٠١٥,٩٧٩	٧١٤,٧٥٩	٣٠١,٢٢٠
(٨٦,٧٨٠)	(٣٧,٦١٩)	(٤٩,١٦١)
٩٢٩,١٩٩	٦٧٧,١٤٠	٢٥٢,٠٥٩
٥,١٧٩,١٨٨	٢,٧٠٠,٠٠٠	٢,٤٧٩,١٨٨

كثافة أراضي:

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١

تحويلات من استثمارات عقارية

مبيعات عقارات

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

المصاريف المرسمة:

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١

تحويلات من استثمارات عقارية

مبيعات عقارات

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مخصص تدني في قيمة عقارات معدة للبيع

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١

تحويلات من استثمارات عقارية

استبعاد مخصص تدني عقارات مباحة

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

كثافة أراضي:

الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١

مبيعات عقارات

الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

المصاريف المرسمة:

الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١

مبيعات عقارات

الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

مخصص تدني في قيمة عقارات معدة للبيع

الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١

استبعاد مخصص تدني عقارات مباحة

الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

١٠ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢
٤٧,٠٢٨	٢٣,٢٨٥
١٥,٤٨٩	١٨,٤٣٧
٥,٧١٦	١٠,٥٤٠
١١,٨٥٢	٨,٩٣٥
١,٣٣٣	١,٣٣٣
٧,٤٢٣	٢٤
٨٨,٨٤١	٦٢,٥٥٤

أرباح ودائع ممتحنه غير مقبوضة

مصاريف مدفوعة مقدما

أمانات ضريبة الدخل

ذمم موظفين

تأمينات مستردة

متفرقة

١١ . أراضي مستأجرة منتهية بالتمليك

المجموع	المصاريف المرسمة	أراضي	
١,٢٦١,٢٧٠	٧٠٠	١,٢٦٠,٥٧٠	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
(١,٢٦١,٢٧٠)	(٧٠٠)	(١,٢٦٠,٥٧٠)	تحويلات إلى أراضي معدة للبيع
-	-	-	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
١,٣٨٧,٤٩٢	-	١,٣٨٧,٤٩٢	الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١
٧٠٠	٧٠٠	-	إضافات
(١٢٦,٩٢٢)	-	(١٢٦,٩٢٢)	أراضي مباحة
١,٢٦١,٢٧٠	٧٠٠	١,٢٦٠,٥٧٠	الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

١٢ . ذمم مدينة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٧٣٩,٨٢٠	٢,٣٤٠,٢٢٧	ذمم مدينة
(١٢,٢٧٥)	(١٢,٢٧٥)	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
١,٧٢٧,٥٤٥	٢,٣٢٧,٩٥٢	

يبين الجدول التالي أعمار الذمم المستحقة التي لم يتم أخذ مخصص لها:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,١٥٥,٤٥٣	١,٣٩١,٠٩٣	ذمم مدينة تستحق خلال عام
٥٧٢,٠٩٢	٩٣٦,٨٥٩	ذمم مدينة تستحق خلال أكثر من عام
١,٧٢٧,٥٤٥	٢,٣٢٧,٩٥٢	

وفي رأي إدارة الشركة أن جميع الذمم المستحقة التي لم يتم أخذ مخصص لها قابلة للتحويل بشكل كامل.

١٣ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢,١٩١,١٣١	٢,٣٣٥,٦٠٥	أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
١,٥٧٤	١,٥٧٤	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية
٢,١٩٢,٧٠٥	٢,٣٣٧,١٧٩	

١٤ . 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 الاستثمار المشترك وتستحق هذه الودائع خلال فترة تزيد على ثلاثة أشهر ونقل عن سنة.

١٥ . النقد وما في حكمه

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٨٠٠,١٥٢	٣١٤,٤٠٣	حسابات جارية لدى البنوك
١٠,٩٢١	١٢٠,٤٨٤	شيكات برسم التحصيل (إيضاح ٦)
١,٨٥٤	٤٥٧	نقد وشيكات في الصندوق
٨١٢,٩٢٧	٤٣٥,٣٤٤	

١٦. حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٢٩,٤٢٧,٢٠٠) دينار مقسم إلى (٢٩,٤٢٧,٢٠٠) سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مقابل (٣٣,٤٤٠,٠٠٠) دينار / سهم لعام ٢٠٢١.

قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢١ آذار ٢٠٢٢ تخفيض رأس مال الشركة بنسبة (١٢%) عن طريق إرجاع نقد للمساهمين بقيمة (٤,٠١٢,٨٠٠) دينار، ليصبح رأس المال (٢٩,٤٢٧,٢٠٠) دينار / سهم وقد تم إكمال كافة الإجراءات لدى الجهات المختصة.

احتياطي إجباري

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

ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم يمثل هذا البند قيمة ما تملكه شركة سخاء للاستثمارات المتعددة (شركة تابعة) في رأس مال الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة (الشركة الأم).

حقوق المسيطرين

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

١٧. أرباح تشارل عن حصة في شركة تابعة مقابل استثمار مشترك

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

١٨. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٥٧,٤٩٧	٢٠٨,٠٧١	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح ٢٧)
٤٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٨,١٢٥	١٧,٤١٧	مصاريف مستحقة
٢٦,٤١٧	٧,١٣٧	أمانات لجنة ملاك مشروع رياض المهندسين
-	٣,٤٦٨	أمانات الضمان الاجتماعي
-	٨٤٣	أمانات ضريبة دخل
١,٤٤٢	١,٠٩٥	مفرقة
<u>٢٣٣,٠٨١</u>	<u>٢٨٢,٠٣١</u>	

١٩. صافي إيرادات تأجير عقارات

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩,٥٨١	٢,٤٩٩	إيرادات إيجار
(٣,٤٨٢)	(٦٢٤)	استهلاكات عقارات مؤجرة (إيضاح ٣)
<u>٦,٠٩٩</u>	<u>١,٨٧٥</u>	

٢٠. مصاريف إدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٩١,٢٣٥	٢٠٧,٨٣٥	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٣,٣٥٥	٢٦,٢٣٥	ضمان إجتماعي
٢٧,٢٧٠	٥٢,٢١٣	أنساب مهنية
٣٥,٨١٤	٤٢,١٧٨	رسوم ورخص حكومية
٣١,٦٥٠	٣١,٥٠٠	تفقات أعضاء مجلس الإدارة
١٦,٧٥٠	١٦,٧٥٠	استهلاك حق استخدام موجودات مستأجرة (إيضاح ٥)
٤,٢٣٨	٣,٠١٧	فائدة التزامات عقود إيجار (إيضاح ٥)
١٧,٣٦٨	١٦,٤٠١	استهلاكات
١٣,٠٢٣	١٤,٨٤٢	تأمين صحي للموظفين
٩,٢٨٢	١٠,٨٤٣	ضريبة ونظافة
٤,٥٦٦	٧,٠٨٥	مصاريف أنظمة حاسوب
٢,٨٦٨	٣,٤٦٣	مصاريف سيارات
٣,١٩٩	٣,٠٦١	بريد وهااتف وإنترنت
٢,٣٥٩	٢,٤٧٠	قرطاسية ومطبوعات
٨٠٠	٢,٤٠٠	إيجارات
٢,٤٢٤	٢,٣٤١	تأمين
٦٠٠	١,٢٠٠	أتعاب مراقب عام الشركات
٦٢٤	٨٠٩	سفر وتفقات
٥٠٠	٧٢٨	دورات تدريب
٣٠٧	٥٥٦	اجتماعات الهيئة العامة
١,١٩٦	-	ماء وكهرباء
٤,٢٦٤	٩,٨٥٩	متفرقة
<u>٣٩٣,٧٩٢</u>	<u>٤٥٥,٨١٦</u>	

٢١. مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٤,٧٩٥	٤٣,٧٩٩	رواتب وأجور وملحقاتها
٤٨,٩٨٣	٤٢,٥٧٤	عمولات بيع
١٤,٠١٥	١٥,٣٥٠	إعلانات
١,١٩٧	١,٧٢٨	تفقات
١,٥٢٩	١,٢٤٦	بريد وهااتف
-	١,٤٧٦	متفرقة
<u>٩٠,٥١٩</u>	<u>١٠٦,١٧٣</u>	

٢٢. مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣,١٠٧	٣٨,٦٣٠	صيانة عامة
١٦,٩٥٢	٧,٠٢٠	خدمات عامة
٧,٨٠٢	٦,٩٩٥	مصاريف حكومية
٦,٨٢١	٦,٨٢١	نظافة
٥,٦٥٤	٥,٥٢٥	أمن وحماية
٢,٤٣٢	١,٨٦١	ماء وكهرباء
<u>٤٢,٧٦٨</u>	<u>٦٦,٨٥٢</u>	

٢٣ . مصاريف محملة على مشروع مشترك
يشكل هذا البند مصاريف محملة على المشروع المشترك مقابل إدارة الشركة للمشروع.

٢٤ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة
يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٢:

الرصيد القديم	طبيعة التعامل	حجم التعامل	طبيعة العلاقة	اسم الجهة
٥,٤١٨,٤٨٦	استئجار عقار وقمويي مشروع مشتركة وتأمين صحي	٢٨٦,١٨٥ ١,١٦٩,٠٣٩	مشروع مشترك مساهم رئيسي ورئيس مجلس الإدارة	شركة التواتر للاستثمارات والتطوير العقاري صدورق نقاعد نقابة المهندسين الأردنيين

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا
بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا (٩٨,١٠٥) دينار لعام ٢٠٢٢ مقابل (٩٧,٥٨٧) دينار لعام ٢٠٢١.

٢٥ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩٩٥,٢٤٣	٩٩١,٧٦٧	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة
٣٢,٩٢٦,٦٢٥	٣٠,٧٤٣,٥٤٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٣١	٠,٠٣٢	

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٤,٤٦٩,٧٧٥	٦,١٣٤,٣٩٨	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمارات العقارية
٤٠١,٩٨٠	٣٩٧,٢٧٧	صافي الإيرادات المتأتية من نشاط التعامل بالأوراق المالية
٦٠,٣٨٨	٦٨,٠٧٥	الإيرادات المتأتية من نشاط الودائع لدى البنوك
٢٣,٤٢٩,٢٢٥	٢١,٢٨٥,٣٦٠	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات
٢,١٩٢,٧٠٥	٢,٣٣٧,١٧٩	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
٢,٦١٩,٦٥١	٢,٢٦٦,٠٦٩	موجودات نشاط الاستثمار في الودائع لدى البنوك

٢٧. الوضع الضريبي

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٤,٢٩١	١٥٧,٤٩٧	الرصيد كما في بداية السنة
١٥٧,٥٧٩	٢١٤,٨٥٥	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة
-	٩٤٥	ضريبة دخل سنوات سابقة
-	(٥,٣٤٤)	نقص أمانات ضريبة الدخل
(٢٤,٣٧٢)	(١٥٦,٧٢٨)	ضريبة الدخل المدفوعة
-	(٣,١٥٤)	دفعات نصف سنوية لعام ٢٠٢٢
١٥٧,٤٩٧	٢٠٨,٠٧١	الرصيد كما في نهاية السنة (إيضاح ١٨)

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل ما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٥٠,٠٧٥	٢٠٤,٦٢٤	ضريبة الدخل للسنة
٧,٥٠٤	١٠,٢٣١	ضريبة المساهمة الوطنية للسنة
-	٩٤٥	ضريبة دخل سنوات سابقة
١٥٧,٥٧٩	٢١٥,٨٠٠	

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٢١ عدا عامي ٢٠١٨ و ٢٠٢٠.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي ٢٠١٨ و ٢٠٢٠ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٢٢ وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

٢٨. 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 والأرصدة المدينة الأخرى، وتتضمن المطلوبات المالية أمانات المساهمين والقرارات عقود الإيجار والأرصدة الدائنة الأخرى.

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.

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	٢٠٢٢
٢,٣٣٥,٦٠٥	-	١,٥٧٤	٢,٣٣٧,١٧٩	موجودات مالية بـ القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	٢٠٢١
٢,١٩١,١٢١	-	١,٥٧٤	٢,١٩٢,٧٠٥	موجودات مالية بـ القيمة 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 ونرى إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.

٢٩. 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 لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في القوائم المالية الموحدة.

يشكل رصيد أكبر صيقل ما مجموعه (٢٥٦,٠٥٦) دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠٢٢ مقابل (٢٨٢,٥٠٠) دينار كما في نهاية عام ٢٠٢١.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل للشامل بقيمة (٢٢٣,٥٦١) دينار لعام ٢٠٢٢، مقابل (٢١٩,١١٣) دينار لعام ٢٠٢١.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها وتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع 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 المضمومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

		٢٠٢٢		
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة		
٢,٣٠٩,٥٦١	-	٢,٣٠٩,٥٦١		أمانات المساهمين
٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١	-		إيرادات مؤجلة
١٤٢,٦٥٤	-	١٤٢,٦٥٤		دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
٣٦,٣٣٣	١٣,٦٠٤	٢٢,٧٢٩		التزامات عقود إيجار
٢٨٣,٠٣١	-	٢٨٣,٠٣١		أرصدة دائنة أخرى
٣,٢٧٢,٧٦٠	٥١٤,٧٨٥	٢,٧٥٧,٩٧٥		
		٢٠٢١		
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة		
١,٧٣٧,١٣٩	-	١,٧٣٧,١٣٩		أمانات للمساهمين
١٧٩,٠٣٧	-	١٧٩,٠٣٧		التزامات عقود إيجارات منتهية بالتاميك
٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١	-		إيرادات مؤجلة
٦١,٦٠٠	-	٦١,٦٠٠		دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
٥٠,٢٢٦	٢٤,٢٣٧	٢٥,٩٨٩		التزامات عقود إيجار
٢٨,٣٠٦	-	٢٨,٣٠٦		مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مياحة
٢٣٣,٠٨١	-	٢٣٣,٠٨١		أرصدة دائنة أخرى
٢,٧٩٠,٥٧٠	٥٢٥,٤١٨	٢,٢٦٥,١٥٢		

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.

٣٠. إدارة رأس المال

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

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Consolidated Financial Statements
31 December 2022

**Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company**

	<u>Pages</u>
- Independent auditor's report	2 - 4
- Consolidated statement of financial position	5
- Consolidated statement of comprehensive income	6
- Consolidated statement of changes in equity	7
- Consolidated statement of cash flows	8
- Notes to the consolidated financial statements	9 - 24



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To The Shareholders of
Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Amman - Jordan

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co. PLC, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2022, consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Company as at 31 December 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in the Hashemite Kingdom of Jordan, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Emphasis matter

As in note (8) the accompanying consolidated financial statements include a lands held for sale amounting to JOD (3,710,268) not registered in the name of the Company.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current year. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. For the matter below, our description of how our audit addressed the matter is provided in that context:

Provision for Expected Credit Loss

Included in the accompanying consolidated financial statements at the end of the year 2022 financial assets totaling JOD (2,340,227), as the provision for expected credit loss of these financial assets are dependent on the management's estimates of different variables, the adequacy of the provision is considered a key audit matter. The audit procedures performed by us to address this key audit matter included inquiring from management about the methodology used in calculating the provision and assessing the reasonableness of estimates and assumptions used by the management in calculating the provision amount. We have also inquired about the management's collection procedures and the amounts collected post year end.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information; we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRSs, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.


- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.
- We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.
- We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.
- From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co for the year ended 31 December 2022 maintains proper accounting records and the accompanying consolidated financial statements are in agreement therewith and with the financial data presented in the Board of Directors' report and we recommend the General Assembly to approve it.

8 March 2023
Amman - Jordan




Arab Professionals
Amin Samara
License No. (481)

Aimehanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Financial Position
As at 31 December 2022
(In Jordanian Dinar)

	Notes	2022	2021
Assets			
Non - Current Assets			
Investment properties	3	-	128,899
Investment in joint venture	4	138,719	42,810
Right of use assets	5	29,318	46,068
Property and equipment	7	72,000	80,877
Lands purchased by finance lease	11	-	1,261,270
Long term interests in joint venture	24	5,408,486	5,664,435
Long term accounts receivable	12	936,859	572,092
Long term checks under collection	6	438,644	21,749
Total Non - Current Assets		<u>7,024,026</u>	<u>7,818,200</u>
Current Assets			
Lands held for sale	8	19,018,910	16,988,767
Properties held for sale	9	2,266,450	5,179,188
Other current assets	10	62,554	88,841
Advance payment against purchased land		-	1,075,166
Accounts receivable	12	1,391,093	1,155,453
Checks under collection	6	118,214	49,462
Financial assets at fair value through profit or loss	13	2,337,179	2,192,705
Deposits at Islamic bank	14	2,266,069	2,619,651
Cash and cash equivalents	15	435,344	812,927
Total Current Assets		<u>27,895,813</u>	<u>30,162,160</u>
Total Assets		<u>34,919,839</u>	<u>37,980,360</u>
Equity and Liabilities			
Equity			
Paid - in capital	16	29,427,200	33,440,000
Statutory reserve		684,792	559,548
Shares owned by subsidiary company		(495,251)	(556,857)
Retained earnings		1,269,261	402,738
Equity Attributable to the Owners of the Company		<u>30,886,002</u>	<u>33,845,429</u>
Non - controlling interests		761,077	1,344,361
Total Equity		<u>31,647,079</u>	<u>35,189,790</u>
Liabilities			
Non - Current Liabilities			
Deferred revenues	17	501,181	501,181
Lease obligation - long term	5	13,604	24,237
Total Non - Current Liabilities		<u>514,785</u>	<u>525,418</u>
Current Liabilities			
Amounts due to shareholders		2,309,561	1,737,139
Advance payments received against properties and lands sale		142,654	61,600
Lease obligation - short term	5	22,729	25,989
Finance lease obligation - short term		-	179,037
Provision for sold real estate development		-	28,306
Other liabilities	18	283,031	233,081
Total Current Liabilities		<u>2,757,975</u>	<u>2,265,152</u>
Total Liabilities		<u>3,272,760</u>	<u>2,790,570</u>
Total Equity and Liabilities		<u>34,919,839</u>	<u>37,980,360</u>

"The accompanying notes from (1) to (30) are an integral part of these consolidated financial statements"

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Comprehensive Income
For the Year Ended 31 December 2022

(In Jordanian Dinar)

	Notes	2022	2021
Properties and lands sales, net		6,131,899	4,460,194
Properties and lands cost of sales		<u>(4,875,943)</u>	<u>(3,222,416)</u>
Gross profit		1,255,956	1,237,778
Changes in fair value financial assets at fair value through profit or loss		240,784	253,232
Gain from sale of financial assets at fair value through profit or loss		4,187	55,025
Dividends		152,306	93,723
Brokerage commissions paid		(623)	(2,397)
Company's share from Joint Venture	4	95,909	35,310
Allocated expenses to Joint Venture	23	15,000	15,000
Administrative expenses	20	(455,816)	(393,792)
Marketing expenses	21	(106,173)	(90,519)
Real estate management and maintenance expenses	22	(66,852)	(42,768)
Morabaha income		68,075	60,388
Morabaha expense of finance lease		(5,589)	(43,970)
Real estate rent revenues, net	19	1,875	6,099
Other revenues		6,306	1,521
Board of directors remuneration		<u>(45,000)</u>	<u>(40,000)</u>
Profit for the year before income tax		1,160,345	1,144,630
Income and National Contribution tax expense for the year	27	(214,855)	(157,579)
Prior year's income tax	27	<u>(945)</u>	<u>-</u>
Total comprehensive income for the year		<u>944,545</u>	<u>987,051</u>
Attributable to :			
Shareholders of the company		991,767	995,243
Non - controlling interest		<u>(47,222)</u>	<u>(8,192)</u>
		<u>944,545</u>	<u>987,051</u>
Basic and diluted earnings per share attributable to the shareholders of the company	25	<u>0.032</u>	<u>0.030</u>

"The accompanying notes from (1) to (30) are an integral part of these consolidated financial statements"

Almechanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Changes in Equity
For the Year Ended 31 December 2022

(In Jordanian Dinar)

	Paid - in Capital	Statutory Reserve	Shares Owned By Subsidiary Company	Retained Earnings*	Total Shareholders Equity	Non - Controlling Interests	Total Equity
Balance at 1 January 2022	33,440,000	559,548	(556,857)	402,738	33,845,429	1,344,361	35,189,790
Decrease in capital (Note 16)	(4,012,800)	-	61,606	-	(3,951,194)	-	(3,951,194)
Total comprehensive income for the year	-	-	-	991,767	991,767	(47,222)	944,545
Statutory reserve	-	125,244	-	(125,244)	-	-	-
Non - controlling interests	-	-	-	-	-	(536,062)	(536,062)
Balance at 31 December 2022	29,427,200	684,792	(495,251)	1,269,261	30,886,002	761,077	31,647,079
Balance at 1 January 2021	33,440,000	440,266	(556,857)	(473,223)	32,850,186	1,531,853	34,382,039
Total comprehensive income for the year	-	-	-	995,243	995,243	(8,192)	987,051
Statutory reserve	-	119,282	-	(119,282)	-	-	-
Non - controlling interests	-	-	-	-	-	(179,300)	(179,300)
Balance at 31 December 2021	33,440,000	559,548	(556,857)	402,738	33,845,429	1,344,361	35,189,790

* Retained earnings as at 31 December 2022 included unrealized gains relate to changes in fair value of financial assets at fair value through profit or loss amounting to JOD (240,784) which are not allowed to be distributed to shareholders.

"The accompanying notes from (1) to (30) are an integral part of these consolidated financial statements"

Almechanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Cash Flows
For the Year Ended 31 December 2022
(In Jordanian Dinar)

	2022	2021
Operating Activities		
Profit for the year before income tax	1,160,345	1,144,630
Depreciation	17,025	20,850
Changes in fair value financial assets through profit or loss	(240,784)	(253,232)
Company's share from Joint Venture operations	(95,909)	(35,310)
(Unused) provision for sold real estate development	(28,306)	11,880
Right of use assets depreciation	16,750	16,750
Lease obligation interest	3,007	4,338
Allocated expenses to joint venture	(15,000)	(15,000)
Board of directors remuneration	45,000	40,000
Changes in working capital		
Lands held for sale and Lands purchased by finance lease	127,256	1,768,931
Properties held for sale	2,912,738	629,448
Checks under collection	(485,647)	162,609
Receivable and other current assets	(574,120)	(198,613)
Other liabilities	(50,968)	586
Financial assets at fair value through profit or loss	96,310	497,609
Advance payment against purchased land	-	(1,075,166)
Advance payments received against properties and lands sales	81,054	(49,855)
Refundable deposit reserved against finance lease	-	300,000
Amounts due from related parties	-	1,094
Paid income tax	(159,882)	(24,373)
Net Cash Flows From Operating Activities	2,808,869	2,947,176
Investing Activities		
Deposits at Islamic Bank	353,582	(2,009,060)
Property and equipment	(7,524)	(25,534)
Investment properties	128,275	62,100
Investment and long term interests in Joint Venture	270,949	178,928
Net Cash Flows From (Used in) Investing Activities	745,282	(1,793,566)
Financing Activities		
Amounts due to shareholders and decrease in capital	(3,378,772)	(558,000)
Lease obligation payments	(16,900)	(22,500)
Non - controlling interests	(536,062)	(179,300)
Net Cash Flows Used in Financing Activities	(3,931,734)	(759,800)
Net Changes in Cash and Cash Equivalents	(377,583)	393,810
Cash and Cash Equivalents, beginning of year	812,927	419,117
Cash and Cash Equivalents, end of year	435,344	812,927

"The accompanying notes from (1) to (30) are an integral part of these consolidated financial statements"

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Notes to the Consolidated Financial Statements
31 December 2022

(In Jordanian Dinar)

1 . General

Almehanya for Real Estate Investments & Housing Co. was established as a Public Shareholding Company on 1 February 2007 under registration number (428) and commenced operation on 14 August 2007 in the Hashemite Kingdom of Jordan. The Company's main activities are property investment, real estate development and real estate management, establishing and constructing housing projects.

According to the Company code of establishment the Company must follow the Islamic religion rules in all its operations.

The Company shares are listed in Amman Stock Exchange - Jordan.

The consolidated financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors in their meeting held on 5 March 2023, and it is subject to the General Assembly Approval.

2 . Significant Accounting Policies

Basis of Preparation

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards.

The consolidated financial statements have been prepared on historical cost basis except for financial assets at fair value.

The consolidated financial statements are presented in Jordanian Dinar which is the functional currency of the company.

The accounting policies are consistent with those used in the previous year, except for the adoption of new and amended standards effective as at the beginning of the year.

Adoption of new IFRS standard

The following standard has been published that are mandatory for accounting periods after 31 December 2022. Management anticipates that the adoption of new Standard will have no material impact on the consolidated financial statements of the Company.

<u>Standard No.</u>	<u>Title of Standard</u>	<u>Effective Date</u>
IFRS 17	Insurance Contracts	1 January 2023

Principles of Consolidation

The consolidated financial statements comprise of the financial statements of the company and its subsidiaries where the company has the power to govern the financial and operating policies of the subsidiary so as to obtain benefits from their activities. The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the company using consistent accounting policies. All balances, transactions, income, and expenses between the company and its subsidiaries are eliminated. If the subsidiary doesn't use the same policies applied in the parent company, suitable amendments and procedures are made to the financial statements of the subsidiary to match the policies applied in the parent.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the company obtains control, and continue to be consolidated until the date that such control ceases.

The results of operations of the subsidiaries are consolidated in the consolidated statement of comprehensive income from the acquisition date which is the date on which control over subsidiaries is transferred to the company. The results of operation of the disposed subsidiaries are consolidated in the consolidated statement of comprehensive income to the disposal date which is the date on which the company loses control over the subsidiaries.

The following subsidiaries have been consolidated:

Company name	Capital	Ownership	Activity
Sakhaa for multiple investments Co.	15,000	100%	Trading in financial assets
Tal Al Romman for investments and real estate development Co.	15,000	100%	Real estate development
Al Theheba Al Gharbata for investments and real estate development Co.	15,000	100%	Real estate development
Taamol for investments and real estate development Co.	15,000	100%	Real estate development
Al Beshery for investments and real estate development Co.	15,000	100%	Real estate development
Daheyat Al Beshery for housing Co.	10,000	75%	Real estate development
Daheyat Tabarbor for housing Co.	10,000	75%	Real estate development
Al Mashafeia for investment property Co.	10,000	100%	Real estate development

Use of Estimates

The preparation of the consolidated financial statements requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amount of financial assets and liabilities and disclosure of contingent liabilities. These estimates and assumptions also affect the revenues, expenses and the provisions. Such estimates are necessarily based on assumptions about several factors involving varying degrees of judgment and uncertainty and actual results may differ resulting in future changes in such provisions.

Management believes that these estimates are reasonable and are as follows:

- Management reviews periodically the tangible assets in order to assess the depreciation for the year based on the useful life and future economic benefits. Any impairment is taken to the consolidated statement of profit or loss.
- The measurement of impairment losses under IFRS 9 requires judgment, in particular, the estimation of the amount and timing of future cash flows and collateral values when determining impairment losses and the assessment of a significant increase in credit risk. These estimates are driven by a number of factors, changes in which can result in different levels of allowances. Elements of the expected credit loss model that are considered accounting judgments and estimates include Probability of default (PD), Loss given default (LGD) and Exposure at default (EAD).

Finance lease

At commencement of the lease term, finance leases should be recorded as an asset and a liability at the lower of the fair value of the asset and the present value of the minimum lease payments (discounted at the interest rate implicit in the lease, if practicable, or else at the entity's incremental borrowing rate) finance lease payments should be apportioned between the finance charge and the reduction of the outstanding liability (the finance charge to be allocated so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability) the depreciation policy for assets held under finance leases should be consistent with that for owned assets. If there is no reasonable certainty that the lessee will obtain ownership at the end of the lease - the asset should be depreciated over the shorter of the lease term or the life of the asset.

Lands, Properties Held for Sale

Lands and properties being developed which are held for sale are presented by the lower of cost or net realizable value. The cost includes the value of the property and all the necessary expenses for developing and making the lands available for sale.

Property and Equipment

Property and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment loss. When assets are sold or retired, their cost and accumulated depreciation are eliminated from the accounts and any gain or loss resulting from their disposal is included in the consolidated statement of profit or loss.

The initial cost of property and equipment comprises its purchase price, including import duties and non-refundable purchase taxes and any directly attributable costs of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Expenditures incurred after the fixed assets have been put into operation, such as repairs and maintenance and overhaul costs, are normally charged to income in the period the costs are incurred. In situations where it can be clearly demonstrated that the expenditures have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of an item of property and equipment beyond its originally assessed standard of performance, the expenditures are capitalized as an additional cost of property and equipment.

Depreciation is computed on a straight-line basis using the following annual depreciation rates:

Furniture and fixtures	10%	Vehicles	15%
Office equipment	15%	Decorations	20%
Electrical equipment	25%	Projects equipment	25%
Computers	20-25%	Solar system	5%

Investment Property

Property held to earn rentals or for capital appreciation purposes as well as those held for undetermined future use are classified as investment property. Investment property is measured at cost less any accumulated depreciation and any accumulated impairment losses. The cost of constructed property includes the cost of material and any other costs directly attributed to bringing the property to a working condition for its intended use. Borrowing costs that are directly attributed to acquisition and construction of a property are included in the cost of that property.

Depreciation is charged on a straight-line basis at annual rate of (2%). The useful life and depreciation method are reviewed periodically to ensure that the method and period of depreciation are consistent with the expected pattern of economic benefits from these assets.

Trade Receivables

Trade receivables are carried at original invoice amount less an estimate made for expected credit loss based on a review of all outstanding amounts at the year end. Bad debts are written off when identified.

Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss

It is the financial assets held by the company for the purpose of trading in the near future and achieving gains from the fluctuations in market prices in the short term or trading margins.

Financial assets at fair value through profit or loss are initially stated at fair value at acquisition date (purchase costs are recorded at the consolidated statement of profit or loss upon acquisition) and subsequently measured at fair value. Moreover, changes in fair value are recorded in the consolidated statement of profit or loss including the change in fair value resulting from translation of non-monetary assets stated at foreign currency. Gains or losses resulting from the sale of these financial assets are taken to the consolidated statement of profit or loss.

Dividends from these financial assets are recorded in the consolidated statement of profit or loss.

Trading and Settlement Date Accounting

Purchases and sales of financial assets are recognized on the trade date, i.e. the date on which the Company commits its self to purchase or sell the asset.

Fair Value

For fair value of investments, which are traded in organized financial markets, is determined by reference to the quoted market bid price at the close of the business on the consolidated statement of financial position date. For investments which are listed in inactive stock markets, traded in small quantities or have no current prices, the fair value is measured using the current value of cash flows or any other method adopted. If there is no reliable method for the measurement of these investments, then they are stated at cost less any impairment in their value.

Right-of-use assets

The Company recognizes right-of-use at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying assets is available for use). Right-of-use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any re-measurement of lease liabilities.

The cost of right-of-use assets include the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payment made at or before the commencement date less any lease incentives received. Unless the company is reasonably certain to obtain ownership of the leased assets at the end of the lease term, the recognized right-of-use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of its estimated useful life and the lease term. Right-of-use assets are subject to impairment.

Lease obligation

At the commencement date of the lease, the Company recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payment to be made over the lease term. The lease payment include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the company and payments of penalties for terminating a lease, if the lease term reflects of the company exercising the option to terminate.

The variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expense in the period on which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the company uses the incremental borrowing rate at the lease commencement date if the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is re measured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the in-substance fixed lease payments or a change in the assessment to purchase the underlying asset.

Short-term-leases and leases of low-value assets

The company applies the short-term lease recognition exemption to some of its short-term leases (i.e., those leases that have lease terms of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases that are considered of low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are carried in the consolidated statement of financial position at cost. For the purposes of the consolidated cash flows statement, cash and cash equivalents comprise of cash on hand, deposits held at call with banks and checks under collection collectable within (3) months.

Payables and Accrued Expenses

Accounts payable and accrued expenses are recognized when goods are received and services are performed.

Provisions

Provisions are recognized when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount can be made.

Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and the Company intends to either settle them on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Revenue

Revenues from sale of goods are recognized when control transferred to the buyer, while revenues from rendering services are recognized over time and according to percentage of completion. In all cases, it is necessary that the amount of revenue can be measured reliably.

Morabaha is recognized on a time proportion basis that reflects the effective yield on the assets.

Dividends are recognized when the Company right to receive payment is established.

Rental income is recognized in accordance with the terms of rent contract over the rent term on straight - line basis.

Other revenues are recognized on accrual basis.

Foreign Currencies

Assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated to Jordanian Dinar using the prevailing exchange rates at year end. Foreign currency transactions during the year are recorded using exchange rates that were in effect at the dates of the transactions. Foreign exchange gains or losses are reflected in the consolidated statement of profit or loss.

Income Tax

Income tax expenses are accounted for on the basis of taxable income. Taxable income differs from income declared in the consolidated financial statements because the latter includes non-taxable revenues or disallowed taxable expenses in the current year but deductible in subsequent years, accumulated losses acceptable by the tax law, and items not accepted for tax purposes or subject to tax.

Taxes are calculated on the basis of the tax rates according to the prevailing laws, regulations, and instructions of the countries where the Company operates.

3 . Investment Properties

	Lands	Buildings	Total
Cost			
Balance at 1 /1/2022	23,581	127,426	151,007
Transfers to properties held for sale	(23,581)	(127,426)	(151,007)
Balance at 31/12/2022	-	-	-
Accumulated depreciation and Impairment			
Balance at 1/1/2022	-	22,108	22,108
Depreciation	-	624	624
Transfers impairment provision to properties held for sale	-	(7,500)	(7,500)
Transfers accumulated depreciation to properties held for sale	-	(15,232)	(15,232)
Balance at 31/12/2022	-	-	-
Net book value at 31 / 12 / 2022	-	-	-
Cost			
Balance at 1/1/2021	35,142	189,901	225,043
Properties sold	(11,561)	(62,475)	(74,036)
Balance at 31/12/2021	23,581	127,426	151,007
Accumulated depreciation and Impairment			
Balance at 1/1/2021	-	30,562	30,562
Depreciation	-	3,482	3,482
Sold investment properties impairment provision reversal	-	(3,712)	(3,712)
Sold investment properties accumulated depreciation reversal	-	(8,224)	(8,224)
Balance at 31/12/2021	-	22,108	22,108
Net book value at 31 / 12 / 2021	23,581	105,318	128,899

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co. PLC
Notes to the consolidated financial statements (continued)
31 December 2022

4 . Investment In Joint Venture

Company	Beginning Balance	Share from operation Result	Ending Balance
Al Tawator for Investments and Real Estate Development Co.	42,810	95,909	138,719

The following table summarizes key financial information for the investment in the joint venture:

Activity	Ownership	Assets	Liabilities	Revenues	Operation Results
Commercial complex development and building	50%	11,498,508	11,221,071	846,155	191,817

5 . Leased assets

The Movement on the right of use assets and lease obligation are as follows:

	Right of use assets	Lease obligation
Balance as at 1/1/2022	46,068	50,226
Interest	-	3,007
Payment during the year	-	(16,900)
Depreciation	(16,750)	-
Balance as at 31/12/2022	29,318	36,333
Short term balance		22,729
Long term balance		13,604
		36,333

6 . Checks Under Collection

	2022	2021
Checks under collections collectable within (3) Months (Note 15)	120,484	10,921
Checks under collections collectable within (4 - 12) Months	118,214	49,462
Checks under collections collectable within period over (12) Months	438,644	21,749
	677,342	82,132

Alrehanaya For Real Estate Investments & Housing Co. PLC
Notes to the consolidated financial statements (continued)
31 December 2022

7 . Property and Equipment

	Furniture and Fixtures	Office Equipment	Electrical Equipment	Computers	Vehicles	Decorations	Projects Equipment	Solar System	Total
Cost									
Balance at 1/1/2022	53,953	19,850	5,706	126,504	57,300	30,406	6,750	12,440	312,909
Additions	5,236	-	-	3,795	-	-	-	-	9,031
Disposal	(35,804)	(18,400)	-	(66,195)	-	-	-	-	(120,399)
Balance at 31/12/2022	23,385	1,450	5,706	64,104	57,300	30,406	6,750	12,440	201,541
Accumulated depreciation									
Balance at 1/1/2022	45,196	18,411	4,622	113,022	30,119	13,759	6,747	156	232,032
Depreciation	1,279	-	216	3,562	6,428	4,395	3	518	16,401
Disposal	(35,736)	(16,961)	-	(66,195)	-	-	-	-	(118,892)
Balance at 31/12/2022	10,739	1,450	4,838	50,389	36,547	18,154	6,750	674	129,541
Net book value at 31/12/2022	12,646	-	868	13,715	20,753	12,252	-	11,766	72,000
Cost									
Balance at 1/1/2021	53,376	18,573	5,285	115,685	57,300	30,406	6,750	-	287,375
Additions	577	1,277	421	10,819	-	-	-	12,440	25,534
Balance at 31/12/2021	53,953	19,850	5,706	126,504	57,300	30,406	6,750	12,440	312,909
Accumulated depreciation									
Balance at 1/1/2021	44,171	18,411	4,387	110,134	22,253	8,561	6,747	-	214,664
Depreciation	1,025	-	235	2,888	7,866	3,198	-	156	17,368
Balance at 31/12/2021	45,196	18,411	4,622	113,022	30,119	13,759	6,747	156	232,032
Net book value at 31/12/2021	8,757	1,439	1,084	13,482	27,181	16,647	3	12,284	80,877

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co. PLC
Notes to the consolidated financial statements (continued)
31 December 2022

8 . Lands Held for Sale

	Projects of company							Total
	Tal Al		Daheyat Al		Al Marhafaia	Taarmol	Total	
	Al Mehaneya*	Al Beshery	Romman	Al Theheba				
Lands Cost								
Balance at 1/1/2022	-	614,686	219,763	4,132,251	1,786,131	1,181,800	4,984,111	12,918,742
Additions	2,333,145	-	-	-	-	-	-	2,333,145
Transfer from land lease	1,260,570	-	-	-	-	-	-	1,260,570
Lands sales	(69,756)	(107,861)	-	(803,469)	-	26,500	(315,512)	(1,270,098)
Balance at 31/12/2022	3,523,959	506,825	219,763	3,328,782	1,786,131	1,208,300	4,668,599	15,242,359
Capitalized expenses								
Balance at 1/1/2022	-	88,760	106,067	1,437,852	282,236	826,970	1,328,140	4,070,025
Additions	185,648	-	-	-	-	-	85,010	270,658
Transfer from land lease	700	-	-	-	-	-	-	700
Lands sales	(39)	(15,573)	-	(346,419)	-	18,544	(221,343)	(564,832)
Balance at 31/12/2022	186,309	73,185	106,067	1,091,433	282,236	845,514	1,191,807	3,776,551
Total Cost at 31/12/2022	3,710,268	580,010	325,830	4,420,215	2,068,367	2,053,814	5,860,406	19,018,910
Lands Cost								
Balance at 1/1/2021	-	614,686	219,763	4,307,405	1,786,131	1,181,800	5,405,037	13,514,822
Lands sales	-	-	-	(175,154)	-	-	(420,926)	(596,080)
Balance at 31/12/2021	-	614,686	219,763	4,132,251	1,786,131	1,181,800	4,984,111	12,918,742
Capitalized expenses								
Balance at 1/1/2021	-	88,760	106,067	1,816,365	282,236	826,970	1,411,010	4,531,408
Additions	-	-	-	36,854	-	-	-	36,854
Lands sales	-	-	-	(415,367)	-	-	(82,870)	(498,237)
Balance at 31/12/2021	-	88,760	106,067	1,437,852	282,236	826,970	1,328,140	4,070,025
Total Cost at 31/12/2021	-	703,446	325,830	5,570,103	2,068,367	2,008,770	6,312,251	16,988,767

* This item includes lands amounting to JOD (1,191,475) registered in the name of (Jarah for Financial Leasing Company), where these lands were purchased through a financing lease contract and all payments due were paid. It also includes a land registered in the name of (Jordan Islamic Bank) that was purchased in partnership with the Jordanian Engineers Association, the Company's share of the land is amounting to JOD (2,518,793), the Company paid all the payments due.

Those lands are still not registered in the name of the Company until the date of this consolidated financial statements.

9 . Properties Held for Sale

	Daheyat Tabarbor Co.	Taamol Co.	Total
Lands Cost			
Balance at 1/1/2022	445,245	465,902	911,147
Transfers from investment properties	23,581	-	23,581
Properties sales	(410,595)	(129,417)	(540,012)
Balance at 31/12/2022	58,231	336,485	394,716
Capitalized Expenses			
Balance at 1/1/2022	2,286,002	2,911,238	5,197,240
Transfers from investment properties	112,194	-	112,194
Properties sales	(2,108,100)	(808,678)	(2,916,778)
Balance at 31/12/2022	290,096	2,102,560	2,392,656
Impairment Provision in Properties Held for Sale			
Balance at 1/1/2022	252,059	677,140	929,199
Transfers from investment properties	7,500	-	7,500
Sold properties impairment provision reversal	(227,682)	(188,095)	(415,777)
Balance at 31/12/2022	31,877	489,045	520,922
Net book value at 31/12/2022	316,450	1,950,000	2,266,450
Lands Cost			
Balance at 1/1/2021	522,022	491,785	1,013,807
Properties sales	(76,777)	(25,883)	(102,660)
Balance at 31/12/2021	445,245	465,902	911,147
Capitalized Expenses			
Balance at 1/1/2021	2,737,834	3,072,974	5,810,808
Properties sales	(451,832)	(161,736)	(613,568)
Balance at 31/12/2021	2,286,002	2,911,238	5,197,240
Impairment Provision in Properties Held for Sale			
Balance at 1/1/2021	301,220	714,759	1,015,979
Sold properties impairment provision reversal	(49,161)	(37,619)	(86,780)
Balance at 31/12/2021	252,059	677,140	929,199
Net book value at 31/12/2021	2,479,188	2,700,000	5,179,188

10 . Other Current Assets

	2022	2021
Accrued morabaha income	23,285	47,028
Prepaid expenses	18,437	15,489
Income tax withholdings	10,540	5,716
Employees receivables	8,935	11,852
Refundable deposits	1,333	1,333
Others	24	7,423
	62,554	88,841

11 . Land Lease

	Land	Capitalized expenses	Total
Balance at 1/1/2022	1,260,570	700	1,261,270
Transfer to lands held from sale	(1,260,570)	(700)	(1,261,270)
Balance at 31/12/2022	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Balance at 1/1/2021	1,387,492	-	1,387,492
Additions	-	700	700
Land sales	(126,922)	-	(126,922)
Balance at 31/12/2021	<u>1,260,570</u>	<u>700</u>	<u>1,261,270</u>

12 . Accounts Receivable

	2022	2021
Accounts receivable	2,340,227	1,739,820
Provision for expected credit loss	(12,275)	(12,275)
	<u>2,327,952</u>	<u>1,727,545</u>

The ageing of receivables past due but not impaired is as follows:

	2022	2021
Receivables past due for less than one year	1,391,093	1,155,453
Receivables past due for more than one year	936,859	572,092
	<u>2,327,952</u>	<u>1,727,545</u>

Management believes that all past due but not impaired receivables are collectable in full.

13 . Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss

	2022	2021
Investment in quoted companies shares (in Jordan)	2,335,605	2,191,131
Investment in unquoted companies shares (in Jordan)	1,574	1,574
	<u>2,337,179</u>	<u>2,192,705</u>

14 . Deposits at Islamic Bank

This account represents deposits at Safwa Islamic Bank, which earns a Morabaha percentage declared by the Bank upon liquidation of joint Investments accounts, and this deposit mature with a period between 3 and 12 months.

15 . Cash and Cash Equivalents

	2022	2021
Current bank accounts	314,403	800,152
Checks under collection (Note 6)	120,484	10,921
Cash and checks on hand	457	1,854
	<u>435,344</u>	<u>812,927</u>

16 . Equity

Paid - in Capital

The authorized, subscribed and paid in capital is JOD (29,427,200) divided equally into (29,427,200) shares with par value of JOD (1) for each share as at 31 December 2022, against JOD (33,440,000)/ shares for the year 2021.

The General Assembly of the Company decided in its extraordinary meeting held on 21 March 2022, to reduce the company's capital by (12%) through returning cash to the shareholders amounting to JOD (4,012,800), the reduction procedures have been completed with all legal authorities.

Statutory Reserve

The accumulated amounts in this account represent 10% of the Company's net income before income tax according to the Companies Law. The statutory reserve is not available for distribution to shareholders.

Shares Owned by Subsidiary Company

This presents the cost of shares owned by the subsidiary in the capital of Almehanya For Real Estate Investments & Housing Company (the Parent Company).

Non - Controlling Interest

This presents the non - controlling interest of the company from the subsidiaries shareholders equity, and the non - controlling interest is presented as a separate account in the consolidated statements of financial position, consolidated statement of profit or loss or consolidated statement of other comprehensive income.

17 . Gain on Disposal of a Subsidiary

In 2018, the Company waived 50% of its share in a subsidiary (Al Tawator for Investment and Real Estate Development Company) under a joint venture agreement, where the Company handed over the land owned by the Subsidiary as part of its contribution to the joint venture, resulting a gain amounted to JOD (495,106) and deferred revenue amounted to JOD (501,181) against 50% of the project contribution. This deferred revenue are recognized when the project is sold to a third party.

18 . Other Liabilities

	2022	2021
Provision for income tax (Note 27)	208,071	157,497
Board of directors remuneration	45,000	40,000
Accrued expenses	17,417	8,125
Owners deposits on Reyad Al Mohandessen project	7,137	26,417
Social security withholdings	3,468	-
Income tax withholdings	843	-
Miscellaneous	1,095	1,042
	<u>283,031</u>	<u>233,081</u>

19 . Real Estate Rent Revenues, net

	2022	2021
Rent revenues	2,499	9,581
Rented investment properties depreciation (Note 3)	(624)	(3,482)
	<u>1,875</u>	<u>6,099</u>

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co. PLC
Notes to the consolidated financial statements (continued)
31 December 2022

20 . Administrative Expenses

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Salaries, wages and other benefits	207,835	191,235
Social security	26,235	23,355
Professional fees	52,213	27,270
Governmental fees	42,178	35,814
Board of directors' transportation	31,500	31,650
Right of use assets depreciation (Note 5)	16,750	16,750
Lease obligation interest (Note 5)	3,007	4,338
Depreciation	16,401	17,368
Health insurance	14,843	13,023
Hospitality and cleaning	10,842	9,282
Computer systems expenses	7,085	4,566
Vehicles expenses	3,463	2,868
Post, telephone and internet	3,061	3,199
Stationary and printing	2,470	2,359
Rents	2,400	800
Insurance	2,341	2,424
Companies controller fees	1,200	600
Travel and transportation	809	624
Training courses	768	500
General assembly meetings	556	307
Utilities	-	1,196
Miscellaneous	9,859	4,264
	<u>455,816</u>	<u>393,792</u>

21 . Marketing Expenses

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Salaries, wages and other benefits	43,799	24,795
Sales commission	42,574	48,983
Advertisement and promotions	15,350	14,015
Travel and transportation	1,728	1,197
Post, telephone and internet	1,246	1,529
Miscellaneous	1,476	-
	<u>106,173</u>	<u>90,519</u>

22 . Real Estate Management and Maintenance Expenses

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
General maintenance	33,630	3,107
General services	7,020	16,952
Governmental fees	6,995	7,802
Cleaning	6,821	6,821
Security	5,525	5,654
Utilities	1,861	2,432
	<u>66,852</u>	<u>42,768</u>

23 . Allocated expenses to Joint Venture

This account represents allocated expenses to the Joint Venture against the Company management of the Joint Venture.

24 . Related Party Transactions

The company had the following transactions with related party during the year:

Party	Relationship Nature	Transaction Volume	Transaction Nature	Balance
Al Tawakor for Investments and Real Estate Development Co.	Joint Venture	286,185	Rent and financing	5,408,486
Retirement Fund of Jordanian Engineers Association	The Chairman and main Shareholder	1,169,039	Joint projects and health insurance	-

Executive Management Remuneration

The remuneration of executive management during the years 2022 and 2021 amounted to JOD (98,105) and JOD (97,587) respectively.

25 . Basic and Diluted earnings Per Share

	2022	2021
Profit for the year attributable to shareholders	991,767	995,243
Weighted average number of shares	30,743,544	32,926,625
	<u>0.032</u>	<u>0.030</u>

26 . Segments Reporting

The company's and its subsidiaries main operations are real estate investments, investment in securities and banks deposits inside the Hashemite Kingdom of Jordan are as the followings:

	2022	2021
Revenues generated from real estate investments	6,134,398	4,469,775
Revenues generated from securities investments	397,277	401,980
Revenues generated from bank deposits	68,075	60,388
Real estate investment segment assets	21,285,360	23,429,225
Securities investment segment assets	2,337,179	2,192,705
Bank deposits investment segment assets	2,266,069	2,619,651

27. Income Tax

The movement on provision for the income tax during the year is as follows:

	2022	2021
Balance at beginning of the year	157,497	24,291
Income and National Contribution tax expense for the year	214,855	157,579
Prior years' income tax	945	-
Income tax withholdings offsetting	(5,344)	-
Income tax paid	(156,728)	(24,373)
Semiannually Income tax paid for the year 2022	(3,154)	-
Balance at end of the year (Note 18)	208,071	157,497

Income tax for the year in the consolidated statement of comprehensive income consists of the following:

	2022	2021
Income tax for the year	204,624	150,075
National Contribution tax for the year	10,231	7,504
Prior years' income tax	945	-
	215,800	157,579

- The Company has settled its tax liability with Income Tax Department up to the year ended 2021 except the years 2018 and 2020.
- The income tax returns for the years 2018 and 2020 has been filed with the Income Tax Department but the Department has not reviewed the company's records till the date of this report.
- The Income and National Contribution Tax provision for the year 2022 was calculated in accordance with the Income Tax Law.

28. Fair Value of Financial Instruments

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities. Financial assets of the Company include cash and cash equivalents, deposits at bank, checks under collection, receivable, securities and other current assets. Financial liabilities of the Company include lease obligation and amounts due to shareholders and other current liabilities.

The fair values of the financial assets and liabilities are not materially different from their carrying values as most of these items are either short-term in nature or re-priced frequently.

Financial assets and financial liabilities measured at fair value in the consolidated statement of financial position are grouped into three levels of a fair value hierarchy. The three levels are defined based on the observability of significant inputs to the measurement, as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.
- Level 3: unobservable inputs for the asset or liability.

2022	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	2,335,605	-	1,574	2,337,179
2021	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	2,191,131	-	1,574	2,192,705

Financial assets included in level 3 are stated at cost less impairment charges, as the fair value of these assets cannot be measured reliably due to the lack of available active markets for identical assets.

29. Financial Risk Management

Credit Risk

Credit risks are those risks resulting from the default of counterparties to the financial instrument to repay their commitment to the Company. The Company limits its credit risk by only dealing with reputable banks and by setting credit limits for individual customers and monitoring outstanding receivables. The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying value of each financial asset. The balance of The largest client amounted to JOD (256,029) from the total outstanding receivables as at 31 December 2022 compared to JOD (282,500) as at 31 December 2021.

Equity Price Risk

Equity price risk results from the change in the fair value of equity securities. The company manages these risks through the diversification of investments in several geographical areas and economic sectors. If the quoted market price of listed equity securities had increased or decreased by 10%, the consolidated statement of comprehensive income for the year 2022 would have been reduced / increased by JOD (233,561) (2021: JOD 219,113).

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Company will not be able to meet its net financial obligation. In this respect, the Company's management diversified its funding sources, and managed assets and liabilities taking into consideration liquidity and keeping adequate balances of cash, and cash equivalents and quoted securities.

The table below analyses the Company's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period at the consolidated statement of financial position date to the contractual maturity date:

2022	Less than one year	More than one year	Total
Amounts due to shareholders	2,309,561	-	2,309,561
Deferred revenue	-	501,181	501,181
Advance payments received against properties and lands sale	142,654	-	142,654
Lease obligation	22,729	13,604	36,333
Other liabilities	283,031	-	283,031
	<u>2,757,975</u>	<u>514,785</u>	<u>3,272,760</u>
2021	Less than one year	More than one year	Total
Amounts due to shareholders	1,737,139	-	1,737,139
Finance lease obligation	179,037	-	179,037
Deferred revenue	-	501,181	501,181
Advance payments received against properties and lands sale	61,600	-	61,600
Lease obligation	25,989	24,237	50,226
Provision for sold real estate development	28,306	-	28,306
Other liabilities	233,081	-	233,081
	<u>2,265,152</u>	<u>525,418</u>	<u>2,790,570</u>

Currency Risk

The management considers that the Company is not exposed to significant currency risk. The majority of their transactions and balances are in either Jordanian Dinar or US Dollar. As the Jordanian Dinar is pegged to the US Dollar, balances in US Dollar are not considered to represent significant currency risk and the Company's results or equity to movements in exchange rates is not considered significant.

30 . Capital Management

The Company manages its capital structure with the objective of safeguarding the entity's ability to continue as a going concern and providing an adequate return to shareholders by investing Company's assets and pricing products and services commensurately with the level of risk.

إقرارات مجلس الإدارة

1. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستثمار الشركة خلال العام 2023.
2. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المنتهية للفترة من 2022/1/1 ولغاية 2022/12/31 وتوفر نظام رقابة داخلي فعال في الشركة.
3. تُقر الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2022/1/1 ولغاية 2022/12/31.

رئيس مجلس الإدارة		نائب رئيس مجلس الإدارة	
المهندس أحمد السمارة		السيد معن السحيمات	
عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	
الدكتور بشار الطراونة	المهندس أحمد الغزو	الأستاذ يحيى أبو عبود	
عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	
المهندس أيمن الخضيري	السيد ابراهيم عوض	السيد فهد طويله	

4. تُقر الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2022/1/1 ولغاية 2022/12/31.

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

إقرارات مجلس الإدارة

1. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستثمار الشركة خلال العام 2023.
2. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المنتهية للفترة من 2022/1/1 ولغاية 2022/12/31 وتوفر نظام رقابة داخلي فعال في الشركة.
3. تُقر الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2022/1/1 ولغاية 2022/12/31.

رئيس مجلس الإدارة  المهندس أحمد السمارة		نائب رئيس مجلس الإدارة  السيد معن السكيمات	
عضو مجلس الإدارة  الدكتور بشار الطراونة	عضو مجلس الإدارة  المهندس أحمد الغزول	عضو مجلس الإدارة  الأستاذ يحيى أبو عبود	
عضو مجلس الإدارة  المهندس أيمن الخضيرى	عضو مجلس الإدارة  السيد ابراهيم عوض	عضو مجلس الإدارة  السيد فهد طويله	

4. تُقر الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2022/1/1 ولغاية 2022/12/31.

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