



المهنية

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

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

التقرير السنوي الثامن عشر

2025م

عمّان – المملكة الأردنية الهاشمية



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



**حضرة صاحب السمو الملكي ولي العهد
الأمير الحسين ابن عبد الله الثاني المعظم**

مجلس الإدارة الحالي

رئيس مجلس الإدارة	1. صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها سعادة المهندس أحمد قاسم محمد السمارة
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 أحمد فالح أحمد الفلاحات اعتباراً من 2025/5/17 يمثلها سعادة المهندس عبدالله عاصم عبدالله غوشه لغاية 2025/5/16
عضو	5. شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة يمثلها سعادة المهندس نايف أحمد بخيت الذيب
عضو	6. نقابة المحامين الأردنيين يمثلها سعادة الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عبيد
عضو	7. سعادة المهندس محمود اسماعيل علي السعودي
عضو	8. سعادة السيد ابراهيم محمد محمد عوض
عضو	9. سعادة السيد فهد عثمان عبده طويله

المدير العام

المهندس بدر بسيم علي ناصر

مدققوا حسابات الشركة

المهنيون العرب

المستشار القانوني

الأستاذ المحامي فراس طه عيد الرحمن الشراري

الصفحة	المحتويات
7	كلمة رئيس مجلس الإدارة
25-8	تقرير مجلس الإدارة
29-26	تقرير الحكومة لعام 2025
30	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي الثامن عشر
32-31	الخطة المستقبلية لعام 2026
33	تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية لعام 2025
34	إقرارات مجلس الإدارة

رؤيتنا

الريادة في التطوير العقاري.

رسالتنا

تقديم خدمات أفضل لمشاريع التطوير العقاري والأراضي.

قيمنا

الثقة، الأمانة، الجودة.

شعارنا

ثقة تتجدد.



حضرات السادة المساهمين الكرام

بالأصالة عن نفسي وبالنابة عن زملائي أعضاء مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان ترحب بكم في اجتماع الهيئة العامة العادي التاسع عشر للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان لتقدم لكم التقرير السنوي الثامن عشر للعام 2025 والذي يتضمن أهم نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها وإنجازاتها والبيانات المالية والاقتصادات المطلوبة حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

حضرات السادة المساهمين الكرام

حققت الشركة المهنية في العام 2025 أرباح بلغت (1.477) مليون دينار مقارنة مع أرباح بلغت (642) ألف

دينار للعام 2024 حيث عملت الشركة بأقصى طاقتها رغم الأوضاع الاقتصادية التي كان لها أثر واضح على كافة القطاعات الاقتصادية في المملكة ومنها القطاع العقاري تحديداً بسبب الأوضاع السياسية في المنطقة، والتحديات الاقتصادية المختلفة التي تمر بها المنطقة ومحيطها وتراجع القدرة الشرائية والمعوقات المختلفة للاستثمار.

واصل مجلس الإدارة ضمن خطته لعام 2025 دراسة العديد من الفرص الاستثمارية والتي تتعلق بشراء الأراضي، حيث قامت الشركة بدراسة عدة فرص استثمارية لتنويع الحقيبة الاستثمارية في الشركة، ودراسة عروض أخرى لمبادلة عقارات بما يحقق مصالح المساهمين حيث توجهت لزيادة محفظتها في السوق المالي الذي شهد هذا العام انتعاشاً كبيراً، وكذلك التوسع في الحملات التسويقية للمشاريع داخل وخارج المملكة وتقديم الخصومات التشجيعية لزيادة البيع وتحقيق الأرباح والسيولة النقدية، حيث قامت بزيارة إلى المملكة العربية السعودية لتسويق المشاريع وكانت زيارات ناجحة فتحت علاقات و أبواب جديدة لتسويق المشاريع، وقامت الشركة بالتوسع في التسويق الرقمي، وذلك لتمكين الشركة من توظيف النقد لصالح المساهمين واستكمال تطوير المشاريع لتصحيح جاهزة للبيع، وبلغت مبيعات الشركة من العقارات والأراضي (5.29) مليون دينار لعام 2025، استطعنا تحصيل عوائد تنظيم مشروع روبي الإسراء (المرحلة الثالثة) من خلال كسب أحد قضايا استرداد عوائد التنظيم وما زالت هناك قضايا أخرى.

حضرات السادة المساهمين الكرام

لقد شهد العام 2025 عدداً من الانجازات رغم كل الظروف تتمثل فيما يلي:

- تمكنت الشركة من الحفاظ على حجم مبيعات الأراضي والعقارات رغم الصعوبات التي تواجه القطاع العقاري وذلك من خلال تقديم برامج تبسيط مبسرة وبما يحفظ حقوق الشركة.
- استثمارية تسويق وبيع مشاريع الشركة (روابي الإسراء، واحة المهنية/الطينيب، روبي عمان التنموي/الطينيب، روبة المهنية/النوبعيس، أراضي حثينا، روبي المهندسين، روبي السرو، أراضي تل الرمان، فلل حثينا، روبي الصلاحية، رابية المهنية/ناعور).
- تم الانتهاء من تنفيذ مشروع روبي عمان التنموي وبيع (50%) من المشروع.
- بلغ صافي الربح بعد الضريبة (1.477) مليون دينار مقارنة مع ربح (642) ألف دينار عام 2024.
- بلغت إيرادات بيع الأراضي والعقارات (5.3) مليون دينار.
- بلغت السيولة النقدية نهاية العام 2025 مبلغ (3.6) مليون دينار وتم الاستفادة منها في تحقيق عوائد مالية للشركة.
- تم الانتهاء من بيع شقق إسكان رياض المهندسين بالكامل وعددها (167) شقة.
- نيش (4) فلل من أصل (30) فيلا في مشروع فلل حثينا مادبا، وما زالت القضية المرفوعة على المفاوض والاستشاري قيد المحاكمة.

حضرات السادة المساهمين الكرام

ما زال مجلس الإدارة يسير وفق خطة مدروسة لزيادة الاستثمار 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، أملين من الله عز وجل أن يوفقنا جميعاً لتحقيق طموحاتكم بالتهوض بالشركة إلى أعلى مستويات النجاح.

"وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون"

رئيس مجلس الإدارة

م. أحمد السمارة

يسر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي التاسع عشر وأن يقدم لحضرتكم تقريره السنوي الثامن عشر والبيانات المالية السنوية الموحدة كما هي في 31 كانون الأول 2025.

1.أ. أنشطة الشركة الرئيسية:

- تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان وتم تسجيلها في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (428) بتاريخ 2007/2/1 برأسمال قدره (55) مليون دينار أردني موزعة على (55) مليون سهم.
- حصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 2007/8/14
- تم تخفيض رأس المال بناءً على قرار الهيئة العامة لأكثر من مرة (6 مرات) ليصبح رأس المال (25,725,258) دينار أردني موزعة على (25,725,258) 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 فروع داخل المملكة أو خارجها.

ج. عدد الموظفين في الشركة:

بلغ عدد موظفي الشركة في عام 2025 (15) موظفاً.

د. حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما بتاريخ 2025/12/31 مبلغ (21,849,173) ديناراً ليشمل:

- استثمارات في مشروع مشترك (5,043,629) ديناراً.
- ممتلكات ومعدات (37,572) ديناراً.
- أراضي معدة للبيع (16,287,972) ديناراً.
- عقارات معدة للبيع (480,000) ديناراً.

2. الشركات المملوكة والحيليفة وطبيعة نشاطها:

أ- الشركات المملوكة:

الرقم	إسم الشركة	رأس المال	نسبة المساهمة	طبيعة نشاطها	موقع الشركة
1	شركة منشاء للاستثمارات المتعددة	15 ألف دينار	%100	شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية لصالح الشركة.	تقع الشركات التابعة في (مقر الشركة الأم) - تالغ 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 النهمية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري	15 ألف دينار	%100	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات	
4	شركة نعامل للاستثمار والتطوير العقاري	15 ألف دينار	%100	إقامة وحدات سكنية مستقلة (فلل) وبيعها بدون فوائد ربوية 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 وتقسيمها 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 ربوية وشراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية وبناء مجمعات تجارية وبيعها بدون فوائد ربوية.	
7	شركة ضاحية طبربور للإسكان	10 آلاف دينار	%75	إقامة وحدات سكنية مستقلة (فلل) وبيعها بدون فائدة ربوية وشراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية وبناء مجمعات تجارية وبيعها بدون فوائد ربوية.	
8	شركة الموهفية للاستثمارات العقارية	10 آلاف دينار	%100	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات	

ب- مشاريع مشتركة:

إسم الشركة / المشروع	الشركاء	نسبة المساهمة	طبيعة المشروع	موقع المشروع
شركة التواتر للاستثمارات والتطوير العقاري (أبراج المهنية)	الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان	%50	مجمع تجاري مقام على قطعة أرض بمساحة (3,100) دونماً، مكون من: (3) طوابق تجاري (6) طوابق مكاتب (3) طوابق أقبية	شارع وصفي التل (الجاردنز) قرب دوار اليوبيل (الواحة)
	م. محمود اسماعيل علي السعودي	%20		
	م. أحمد اسماعيل علي السعودي	%20		
	م. زيد محمود اسماعيل السعودي	%10		

ج- الشركات الحليفة:

لا يوجد شركات حليفة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان خلال العام 2025.

#	عضو مجلس الإدارة	نبذة تعريفية
	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين إعتباراً من 2023/04/11	صندوق تكافلي تأسس في النقابة عام 1973 هدفه الأساسي هو توفير رواتب تقاعدية للزملاء المهندسين وعائلاتهم بالإضافة إلى تنمية موجودات صندوق التقاعد بما يضمن الوفاء بالتزاماته التقاعدية على المدى البعيد. ويدير الصندوق لجنة تشكل من مجلس نقابة المهندسين برئاسة نقيب المهندسين الأردنيين.
	إسم ممثل عضو مجلس الإدارة	المهندس أحمد قاسم محمد السمارة - مواليد عام 1958 م
	المنصب	رئيس مجلس الإدارة إعتباراً من 2023/04/12
	الشهادات العلمية	بكالوريوس هندسة معمارية (1981) م
		2025-2018 نقيب المهندسين الأردنيين
		2024 عضو مجلس إدارة شركة مصفاة البترول الأردنية
		2023 عضو مجلس المناطق التنموية
		2023 عضو المجلس الإقتصادي والإجتماعي
		2022 رئيس مجلس إدارة المركز العربي للتحكيم الهندسي
		2024-2022 عضو مجلس إدارة الشركة الأردنية لصناعة الزيوت
		2022-2021 رئيس إتحاد المهندسين العرب
		2018 عضو مجلس البناء الوطني الأردني
		2018 عضو المجلس الأعلى للسكان
		2018 عضو مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
		2018 رئيس المجلس الأعلى للتأهيل والاعتماد المهني
		2018 رئيس مجلس الأمانة مركز الدراسات والبحوث الهندسية
		2016-لتاريخه عضو مجلس أمناء جامعة العلوم والتكنولوجيا
		1992-لتاريخه المؤسس والرئيس التنفيذي - مدى للاستشارات الهندسية
		الدورات
		إدارة الجودة الشاملة - نقابة المهندسين الأردنيين بالتعاون مع LLOYDS
		العقود والمطالبات - هيئة المكاتب والمؤسسات الهندسية الإستشارية العربية
		التحكيم وتسوية المنازعات - مجلس التحكيم العربي
		التخطيط الاستراتيجي - نقابة المهندسين الأردنيين
		عضويات اللجان
		عضو اللجنة الملكية للتحقيق في حادثة البحر الميت
		عضو لجنة تحديث النظام السياسي
		عضو لجنة الإدارة المحلية النظام السياسي
		المؤتمرات
		المدينة العربية والتحديات المعاصرة - نقابة المهندسين الأردنيين
		سياسات قطاع الطاقة وتغير المناخ - الجمعية الأردنية لمكافحة التصحر والبادية
		السلامة في قطاع البناء - الجامعة الأردنية
		سياسات الإسكان والتمويل في الأردن - نقابة المهندسين الأردنيين
		دور المهندسين العرب في خطط التنمية - اتحاد المهندسين العرب
		التخطيط الإقليمي والإدارة المحلية - محافظة دمشق
		الأبراج والمباني الشاهقة - أمانة عمان الكبرى ونقابة المهندسين الأردنيين
		هندسة الأراضي والمنتجعات السياحية - جمعية الممارسين الأردنيين
		العديد من المؤتمرات حول أمن شبكات، الأمن السيبراني، الذكاء الاصطناعي
		العديد من المؤتمرات حول الهندسة المعمارية والمدنية والكيميائية والميكانيكية

#	عضو مجلس الإدارة	نبذة تعريفية
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية اعتباراً من 2023/04/11	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.
اسم ممثل عضو مجلس الإدارة		السيد معن علي محمد السحيمات - مواليد عام 1966م
المنصب		نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2023/04/17
الشهادات العلمية		بكالوريوس رياضيات (1992)م
العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية		2001 حتى الآن
		2001-2019
		2001-1996
		1996-1995
		1995-1991
		1991-1989
		عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات م.ع.م مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م مدير في شركة تجارية خاصة مسؤول إنتاج / المصنع الأردني للبصريات رئيس / عضو في مجلس إدارة عدد من المؤسسات والشركات - سابقاً

#	عضو مجلس الإدارة	نبذة تعريفية
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين اعتباراً من 2023/04/11	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 أو للمستفيدين الذين يسميهم المشترك في طلب الاشتراك وذلك في حالة الوفاة لا سمح الله.
اسم ممثل عضو مجلس الإدارة		الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة - مواليد عام 1977م
المنصب		عضو مجلس الإدارة اعتباراً من 2023/04/12
الشهادات العلمية		درجة الدكتوراة بالهندسة المدنية
العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية		- أستاذ دكتور بالهندسة المدنية-الجامعة الأردنية
		- رئيس مجلس شعبة الهندسة المدنية وعضو مجلس نقابة المهندسين الأردنيين
		- عضو مجلس مينة اعتماد مؤسسات التعليم العالي وضمان جودتها
		- عضو اللجنة الإنشائية العليا التابعة لمجلس البناء الوطني/ وزارة الأشغال العامة والإسكان
		- عضو لجنة الانهيارات الأرضية/ وزارة الأشغال العامة والإسكان
		- مهندس معترف مرخص (P.E) ولاية أومايو الأمريكية مدير مشاريع- شركة مينارد فييرو - دبي

#	عضو مجلس الإدارة	نبذة تعريفية
	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين إعتباراً من 2023/04/11	قامت النقابة بتأسيس صندوق التأمين الصحي بموجب نظام صدر عام 1987 وتعديلاته للعام 2013م لتأمين علاج صحي للمشتركين فيه من الأعضاء وعائلاتهم على مبدأ التكافل.
	إسم ممثل عضو مجلس الإدارة	المهندس عبد الله عاصم عبد الله غوشه - مواليد عام 1967 م
	المنصب	عضو مجلس الإدارة لغاية 2025/5/16
	الشهادات العلمية	ماجستير تصميم حضري - الجامعة الأردنية عام 1994 بكالوريوس هندسة معمارية - الجامعة الأردنية عام 1990
4	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية	2025/5-لآن 2006-لآن 2025-لآن 2025-لآن 2025-2020 2025-2018 2025-2018 2020-لآن 2018-لآن نقيب المهندسين الأردنيين رئيس هيئة المديرين - شركة الإطلالة للاستشارات الهندسية عضو مجلس أمانة عمان الكبرى عضو المجلس الاقتصادي والاجتماعي نائب رئيس هيئة مكاتب ومؤسسة الهندسة الاستشارية العربية / اتحاد المهندسين العرب رئيس هيئة المكاتب والشركات الهندسية عضو مجلس نقابة المهندسين الأردنيين عضو مجلس أمناء جامعة آل البيت عضو مجلس البناء الوطني / وزارة الأشغال العامة والإسكان عضو منندى الأعمال الهندسي / الأردن مهندس مستشار لدى الهيئة السعودية للمهندسين عضو جمعية المحكمين الأردنيين
	إسم ممثل عضو مجلس الإدارة	المهندس أحمد قالح أحمد الفلاحات - مواليد عام 1962 م
	المنصب	عضو مجلس الإدارة اعتباراً من 2025/5/17
	الشهادات العلمية	بكالوريوس هندية كهربائية - جامعة الموصل العراق 1985
	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية	2025/5-لآن 2012-لآن 2025/5-لآن 2025/5-لآن 2011-2000 2016-لآن نائب نقيب المهندسين الأردنيين رئيس مجلس نقابة المهندسين الأردنيين فرع محافظة مادبا عضو لجنة تصنيف المقاولين عضو المكتب الدائم لاتحاد المهندسين العرب شريك ومؤسس شركة مشاورات كهروميكاتيك صاحب مكتب هندسي - تخصص كهرباء

#	عضو مجلس الإدارة	نبذة تعريفية
5	نقابة المحامين الأردنيين إعتباراً من 2023/4/11	يؤلف المحامون النظاميون في المملكة الأردنية الهاشمية نقابة ذات مركزين في عمان والقدس، وتتمتع النقابة بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي، ويتولى شؤونها مجلس تنتخبه الهيئة العامة وفقاً لأحكام هذا القانون ويؤلف المجلس من ثقيب وعشرة أعضاء وتكون مدة دورة المجلس سنتين. ويمثل النقابة النقيب لدى الجهات القضائية والإدارية وأمام الغير ويرأس الهيئة العامة ومجلس النقابة.
	إسم ممثل عضو مجلس الإدارة	الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عيود - مواليد عام 1971 م
	المنصب	عضو مجلس الإدارة إعتباراً من 2023/4/13
	الشهادات العلمية	ليسانس في الحقوق 1992 - ماجستير في القانون 1994
	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية	نقيب المحامين الأردنيين منذ 2022 محام مزاوول منذ 1996 عضو مجلس النقابة 2007 إلى 2017 أمين الصندوق ورئيس صندوق التعاون ولجنة التأمين الصحي. عضو اللجنة العليا لتطوير القضاء . عضو مجلس إدارة المعهد القضائي. عضو مجلس إدارة الضمان الاجتماعي سابقاً. عضو لجنة العدالة الجزائية . عضو لجنة الخبرة . عضو في مجالس كليات الحقوق في الجامعات الأردنية عضو هيئة مديرين في شركة عجلون الوطنية للثقافة والتعليم.

#	عضو مجلس الإدارة	نبذة تعريفية
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة إعتباراً من 2023/04/11	شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم 3931 تاريخ التأسيس 1995/04/15 رأس مال الشركة 12,000 دينار نشاط الشركة الرئيسي : استيراد وتصدير
	إسم ممثل عضو مجلس الإدارة	المهندس نايف أحمد بخت الذيب - مواليد عام 1960 م
	المنصب	عضو مجلس الإدارة إعتباراً من 2023/05/04
	الشهادات العلمية	ماجستير إدارة مشاريع (جامعة ليندز بريطانيا 1991) / بكالوريوس هندسة مدنية (جامعة شيفيلد بريطانيا 1983)
	العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية	الامن العام/ مديراً لإدارة الأبنية ، مدير الإدارة والتخطيط ، مساعد مدير الامن العام للإدارة والتخطيط الديوان الملكي / مديراً لدائرة الأشغال الملكية مدير عام شركة تطوير المفرق مدير عام شركة تطوير الشمال رئيس سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقبة 2019-2023 رئيس مجلس إدارة شركة ميناء الحاويات 2019-2023 عضو مجلس إدارة شركة الضمان لتطوير المناطق التنموية 2020-2023 عضو مجلس إدارة شركة سرايا لتطوير العقاري 2023- لآن

#	عضو مجلس الإدارة	نبذة تعريفية
7	السيد إبراهيم محمد محمد عوض [اعتباراً من 2023/04/11]	<ul style="list-style-type: none"> - تاريخ الميلاد: 1968/05/01 م - المنصب: عضو مجلس الإدارة - الشهادات العلمية: بكالوريوس مختبرات طبية - العضوية في مجالين إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية: <ul style="list-style-type: none"> (1) رجل أعمال (2) مساهم في مجموعة من الشركات الأردنية (3) عضو مجلس إدارة شركة الفلاتر (4) مالك لحصة في شركة نقلات (5) مالك لحصة في شركة تأمين (6) مالك لحصة في الشركة العربية للكهرباء

#	عضو مجلس الإدارة	نبذة تعريفية
8	السيد فهد عثمان عبده طويله [اعتباراً من 2023/04/11]	<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 مجالين إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية: <ul style="list-style-type: none"> (1) شريك في شركة الأثير للصيرافة (2) رئيس هيئة مديريين شركة مزايا للإستيراد والتصدير (3) رئيس المجلس الاستشاري في جمعية الزخاء لرجال الأعمال (4) مستشار جمعية الإغاثة الطبية العربية (5) عضو مجلس إدارة جمعية إقرأ الثقافية

#	عضو مجلس الإدارة	نبذة تعريفية
9	المهندس محمود اسماعيل علي السعودي [اعتباراً من 2023/04/11]	<ul style="list-style-type: none"> - تاريخ الميلاد: 1956/08/01 - المنصب: عضو مجلس الإدارة - الشهادات العلمية: بكالوريوس هندسة كهربائية - العضوية في مجالين إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية: <ul style="list-style-type: none"> (1) رجل أعمال (2) مهندس كهرباء في شركة الكهرباء الأردنية / مسؤول عدة أقسام مختلفة (1980-1992) (3) رئيس مجلس إدارة مجموعة السعودي للاستثمار (1993-لتاريخه) (4) رئيس مجلس إدارة جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني (1998-2007) (5) عضو مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2000-2007) (6) عضو لجنة إدارة واستثمار صندوق نقابة المهندسين الأردنيين وعضو اللجنة الاستشارية العليا لنقابة المهندسين (2003-2009) (7) عضو مجلس إدارة مؤسسة تنمية أموال الأيتام (2007-2011) (8) رئيس وعضو عدة مجالس إدارية لشركات مساهمة عامة وجمعيات خيرية

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

#	الإسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	م. بشر بسيم علي ناصر مواليد عام 1977 م	المدير العام اعتباراً من 2023/6/1 حتى تاريخه	بكالوريوس مهندسة مدنية (2000)	قائم بأعمال المدير العام / المدير التنفيذي لنادية المشاريع / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2023/5/31-2018/5 نائب مدير عام / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2018/4-2016/8 أمين سر مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2018/8 لتاريخه مدير مشاريع شركة أيقونة للاستشارات الهندسية 2016-2012 حاصل على شهادة مدير معتمد من المعهد الأمريكي للإدارة 2015 أمين سر جمعية الهندسة المدنية في نقابة المهندسين الأردنيين 2012-2009 شريك في شركة إمكانات للتطوير العقاري وشريك في شركات إسكان 2012-2008 مدير وشريك شركة الصالحية للمقاولات الإنشائية 2012-2003 خريج جامعة العلوم والتكنولوجيا الأردنية 2000 حاصل على شهادة محكم معتمد من اتحاد المهندسين العرب عضو ملتقى الأعمال الأردني الفلسطيني حاصل على مرتبة رئيس اختصاص إستشاري في إدارة مشاريع-نقابة المهندسين الأردنيين دورات في العقود والتحكيم-مركز تدريب المهندسين-نقابة المهندسين الأردنيين حاصل على شهادة Mini MBA عضو سابق في جمعية مستثمري قطاع الإسكان الأردني ونقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين

#	الإسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
2	السيد حسن عبد الجليل القطاونة مواليد عام 1973 م	المدير المالي لتقاية 2025/8/7	بكالوريوس محاسبة (2001)	المدير المالي / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2025/8/7- 2010/8 عضو لجنة إدارة المخاطر / المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2025/7- 2019/4 ضابط ارتباط الحوكمة/ المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2025/7- 2019/4 عضو هيئة المديرين / الياسمين للأوراق المالية والاستثمار 2014/3- 2010/8 القائم بأعمال المدير العام / المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2012/10-2012/1 نائب مدير عام / المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2016/7-2012/11 رئيس قسم الحسابات ومحاسب / المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2010-2007 محاسب / الجامعة الهاشمية 2007-2004 محاسب / شركة التأمين الإسلامية 2004-2001

#	الإسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
3	السيد محمد فؤاد عبد المعطي يرغان مواليد عام 1981 م	رئيس قسم الحسابات والمساهمين - القائم بأعمال المدير المالي اعتباراً من 2025/8/10	بكالوريوس محاسبة عام (2004)	قائم بأعمال المدير المالي / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2025/8/10 لتاريخه عضو لجنة إدارة المخاطر / المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2025/7/30 لتاريخه ضابط ارتباط الحوكمة / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2025/7/30 لتاريخه رئيس قسم الحسابات والمساهمين / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2025/8-2020/1 رئيس قسم الحسابات/الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2020/1-2010/10 محاسب / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2010/10-2009/2 محاسب رئيسي / مجموعة الخياط للسيارات 2009/2-2004/5

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

#	الاسم	عدد الأسهم كما في 2025/12/31	نسبة المساهمة عام 2025	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	نسبة المساهمة عام 2024
1	صندوق الفقاع لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	3,556,618	%13.825	3,783,637	%13.825
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	1,918,066	%7.456	2,040,496	%7.456
3	نقابة المحامين النظاميين	1,360,461	%5.288	1,447,300	%5.288

5. طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها:

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. اعتماد موردين محددين و/أو عملاء رئيسين (محلياً وخارجياً):

لا يوجد للشركة اعتماد موردين محددين و/أو عملاء رئيسين (محلياً وخارجياً) يشكلون (10%) فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات أو الإيرادات.

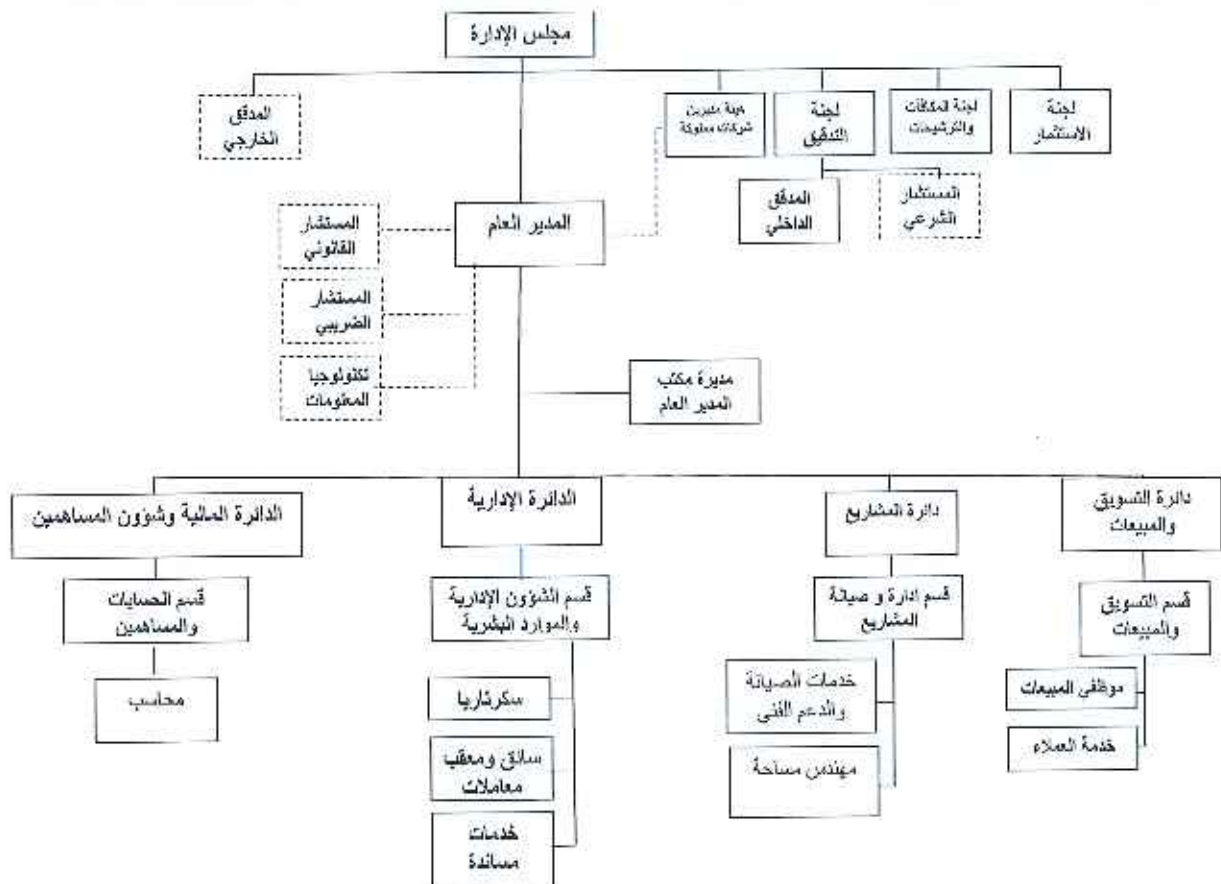
7.

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 الشركة 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.

9. أ. الهيكل التنظيمي للشركة:



ب. عدد موظفي الشركة الأم والشركات التابعة وقنوات مؤهلاتهم:

المؤهل العلمي	بكالوريوس	دبلوم	ثانوية عامة	دوت الثانوية العامة	الإجمالي
عدد الموظفين	11	2	1	1	15
الجنس	4 إناث / 11 ذكر				

ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة خلال العام 2025:

#	وصف البرنامج	عدد المشاركين
1	أكسل متقدم	1
2	البيع المؤثر	2
3	المعيار الدولي للصحة والسلامة المهنية	1
4	التقييم العقاري	1
5	البرنامج التأهيلي في إدارة العقود الهندسية والانشائية	1

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

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

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2025 :

- تمكنت الشركة من تحقيق مبيعات الأراضي والعقارات رغم الصعوبات التي نواجه القطاع العقاري وذلك من خلال تقديم برامج تيسير ميسرة وبما يحفظ حقوق الشركة.
- استثمارية تسويق وبيع مشاريع الشركة (روابي الإسراء، واحة المهنية/الطنيب، روابي عمان التنموي/الطنيب، ربوة المهنية/النويجيس، أراضي حنيثا، روابي المهندسين، روابي السرو، أراضي تل الرمان، قلل حنيثا، روابي الصلاحية، رابية المهنية/ناعور).
- تم الانتهاء من تنفيذ مشروع روابي عمان التنموي وبيع (50%) من المشروع.
- بلغ صافي الربح بعد الضريبة (1.477) مليون دينار مقارنة مع ربح (42) ألف دينار عام 2024.
- بلغت إيرادات بيع الأراضي والعقارات (5.3) مليون دينار.
- بلغت السيولة التقديرية نهاية العام 2025 مبلغ (3.6) مليون دينار.
- تم الانتهاء من بيع شقق إسكان رياض المهندسين بالكامل وعددها (167) شقة.
- تبقى (4) قلل من أصل (30) فيلا في مشروع قلل حنيثا مادبا.

12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2025 ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

13. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة للسنوات من 2017 ولغاية 2025:

البيد	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
الأصول المتداولة	25,483,004	25,617,448	28,605,749	27,895,813	30,162,160	28,616,914	31,390,574	34,262,332	38,816,953
الخصوم المتداولة	2,357,140	2,705,071	5,552,044	2,757,975	2,766,333	3,458,478	2,559,374	2,669,134	3,034,685
المطلوبات	2,858,321	3,242,882	6,053,225	3,272,760	2,790,570	3,835,244	2,619,036	2,669,134	3,034,685
الموجودات	31,787,777	32,353,155	35,408,391	34,919,839	37,980,360	38,217,283	39,655,823	41,256,470	41,085,175
العائد	1,481,014	637,911	663,147	991,767	995,243	473,223	91,866	528,015	406,983
رأس المال	25,725,258	27,367,296	27,367,296	29,427,200	33,440,000	33,440,000	35,200,000	35,200,000	35,200,000
حقوق مساهمي الشركة	28,345,287	28,481,102	28,651,606	30,886,002	33,845,429	32,850,186	34,982,861	36,114,515	35,586,500
حقوق الملكية	28,929,456	29,110,273	29,355,166	31,647,079	35,189,790	34,382,039	37,036,787	38,587,336	38,050,490
نسبة التداول	10.81	9.47	5.15	10.11	10.90	8.27	12.26	12.84	12.79
المطلوبات/الموجودات	8.99%	10.02%	17.10%	9.37%	7.35%	10.04%	6.60%	6.47%	7.39%
القيمة الدفترية	1.102	1.041	1.047	1.050	1.012	0.982	0.994	1.026	1.011
العائد/الموجودات	4.66%	1.97%	1.87%	2.84%	2.62%	-1.24%	-0.23%	1.28%	0.99%
العائد/رأس المال	5.76%	2.33%	2.42%	3.37%	2.98%	-1.42%	-0.26%	1.50%	1.16%
العائد/حقوق مساهمي الشركة	5.22%	2.24%	2.31%	3.21%	2.94%	-1.44%	-0.26%	1.46%	1.14%
الالتزامات/حقوق الملكية	9.88%	11.14%	20.62%	10.34%	7.93%	11.15%	7.07%	6.92%	7.98%

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها للسنوات من 2016 ولغاية 2025:

البند	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
حقوق المساهمين	28,345,287	28,481,102	28,651,606	30,886,002	33,845,429	32,850,186	34,982,861	36,114,515	35,586,500
حقوق الأقلية	584,169	629,171	703,560	761,077	1,344,361	1,531,853	2,053,926	2,472,821	2,463,990
صافي الربح (الخسارة)	1,481,014	637,911	663,147	991,767	995,243	473,223	91,866	528,015	406,983
الربح الموزع	-	821,018	882,816	-	-	-	1,056,000	-	880,000
سعر السهم في نهاية العام	0.78	0.45	0.49	0.46	0.45	0.4	0.43	0.29	0.39

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 لميادنة أراضي يحدد من الفلل في مشروع حنين.
- استمرار التسويق الخارجي والمشاركة في معارض وزيادة التوسع في تسويق اسم الشركة ومشاريعها.

قامت الشركة المهنية خلال عام 2025 عن طريق شركاتها المملوكة والمشاريع المشتركة بمتابعة عدد من المشاريع بُغية تحقيق غايات وأهداف الشركة في الاستثمار والتطوير العقاري وعلى النحو الآتي:

➤ مشاريع الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان:

مشروع ربوة المهنية / أراضي التوزيع	
الموقع	شرق عمان - التوزيع - حوض خنيفة
مساحة الأرض	(11.085) دونم
الخدمات المتوفرة	تم تعبئة الشوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(14) قطعة
عدد القطع المباعة 2025	(1) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(4) قطع
عدد القطع المتبقية	(10) قطع

مشروع روابي عمان التتموي / أراضي الطليبي	
الموقع	يبعد عن شارع المطار (3) كم وعن شارع عمان التتموي (1) كم
مساحة الأرض	(154.3) دونماً
نسبة الحصص في المشروع	الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 60% - نقابة المهندسين الأردنيين 40%
الخدمات المتوفرة	تم الانتهاء من تجهيز البنية التحتية
سندات التسجيل	قيد الإصدار
عدد قطع المشروع	(121) قطعة - حصص الشركة المهنية
عدد القطع المباعة 2025	(24) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(61) قطعة
عدد القطع المتبقية	(60) قطعة
* تم رفع قضية على وزارة الإدارة المحلية للمطالبة باسترداد عو اند التنظيم (قيد النظر).	

مشروع زايبة المهنية / أراضي ناعور	
الموقع	بالقرب من طريق البحر الميت الرئيسي ومأدبا الغربي
مساحة الأرض	(65.655) دونماً
الخدمات المتوفرة	تم الانتهاء من تجهيز البنية التحتية
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(67) قطعة
عدد القطع المباعة 2025	(23) قطع
إجمالي عدد القطع المباعة	(29) قطعة
عدد القطع المتبقية	(38) قطعة

➤ مشاريع شركة الذهبية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري:

أراضي روابي الإسراء - المرحلة الأولى	
الموقع	يبعد المشروع مسافة (5) كم شرق جامعة الإسراء وعلى بُعد (600) متر عن طريق عمان التتموي
مساحة الأرض	(317) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(402) قطعة سكنية - (25) قطعة تجارية
عدد القطع المباعة 2025	(5) قطع
إجمالي عدد القطع المباعة	(410) قطعة
عدد القطع المتبقية	(17) 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 (72 قطعة سكنية - 7 قطع تجاري)
عدد القطع المباعة 2025	-
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 2025	(12) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(100) قطعة
عدد القطع المتبقية	(44) قطعة

* تم رفع قضية على وزارة الإدارة المحلية وبلدية لواء الحوقر للمطالبة باسترداد عوائد التنظيم وتم استرداد المبلغ المدفوع.

أراضي روابي الإسراء - المرحلة الرابعة	
رقم القطعة	قطعة رقم (1598) حوض (3-خربة الذهبية الشمالية) أراضي الموقر
مساحة الأرض	(16,402) م ²
نسبة الحصص في المشروع	شركة الذهبية الغربية (16) حصص من أصل (24) حصص
* تم رفع قضية إزالة شيوخ وقيد النظر	

أراضي روابي الإسراء - المرحلة الخامسة	
رقم القطعة	(165) حوض (19-الغليب) أراضي جنوب عمان
الموقع	القطعة مجاورة للمراحل السابقة من مشروع روابي الإسراء
مساحة الأرض	(9,528) م ²
الخدمات المتوفرة	جاري طرح عطاء البنية التحتية للمشروع
* جاري السير بإجراءات رفع قضية على وزارة الإدارة المحلية للمطالبة باسترداد عوائد التنظيم.	

➤ مشاريع شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري:

فلل حنين / مادبا	
الموقع	منطقة حنين / مادبا (حي الرشاد) ويبعد كيلو متراً واحداً تقريباً عن طريق عمان - مادبا الغربي ومسافة (3) كم عن الجامعة الألمانية الأردنية.
طبيعة المشروع	فلل متلاصقة بمساحة بناء (425) م ² لكل فيلا وبشظيات عالية الجودة
مساحة الأرض	(90,500) م ²
عدد فلل المشروع	(30) فيلا
عدد الفلل المباعة 2025	(1) فلل
إجمالي عدد الفلل المباعة	(26) فيلا
عدد الفلل المتبقية	(4) فلل
* تم رفع قضية على المقاول والإشراف للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج في فلل حنين (مرحلة الاستئناف).	
* تم تنفيذ سند رهن على (2) عملاء وإعادة تسجيل الفلل بإسم الشركة.	

أراضي حنين / مادبا	
الموقع	منطقة حنين / مادبا (حي الرشاد) ويبعد كيلو متراً واحداً تقريباً عن طريق عمان - مادبا الغربي ومسافة (3) كم عن الجامعة الألمانية الأردنية.
عدد قطع المشروع	(69) قطعة سكني - (1) قطعة تجاري
مساحة القطع	(850-500) م ²
عدد القطع المباعة 2025	(11) قطع
إجمالي عدد القطع المباعة	(67) قطعة
عدد القطع المتبقية	(3) قطعة

مشروع واحة المهنبة / أراضي الطنيب - السكة الغربي	
الموقع	يبعد المشروع (3) كم شرق جامعة الإسراء وعلى بُعد (3) كم عن ممر عمان التتموي
مساحة الأرض	(168) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	(182) قطعة سكنية - (10) قطع تجارية
عدد القطع المباعة 2025	-
إجمالي عدد القطع المباعة	(72) قطعة
عدد القطع المتبقية	(120) قطعة

مشروع قطعة رقم (799) حوض (1-سومة الشمالي) أراضي الشونة الجنوبية	
الموقع	طريق البحر الميت
مساحة الأرض	10,147,030 م ²
فكرة المشروع	شاليهات ومباني تجارية ومحطة شحن سيارات كهربائية
حالة المشروع	تم الحصول على الموافقة من وزارة الاستثمار على مشروع (تجاري + شقق فندقية) وسكني قيد التصميم

➤ مشروع مشترك: شركة التوأتر للاستثمارات والتطوير العقاري

مشروع برج المهنية	
الموقع	شارع وصفي التل (الجاردنز) قرب دوار اليوبيل (الواحة)
طبيعة المشروع	مجمع تجاري
مساحة الأرض	(3,1) دونماً
مساحة البناء	(20,000) م ²
عدد الطوابق	(3) طوابق تجارية و(11) طوابق مكاتب وعدد (3) طوابق أقبية
نسبة الحصص في المشروع	الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 50% - م. محمود السعودي 20% وم. أحمد السعودي 20% م. زيد السعودي 10%
إنجاز المشروع	عام 2019
نسبة التأجير في المجمع 2025	100% مكاتب - 100% معارض

➤ مشروع شركة تل الرمان للاستثمارات والتطوير العقاري:

أراضي تل الرمان	
الموقع	يقع المشروع قرب جامعة فيلادلفيا على طريق عمان - جرش
مساحة الأرض	(72) دونماً
الخدمات المتوفرة	ماء، كهرباء، شوارع
سندات التسجيل	جاهزة
عدد قطع المشروع	المرحلة الأولى (44) قطعة سكنية - المرحلة الثانية (8) قطع
عدد القطع المباعة 2025	(4) قطع
إجمالي عدد القطع المباعة	تم بيع المرحلة الأولى (44) قطعة بالكامل و (7) قطع من المرحلة الثانية
عدد القطع المتبقية	(1) قطع من المرحلة الثانية
* تم رفع قضية للمطالبة باسترداد قطعة الخدمات المرحلة الأولى من المشروع (مرحلة التميز)	

➤ مشروع شركة الشيري للاستثمارات والتطوير العقاري:

أراضي روابي السرو	
الموقع	يقع المشروع في منطقة السرو/ السلط شمال شرق جامعة عمان الأميرية 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 2025	-
إجمالي عدد القطع المباعة	(7) قطع
عدد القطع المتبقية	(4) قطع

➤ مشروع شركة ضاحية البشري للإسكان:

أراضي روابي المهندسين	
الموقع	يقع المشروع في منطقة السرو / السلط شمال شرق جامعة عمان الأهلية ويبعد عن أوتومستاد 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 2025	(1) قطعة
إجمالي عدد القطع المباعة	(12) قطع
عدد القطع المتبقية	(13) قطعة

➤ مشروع شركة ضاحية طرطور للإسكان:

إسكان شقق رياض المهندسين	
الموقع	يقع المشروع في منطقة ضاحية الأقصى / عمان على تقاطع شارعي الأقصى وشقيق رشيدات
طبيعة المشروع	مجمع سكني - (167) شقة - (10) عمارات - جزء تجاري بمساحة (650) م ² وخدمات مشتركة للمشروع + (335) م ² ترخيص مكاتب
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 المهنية 75% - نقابة المهندسين الأردنيين 25%
إدارة المشروع	جمعية ملاك شقق رياض المهندسين
عدد الشقق المباعة 2025	(2) شقة
إجمالي عدد الشقق المباعة	(167) شقة - (1) تجاري - (1) مكاتب
عدد الشقق المتبقية	تم بيع شقق المشروع بالكامل والتجاري والمكاتب

➤ مشروع شركة المرفهية للاستثمارات العقارية:

أراضي روابي الصلاحية	
الموقع	يقع المشروع على امتداد طريق المطار - مادبا غرب جسر مطار الملكة علياء بالقرن 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 2025	-
إجمالي عدد القطع المباعة	(20) قطعة
عدد القطع المتبقية	(87) قطعة

16. أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى للشركة المهنية وشركاتها التابعة لعام 2025:

#	المبند	قيمة الأتعاب (دينار)
1.	أتعاب التدقيق الخارجي	13,340
2.	أتعاب استشارات ضريبية	3,000
3.	أتعاب استشارات قانونية	3,500
	المجموع	19,840

17. أ. عدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة لعام 2025 مقارنة مع السنة السابقة:

#	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2025/12/31	عدد الأسهم كما في 2024/12/31
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس أحمد قاسم محمد السمارة	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	3,556,618	3,783,637
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية يمثلها السيد معن علي محمد المسحيمات	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردنية	1,918,066	2,040,496
3	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة	عضو	أردنية	1,237,827	1,316,838
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين يمثلها المهندس أحمد فالح أحمد الفلاحات اعتباراً من 2025/5/17 يمثلها المهندس عيدالله عاصم عبدالله غوشة لغاية 2025/5/16	عضو	أردنية	161,399	171,702
5	نقابة المعامين الأردنيين يمثلها الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عبود	عضو	أردنية	1,360,461	1,447,300
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة يمثلها المهندس نايف أحمد بغيت الذيب	عضو	أردنية	233,864	248,792
7	المهندس محمود اسماعيل علي السعودي	عضو	أردنية	279,232	339,609
8	السيد إبراهيم محمد محمد عوض	عضو	أردنية	780,784	830,622
9	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو	أردنية	51,843	102,391

ب. عدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة:
لا يوجد أوراق مالية مصدرة من قبل الشركة ومملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة للعام 2025.

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

الرقم	الاسم	المنصب	عدد الأسهم كما في 2025/12/31	عدد الأسهم كما في 2024/12/31
1	م. بدر بسيم علي ناصر	المدير العام	-	-
2	حسن عبد الجليل القطاونه	المدير المالي لغاية 2025/8/7	-	-
3	محمد فؤاد برغال	قائم بأعمال المدير المالي اعتباراً من 2025/8/10	-	-

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 2025.

هـ. الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

لا يوجد شركات مسيطرة عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة للعام 2025.

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 2025.

ز. الشركات المسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة:
لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة للعام 2025.

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 2025.

18. أ. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية 2025:

#	العضو	الشخص الطبيعي الذي يمثل العضوية	بدل تنقلات 2025 (دينار)	مكافأة عن العام 2024 (دينار)	مزايا أخرى
1	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	المهندس أحمد قاسم محمد البسمارة رئيس مجلس الإدارة	*3,600	*5,000	24,000
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	السيد معن علي محمد السحيمات نائب رئيس مجلس الإدارة	3,600	5,000	
3	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. عبدالله عاصم عبدالله غوشة لغاية 2025/5/16	*1,200	*5,000	
		م. أحمد فالح أحمد الفلاحات اعتباراً من 2025/5/17	*2,400		
4	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عيود	3,600	5,000	
5	صندوق التأمين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة	*3,600	*5,000	
6	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	المهندس نايف أحمد بخيت الذيب	3,600	*5,000	
7	المهندس محمود اسماعيل علي السعودي	.	3,600	5,000	
8	السيد فهد عثمان عبده طويله	.	3,600	5,000	
9	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	.	3,600	5,000	
المجموع			32,400	45,000	

* تم صرف المبلغ لصالح عضو مجلس الإدارة وليس الممثل.

- لا توجد أية مزايا عينية يتمتع بها أعضاء مجلس الإدارة
- لا يتقاضى أعضاء هيئات المديرين في الشركات التابعة أية بدلات ومكافآت
- لا يتقاضى أعضاء اللجان أية بدلات أو مكافآت
- تم تكليف رئيس مجلس الإدارة المهندس أحمد قاسم محمد البسمارة بالأعمال التالية اعتباراً من 2025/7/1:
رئاسة لجنة الإستثمار / رئاسة لجنة العطاءات والمشتريات / رئاسة هيئات مديري كافة الشركات التابعة للشركة / كافة الاعمال والمهام المطلوبة لتحقيق
غايات وأهداف الشركات التابعة واللجان المذكورة بما في ذلك توفير الفرص الاستثمارية والعلاقات المناسبة لتسهيل أعمال الشركة.

ب. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية خلال السنة المالية 2025:

#	الإسم	الوظيفة	رواتب وبدلات (دينار)	مياومات سفر (دينار)	*نفقات سفر (دينار)
1	المهندس بدر يسيم علي تاحير	المدير العام	64,100	1,200	2,923
2	السيد حسن عبد الجليل القطاونة	المدير المالي لغاية 2025/8/7	36,180.746	-	-
3	السيد محمد فؤاد عبد المعطي برغال	قائم بأعمال المدير المالي اعتباراً من 2025/8/10	-	-	-
المجموع			100,281	1,200	2,923

*نفقات سفر: تشمل تذاكر السفر والإقامة والتأمينات وذلك لغايات تسويق مشاريع الشركة في السعودية.

19. التبرعات والمنح التي دفعها الشركة خلال السنة المالية 2025:

لا يوجد أية تبرعات أو منح دفعها الشركة خلال السنة المالية 2025.

20. العقود والمشاريع والارتباطات 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 ارتباطات 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 2025.

21. مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي خلال عام 2025.

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 2023/04/11.
- تم انتخاب رئيس مجلس الإدارة ونائبه وتحديد المفوضين بالتوقيع من قبل أعضاء المجلس بتاريخ 2023/04/18.
- للإلتزام بتعليمات الحوكمة والقانون المعدل لقانون الشركات قام مجلس الإدارة بتعيين المهندس بدر ناصر مديراً عاماً للشركة المهنية (اعتباراً من 2023/6/1).
- يتم الإفصاح حسب أحكام القانون عن ملكية والتغير في الملكية لأعضاء مجلس الإدارة وممثلهم وأقربائهم وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية.
- يبدل مجلس الإدارة العناية المهنية اللازمة في إدارة الشركة بما يحقق مصلحة الشركة وأهدافها وغاياتها من خلال إقرار مجموعة من الأنظمة والتعاييم 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 2025:

#	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 وغير مستقل	-
7	المهندس محمود اسماعيل علي السعودي	غير تنفيذي وغير مستقل	-
8	السيد فهد عثمان عبده طويله	غير تنفيذي ومستقل	-
9	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	غير تنفيذي ومستقل	-

ج. أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين خلال العام 2025:

#	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. دشار خالد ذياب الطراونة	غير تنفيذي ومستقل
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. عبدالله عاصم عبدالله غوشة لغاية 2025/5/16 م. أحمد فالح أحمد الفلاحات اعتباراً من 2025/5/17	غير تنفيذي ومستقل
5	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	م. نايف أحمد بخيت الذبيب	غير تنفيذي ومستقل
6	نقابة المحامين الأردنيين	الأستاذ يحيى سالم محمد أبو عبود	غير تنفيذي ومستقل
7	المهندس محمود اسماعيل علي السعودي	-	غير تنفيذي وغير مستقل
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:

#	الاسم	المنصب التنفيذي
1	م. بدر بسيم علي ناصر	المدير العام
2	السيد حسن عبدالجليل القطاونة	المدير المالي لغاية 2025/8/7
3	السيد محمد فؤاد برغال	القائم بأعمال المدير المالي إعتباراً من 2025/8/10 ورئيس قسم الحسابات والمساهمين

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	عضو مجلس إدارة
2	السيد فهد عثمان عبده طويله	لا يوجد عضويات	عضو مجلس إدارة
3	المهندس محمود اسماعيل علي السعودي	لا يوجد عضويات	عضو مجلس إدارة

و. ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة المهنية:

السيد حسن عبدالجليل القطاونة	ضابط ارتباط لغاية 2025/7/29
السيد محمد فؤاد برغال	ضابط ارتباط إعتباراً من 2025/7/30

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 :

لجنة التدقيق		
#	الاسم	المنصب
1	السيد معن علي محمد السخيمات	رئيس اللجنة
2	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو
3	الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة	عضو

ثبته عن مؤهلات وخبرات رئيس وأعضاء لجنة التدقيق:

الاسم	السيد معن علي محمد السخيمات - مواليد عام 1966م
ممثل	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
المنصب	نائب رئيس مجلس الإدارة / رئيس لجنة التدقيق
الشهادات العلمية	بكالوريوس رياضيات (1992)م
1	عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م
	مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م
	عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات م.ع.م
	مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م
	مدير في شركة تجارية خاصة
	مسؤول إنتاج / المصنع الأردني للبصريات
	رئيس / عضو في مجلس إدارة عدد من المؤسسات والشركات - سابقاً
	2001 حتى الآن
	2001-2019
	2001-1996
	1996-1995
	1995-1991
	1991-1989

#	عضو مجلس الإدارة	نبذة تعريفية
2	السيد فهد عثمان عبده طويله إعتباراً من 2023/04/11	<ul style="list-style-type: none"> - تاريخ الميلاد : 1959/03/07م - المنصب: عضو مجلس الإدارة - الشهادات العلمية: بكالوريوس كيمياء – جامعة اليرموك (1980)م - العضوية في مجالس إدارة الشركات الأخرى والخبرات العملية: (6) شريك في شركة الأثير للصراقة (7) رئيس هيئة مديريين شركة مز ايا للاستيراد والتصدير (8) رئيس المجلس الاستشاري في جمعية الزخاء لرجال الأعمال (9) مستشار جمعية الإغاثة الطبية العربية (10) عضو مجلس إدارة جمعية إقرأ الثقافية

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

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

لجنة الحوكمة		
#	الإسم	المنصب
1	أ. يحيى سالم محمد أبو عيود	رئيس اللجنة
2	د. بشار خالد ذياب الطراونة	عضو
3	السيد إبراهيم محمد محمد عوض	عضو

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

لجنة إدارة المخاطر		
#	الإسم	المنصب
1	السيد فهد عثمان عبده طويله	رئيس اللجنة
2	المهندس تاييف احمد بخيت النريب	عضو
3	السيد حسن عبد الجليل القطاونة	عضو لغاية 2025/7/29
	السيد محمد فؤاد يرغال	عضو إعتباراً من 2025/7/30

ي. عدد إجتماعات كل من اللجان (لجنة التدقيق، لجنة الترشيحات والمكافآت، لجنة الحوكمة، لجنة إدارة المخاطر) خلال العام 2025 وبيان الأعضاء الحاضرين:

لجنة التدقيق				
#	الإسم	المنصب	عدد الاجتماعات	عدد حضور الاجتماعات لكل عضو
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة	6	6
2	الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة	عضو		5
3	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو		5

لجنة الترشيحات والمكافآت				
#	الإسم	المنصب	عدد الاجتماعات	عدد حضور الاجتماعات لكل عضو
1	السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس اللجنة	13	13
2	السيد فهد عثمان عبده طويله	عضو		13
3	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	عضو		11

لجنة الحوكمة				
#	الإسم	المنصب	عدد الاجتماعات	عدد حضور الاجتماعات لكل عضو
1	أ. يحيى سالم محمد أبو عبود	رئيس اللجنة	7	2
2	الدكتور بشار خالد ذياب الطراونة	عضو		2
3	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	عضو		2

لجنة إدارة المخاطر				
#	الإسم	المنصب	عدد الاجتماعات	عدد حضور الاجتماعات لكل عضو
1	السيد فهد عثمان عبده طويله	رئيس اللجنة	2	2
2	المهندس نايف أحمد بخيت الذيب	عضو		2
3	السيد محمد فؤاد برغال	عضو		2

ل. عدد إجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة 2025: إجتماع واحد.

ل. عدد إجتماعات مجلس الإدارة (15) إجتماع خلال العام 2025 مع بيان الأعضاء الحاضرين:

#	اسم عضو مجلس الإدارة الطبيعي	إسم الممثل الاعتباري	المنصب	الحضور
1	صندوق التفاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. أحمد قاسم محمد السمارة	رئيس مجلس الإدارة	15/15
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية	السيد معن علي محمد السحيمات	نائب رئيس مجلس الإدارة	15/14
3	صندوق التأمين الإجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	د. بشار خالد ذياب الطراونة	عضو مجلس الإدارة	15/11
4	صندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين	م. عبدالله عاصم عبدالله غوشه لغاية 2025/5/16 م. أحمد قالح أحمد الفلاحات (اعتباراً من 2025/5/17)	عضو مجلس الإدارة	6/3 9/8
5	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	م. نايف أحمد بخيت الذيب	عضو مجلس الإدارة	15/15
6	نقابة المحامين الأردنيين	أ. يحيى سالم محمد أبو عبود	عضو مجلس الإدارة	15/10
7	المهندس محمود اسماعيل علي السعودي	-	عضو مجلس الإدارة	15/13
8	السيد فهد عثمان عبده طويله	-	عضو مجلس الإدارة	15/13
9	السيد ابراهيم محمد محمد عوض	-	عضو مجلس الإدارة	15/15

رئيس مجلس الإدارة

م. أحمد السمارة



جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي التاسع عشر

1. تلاوة وقائع إجتماع الهيئة العامة العادي الثامن عشر المنعقد بتاريخ 2025/04/15.
2. التصويت على تقرير مجلس الإدارة الثامن عشر لعام 2025 والخطة المستقبلية لعام 2026 والمصادقة عليهما.
3. التصويت على تقرير مدققي الحسابات والمصادقة عليه للفترة من 2025/1/1 ولغاية 2025/12/31.
4. التصويت على الميزانية العمومية وبيان الدخل كما في 2025/12/31 والمصادقة عليها.
5. التصويت على إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للفترة من 2025/1/1 ولغاية 2025/12/31.
6. التصويت على انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2026 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
7. توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن العام 2025 بنسبة (6%) من رأس مال الشركة.
8. التصويت على شراء قطعة الأرض رقم (1164) حوض (2) الدفيانة قرية الزنتونة بالشراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين.

رئيس مجلس الإدارة
م. أحمد السمارة



الخطة المستقبلية لعام 2026

رؤيتنا

أن تكون الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان ضمن أوائل الشركات الرائدة في القطاع العقاري محلياً من خلال توسيع قاعدة عملاتنا وتغطيتنا الجغرافية. وأن نقدم منتجات متكاملة بأسعار تنافسية لأرضاء عملائنا وكسب ثقتهم. وأن نقوم بتطوير القطاع بشكل ملهم يجعل الشركة صاحبة بصمة واضحة في القطاع العقاري.

الأهداف العامة

- تحقيق عائد استثماري يعود على الشركة والمساهمين.
- استمرار تحسين وتسريع الخدمة المقدمة للعملاء.
- استمرار العمل على تحسين الصورة الذهنية للشركة في السوق العقاري من خلال المشاركة بالمعارض واستمرار زيارة دول الخليج.
- الاستمرار بسياسة مبادلة القلل والأراضي الراكدة بأراضي قابلة للتطوير والاستثمار.
- دراسة توفير مشاريع جديدة وبأسعار مناسبة للبيع في مناطق داخل التنظيم.
- العمل على تسويق مشاريع الشركة الراكدة داخلياً وخارجياً وتقديم العروض.
- توسيع دائرة العملاء بحيث تشمل كافة احتياجات المهتمين بالشراء في المجال العقاري .
- رفع مستوى المبيعات، وبما يحقق عائد أكبر للشركة.
- تحسين جودة المواد الدعائية المرئية المستخدمة في الحملات الاعلانية.
- تطوير أداء صفحات الشركة على منصات التواصل الاجتماعي (فيسبوك ، انستغرام ، لينكد ان ، تويتر، يوتيوب) وبما يعزز الصورة الذهنية عند عملاء الشركة.
- صناعة مرجعية في الاستثمار العقاري لدى المغتربين المقربين في دول الخليج من خلال تواجد فريق الشركة ضمن حملات السفر بشكل دوري ومنتظم.
- استهداف الجمعيات التعاونية وصناديق ادخار الموظفين للمؤسسات الحكومية والعامة، وعمل خطط ممنهجة في زيارتهم والتشبيك معهم.
- تطوير الموقع الالكتروني الخاص بالشركة بحيث يشمل كافة التفاصيل المتعلقة بالشركة ومشاريعها.
- رفع الوعي بالعلامة التجارية وبما يناسب حجم الشركة.

1. تسويق مشروع البحر الميت كمشروع استثماري ودراسة بناء شاليهات واستثمار القطعة التجارية.
2. التوسع في تسويق مشروع روابي عمان التنموي بنظام التقسيط.
3. دراسة بناء فلل في مشروع (رابية المهنية / ناعور) لتطوير المنطقة والذي سينعكس برفع أسعار قطع الأراضي.
4. المشاركة في معارض عقارية بالسعودية وقطر.
5. العمل على تسويق المشاريع على الصناديق الإدخارية والتقابات.
6. البحث عن شركات مع تقابات وشركات عقارية لتنظيم وتطوير وتسويق الأراضي لديها.

تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية

31 كانون الأول 2025

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة

صفحة

٣ - ٢	- 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
٢٢ - ٨	- 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 ٢٠٢٥ وكلاً من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ 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 الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى لتدقيق القوائم المالية في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم التزامنا بهذه المتطلبات ومتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

فقرة تأكيدية

كما هو مبين في الإيضاح رقم (٦) يوجد أراضي معدة للبيع تشمل مصاريف مرسطة بقيمة (٦,٥٣٦,٤١٠) دينار غير مسجلة باسم الشركة، حيث تم شراؤها بموجب عقود تأجير تمولي ميثمة بدائرة الأراضي والمساحة لصالح 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:

الخصائر الائتمانية المتوقعة

تتضمن القوائم المالية المرفقة كما في نهاية عام ٢٠٢٥ ذمم مدينة يبلغ رصيدها (٣,٧٠٩,٦١٨) دينار. وحيث أن احتساب الخصائر الائتمانية المتوقعة لهذه الذمم المدينة يعتمد بشكل أساسي على تقديرات الإدارة، فإن التأكد من كفاية هذه الخصائر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية بالنسبة لنا، هذا وقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الاستفسار من إدارة الشركة حول آلية احتساب الخصائر والتأكد من معقولية التقديرات والقرضيات التي استندت عليها الإدارة في عملية الاحتساب بالإضافة إلى الاستعلام حول الإجراءات المتخذة لتتبع تحصيل هذه الذمم المدينة ومتابعة المبالغ المحصلة بعد انتهاء السنة المالية.

المعلومات الأخرى

المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي يتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقاريرنا 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 والافصاح 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.

نعمد 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 بمراجعة تلك المخاطر خلال تخطيطنا وتنفيذنا لإجراءات التدقيق وحصولنا على أدلة التدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة، منوهين أن مخاطر عدم إكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصودة لما يتضمنه الإحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف أو تحريف أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- تقييم أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة وليس بهدف إبداء رأياً منفصلاً حول مدى فعالية هذه الأنظمة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة وتقييم مدى معقولية تقديرات الإدارة بما في ذلك كفاية الإفصاحات الخاصة بها.
- تقييم مدى ملاءمة أساس الاستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تثير 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 نلحظها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- إبلاغ إدارة الشركة بالإنزاع بقواعد السلوك المهني الخاصة بالاستقلالية وكافة 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 تحيز قيمتنا 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 ٢٠٢٥ 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.

عمان في ٢٤ شباط ٢٠٢٦

المحاسبون العرب
أمين سامرة
إجازة رقم (٤٨١)



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عملة محدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	أيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢٨٥,١٤٣	٤٩٨,٤٠١	٣	استثمار في مشروع مشترك
٤٠,٩٦٥	٣٧,٥٧٢	٥	ممتلكات ومعدات
٤,٨٢١,٦٠٨	٤,٥٤٥,٢٢٩	٢٠	حصول طويلة الأجل في مشروع مشترك
١,٣٤٢,٠٦٨	١,١٥٨,١١٦	٩	ذمم مدينة تستحق بعد أكثر من عام
١٤٥,٩٢٣	١٥,٤٥٦	٤	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
٦,٧٣٥,٧٠٧	٦,٢٠٤,٧٧٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١٩,٢٩٨,٢٢٥	١٦,٢٨٧,٩٧١	٦	أراضي معدة للبيع
٧٢٨,٦١٧	٤٨٠,٠٠٠	٧	عقارات معدة للبيع
-	١٣٩,٤١٦		دفعات مقدمة مقابل شراء أراضي وعقارات
٦٨,٢٧٠	١١٢,٧٣٥	٨	أرصدة مدينة أخرى
٤٦,٩٨٠	٢٠,٦٢٢	٢٠	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
١,٩٩٥,٢٠٩	٢,٣٤٤,٦٧١	٩	ذمم مدينة تستحق خلال عام
١٤٢,١٧٧	١٢٩,٦٦٠	٤	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٢,٢٦٠,٨٦٦	٢,٢٩٨,٥٢١	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٤١٤,٤٧٨	٢,٠٣٠,٢٦٦	١١	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
٦٦٢,٦٢٦	٦٣٨,٧٤٢	١٢	التفد وما في حكمه
٢٥,٦١٧,٤٤٨	٢٥,٤٨٢,٠٠٤		مجموع الموجودات المتداولة
٣٢,٣٥٣,١٥٥	٣١,٧٨٧,٧٧٧		مجموع الموجودات
		١٣	حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢٧,٢٦٧,٢٩٦	٢٥,٧٢٥,٢٥٨		رأس المال المصرح به والمكتتب به
٨٦١,١٩٧	١,٠٣٥,٠٣٨		احتياطي إيجاري
(٤٣١,٥٢٠)	(٤٠٥,٦٢٩)		ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
٦٨٤,١٢٩	١,٩٩٠,٦٢٠		أرباح مرحلة
٢٨,٤٨١,١٠٢	٢٨,٣٤٥,٢٨٧		صافي حقوق مساهمي الشركة
٦٢٩,١٧١	٥٨٤,١٦٩		حقوق غير المسيطرين
٢٩,١١٠,٢٧٢	٢٨,٩٢٩,٤٥٦		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١	١٤	إيرادات مؤجلة
٣٦,٦٢٠	-	٦	إلزامات عقود إيجار منتهية بالتمليك - طويلة الأجل
٥٣٧,٨١١	٥٠١,١٨١		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١,٩٨٢,٥١٣	١,٩٩٦,٨٥٩		أمانات المساهمين
٢١٦,٤١٤	٣٦,٦٣٠	٦	إلزامات عقود إيجارات منتهية بالتمليك - قصيرة الأجل
١٠٥,٣٨٥	٢٦,٥٦٥		مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة
٩٩,٢٣٠	١٥,٠٠٥		دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع عقارات وأراضي
٣٠١,٤٢٩	٦٨٢,٠٨١	١٥	أرصدة دائنة أخرى
٢,٧٠٥,٠٧١	٢,٣٥٧,١٤٠		مجموع المطلوبات المتداولة
٣,٢٤٢,٨٨٢	٢,٨٥٨,٣٢١		مجموع المطلوبات
٣٢,٣٥٣,١٥٥	٣١,٧٨٧,٧٧٧		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
٥,٥٣٤,٨٣٥	٥,٢٩٠,١٥٣	صافي إيرادات بيع أراضي وعقارات
(٤,٠٠٠,١٨١)	(٣,٦٧٨,٢٦٨)	تكلفة الأراضي والعقارات المباعة
١,٥٣٤,٦٥٤	١,٦١١,٨٨٥	مجمل الربح
٥,٦٨٢	١٩٩,٥٥٣	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة المدونة من خلال قائمة الدخل
-	٢٤٥,٢٢٠	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٣١,٦٣٥	١١٩,٩١٩	توزيعات أرباح أسهم
(١٤٦)	(١٣,٦٦٢)	عمليات تداول موجودات مالية
١٧٤,٨٤٨	١١٣,٢٥٧	٣ حصة الشركة من نتائج أعمال الاستثمار في مشروع مشترك
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٩ مصاريف محملة على مشروع مشترك
(٤٥٦,٧٧٨)	(٤٦٣,٢٢٠)	١٦ مصاريف إدارية
(١٤٧,١٣٩)	(١٣٤,٨٦٠)	١٧ مصاريف بيع وتسويق
(٣١,٠٣٠)	(١٩,٤٤٦)	١٨ مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع
(٨٨,٠٦٤)	(٦,٥٥٨)	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
٦٧,٣٨٥	٨٠,٣٢٤	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(٢٦,١٩٣)	(١٤,٠٠٦)	تكلفة مزاولة عقود تأجير تمويلي
٣,٤٨٤	٢,٣٦٣	إيرادات أخرى
(٢٧٠,٠٠٠)	-	تدني في قيمة عقارات معدة للبيع
(٤٥,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٨٦٨,٣٥٣	١,٦٩٠,٨١٩	ربح السنة قبل الضريبة
(٢٣٢,١١١)	(٢١٢,٨٥٩)	٢٣ ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية للسنة
٦,٠٢٢	-	٢٣ رد ضريبة دخل سنوات سابقة
٦٤٢,٢٥٤	١,٤٧٧,٩٦٠	إجمالي الربح والدخل الشامل للسنة
		ويعود إلى:
٦٣٧,٩١١	١,٤٨١,٠١٤	مساهمي الشركة
٤,٣٤٣	(٣,٠٥٤)	حقوق غير المسيطرين
٦٤٢,٢٥٤	١,٤٧٧,٩٦٠	
١,٠٢٤	١,٠٥٦	٢١ حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) 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 ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

صافي حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	حقوق الشركة	صافي حقوق مساهمي الشركة	أرباح مرحلة	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	احتياطي إيجاري	رأس المال المفقوع
٢٩,١١٠,٢٧٣	٦٢٩,١٧١	٢٨,٤٨١,١٠٢	٢٨,٤٨١,١٠٢	٦٨٤,١٢٩	(٤٣١,٥٢٠)	٨٦١,١٩٧	٢٧,٣٦٧,٢٩٦
(١٠,٦١٦,٨٢٩)	-	(١,٦١٢,٨٢٩)	(١,٦١٢,٨٢٩)	(٦٨٢)	٢٥,٨٩١	-	(١,٠٢٢,٠٣٨)
١,٤٧٧,٩٦٠	(٣,٠٥٤)	١,٤٨١,٠١٤	١,٤٨١,٠١٤	١,٤٨١,٠١٤	-	-	-
-	-	-	-	(١٧٣,٨٤١)	-	١٧٣,٨٤١	-
(٤١,٩٤٨)	(٤١,٩٤٨)	-	-	-	-	-	-
٢٨,٩٣٩,٤٥٦	٥٨٤,١٢٩	٢٨,٣٥٥,٣٢٧	٢٨,٣٥٥,٣٢٧	١,٩٩٠,٦٢٠	(٤٠٥,٦٢٩)	١,٠٣٥,٠٣٨	٢٥,٧٢٥,٢٥٨
٢٩,٣٥٥,١٦٦	٧٠٣,٥٩٠	٢٨,٦٥١,٦٠٦	٢٨,٦٥١,٦٠٦	٩٤٥,٤٧٥	(٤٣١,٥٢٠)	٧٧٠,٣٥٥	٢٧,٣٦٧,٢٩٦
(٨٠,٨٠٤,١١٥)	-	(٨٠,٨٠٤,١١٥)	(٨٠,٨٠٤,١١٥)	(٨٠,٨٠٤,١١٥)	-	-	-
٦٤٢,٢٥٤	٤,٣٤٣	٦٣٧,٩١١	٦٣٧,٩١١	(٢٠,٨٤٢)	-	-	-
-	-	-	-	(٢٠,٨٤٢)	-	٢٠,٨٤٢	-
(٧٨,٧٣٢)	(٧٨,٧٣٢)	-	-	-	-	-	-
٢٩,١١٠,٢٧٣	٦٢٩,١٧١	٢٨,٤٨١,١٠٢	٢٨,٤٨١,١٠٢	٦٨٤,١٢٩	(٤٣١,٥٢٠)	٨٦١,١٩٧	٢٧,٣٦٧,٢٩٦

* يتضمن الأرباح المرحلة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ أرباح تقييم غير متحققة تخص موجبات مالية بتقييم العادلة من خلال قائمة الدخل تبلغ قيمتها (١٩٠,٥٥٣) دينار غير قابلة للتوزيع على المساهمين.

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معاً"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
الأنشطة التشغيلية		
٨٦٨,٣٤٣	١,٦٩٠,٨١٩	ربح السنة قبل الضريبة
٢١,٧٢٠	١٣,٧٩٣	استهلاكات
(٥,٦٨٢)	(١٩٩,٥٥٢)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١٧٤,٨٤٨)	(١١٣,٢٥٧)	حصة الشركة من نتائج أعمال الاستثمار في مشروع مشترك
(١٥,٠٠٠)	(١٥,٠٠٠)	مصاريف محملة على مشروع مشترك
٤٥,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٨٨,٠٦٤	٦,٥٥٨	مخصص خسائر إنتمائية متوقعة
١٠٥,٣٨٥	-	مخصص مقابل مساهمات تطوير أراضي مباحة
١٢,٥٦٨	-	استهلاك حق استخدام موجودات مستأجرة
٢٠٤	-	فترة التزامات عقود الإيجار
٢٧٠,٠٠٠	-	تخفي في قيمة عقارات معدة للبيع
التغير في رأس المال العامل		
١,٧٦٦,٢٩٦	٢,٩٢١,٤٣٤	أراضي معدة للبيع
٧٨٠,٠٠٠	٢٤٨,٦١٧	عقارات معدة للبيع
(١١٦,٢٩٥)	٩٢,٩٨٤	شيكات برسم التحصيل
(٦٦٩,٤٩٦)	(٢١٦,٥٣٣)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٥٣,١١٩)	(٦٠,٩٦٠)	أرصدة دائنة أخرى
(٢٢,٦٧٠)	١٦١,٨٩٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	(١٢٩,٤١٦)	دفعات مقدمة مقابل شراء أراضي وعقارات
٩٦,٣٣٠	(٨٤,٣٢٥)	دفعات مقبوضة مقابل على حساب بيع عقارات وأراضي
(٤٠,٥٤٤)	٢٦,٢٥٨	ذمم جهات ذات علاقة
(١٢٩,١٢٠)	(٢١٦,٢٤٧)	ضريبة دخل مدفوعة
٢,٨١٧,١٣٠	٤,١٧٢,١٧٠	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
١,٢٢٨,٩٤٠	(٢,٦١٦,١٨٨)	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
(١١,٦٣٧)	(١٠,٤٠٠)	ممتلكات ومعدات
٢٢٨,٤٩٣	٢٩١,٢٧٩	حصول تخفيض مشروع مشترك
١,٦٥٥,٧٩٦	(٢,٣٣٥,٧٠٩)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
(٢٣٤,٣٢٤)	(١,٦٠٢,٤٨٣)	إصدارات المساهمين وتخفيض رأس المال
(٧٨,٧٣٢)	(٤١,٩٤٨)	حقوق غير المسيطرين
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٢١٦,٤١٤)	إلتزامات عقود إيجار منتهية بالتسليم
(٩,٩٣٢)	-	دفعات إلتزامات عقود إيجار
(٨٠٨,٤١٥)	-	أرباح موزعة
(٤,١٣٦,٤٠٣)	(١,٨٦٠,٨٤٥)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٣٤١,٥٢٢	(٢٣,٨٨٤)	التغير في النقد وما في حكمه
٣٢١,١٠٢	٦٦٢,٦٢٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٦٦٢,٦٢٦	٦٣٨,٧٤٢	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(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 (٢٥,٧٢٥,٢٥٨) 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 تتلزم الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في جميع العمليات المتعلقة بالتمويل والقروض والكفالات.

.. إن مقر الشركة الرئيسي يقع في عمان ... المملكة الأردنية الهاشمية وعنوانها شارع وصفي النثل - 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 ١٨ شباط ٢٠٢٦، 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 التعديلات على المعايير التي أصبحت واجبة التطبيق اعتباراً من بداية السنة المالية الحالية.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية والتعديلات الجديدة
 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، و قد قامت الشركة خلال الفترة بتطبيق
 هذه التعديلات التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠٢٥ على النحو التالي:

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة	تاريخ التطبيق
أوضح هذه التعديلات كيفية تقييم الشركة فيما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف القوي عندما تكون العملة للتحويل معدومة، بالإضافة إلى الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم تأثير أو توقع تأثير عدم قابلية العملة للتحويل على المركز المالي والاداء المالي و التدفقات النقدية للشركة (تعديلات على معيار إحصائية الدولي رقم ٢١).	١ كانون الثاني ٢٠٢٥

إن تطبيق هذه التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية لم ينتج عنه تأثير جوهري على القوائم المالية للفترة الحالية والسابقة.

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 إرتباطها بالشركة المستثمر فيها ونديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها
 على السيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يتحقق 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 إرتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

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

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

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 سخام للاستثمارات المتحدة	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الاسهم والسندات والأوراق المالية
شركة تل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وساحلية
شركة الذعرية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات
شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة البشري للاستثمارات والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة ضاحية البشري للإسكان	١٠,٠٠٠	٧٥%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة ضاحية طربور للإسكان	١٠,٠٠٠	٧٥%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة المرفقية للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية

استخدام التقديرات

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

وقد يُلحظ أهم التقديرات التي تم استخدامها في إعداد القوائم المالية الموحدة:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدهن (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر 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 التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر 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 الانتاجي 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 جاهزاً 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	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 وتسجل قيمة التدهن في قائمة الدخل الموحدة.

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

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

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية 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 الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

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

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

موجودات حق الاستخدام

تقوم الشركة بالاعتراف 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، مطروحة منها أية حوافز مستلمة متعلقة بعقد الإيجار. في حال لم تكن الشركة متيقنة من الحصول على ملكية الأصل المؤجر 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.

إلتزامات عقود الإيجار

تقوم الشركة في تاريخ بدء عقد الإيجار، بالاعتراف بالتزامات عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين دفعها خلال مدة العقد. تتضمن دفعات الإيجار الدفوعات الثابتة (والتي تتضمن الدفوعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة) مطروحة 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 الإقتراض 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 لإلتزامات الإيجار إذا كان هناك أي تعديل أو تغيير على مدة الإيجار أو عند حدوث أي تغيير على الدفوعات 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 الإعتراف 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 التغير في القيمة.

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

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

التقاص

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

الإيرادات

يتم الإعتراف بالإيرادات المتأتية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الإعتراف 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 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 بالعملات 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 وإتفا في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متركمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

٣. استثمار في مشروع مشترك

الرصيد في نهاية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
٤٩٨,٤٠٠	١١٣,٢٥٧	٣٨٥,١٤٣	شركة التواتر للاستثمارات المتعددة ذ.م.م
يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالمشروع المشترك:			
النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات
بناء مجمعات تجارية	٥٠%	١٠,٤٩٦,٨١٢	٩,٥٠٠,٠١٨
الإيرادات	نتائج الأعمال	٢٢٦,٥١٤	٨٨٨,٩٥٩

٤. شيكات برسم التحصيل

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٥,٨٧٦	٦٤,٨٩٥	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة ٣ أشهر (إيضاح ١٢)
١٤٢,١٧٧	١٢٩,٦٦٠	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ٣ أشهر ونقل عن ١٢ شهر
١٤٥,٩٢٣	٦٥,٤٥٦	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ١٢ شهر
٣٣٣,٩٧٦	٢٦٠,٠١١	

٥ - ممتلكات ومعدات

المجموع	نظام الطاقة التشبيكية	أجهزة ومعدات المشاريع	ديكورات	سيارات	أجهزة وبرامج حاسوب	أجهزة كهربائية	أجهزة مكتبية	اثاث ومفروشات	الكلفة
٢١٤,٩٤٧	١٢,٤٤٠	١٠,٧٣٩	٣٠,٤٠٦	٥٧,٣٠٠	٧٢,٣٤٦	٥,٨٨١	١,٤٥٠	٢٤,٣٨٥	الرصيد كما في ٢٠٢٥/١/١
١٠,٤٠٠	-	-	٣,٣٨٤	-	٧,٠١٦	-	-	-	اضافات
(٢,٧٥٠)	-	-	-	-	(١,٣٠٠)	-	(١,٤٥٠)	-	إستبعادات
٢٢٢,٥٩٧	١٢,٤٤٠	١٠,٧٣٩	٣٣,٧٩٠	٥٧,٣٠٠	٧٨,٠٦٢	٥,٨٨١	-	٢٤,٣٨٥	الرصيد كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١
١٧٣,٩٨٢	١,٩١٩	٧,٤١٣	٢٩,٣٥٢	٥٣,٧٦١	٦٠,٤٨٦	٥,٤١٤	١,٤٥٠	١٤,١٨٧	الاستهلاك المتراكم:
١٣,٧٩٣	٢٢	٩٩٧	٤٠٢	٣,٥٣٩	٦,٣٣٥	١٥٨	-	١,٧٤٠	الرصيد كما في ٢٠٢٥/١/١
(٢,٧٥٠)	-	-	-	-	(١,٣٠٠)	-	(١,٤٥٠)	-	إستهلاك السنة
١٨٥,٠٢٥	٢,٥٤١	٨,٤١٠	٢٩,٧٥٤	٥٧,٣٠٠	٦٥,٥٢١	٥,٥٧٢	-	١٥,٩٢٧	إستبعادات
٣٧,٥٧٢	٩,٨٩٩	٢,٣٢٩	٤,٠٣٦	-	١٢,٥٤١	٣,٩	-	٨,٤٥٨	الرصيد كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١
٢٠,٣٣١	١٢,٤٤٠	٦,٧٥٠	٣,٤٠٦	٥٧,٣٠٠	٦٤,٨٧٢	٥,٧٠٦	١,٤٥٠	٢٤,٣٨٥	الكلفة:
١١,٢٣٧	-	٣,٩٨٩	-	-	٧,٤٧٢	١٧٥	-	-	الرصيد كما في ٢٠٢٤/١/١
٢١٤,٩٤٧	١٢,٤٤٠	١٠,٧٣٩	٣٠,٤٠٦	٥٧,٣٠٠	٧٢,٣٤٦	٥,٨٨١	١,٤٥٠	٢٤,٣٨٥	إستبعادات
١٥٢,٢٦٢	١,٧٩٦	٦,٧٥٠	٢٤,٢٢٦	٤٥,١٤٢	٥٥,٨٢٥	٥,١٢١	١,٤٥٠	١٢,٤٤٢	الاستهلاك المتراكم:
٢١,٧٢٠	٦٢٣	٦٠٣	٥,١١٦	٨,٦١٩	٤,٦٦١	٢٩٣	-	١,٧٤٥	الرصيد كما في ٢٠٢٤/١/١
١٧٣,٩٨٢	١,٩١٩	٧,٤١٣	٢٩,٣٥٢	٥٣,٧٦١	٦٠,٤٨٦	٥,٤١٤	١,٤٥٠	١٤,١٨٧	إستهلاك السنة
٤,٩٦٥	١٠,٥٢١	٣,٣٢٦	١,٠٥٤	٣,٥٣٩	١١,٨٦٠	٤٦٧	-	١٠,١٩٨	الرصيد كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١
									الرصيد كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١
									القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١

أراضي معدة للبيع

مشاريع الشركة

المجموع	تعاقد	المعدية	صاحبة البشري	التهبية	تل الرمان	البشري	المهنية
١٥,٩٧٩,٤٢٦ (٩٥١)	٤,١٧٦,٣٣٥	١,٠٩٦,٤٢١ (٩٥١)	١,٢٢٩,٤٩٠	٢,١٤٢,٨٤٨	١٧٨,٩٩٥	٤١٢,٢٥٦	٦,٣٠٧,٠٨١
(٢,٩٩٩,٣٨١)	(٥٧٩,٤٤٨)	-	(١١٨,٤٤٢)	(٢٢٦,٣٣٨)	(١٤٠,٢٣٤)	-	(١,٨٩٤,١٦٩)
١٢,٩٧٩,٠٩٤	٣,٥٩٦,٨٨٧	١,٠٩٦,٤٧٠	١,٢٥٠,٩٩٨	١,٨١٦,٥١٠	٣٨,٣٦١	٤١٢,٢٥٦	٤,٤١٢,٩١٢
٣,٣١٨,٧٩٩ ٥١,٠٥٠,٧	١,١٢٤,٦٠٣ ٢٨,١٦٣	٧٦٤,٤٢٨ (٦٦٦)	٢٦٣,٨٠٥	٤٧٤,٠٧٥ ٣٨,٥١٠	٨٦,٣٩٠	٥٩,٥٢٩	٥٤٥,٩٦٩ ٤٤٤,١٣٤
(١١٦,٧٣٤) (٤٠,٣٧,٠٥)	- (٣١٠,٨١)	- (١٨٥,٧٤٤)	- (٢٤٥,٠٨١)	(١١٦,٠٥٨) (١٤٩,٩٦١)	(٦٧,٨٧٦) ١٨,٥١٤	- ٥٩,٥٢٩	(١٧١,٠٦٣) ٨١٥,٠٤٠
٣,٣٠٨,٨٧٧	١,١٢٤,٦٨٥	٧٦٣,٧٦٢	٢٤٥,٠٨١	٢٨١,٥٦٦	١٨,٥١٤	٥٩,٥٢٩	٨١٥,٠٤٠
١٦,٩٨٧,٩٧١	٤,١٨٠,٥٧٣	١,٨٥٥,٢٣٢	١,٧٩٦,٠٧٩	٢,١٥٧,٤٧٦	٥٦,٨٧٥	٤٧١,٧٨٥	٥,٢٣١,٩٥٢
١٧,٣٣٨,٤٩٠ ٦,١٧٠,٠٠٠ (١١٩,٩٠٣) (٢,٤١٧,١٣١)	٣,٩٥٢,٦٧٥ ٨٩٠,٠٠٠ - (٦٦٦,٣٤١)	١,٢٠٤,٣٢٤ - (١١٩,٩٠٣) -	١,٢٦٥,٤٩٠ - -	٢,٥٧٦,٠٣٦ ٢٨٩,٠٠٠ -	٢١٩,٧٦٣ - (٤٠,٧٦٨)	٤١٢,٢٥٦ - -	٧,٣٠٢,٩٢٦ - (٩٩٦,٨٤٥)
١٥,٩٧٩,٤٢٦	٤,١٧٦,٣٣٥	١,٠٩٦,٤٢١	١,٢٦٥,٤٩٠	٢,١٤٢,٨٤٨	١٧٨,٩٩٥	٤١٢,٢٥٦	٦,٣٠٧,٠٨١
٣,٥٧٣,٠١٧ ٢٨٦,٧٥١ (٧٨,٣٠٤) (٤٥٧,٦٦٥)	١,١٢٤,٦٠٣ ٥٢,٤٠٢ - (٤٣,٨٠٥)	٨٤٢,٧٣٢ - (٧٨,٣٠٤) -	٢٦٣,٨٠٥ - -	٧٦٦,٨٨٠ ١٤٦,٨٤٤ -	١٠٦,٠٦٧ - (١٩,٦٧٧)	٥٩,٥٢٩ - -	٤١٨,٩٩٨ ٢١٣,٦٦٥ (٨٦,٦٩٤)
٣,٣١٨,٧٩٩ (٤٥٧,٦٦٥)	١,١٢٤,٦٠٣ (٤٣,٨٠٥)	٧٦٤,٤٢٨ -	٢٦٣,٨٠٥	٤٧٤,٠٧٥	٨٦,٣٦١	٥٩,٥٢٩	٥٤٥,٩٦٩ ٤٤٤,١٣٤
١٩,٢٩٨,٢٢٥	٥,٣٠٠,٩٣٨	١,٨٥٦,٨٤٩	١,٩٣٣,٢٩٥	٢,٦١٦,٩٢٣	٢٦٥,٣٨٥	٤٧١,٧٨٥	٦,٨٥٣,١٥٠

كلية أراضي :
الرصيد كما في ٢٠٢٥/١/١
تعويضات مقابل قضائياً
مبيعات أراضي
الرصيد كما في ٢٠٢٥/١/٢/٣١

المصرفية المرصدة:
الرصيد كما في ٢٠٢٥/١/١
إضافات
تعويضات مقابل قضائياً
مبيعات أراضي
الرصيد كما في ٢٠٢٥/١/٢/٣١
كلية أراضي معدة لتبيع كما في ٢٠٢٥/١/٢/٣١

كلية أراضي :
الرصيد كما في ٢٠٢٤/١/١
إضافات
تعويضات مقابل قضائياً
مبيعات أراضي
الرصيد كما في ٢٠٢٤/١/٢/٣١

المصرفية المرصدة:
الرصيد كما في ٢٠٢٤/١/١
إضافات
تعويضات مقابل قضائياً
مبيعات أراضي
الرصيد كما في ٢٠٢٤/١/٢/٣١
كلية أراضي معدة لتبيع كما في ٢٠٢٤/١/٢/٣١

يتضمن إيضاح رقم (٦) أراضي غير مسجلة باسم الشركة بكلفة (٦,٥٣٦,٤١٠) دينار وفيما يلي بيان ذلك :

- أراضي تشمل مصاريف مرسمة بكلفة (٥,٢٣١,٩٥٢) دينار تم شراؤها خلال الأعوام السابقة من خلال عقود تأجير تمويلي وتم تسديد كافة الدفعات المستحقة عليها ولم يتم نقل ملكيتها باسم الشركة حتى تاريخ القوائم المالية المرفقة.
 - أراضي تشمل مصاريف مرسمة بكلفة (١,٣٠٤,٤٥٨) دينار، تم شراؤها خلال الأعوام السابقة من خلال توقيع عقود تأجير تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي بحيث يتم السداد من خلال دفعات شهرية خلال الأعوام (٢٠٢٤-٢٠٢٦) ونسبة مزاينة (٤,٨٥%) سنوياً وسيتم نقل ملكية الأراضي عند إنتهاء مدة العقود.
- إن القيمة الحالية لأقساط استئجار الأراضي المنتهية بالتأجير التي تستحق خلال الأعوام القادمة هي كما يلي:

السنة	إجمالي الأقساط المتبقية	كلفة المزاينة	القيمة الحالية للأقساط المتبقية
٢٠٢٦	٣٧,٥٣٢	(٩٠٢)	٣٦,٦٣٠

- إن الكلفة التقديرية المتبقية لإنتاج تطوير بعض هذه الأراضي تبلغ (٣٨٨,٠٧١) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥.

٧. عقارات معدة للبيع

شركة ضاحية طبربور	شركة تعامل	المجموع	كلفة أراضي : الرصيد كما في ٢٠٢٥/١/١ مبيعات عقارات الرصيد كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١
٢٣,٦٦٩	١١٠,٧٦٠	١٣٤,٤٢٩	
(٢٣,٦٦٩)	(٢٢,١٥٢)	(٤٥,٨٢١)	
-	٨٨,٦٠٨	٨٨,٦٠٨	
المصاريف المرسمة: الرصيد كما في ٢٠٢٥/١/١ مبيعات عقارات الرصيد كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١			
١١٧,٩١٥	٦٩٢,٠٩٧	٨١٠,٠١٢	
(١١٧,٩١٥)	(١٣٨,٤١٩)	(٢٥٦,٣٣٤)	
-	٥٥٣,٦٧٨	٥٥٣,٦٧٨	
مخصص تدني في قيمة عقارات معدة للبيع الرصيد كما في ٢٠٢٥/١/١ استبعاد مخصص تدني عقارات مبيعة الرصيد كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١			
١٢,٩٦٧	٢٠٢,٨٥٧	٢١٥,٨٢٤	
(١٢,٩٦٧)	(٤٠,٥٧١)	(٥٣,٥٣٨)	
-	١٦٢,٢٨٦	١٦٢,٢٨٦	
-	٤٨٠,٠٠٠	٤٨٠,٠٠٠	
صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١ كلفة أراضي : الرصيد كما في ٢٠٢٤/١/١ مبيعات مرتجة تخص سنوات سابقة مبيعات عقارات الرصيد كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١			
٢٣,٦٦٩	٢٨٤,٧١٨	٣٠٨,٣٨٧	
-	٣٣,١١٠	٣٣,١١٠	
-	(٢٠٧,٠٦٨)	(٢٠٧,٠٦٨)	
٢٣,٦٦٩	١١٠,٧٦٠	١٣٤,٤٢٩	
المصاريف المرسمة: الرصيد كما في ٢٠٢٤/١/١ مبيعات مرتجة تخص سنوات سابقة مبيعات عقارات الرصيد كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١			
١١٧,٩١٥	١,٧٧٩,٠٩٠	١,٨٩٧,٠٠٥	
-	٢٠٦,٨٩٠	٢٠٦,٨٩٠	
-	(١,٢٩٣,٨٨٣)	(١,٢٩٣,٨٨٣)	
١١٧,٩١٥	٦٩٢,٠٩٧	٨١٠,٠١٢	
مخصص تدني في قيمة عقارات معدة للبيع الرصيد كما في ٢٠٢٤/١/١ مخصص تدني استبعاد مخصص تدني عقارات مبيعة الرصيد كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١			
١٢,٩٦٧	٤١٣,٨٠٨	٤٢٦,٧٧٥	
-	٢٧٠,٠٠٠	٢٧٠,٠٠٠	
-	(٤٨٠,٩٥١)	(٤٨٠,٩٥١)	
١٢,٩٦٧	٢٠٢,٨٥٧	٢١٥,٨٢٤	
١٢٨,٦١٧	٦٠٠,٠٠٠	٧٢٨,٦١٧	
صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١			

٨. أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣٧,٣٦٦	٤٤,٧٧٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٣,٦٧٣	٥,٠٩٩	ذمم موظفين
٦,٢٩٣	٢,٤٠٥	أمانات ضريبة الدخل
٤,٤٩٣	٣,٧٣٢	تأمينات مستردة
٤,٤٨٤	٥٥,٣٣١	أرباح ودائع مستحقة غير مقبوضة
١,٩٦١	١,٣٩٨	متفرقة
٦٨,٢٧٠	١١٢,٧٣٥	

٩. ذمم مدينة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,٥٣٧,٥٥٠	٣,٧٠٩,٦١٨	ذمم مدينة
(٢٠٠,٢٧٣)	(٢٠٦,٨٣١)	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
٣,٣٣٧,٢٧٧	٣,٥٠٢,٧٨٧	

وفيما يلي الحركات التي تمت على مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩,٩٣٤	٢٠٠,٢٧٣	الرصيد في بداية السنة
١٩٢,١٦٥	٦,٥٥٨	إضافات
(١,٨٢٦)	-	رد مخصص إنتفت الحاجة إليه
٢٠٠,٢٧٣	٢٠٦,٨٣١	

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٩٩٥,٢٠٩	٢,٣٤٤,٦٧١	ذمم مدينة تستحق خلال عام
١,٣٤٢,٠٦٨	١,١٥٨,١١٦	ذمم مدينة تستحق خلال أكثر من عام
٣,٣٣٧,٢٧٧	٣,٥٠٢,٧٨٧	

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

١٠. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢,٢٥٩,٢٩٢	٢,٢٩٨,٥٢١	أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
١,٥٧٤	-	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية
٢,٢٦٠,٨٦٦	٢,٢٩٨,٥٢١	

١١. 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 وتقل عن سنة.

لم يتم إثبات الخسائر الإنتمائية المتوقعة التي تخص أرصدة حسابات الشركة لدى البنوك حيث أن الاثر المالي المحتسب غير جوهري.

١٢. النقد وما في حكمه

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٦٠٤,٦٧٢	٥٧٣,٢٨١
٤٥,٨٧٦	٦٤,٨٩٥
١٢,٠٧٨	٥٦٦
٦٦٢,٦٢٦	٦٣٨,٧٤٢

حسابات جارية لدى البنوك
شيكات برسم التحصيل (إيضاح ٤)
نقد وشيكات في الصندوق

١٣. حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٢٥,٧٢٥,٢٥٨) دينار مقسم إلى (٢٥,٧٢٥,٢٥٨) سهم بقيمة إسمية دينار واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ مقابل (٢٧,٣٦٧,٢٩٦) دينار / سهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.

وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١٥ نيسان ٢٠٢٥ على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة (٦%) عن طريق إرجاع نقد للمساهمين بقيمة (١,٦٤٢,٠٣٨) دينار، ليصبح رأس المال (٢٥,٧٢٥,٢٥٨) دينار / سهم وقد تم استكمال 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 غير المسيطرين

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

١٤. أرباح تنازل 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 اتفاقية 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.

١٥. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢٣٤,٠٠٦	٢٢٤,٣٣١
٤٥,٠٠٠	٤٥,٠٠٠
١٦,٨٥٩	١٢,٦٥٤
٣,٧٦٨	-
١,٣٨٩	-
١٦٢	-
٢٤٥	٩٦
٣٠١,٤٢٩	٢٨٢,٠٨١

مخصص ضريبة الدخل (إيضاح ٢٣)
مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
مصاريف مستحقة
أمانات الضمان الاجتماعي
أمانات ضريبة دخل
أمانات لجنة ملاك مشروع رياض المهندسين
متفرقة

١٦. مصاريف إدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢١١,٦٨٤	٢١٦,١٧٩	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٩,٤٢٨	٢٨,٤٦٩	ضمان اجتماعي
٣٢,١١٥	٣٢,٤٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٤٩,٥٥٠	٣٠,٤٧٩	أتعاب مهنية
١٩,٧٩٥	٢٤,٤١٩	رسوم ورخص حكومية
-	٢٤,٠٠٠	مكافأة رئاسة لجان
٢١,٠٩٩	٢٢,٥٥٨	تأمين صحي للموظفين
٧,٤٠٠	٢٢,٢٢٣	إيجارات
٢١,٧٢٠	١٣,٧٩٣	استهلاكات
١٠,٩٠١	١٢,٠٧٩	ضيافة ونظافة
١٠,٣٣٢	١١,٩٩٩	مصاريف أنظمة حاسوب
٣,٩٣٠	٣,٠٥٦	بريد وهاتف وإنترنت
٢,٩١٢	٢,٨٤١	قرطاسية وسطوحات
٢,٢٧١	٢,٤٢٣	تأمين
١,٩٨٢	٢,٢١٣	سفر وتنقلات
٣,١٤١	٢,١٨٩	مصاريف سيارات
٦٠٠	١,٢٠٠	أتعاب مراقب عام الشركات
١,٤٢٨	٩١٠	دورات تدريب
٤٠٨	٥٣٩	اجتماعات الهيئة العامة
١٢,٥٦٨	-	استهلاك حق استخدام موجودات مستأجرة
٢٠٤	-	قائدة التزامات عقود إيجار
١٣,٣١٠	٩,٢٤١	متفرقة
٤٥٦,٧٧٨	٤٦٣,٢٢٠	

١٧. مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٥,٧٧٥	٢٧,٩٤١	رواتب وأجور وملحقاتها
٥٦,٣٨٦	٦١,٠١٣	عمولات بيع
٤٠,٥٧٣	٣٢,٦٦٥	إعلانات
١٩,٨٣٩	١١,٩٢١	تنقلات وسفر
١,٣٣٥	١,٠٧٤	بريد وهاتف
٣,٢٣١	٢٤٦	متفرقة
١٤٧,١٣٩	١٣٤,٨٦٠	

١٨. مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٢,٥٧٤	١٥,٧١١	مصاريف حكومية
٥,٢٥٧	١,٤٠٥	صيانة عامة
١,٩٣٠	١,٤٦٠	أمن وحماية
٦٤٨	٤٣٢	خدمات عامة
٦٢١	٤٣٨	ماء وكهرباء
٣١,٠٣٠	١٩,٤٤٦	

١٩. مصاريف محملة على مشروع مشترك
يمثل هذا البند مصاريف محملة على المشروع المشترك مقابل إدارة الشركة للمشروع.

٢٠. التعاملات مع الجهات ذات العلاقة
يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٥:

الرصيد الفاصل	طبيعة التعامل	حجم التعامل	طبيعة العلاقة	اسم الجهة
٤,٥٤٥,٢٢٩ ٢٠,٦٦٢	استئجار عقار وتعميلي مشاريع مشتركة وتأمين صحي	٢٧٢,٩٢١ ٢١٤,٩٨٧	مشروع مشترك مساهم رئيسي، ورئيس مجلس الإدارة	شركة التواثر للاستثمارات والتطوير العقاري صندوق نقاد نقابة المهندسين الأردنيين

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا
بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا (١٠٠,٢٨١) دينار لعام ٢٠٢٥ مقابل (١٠٢,٥٨٦) دينار لعام ٢٠٢٤.

٢١. حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٦٣٧,٩١١	١,٤٨١,٠١٤	
٢٦,٩٤٧,١٥٠	٢٦,٤١٢,١٩٩	
٠,٠٢٤	٠,٠٥٦	

٢٢. 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:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الايرادات المتأتية من نشاط الاستثمارات العقارية صافي الايرادات المتأتية من نشاط التعامل بالأوراق المالية الايرادات المتأتية من نشاط الودائع لدى البنوك موجودات نشاط الاستثمار في العقارات موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية موجودات نشاط الاستثمار في الودائع لدى البنوك
٥,٥٣٤,٨٣٥	٥,٢٩٠,٠٥٣	
١٣٧,٣١٧	٥٦٤,٨٤٢	
٦٧,٣٨٥	٨٠,٣٢٤	
٢٠,٠٢٦,٨٤٢	١٦,٧٦٧,٩٧١	
٢,٢٦٠,٨٦٦	٢,٢٩٨,٥٢١	
٤١٤,٤٧٨	٣,٠٣٠,٦٦٦	

٢٣. الوضع الضريبي

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٥٤,٩٠١	٢٣٤,٠٠٦	الرصيد كما في بداية السنة
٢٣٢,١١١	٢١٢,٨٥٩	ضريبة الدخل و المساهمة الوطنية للسنة
(٦,٠٢٢)	-	(رد) ضريبة دخل سنوات سابقة
(٧,٩٦٤)	(٦,٢٨٧)	تقاص أمثالت ضريبة الدخل
(١٣٩,٠٢٠)	(٢١٦,٢٤٧)	ضريبة الدخل المدفوعة
٢٣٤,٠٠٦	٢٢٤,٣٣١	الرصيد كما في نهاية السنة (إيضاح ١٥)

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل ما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٢١,٠٥٨	٢٠٢,٧٢٣	ضريبة الدخل للسنة
١١,٠٥٣	١٠,١٣٦	ضريبة المساهمة الوطنية للسنة
(٦,٠٢٢)	-	(رد) ضريبة دخل سنوات سابقة
٢٢٦,٠٨٩	٢١٢,٨٥٩	

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٢٤ عدا عام ٢٠٢٣.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٢٣ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٢٥ وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

٢٤. 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 وذمم جهات ذات علاقة مدينة. وتتضمن المطلوبات المالية أمثالت المساهمين والتزامات عقود الإيجار منتهية بالتسليم 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.

٢٠٢٥	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	٢,٢٩٨,٥٢١	-	-	٢,٢٩٨,٥٢١
٢٠٢٤	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	٢,٢٥٩,٢٩٢	-	١,٥٧٤	٢,٢٦٠,٨٦٦

٢٥. إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة نتيجة استخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم 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 عميل ما مجموعه (١٦٩,٩٤٣) دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠٢٥ مقابل (١٦٩,٥٧٣) دينار كما في نهاية عام ٢٠٢٤.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل بقيمة (٢٢٩,٨٥٢) دينار لعام ٢٠٢٥، مقابل (٢٢٥,٩٢٩) دينار لعام ٢٠٢٤.

مخاطر السيولة

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

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

٢٠٢٥			إيرادات مؤجلة
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١	-	أمانات المساهمين
١,٩٩٦,٨٥٩	-	١,٩٩٦,٨٥٩	إلتزامات عقود إيجار منتهية بالتمليك
٣٦,٦٣٠	-	٣٦,٦٣٠	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة
٢٦,٥٦٥	-	٢٦,٥٦٥	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
١٥,٠٠٥	-	١٥,٠٠٥	أرصدة دائنة أخرى
٢٨٢,٠٨١	-	٢٨٢,٠٨١	
٢,٨٥٨,٣٢١	٥٠١,١٨١	٢,٣٥٧,١٤٠	
٢٠٢٤			إيرادات مؤجلة
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١	-	أمانات المساهمين
١,٩٨٢,٥١٣	-	١,٩٨٢,٥١٣	إلتزامات عقود إيجار منتهية بالتمليك
٢٥٣,٠٤٤	٣٦,٦٣٠	٢١٦,٤١٤	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة
١٠٥,٣٨٥	-	١٠٥,٣٨٥	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
٩٩,٣٣٠	-	٩٩,٣٣٠	أرصدة دائنة أخرى
٣٠١,٤٢٩	-	٣٠١,٤٢٩	
٣,٢٤٢,٨٨٢	٥٣٧,٨١١	٢,٧٠٥,٠٧١	

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.

٢٦. إدارة رأس المال




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

إقرارات مجلس الإدارة

1. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال العام 2026.
2. يُقر مجلس إدارة الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المنتهية للفترة من 2025/1/1 ولغاية 2025/12/31 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 2025/1/1 ولغاية 2025/12/31.

رئيس مجلس الإدارة  المهندس أحمد السعارة	نائب رئيس مجلس الإدارة  السيد معن السحيلات	عضو مجلس الإدارة  المهندس نايف الذيب
عضو مجلس الإدارة  الدكتور يشار الطراونة	عضو مجلس الإدارة  المهندس أحمد الفلاحات	عضو مجلس الإدارة  الأستاذ يحيى أبو حمود
عضو مجلس الإدارة  السيد فهد الطويل	عضو مجلس الإدارة  السيد إبراهيم عوض	عضو مجلس الإدارة  المهندس محمود السعودي

4. تُقر الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2025/1/1 ولغاية 2025/12/31.

رئيس مجلس الإدارة  المهندس أحمد السعارة	المدير العام  المهندس بدر ناصر	القائم بأعمال المدير المالي رئيس قسم الحسابات والمساهمين  السيد محمد برغال
--	---	---