



التقرير السنوي 2020

تقرير مجلس الإدارة الثاني عشر

والبيانات المالية الموحدة للشركة

عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31





<u>الصفحة</u>	<u>قائمة المحتويات</u>
5	جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة
6	كلمة مجلس الإدارة
7	تقرير مجلس الإدارة
24	تقرير الحوكمة السنوي لعام 2020
31	البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة
	إقرارات مجلس الإدارة

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة الثالث عشر

- 1- تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي الثاني عشر المنعقد في 2020/06/24.
- 2- تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31، والخطة المستقبلية للعام 2021.
- 3- سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 2020/12/31.
- 4- مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانيتها العامة للسنة المالية المنتهية في 2020/12/31، والمصادقة عليها.
- 5- إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31.
- 6- انتخاب مدققي الحسابات للعام 2021 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 7- أية أمور تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.

كلمة مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسعدنا نحن في مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) والعاملين فيها أن نرفع إلى هيئتك الموقرة التقرير السنوي الثاني عشر متضمناً الإنجازات التي تحققت خلال الفترة الماضية، وان نضع بين أيديكم تطلعات ورؤية الشركة المستقبلية من خلال استراتيجية مبنية على أسس علمية وعملية واضحة متضمنة خطة عمل يعمل بها للعام 2021 إضافةً لبياناتها المالية المنتهية في 2020/12/31.

حضرات السادة المساهمين،

حرصت الشركة على ان تكمل مسيرتها بالمحافظة على إستثمارات السادة المساهمين على الرغم من ظروف أزمة كورونا وتأثيرها الكبير جدا على القطاعات الاقتصادية وما رافقها من تعميق للتحديات التي تواجه إقتصاديات العالم ومنطقتنا العربية على وجه الخصوص، مرتكزة على الجهود المبذولة الواضحة من قبل الإدارة التنفيذية بكافة أركانها والمعتمدة على تنفيذ خطط وتوجيهات مجلس الإدارة فنحن نسعى للاستحواذ على الفرص الإستثمارية الواعدة وذات العوائد المجزية، والمتناغمة مع معايير الإستثمار الموضوعة مسبقاً من قبلنا، بما يساهم في تحسين متوسط العائد الذي تحققه استثماراتنا، ويقلل مستوى المخاطر المتعلقة بها ويوفر سيولة نقدية مستمرة ويزيد من درجة التوزيع الحالي في الإستثمارات التابعة.

وقدواصلت الشركة جهودها الحثيثة لتسويق وبيع أراضيها وقد اسفرت الجهود ببيع قطع أراضي بالسعر العادل للسوق وبالنسبة لقطع الأراضي الأخرى وواقع السوق وتدني قيم العروض المتاحة حال دون بيع أي منها.

رغم كل ماسبق من ظروف إقتصادية صعبة وتحديات بسبب جائحة كورونا إلا ان الشركة وبحمدالله حافظت على وضع مالي سليم وسيولة جديدة، ولم يترتب عليها أي ديون جديدة، حيث قد سددت جزء كبير من الإلتزامات المالية التي عليها .

وفي الختام، نعدكم بأن نستمر بالسعي لتحسين أدائنا وإيجاد الأفضل، والبحث عن فرص جديدة لأنشطتنا داخل وخارج المملكة، وسنظل الأوفياء لتحقيق أقصى ما يمكن من الأهداف المرجوة في ظل رعاية صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة لعام 2020

حضرات السادة المساهمين الكرام،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي الثاني عشر عن أعمال الشركة ونشاطاتها التي قامت بها خلال العام 2020 إضافة الى البيانات المالية للشركة كما هي في 2020/12/31، وتقرير مدقق الحسابات.

1. أ. أنشطة الشركة الرئيسية:

1- شراء الأراضي في كافة أنحاء المملكة وفرزها وتطويرها وتقسيمها وتزويدها بالبنية التحتية والمرافق الأخرى اللازمة، وبيعها للمواطنين والغير أو إقامة المشاريع الإسكانية والإستثمارية والصناعية عليها على اختلاف أنواعها وإستخداماتها.

2- إستثمار أموالها ومصادر تمويلها في كافة أوجه الإستثمار المتاحة في مشاريع تطوير الأراضي والمشاريع العقارية والصناعية ومشاريع الإسكان، وفي الشركات الصناعية والتجارية والزراعية والسياحية وشركات الخدمات المختلفة.

3- إستثمار الفائض من أموالها بإيداعها في البنوك و/أو بشراء الأسهم والسندات، وأن توظف أموالها وتتصرف بها بالشكل الذي تراه مناسباً.

4- تأسيس و/أو المساهمة و/أو المشاركة و/أو إدارة و/أو التملك كلياً أو جزئياً لأية شركة أو مشروع أو تجمع أو مؤسسة مهما كان نوعها أو غاياتها ولها أن تتعاون و/أو ترتبط و/أو تتحد معها بأي شكل من الأشكال، وذلك في نطاق تنفيذ غايات الشركة.

ب. الأماكن الجغرافية للشركة وعدد الموظفين في كل منها:

- تقع مكاتب الشركة في عمان – شارع المدينة المنورة – مجمع مساكن التجاري 1 – الطابق الخامس – مكتب رقم (504) ويبلغ عدد الموظفين فيها (4) موظفين.
- لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء داخل المملكة أو خارجها.

ج. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

يبلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة (8,339,266) دينار أردني.

2. الشركات التابعة:

يظهر الجدول التالي أسماء الشركات التابعة وأهم المعلومات عنها:

المشاريع المملوكة	العنوان	عدد الموظفين	نسبة الملكية	رأس المال	النشاط الرئيسي	نوع الشركة	إسم الشركة التابعة
فيلا في الضاحية الأندلسية	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	-	%100	30000	إستثمارات عقارية	مسؤولية محدودة	مساكن عمان للتطوير العقاري
قطع أراضي زراعية عددها (39) قطعة في منطقة بلعما تم بيع (20) قطعة منها في شهر تشرين ثاني/ 2020	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	-	%100	1000	إستثمارات عقارية	مسؤولية محدودة	مساكن بلعما للتطوير العقاري
قطع أراضي زراعية قابلة للتحويل الى سكنية في منطقة السرو- السلط	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	-	%100	10000	إستثمارات عقارية	مسؤولية محدودة	مساكن السرو للإستثمار و التطوير العقاري
تمتلك مجمع مساكن التجاري في مدينة عمان- شارع المدينة المنورة	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	-	%100	1000	إستثمارات عقارية	مسؤولية محدودة	مساكن الحجاز للإستثمار و التطوير العقاري
قطعة أرض في منطقة الطنيب مساحتها (10) دونمات	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	-	%100	1000	إستثمارات عقارية	مسؤولية محدودة	المساكن الراقية للإستثمار و التطوير العقاري
تم تغيير اسم الشركة في شهر تشرين الثاني/2020 الى شركة سوهو للتجارة والاستثمار وتم اضافة غايات جديدة للشركة بهدف فتح وكالات تجارية عالمية في مجال المطاعم السياحية والالبسة واستقطاب استثمارات تعود بالنفع على الشركة.	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	-	%100	1000	إستثمارات عقارية ووكالات تجارية	مسؤولية محدودة	سوهو للتجارة والاستثمار (المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة سابقا)
-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	-	%100	1000	استشارات مالية وفنية للأسهم واعطاء دورات تدريبية	مسؤولية محدودة	أكاديمية مساكن للتدريب والإستشارات المالية

*تم تسديد رأس المال المدفوع ليساوي رأس المال المصرح به خلال شهر 2019/1

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

رئيس مجلس الإدارة

السيد/ يحيى عبدالله اسميك (عضو غير مستقل)

تاريخ العضوية: 2019/12/22

عمل في مجال الشؤون المالية والإدارية مدة تتجاوز (8) سنوات، حيث عمل في الأردن والامارات وألمانيا وتشمل خبرته العمل في شركة "إتش أيه أم جي" الإمارات والأردن و نادي 1860 ميونخ في ألمانيا.

المناصب التي يشغلها

- مدير العمليات في مجموعة "إتش أيه أم جي" لمكاتب المجموعة في المملكة الأردنية الهاشمية ودولة الإمارات العربية المتحدة وجمهورية ألمانيا الاتحادية
- عضو مجلس الإدارة في مجموعة "إتش أيه أم جي"
- مدير تطوير الأعمال في شركة فيرست كابيتال القابضة وهي شركة اسهم خاصه مقرها دبي.
- عضو مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.
- رئيس المجلس الإشرافي في نادي 1860 ميونخ لكرة القدم في ألمانيا.

الشهادات العلمية

- بكالوريوس محاسبة من جامعة العلوم التطبيقية.

نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ كفاح أحمد المحارمه (عضو مستقل)

تاريخ العضوية: 2019/12/22

عمل في مجال الشؤون المالية وتدقيق الحسابات مدة تتجاوز (25) سنة، حيث عمل كمدير مالي لعدة شركات في دولة الإمارات العربية المتحدة، وفي عام 2005 قام ومجموعة من المستثمرين بتأسيس شركة الدار للأسهم والسندات في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي يعمل حالياً كمدير عام لها.

المناصب التي يشغلها

- مدير عام شركة الدار للأسهم والسندات في مدينة أبو ظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة.
- نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية

- شهادة المحاسبة القانونية الأمريكية (CPA).

عضو مجلس الإدارة

السيد/ عبد الرحمن عبدالله اسميك (عضو غير مستقل)

تاريخ العضوية: 2019/12/22

عمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري مدة تتجاوز (6) سنوات في ابو ظبي ودبي واوروبا والولايات المتحدة، بالإضافة الى مشاركته في المفاوضات وعمليات الاستحواذ التجارية الضخمة، وقيادة التنسيق بين العمليات بين مختلف الشركات التابعة والوحدات التجارية بما يتمتع به من مهارات قيادية استثنائية وخبره واسعه في المهام الموكلة اليه.

المناصب التي يشغلها

- مدير العمليات في مجموعة "ماريا للتطوير العقاري" لمكاتب المجموعة في المملكة الأردنية الهاشمية و دولة الإمارات العربية المتحدة
- نائب الرئيس التنفيذي لشركة فيرست كابيتال القابضة في دولة الامارات العربية المتحدة.
- عضو مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.
- عضو مجلس الادارة في نادي 1860 ميونخ لكرة القدم في ألمانيا.

عضو مجلس الإدارة

الدكتور/ عصام الدين مصطفى أبو الشيخ (عضو مستقل)

تاريخ العضوية: 2019/12/22

عمل الدكتور عصام كطبيب إستشاري في جراحة العظام والمفاصل والكسور لإكثر من (20) عاماً، وعمل في الخدمات الطبية الملكية لغاية عام 2001، وبعدها انتقل للعمل في وزارة الصحة الأردنية، كما عمل كإستشاري في الطب الرياضي والإصابات الرياضية لعدد من الأندية الرياضية المحلية وكذلك للمنتخبات الوطنية الأردنية لكرة القدم وكرة السلة وكرة اليد.

المناصب التي يشغلها

- عضو جمعية جراحي العظام العالمية.
- عضو جمعية جراحي العظام الأمريكية.
- عضو جمعية جراحي العظام الأوروبية.
- عضو جمعية جراحي العظام الأردنية.
- عضو مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس طب وجراحة العظام من جامعة بغداد عام 1993.
- شهادة البورد الأردني في طب وجراحة العظام والمفاصل.

عضو مجلس الإدارة

السيد/ علاء خالد الضمور (ممثل شركة ماريا للتطوير العقاري)(عضو غير مستقل)

تاريخ العضوية : 2019/12/22

يمتلك السيد علاء الضمور خبرة كبيرة وعميقة في مجال الإدارة والتكنولوجيا المعلوماتية ولديه خبرة لأكثر من خمسة عشر عاماً في مجال تطوير الاعمال والشؤون الادارية ولديه خبرة واسعة في الهيكلة الادارية ووضع السياسات التنظيمية للشركات.

المناصب التي يشغلها

- عضو مجلس إدارة في شركة مساكن كابيتال.
- يعمل في منصب مدير العلاقات العامة في شركة الأشمل للاستثمارات العقارية.
- عمل كمستشار إداري في مجموعة "إتش آيه أم جي" .

الشهادات العلمية

- حاصل على دبلوم عالي بالتكنولوجيا والمعلومات من الجامعة الأردنية / عام 2000.
- حاصل على بكالوريوس إدارة مكاتب ونظم معلومات من الجامعة الأردنية / عام 1998.

* على ضوء محضر إجتماع الهيئة العامة غير العادي لشركة مساكن الاردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية م.ع.م والمنعقد بتاريخ 2018/06/23 تم تعديل المادة رقم (5) من عقد التأسيس لتصبح (يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من خمسة أعضاء تنتخبهم الهيئة العامة لمدة(4) سنوات وتعديل الفقرة (أ) من المادة رقم (11) من النظام الأساسي للشركة، وذلك بتخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة الى (5) أعضاء بدلاً من (7) أعضاء لتصبح (يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من خمسة أعضاء، ويتم انتخابهم من قبل الهيئة العامة للشركة بالاقتراع السري وفقاً لاحكام قانون الشركات، ويقوم المجلس بمهام ومسؤوليات إدارة الشركة لمدة أربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه).

* تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفوزهم بالتزكية باجتماع الهيئة العامة غير العادي والمنعقد بتاريخ 2019-12-22

ب. أسماء موظفي الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم:

يتم إدارة الشركة من قبل الإدارة التنفيذية، وهم كما يلي:

1- السيد/ سعيد محمد الأزرق

المنصب:

- المدير العام تاريخ التعيين 2018/10/09
- حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال والعلوم المالية من الجامعة المستنصرية
- الخبرات العملية:**
- شغل منصب مدير مالي في شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة لمدة سنتين.
- شغل منصب مراقب مالي في شركة أرايتك للإنشاءات لمدة سنتين.
- شغل منصب مدير مالي في شركة العقاد للإستثمار لمدة ثماني سنوات.

2- السيد/ ابراهيم محمد موسى عفانة

المنصب:

- قائم بأعمال المدير المالي في شركة مساكن كابيتال تاريخ التعيين 2019/11/01
- حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة العلوم التطبيقية.
- الخبرات العملية:**
- عمل في شركة لتدقيق الحسابات لمدة سنتان.
- عمل كمراقب مالي في مؤسسة الأشمل للاستثمارات العقارية لمدة سبع سنوات.

4. أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم والتي تساوي أو تزيد عن (5%) من عدد الأوراق المالية المصدرة.

النسبة (%)	عدد الأسهم 2019	النسبة (%)	عدد الأسهم 2020	الجنسية	المساهم
42.76	5,234,300	42.76	5,234,300	الأردنية	حسن عبدالله محمد اسميك
45.67	5,589,616	45.67	5,589,616	الأردنية	شركة ماريا للتطوير العقاري
88.43	10,823,916	88.43	10,823,916		المجموع

- بلغ رأس المال المصرح به للشركة بتاريخ 2020/12/31 مبلغ (12,240,000) دينار أردني.
- وبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع للشركة بتاريخ 2020/12/31 مبلغ (12,240,000) دينار أردني.
- في 2018/11/23 انقضت الفترة الزمنية القانونية لزيادة رأس المال، دون تنفيذ قرار رفع رأس المال وعلى ضوء ذلك تم في بداية عام 2019 تعديل رأس المال المصرح به ليصبح (12,240,000) دينار في عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها وحصتها في السوق المحلي والخارجي:

- كما هو معلوم فإن عدد الشركات في مجال التطوير العقاري داخل الاردن كثيرة، مما يعني وجود تنافس قوي بين هذه الشركات، وستبذل الشركة قصارى جهدها للمحافظة على وضعها التنافسي في السوق المحلي، لتعزيز تنافسيتها بين الشركات المحلية.
- اما بالنسبة للمجمع التجاري الذي تملكه الشركة فهو ايضاً يدخل في منافسة قوية مع العديد من المجمعات التجارية في محيط منطقته، حيث يوجد تنافس قوي على تأجير المساحات الفارغة في المجمع، علماً بأن نسبة الإشغال في المجمع تبلغ حالياً (50%)، وستقوم الشركة بعمل تطوير وتحسينات على مبنى المجمع لإظهار النواحي الجمالية فيه ليكون نقطة جذب للعديد من الشركات التجارية.

6. لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون (10%) فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

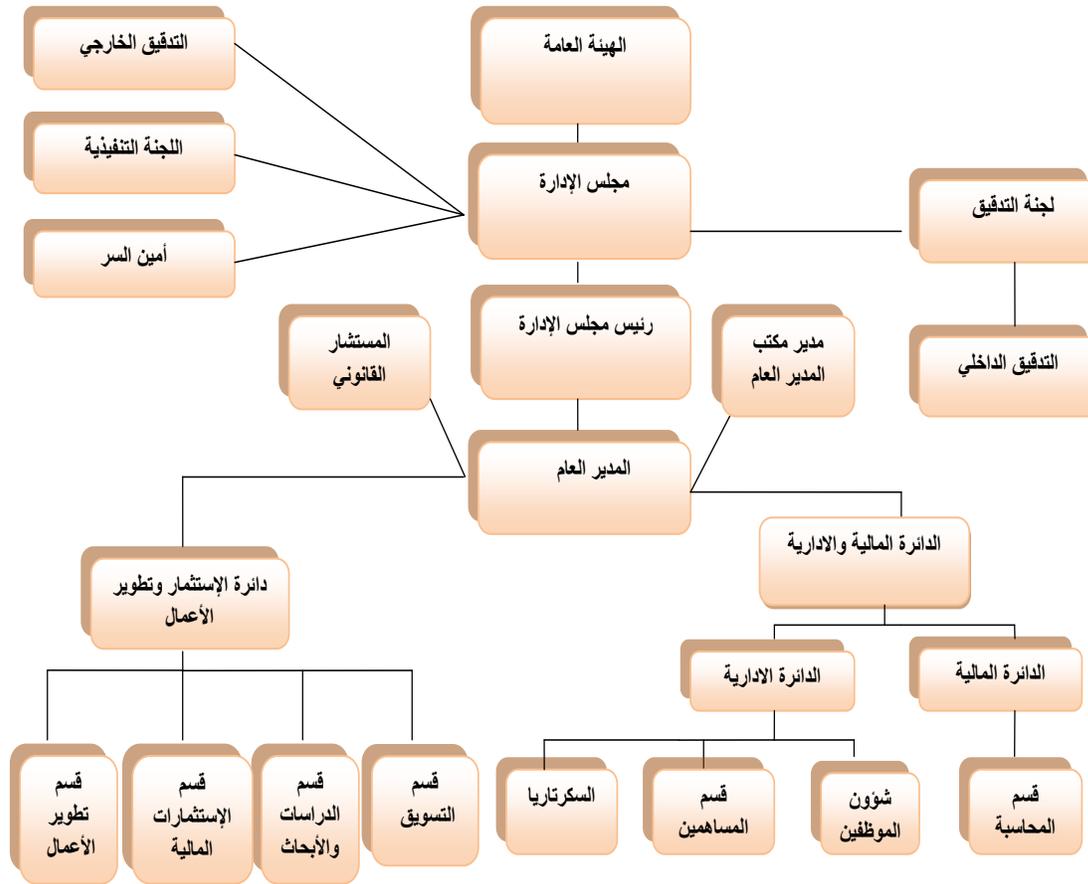
7. لا توجد أية حماية حكومية أو إمتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:

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

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

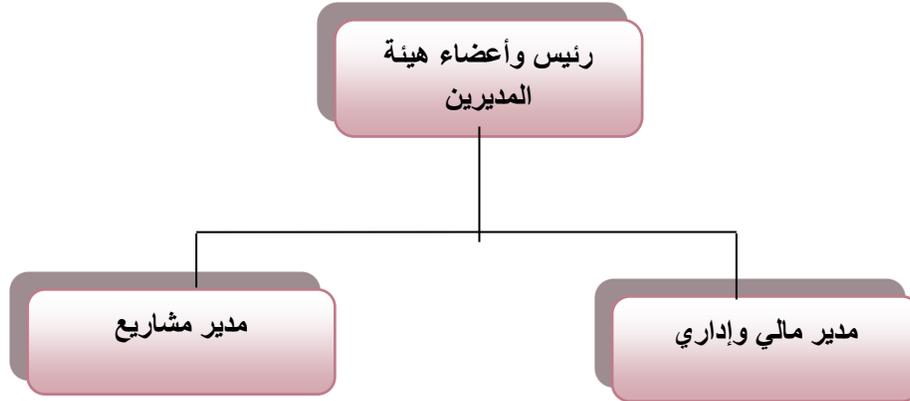
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

9. أ. الهيكل التنظيمي للشركة:

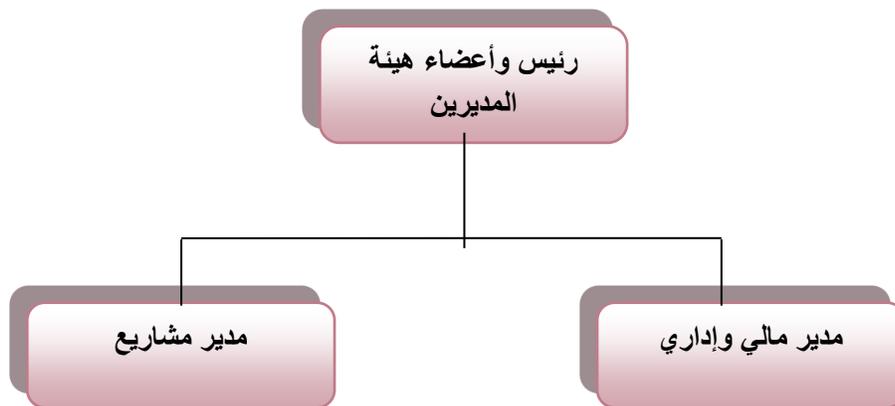


الهيكل التنظيمي للشركات التابعة

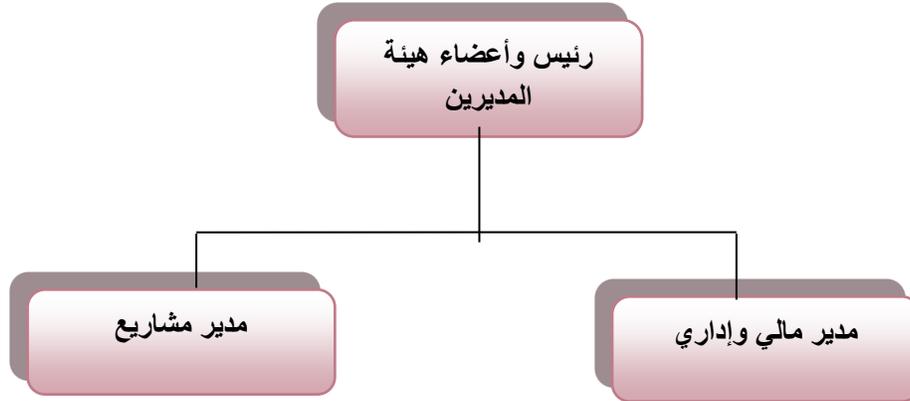
- شركة مساكن عمان للتطوير العقاري:



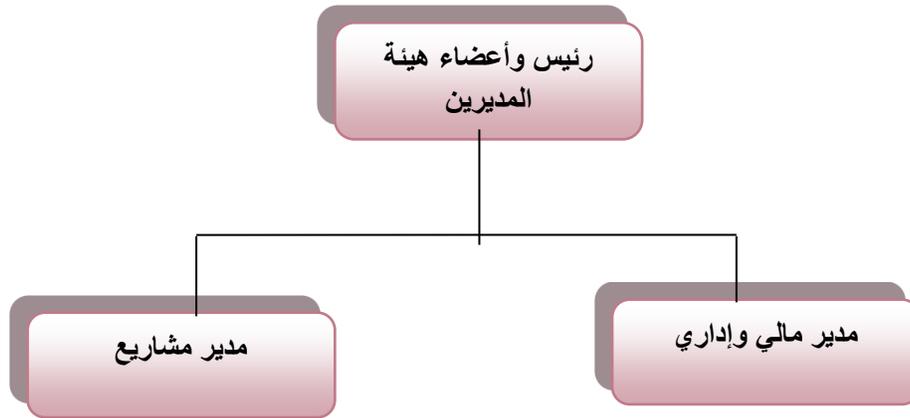
- شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري:



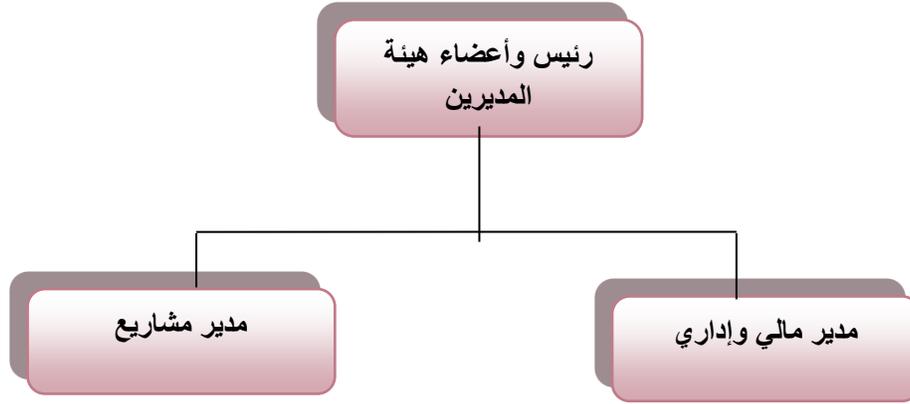
- شركة مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري:



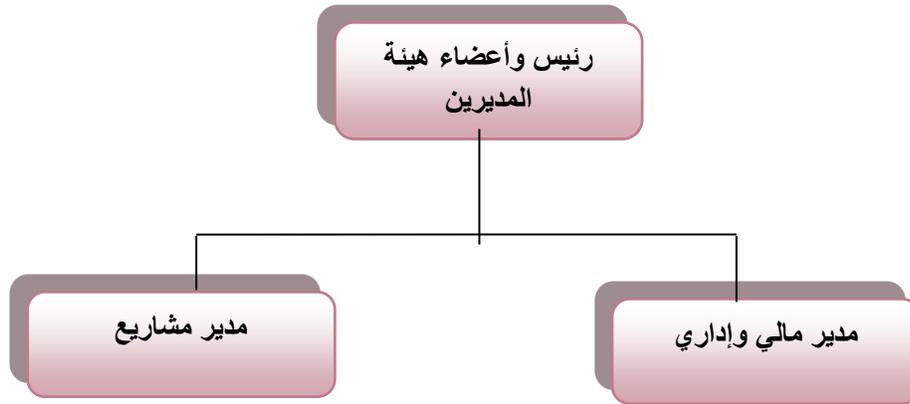
- شركة مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقارية:



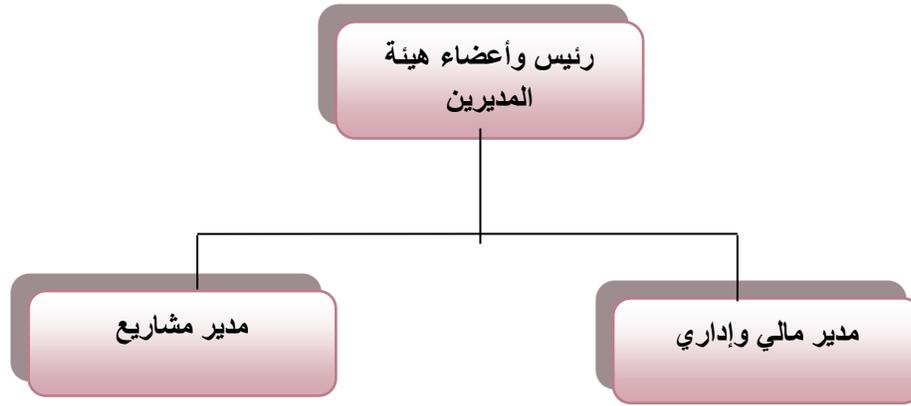
- شركة سو هو للتجارة والاستثمار (شركة المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة سابقاً):



- شركة المساكن الراقية للإستثمار والتطوير العقاري:



- شركة أكاديمية مساكن للتدريب والإستشارات المالية :



ملاحظة:

يقوم موظفو الشركة الأم (شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية / مساكن كابيتال) بالإضافة لوظائفهم بتسيير أعمال الشركات التابعة.

ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم.

عدد موظفي شركة أكاديمية مساكن	عدد موظفي شركة المساكن الخضراء	عدد موظفي شركة المساكن الراقية	عدد موظفي شركة المساكن السرو	عدد موظفي شركة مساكن الحجاز	عدد موظفي شركة مساكن بلعما	عدد موظفي شركة مساكن عمان	عدد موظفي شركة مساكن الأردن	المؤهل العلمي
-	-	-	-	-	-	-	-	ماجستير
-	-	-	-	-	-	-	-	دبلوم عالي
-	-	-	-	-	-	-	1	بكالوريوس
-	-	-	-	-	-	-	2	دبلوم
-	-	-	-	-	-	-	1	ثانوية
-	-	-	-	-	-	-	4	المجموع

- لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة خلال الفترة المالية المنتهية في 2020/12/31.

10 . المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

إن المخاطر التي تتعرض لها الشركة كونها شركة تعمل في مجال التطوير العقاري، وتمتلك مجعاً تجارياً تكمن بالدرجة الأولى بإنخفاض مستوى الطلب على الأراضي المطوّرة والمشاريع العقارية الأخرى، وكذلك احتمالية إنخفاض الطلب على إستئجار المكاتب التجارية ضمن المجمع التجاري الذي تمتلكه الشركة، نظراً لجائحة كورونا التي قد حصلت في المملكة والتي أثرت بشكل كبير على القطاعات التجارية والاقتصادية ونظراً لوجود عدد كبير من المجمعات التجارية المعدة للتأجير في عمان، إلا أن الشركة ستسعى لتتنوع إستثماراتها وشركاؤها الإستراتيجية وتنويع مصادر دخلها لتحاول التقليل من هذه المخاطر.

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 2020/12/31 :

- أ- حققت الشركة إيراداً من خلال شركتها التابعة (شركة مساكن الحجاز) التي تمتلك مجمع مساكن تجاري بقيمة (460,987) دينار.
- ب- قامت الشركة بتسديد كافة التزاماتها المتعلقة بالمجمع التجاري المملوك لها من مسققات ولغاية 2020-12-31. حيث انها قد استفادت من الخصم الممنوح من الدولة بنسبة 25% عند دفع المسققات المستحقة على مجموعها.
- ت- قامت الشركة بتسديد جزء كبير من التزاماتها والقروض الممنوحة لها في عام 2020

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

13. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المتحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية.

إن صافي الأرباح و (الخسائر) المحققة وصافي حقوق المساهمين وحقوق الأقلية وأسعار الأسهم عن الفترة المالية المنتهية في 2020/12/31 كما يلي:

2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	البيان
11,333,206	10,178,838	10,256,281	8,202,569	7,994,311	حقوق المساهمين
(71,596)	(1,084,763)	77,443	(2,053,712)	(208,258)	صافي الربح (الخسارة) والدخل الشامل الاخر
3.560	3.170	2.700	2.280	1.480	سعر السهم في نهاية العام
0.925	0.831	0.837	0.670	0.653	القيمة الدفترية

- تأسست الشركة بتاريخ 2008/5/26 وبأشرفت العمل بتاريخ 2008/8/21 وتم إدراج الأسهم في بورصة عمان بتاريخ 2009/3/24 وتم تخفيض رأس المال من (18,000,000) سهم/دينار إلى (12,240,000) سهم/دينار بتاريخ 2013/8/14 وتم اخذ موافقة وزارة الصناعة والتجارة على زيادة رأس مال الشركة إلى (24,480,000) سهم/دينار بتاريخ 2018/11/23 انقضت الفترة الزمنيه دون تنفيذ قرار رفع راس المال وتم على ضوء ذلك و في بداية 2019 تم تعديل رأس المال المصرح به ليصبح (12,240,000) في عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال الفترة المنتهية في 2020/12/31:

الرقم	النسب المالية	2020	2019
1	هامش إجمالي الربح	24%	(37%)
2	العائد على مجموع الموجودات	(2%)	(18%)
3	العائد على حقوق المساهمين	(3%)	(22%)
4	نسبة التداول	240%	130%
5	نسبة السيولة السريعة	233%	128%
6	معدل المديونية	16%	17%
7	نسبة الملكية	84%	83%

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لعام 2021.

- تكثيف الجهود لتسييل الاصول الراكدة كالاراضي واستخدام السيولة في إيجاد فرص إستثمارية ذات مردود عالي سواء في المملكة أو خارجها، وذلك من خلال دراسة الفرص المتاحة في السوق.
- زيادة التوسع في قاعدة الإستثمارات غير العقارية على المستوى المحلي بما يضمن تنوع مصادر الدخل للشركة.

16. مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/أو مستحقة له.

إسم الشركة	إسم المدقق	أتعاب التدقيق بالدينار
شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال)	المجموعة المهنية العربية RSM	5800

• لا يوجد أي أتعاب أخرى تلقاها مدققو الحسابات بالنسبة للشركة أو للشركات التابعة.

17. أ. عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

الرقم	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم في 2020/12/31	عدد الأسهم في 2019/12/31
1	السيد/ يحيى عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	189,770	189,770
2	السيد/ كفاح أحمد مصطفى المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	90,470	89,835
3	الدكتور/ عصام الدين مصطفى حسين أبو الشيخ	عضو مجلس إدارة	الأردنية	86,705	86,310
4	السيد/ عبدالرحمن عبدالله محمد اسميك	عضو مجلس إدارة	الأردنية	73,935	73,935
5	السادة/ شركة ماريبا للتطوير العقاري ويمثلها/ السيد علاء الضمور	عضو مجلس إدارة	الأردنية	5,589,616	5,589,616

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

إسم الشركة	الرصيد في 2020/12/31	الرصيد في 2019/12/31	الشخص المسيطر
شركة ماريبا للتطوير العقاري	5,589,616	5,589,616	لا يوجد

ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل الإدارة التنفيذية العليا:

عدد الأوراق المملوكة باسمه شخصياً في 2019/12/31	عدد الأوراق المملوكة باسمه شخصياً في 2020/12/31	الجنسية	المنصب	الإسم
-	-	الأردنية	المدير العام	سعيد محمد سليمان الأزرق
-	-	الأردنية	قائم بأعمال المدير المالي	ابراهيم محمد موسى عفانه

ج. مساهمات أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة التنفيذية العليا

عدد الأسهم 2019	عدد الأسهم 2020	صلة القرابة	الجنسية	إسم المساهم
2,000	1,250	ابن السيد/ كفاح المحارمه نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	عبد الرحمن كفاح المحارمه
22,500	22,500	ابن الدكتور/ عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	الأردنية	يزن عصام الدين مصطفى أبو الشيخ
33,781	33,781	ابنة الدكتور/ عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	الأردنية	ديان عصام الدين مصطفى أبو الشيخ
23,170	23,170	ابن الدكتور/ عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	الأردنية	زيد عصام الدين مصطفى أبو الشيخ
953	1	ابنة الدكتور/ عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	الأردنية	شهد عصام الدين مصطفى أبو الشيخ

• لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا.

18. أ. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

الرقم	إسم العضو	المنصب	المكافآت	بدل التنقلات السنوي	تاريخ إنتهاء العضوية	إجمالي المزايا السنوية
1	السيد/ يحيى عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-
2	السيد/ كفاح أحمد المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-
3	الدكتور/ عصام الدين مصطفى ابو الشيخ	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-
4	السيد/ عبدالرحمن عبدالله محمد اسميك	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-
5	السيد/ علاء خالد الضمور	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-

• لا يوجد أية مزايا عينية يتمتع بها أي من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.

- وقد تنازل اعضاء مجلس الإدارة عن بدل التنقلات للعام 2020.

ب. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة التنفيذية العليا:

الرقم	الإسم	المنصب	الراتب السنوي	المكافآت	مزايا أخرى	المجموع
1	سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير العام	39,600	-	-	39,600
2	ابراهيم محمد موسى عفانه	قائم بأعمال المدير المالي من 2019/11/01	2400			2400

- لا يوجد أية مزايا عينية يتمتع بها أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا.

19. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 2020/12/31.

20. العقود والمشاريع والإرتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقربائهم.

لا يوجد أي عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقربائهم.

21. أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة

- لا يوجد مساهمات للشركة في حماية البيئة.

ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

- لا يوجد مساهمات للشركة في خدمة المجتمع المحلي.
- تم عقد عشر إجتماعات لمجلس الإدارة.
- تم عقد أربعة إجتماعات للجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة.
- تم عقد اجتماعين لكل من لجنة الحوكمة ولجنة المخاطر ولجنة الترشيحات والمكافآت كل على حدى وفق تعليمات الحوكمة.



شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال)

تقرير الحوكمة السنوي لعام 2020

وفق تعليمات الحوكمة الصادرة بالاستناد لأحكام المادتين (12/ن) و(118/ب) من

قانون الأوراق المالية رقم (18) لسنة 2017 والمقر بموجب قرار مجلس مفوضي

هيئة الأوراق المالية رقم (2017/146) تاريخ 2017/5/22

1- قامت شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) بتحديث نظام حوكمة الشركات المتبع لديها، ليتناسب مع متطلبات هيئة الأوراق المالية الصادر بالاستناد لأحكام المادتين (12/ن) و(118/ب) من قانون الأوراق المالية رقم (18) لسنة 2017 والمقر بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2017/146) تاريخ 2017/5/22 وبما يعكس أفضل الممارسات العالمية المتبعة بهذا الخصوص. ويأتي هذا التعديل في إطار سعي الشركة الى تحديث أنظمتها بما يدعم تحقيق أهدافها ومبادئها، وضمان القيام بالعمليات المؤسسية بطرق أكثر كفاءة ومرونة وبأقل كلفة مادية وزمنية ممكنة، مع الحرص على الالتزام بالشفافية وحماية حقوق المستثمرين وصغار المساهمين، وأصحاب المصالح الأخرى.

2- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقلين وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل:

اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الوضع
يحيى عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الادارة	غير تنفيذي/ غير مستقل
كفاح أحمد مصطفى المحارمة	نائب رئيس مجلس الادارة	غير تنفيذي/ مستقل
عصام الدين مصطفى حسين ابو الشيخ	عضو	غير تنفيذي/ مستقل
شركة ماريا للتطوير العقاري ويمثلها: علاء خالد الضمور	عضو	غير تنفيذي/ غير مستقل
عبد الرحمن عبدالله محمد اسميك	عضو	غير تنفيذي/ غير مستقل

* خمسة أعضاء حاليين عام 2020.

* على ضوء محضر إجتماع الهيئة العامة غير العادي لشركة مساكن الاردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية م.ع.م والمنعقد بتاريخ 2018/06/23 تم تعديل المادة رقم (5) من عقد التأسيس لتصبح (يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة من خمسة أعضاء تنتخبهم الهيئة العامة لمدة (4) سنوات وتعديل الفقرة (أ) من المادة رقم (11) من النظام الأساسي للشركة، وذلك بتخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة الى (5) أعضاء بدلاً من (7) أعضاء لتصبح (يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من خمسة أعضاء, ويتم انتخابهم من قبل الهيئة العامة للشركة بالإقتراع السري وفقاً لأحكام قانون الشركات، ويقوم المجلس بمهام ومسؤوليات إدارة الشركة لمدة أربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه).

* تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفوزهم بالتزكية باجتماع الهيئة العامة غير العادي والمنعقد بتاريخ 2019-12-22.

3- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المنصب
سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير العام
إبراهيم محمد موسى عفانه	قائم بأعمال المدير المالي من 2019/11/01

4- عضويات مجالس الإدارة الأخرى لأعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	المنصب
كفاح أحمد مصطفى المحارمه	عضو مجلس ادارة في: - شركة عمون للإستثمارات المتعددة م.ع.م - شركة الإسراء للإستثمار والتمويل الإسلامي م.ع.م
عصام الدين مصطفى ابو الشيخ	عضو مجلس ادارة في: - الشركة الدولية للإستثمارات الطبيه

5- ضابط الارتباط:

تم تسمية السيد / سعيد محمد سليمان الأزرق ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.

6- اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة كما يلي:

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

اولاً: لجنة التدقيق:

تتألف لجنة التدقيق في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) من ثلاثة أعضاء حيث اجتمعت 4 اجتماعات خلال العام 2020 وذلك بحضور جميع الأعضاء وبحضور مدقق الحسابات في إجتماع واحد.

- أعضاء لجنة التدقيق للعام 2020:

أعضاء اللجنة	المنصب	مؤهلات وخبرات اعضاء اللجنة
يحيى عبدالله محمد اسميك	رئيس اللجنة	<ul style="list-style-type: none"> • مدير العمليات لمكاتب مجموعة (HAMG) في الأردن والإمارات. • عضو مجلس ادارة مجموعة (HAMG) في الأردن. • مدير تطوير الأعمال في شركة فيرست كابيتال القابضة في دبي. • رئيس المجلس الإشرافي في نادي ميونخ 1860 لكرة القدم في المانيا.
علاء خالد سلامه الضمور	عضو	<ul style="list-style-type: none"> • عمل في منصب مدير العلاقات العامة في شركة الأشمل للإستثمارات العقارية في الأردن. • عمل كمستشار إداري في مجموعة "HAMG" في الاردن .
عصام الدين مصطفى ابو الشيخ	عضو	<ul style="list-style-type: none"> • عضو جمعية جراحي العظام العالمية. • عضو جمعية جراحي العظام الأمريكية. • عضو جمعية جراحي العظام الأوروبية. • عضو جمعية جراحي العظام الأردنية.

ثانياً: لجنة الترشيحات والمكافآت:

- أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت للعام 2020:

رئيس اللجنة	يحيى عبدالله محمد اسميك
عضو	عصام الدين مصطفى ابو الشيخ
عضو	علاء خالد الضمور

ثالثاً: لجنة الحوكمة:

- أعضاء لجنة الحوكمة للعام 2020:

رئيس اللجنة	يحيى عبدالله محمد اسميك
عضو	عصام الدين مصطفى ابو الشيخ
عضو	علاء خالد الضمور

رابعاً: لجنة إدارة المخاطر:

- أعضاء لجنة إدارة المخاطر للعام 2020:

رئيس اللجنة	يحيى عبدالله محمد اسميك
عضو	عصام الدين مصطفى ابو الشيخ
عضو	سعيد محمد سليمان الأزرق

* تم عقد اجتماعين لكل من لجنة الحوكمة ولجنة المخاطر ولجنة الترشيحات والمكافآت كل على حدى وفق تعليمات الحوكمة خلال العام 2020.

7- اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد (10) إجتماعات مجلس إدارة خلال العام 2020:

الاجتماع الاول	حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس
الاجتماع الثاني	حضور كامل باستثناء السيد علاء الضمور والسيد عصام ابو الشيخ لعذر قبله المجلس
الاجتماع الثالث	حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس
الاجتماع الرابع	حضور كامل – وسيلة اتصال مرئي ومسموع الكتروني
الاجتماع الخامس	حضور كامل – وسيلة اتصال مرئي ومسموع الكتروني
الاجتماع السادس	حضور كامل – وسيلة اتصال مرئي ومسموع الكتروني
الاجتماع السابع	حضور كامل – وسيلة اتصال مرئي ومسموع الكتروني
الاجتماع الثامن	حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس
الاجتماع التاسع	حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس
الاجتماع العاشر	حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس

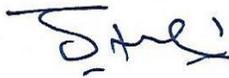
8- تنظيم أعمال المجلس

بهدف ضمان شمولية المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس، فقد عقد المجلس (10) اجتماعات خلال العام 2020.

- أ- تقوم الإدارة التنفيذية باقتراح المواضيع التي تراها مهمة على جدول أعمال كل اجتماع.
- ب- يتم بحث المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس بشكل شمولي.
- ج- تقوم الشركة بتزويد أعضاء المجلس بالمعلومات الكافية وقبل مدة كافية من اجتماعات المجلس لتمكينهم من اتخاذ القرارات المناسبة.
- د- يقوم أمين سر المجلس بتدوين كافة نقاشات المجلس التي تتم خلال اجتماعات المجلس.
- هـ- مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة محددة وواضحة وبما يتماشى والتشريعات ذات العلاقة (وأعضاء المجلس على إطلاع بذلك).
- و- إن جميع العمليات التي تتطلب موافقة المجلس تكون موضحة كتابياً.
- ز- يطلع أعضاء المجلس على التطورات داخل الشركة والقطاعات الاستثمارية المحلية والدولية من خلال تقارير ودراسات تقدمها الإدارة.
- ح- إن اتصال أعضاء المجلس ولجانه متاح مع الإدارة التنفيذية.
- ط- للشركة هيكل تنظيمي يبين التسلسل الإداري (بما في ذلك لجان المجلس والإدارة التنفيذية) ويتم تضمينه التقارير السنوية لاطلاع المساهمين.
- ي- يتأكد أمين سر المجلس من اتباع أعضاء المجلس للإجراءات المقررة من المجلس، ومن نقل المعلومات بين أعضاء المجلس ولجانه والإدارة التنفيذية، بالإضافة إلى تحديد مواعيد اجتماعات المجلس وكتابة محاضر الاجتماع، ويحدد المجلس وظيفة ومهام أمين سر المجلس بشكل رسمي وكتابي وبما يتماشى ومستوى المسؤوليات المشار إليها أعلاه، كما يتم اتخاذ أي قرار يتعلق بتعيينه أو تنحيته من قبل المجلس بالإجماع.

يحيى اسميك

رئيس مجلس الإدارة



البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة



مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية

المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	
٥ - ٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
٧	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
٨	قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
٢٨ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، وكل من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

استثمارات عقارية

تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٨٧٪ من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الاستثمارات العقارية عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه قامت المجموعة بالاستعانة بخبير عقاري مستقل لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة على قائمة الدخل الموحدة لتلك الفترة وعليه تعتبر الاستثمارات العقارية أمراً هاماً لتدقيقنا.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

إن إجراءات التدقيق المتبعة تضمنت فهم لإجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى خبير عقاري مستقل واحتساب القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وقيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهر في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواءً كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهريّة حتى وإن وجدت.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، وقد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

جزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهريّة الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقى وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى)، حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحفظ المجموعة بقبود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية

نسيم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٢٢ شباط ٢٠٢١



مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
			موجودات غير متداولة
١٦ ٨٤٣	١٠ ٣٠٠	٤	ممتلكات ومعدات
٨ ٩٠٥ ٠٧٠	٨ ٢٧٠ ٢٦٠	٥	استثمارات عقارية
١	١	٦	استثمار في شركة حليفة
٤٨ ٨٣١	٥٨ ٧٠٥	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
٥٥٤ ٣٥٤	٥٥٤ ٣٥٤	١٩	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٩ ٥٢٥ ٠٩٩	٨ ٨٩٣ ٦٢٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٥٢ ٦٦٦	١٥ ١٧٧	٨	أرصدة مدينة أخرى
٣٦ ١٠٠	٣١ ٦٠٠	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٩٢ ١٥١	١٥٥ ٨١٩	١٠	ذمم مدينة
١ ١٩٠	٨٥٠	١١	شيكات برسم التحصيل
١٠٢ ٤٧٤	٣٧٤ ٤٦٠	١٢	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٣٨٤ ٥٨١	٥٧٧ ٩٠٦		مجموع الموجودات المتداولة
٩ ٩٠٩ ٦٨٠	٩ ٤٧١ ٥٢٦		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٣	حقوق الملكية
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠		رأس المال
(٣٠٢ ٨٠٢)	(٢٩٢ ٩٢٨)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(٣ ٧٣٤ ٦٢٩)	(٣ ٩٥٢ ٧٦١)		خسائر متراكمة
٨ ٢٠٢ ٥٦٩	٧ ٩٩٤ ٣١١		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١ ٤١١ ٢١٢	١ ٢٣٦ ٢١٢	١٩	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١ ٤١١ ٢١٢	١ ٢٣٦ ٢١٢		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٠٠٠	٩ ٤١٠	٢٠	مخصص ضريبة الدخل ومساهمة وطنية
١١١ ٩٨٩	١١٤ ٥٤٧		ذمم دائنة
١٥٢ ٨٠٩	٩٥ ٣١٠		إيرادات إيجار غير متحققة
٨ ١٨٦	٨ ١٨٦		أمانات مساهمين
٢٢ ٩١٥	١٣ ٥٥٠	١٤	أرصدة دائنة أخرى
٢٩٥ ٨٩٩	٢٤١ ٠٠٣		مجموع المطلوبات المتداولة
١ ٧٠٧ ١١١	١ ٤٧٧ ٢١٥		مجموع المطلوبات
٩ ٩٠٩ ٦٨٠	٩ ٤٧١ ٥٢٦		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
دينار	دينار		
٦٠٠ ٥٣٠	٤٦٠ ٩٨٧		إيراد إيجارات
(٢٠٢ ٥٠٧)	(١٣٤ ٦٥٢)	١٥	مصاريف تشغيلية
(٢٩ ٥٩٥)	(٢٩ ٥٩٥)	٥	استهلاك تشغيلي
(١ ٠٣٦ ٦٥٩)	(١١٣ ٥١١)	١٦	خسائر بيع استثمارات عقارية
(٦٦٨ ٢٣١)	١٨٣ ٢٢٩		مجمّل الربح (الخسارة)
(١٤٩ ٣٧٤)	(١٢٦ ٥٣٤)	١٧	مصاريف إدارية
(٢ ٠٠٠)	(٤ ٥٠٠)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٢٥ ١٦٣)	٠٠٠		مصاريف تمويل
(١ ٢١٥ ٥٢٧)	(١٩١ ٧٠٤)	٥	مخصص تدني استثمارات عقارية
٠٠٠	(٢٧ ٦٢٤)	١٠	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٠٠٠	١١ ٤٧٥		إيرادات أخرى
(٢ ٠٦٠ ٢٩٥)	(١٥٥ ٦٥٨)		خسارة السنة قبل الضريبة
٠٠٠	(٦٢ ٤٧٤)	٢٠	ضريبة الدخل ومساهمة وطنية
(٢ ٠٦٠ ٢٩٥)	(٢١٨ ١٣٢)		خسارة السنة
(٠,١٦٨) دينار	(٠,٠١٨) دينار	١٨	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
(٢٠٦٠ ٢٩٥)	(٢١٨ ١٣٢)	خسارة السنة
٦٥٨٣	٩٨٧٤	بنود الدخل الشامل الآخر
(٢٠٥٣ ٧١٢)	(٢٠٨ ٢٥٨)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	
دينار	دينار	دينار	دينار	
١٠ ٢٥٦ ٢٨١	(١ ٦٧٤ ٣٣٤)	(٣٠٩ ٣٨٥)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(٢ ٠٦٠ ٢٩٥)	(٢ ٠٦٠ ٢٩٥)	٠٠٠	٠٠٠	خسارة السنة
٦ ٥٨٣	٠٠٠	٦ ٥٨٣	٠٠٠	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
٨ ٢٠٢ ٥٦٩	(٣ ٧٣٤ ٦٢٩)	(٣٠٢ ٨٠٢)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(٢١٨ ١٣٢)	(٢١٨ ١٣٢)	٠٠٠	٠٠٠	خسارة السنة
٩ ٨٧٤	٠٠٠	٩ ٨٧٤	٠٠٠	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
٧ ٩٩٤ ٣١١	(٣ ٩٥٢ ٧٦١)	(٢٩٢ ٩٢٨)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

بموجب تعليمات السلطات الرقابية يحظر التصرف بالتغير المتراكم في القيمة العادلة بما في ذلك الرسملة أو التوزيع أو إطفاء الخسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى إلا بمقدار ما يتحقق منه فعلاً من خلال عمليات البيع كما يستثنى الرصيد المدين من الأرباح القابلة للتوزيع استناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
دينار	دينار		
(٢٠٦٠٢٩٥)	(١٥٥٦٥٨)		الأنشطة التشغيلية
			خسارة السنة قبل الضريبة
			تعديلات
٣٧٨٨٤	٣٦١٣٨	٥٤	استهلاكات
٢٠٠٠	٤٥٠٠		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢٥١٦٣	٠٠٠		مصاريف تمويل
٠٠٠	٢٧٦٢٤	١٠	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٢١٥٥٢٧	١٩١٧٠٤	٥	مخصص تدني استثمارات عقارية
١٠٣٦٦٥٩	١١٣٥١١	١٦	خسائر بيع استثمارات عقارية
			التغير في الموجودات والمطلوبات
١٢٩٥٤	٣٤٠		شيكات برسم التحصيل
١٥٢٣٢٨	٨٧٠٨		نم مدينة
١٧٠٩٨	(١٥٥٧٥)		أرصدة مدينة أخرى
٥٣	١٢٥٥٨		نم دائنة
(١٦٢٣٧٢)	(٥٧٤٩٩)		إيرادات إيجار غير متحققة
(٣٦٧٨٦)	(١٩٣٦٥)		أرصدة دائنة أخرى
٢٤٠٢١٣	١٤٦٩٨٦		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
١١٩٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	١٦	المتحصل من بيع استثمارات عقارية بالصافي
١١٩٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٨٠٠٠٠٠)	(١٧٥٠٠٠)		مبالغ مستحقة جهات ذات علاقة
(٥٤٠٤٨٥)	٠٠٠		قرض وبنك دائن
(٢٥١٦٣)	٠٠٠		مصاريف تمويل مدفوعة
(١٣٦٥٦٤٨)	(١٧٥٠٠٠)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٦٤٥٦٥	٢٧١٩٨٦		التغير في النقد وما في حكمه
٣٧٩٠٩	١٠٢٤٧٤	١٢	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٠٢٤٧٤	٣٧٤٤٦٠	١٢	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

١. عام

تأسست شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٢٦ أيار ٢٠٠٨ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة الأردنية تحت الرقم (٤٥٥). إن مركز التسجيل هو المملكة الأردنية الهاشمية وقد حصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ آب ٢٠٠٨.

بتاريخ ٢١ تموز ٢٠١٣ تم تخفيض رأس المال بنسبة ٣٢٪ من رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع والبالغ ١٨ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار وبقيمة ٥ ٧٦٠ ٠٠٠ وذلك لغايات إطفاء معظم الخسائر المتراكمة البالغة ٣٠٨ ٧٩٥ ٥ دينار كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ ليصبح رأس المال المصرح والمكتتب به بعد التخفيض ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار، حيث تم استكمال جميع الإجراءات القانونية لدى الجهات الرسمية.

قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٧ تشرين الثاني ٢٠١٥ زيادة رأس المال بقيمة ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار، ليصبح رأس المال المصرح ٢٤ ٤٨٠ ٠٠٠ دينار، حيث تم استكمال الإجراءات القانونية لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٣ تشرين الثاني ٢٠١٥، بتاريخ ٢٣ تشرين الثاني ٢٠١٨ انقضت الفترة الزمنية دون تنفيذ قرار رفع رأس المال وتم على ضوء ذلك في بداية ٢٠١٩ تعديل رأس المال المصرح والمكتتب به ليصبح ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار في عقد التأسيس والنظام الأساسي.

من أهم الغايات شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية، رهن العقارات والأموال المنقولة وغير المنقولة التي تملكها تاميناً وضماناً للقروض و/أو ضماناً لديون الشركات التابعة بدون حد اعلى بما يحقق المصلحة، إدارة و/أو تأسيس أو تملك أو المساهمة أو المشاركة في الشركات والمشاريع على اختلاف أنواعها وغاياتها، استثمار الأموال في المجالات السياحية والزراعية والعقارية والتجارية والاتصالات، شراء وبيع استبدال وإجارة وحيارة ورهن وفك رهن أي أموال منقولة وغير منقولة، استثمار أموالها بإيداعها في البنوك و/أو باي وجه آخر والتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة بالطريقة التي تحقق الغايات وفقاً للقوانين والأنظمة.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٢ شباط ٢٠٢١ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٠:

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣): تعريف "الأعمال"

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تعريف "الأعمال" في معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) "اندماج الأعمال"، لمساعدة المنشآت على تحديد ما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها ينطبق عليها تعريف "الأعمال" أم لا. توضح هذه التعديلات الحد الأدنى لمتطلبات الأعمال، تلغي تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر أعمال غير موجودة، وتضيف توجيهات لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كانت العملية المستحوذ عليها جوهرية، وتضييق تعريفات الأعمال والمخرجات، وادخال اختبار تركيز القيمة العادلة الاختياري.

تم تطبيق التعديلات على المعاملات التي تكون إما اندماج الأعمال أو استحواذ على الأصول التي يكون تاريخ استحواذها في أو بعد بداية أول فترة إبلاغ سنوية التي بدأت في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٠. وبالتالي، لم يتعين على الشركة إعادة النظر في هذه المعاملات التي حدثت في فترات سابقة. يسمح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات ويجب الإفصاح عنها.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨): تعريف "الجوهري"

أصدر المجلس الدولي للمحاسبة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) - عرض القوائم المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨) - السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية لتوحيد تعريف ما هو "جوهري" ضمن المعايير كافة وتوضيح جوانب معينة من التعريف.

ينص التعريف الجديد على أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا نتج عن حذفها أو إخفاءها، تأثير بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية للأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية محددة حول المنشأة. لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديل معدلات الفائدة على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (٧)

إن تعديلات معايير معدلات الفائدة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ ومعيار التقارير المالية الدولي رقم ٧ تشمل عدد من عمليات الإغفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل معايير معدلات الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى التعديل إلى حالة من عدم التيقن بشأن توقيت و/أو حجم التدفقات النقدية المستتدة الى المعيار، لبند التحوط أو أداة التحوط، خلال الفترة السابقة لاستبدال معيار معدل الفائدة الحالي بسعر فائدة خالي من المخاطر (RFR). قد يؤدي ذلك إلى عدم التيقن فيما إذا كانت المعاملة المتوقعة محتملة للغاية وما إذا كان من المتوقع أن تكون علاقة التحوط فعالة للغاية.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

"تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) "الإيجارات" - امتيازات الإيجار المتعلقة بوباء COVID-١٩"

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية بتاريخ ٢٨ أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) الإيجارات والتي تتعلق بامتيازات الإيجار الناتجة عن وباء "COVID-١٩". تمنح هذه التعديلات إعفاءات للمستأجر من تطبيق متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) حول التعديلات المحاسبية لعقود الإيجار على امتيازات الإيجار الناتجة بشكل مباشر عن وباء COVID-١٩. يتعلق هذا التعديل بتخفيض لدفعات الإيجار المستحقة قبل ٣٠ حزيران ٢٠٢١. كحل عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم اعتبار امتيازات الإيجار الناتجة عن وباء COVID-١٩ كتعديل على عقد الإيجار.

تم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ حزيران ٢٠٢٠. لم ينتج عن تطبيق هذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٣. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة 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 اظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح رقم (٢٣).

أسس توحيد القوائم المالية الموحدة

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

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية الموحدة 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 لنتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

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

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع الشركة الأم:

نسبة التملك		رأس المال	النشاط	
٢٠١٩	٢٠٢٠			
٪١٠٠	٪١٠٠	٣٠.٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن عمان للتطوير العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	١٠.٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	١.٠٠٠	تحليل مالي	شركة أكاديمية مساكن للتدريب والاستشارات المالية
٪١٠٠	٪١٠٠	١.٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	١.٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة سوهور للتجارة والاستثمار (المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة سابقاً)
٪١٠٠	٪١٠٠	١.٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	١.٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري

ممتلكات ومعدات

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

٪١٠	أثاث وديكورات
٪٢٥	أجهزة وبرامج ومعدات
٪١٥	سيارات

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

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

استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها ونسبة سنوية ٢٪.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلص منها أو عند التوقف عن استخدامها ولا يتوقع وجود منفعة مستقبلية منها. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد في قائمة الدخل الشامل الموحدة في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد.

يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك إما بانتهاء إشغالها من قبل المالك أو بتأجيرها لطرف آخر أو باكتمال عملية الإنشاء أو التحديث. يتم التحويل من الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك بإشغالها من قبل المالك أو البدء بتحديثها تمهيداً لبيعها.

الاستثمار في شركة حليفة

يظهر الاستثمار في الشركة الحليفة والتي تمتلك المجموعة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية، تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالتكلفة مضافاً إليها حصة المجموعة من أي تغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة، يعكس قائمة الدخل الموحدة حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة، إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الحليفة يتم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركات بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة المجموعة في رأس مال الشركة الحليفة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الحليفة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في غير أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة. يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الموحدة في بند مستقل.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وسندات 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 عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل الموحدة.

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

القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية بدون تنزيل أية مصروفات مصاحبه لها، في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها: مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

نماذج تسعير الخيارات.

تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

الجهات ذات العلاقة

يتم تحديد والإفصاح عن الجهات ذات العلاقة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لتعريف الجهات ذات العلاقة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، ويتم تحديد والموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص خسائر ائتمانية متوقعه، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسبيل 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 المجموعة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

يتم اثبات الذمم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى المجموعة.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي 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.

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه. يتم تسجيل الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة ويستثنى من الإيرادات الخصومات ومردودات المبيعات.

يتم إثبات إيرادات المبيعات عندما تنتقل مخاطر الملكية للبضائع جوهرياً إلى المشتري.

يتم تحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم اظهار القوائم المالية الموحدة بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة الأم وتقوم كل من الشركات التابعة بتحديد عملتها الرئيسية.

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.

كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ المركز المالي. ويتم تسجيل الارباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تحويل موجودات ومطلوبات الشركات التابعة والتي تختلف عملاتها الرئيسية عن عملة اظهار القوائم المالية الموحدة بأسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحد. كما يتم تحويل الإيرادات والمصاريف باستخدام معدل اسعار الصرف خلال السنة. ويتم تسجيل فروقات التحويل في بند مستقل ضمن حقوق الملكية.

ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتوزيع في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتوزيع لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، صدر قانون ضريبة الدخل المعدل رقم (٣٨) لعام ٢٠١٨ (تاريخ التطبيق ١ كانون الثاني ٢٠١٩). وقد أدى القانون المعدل إلى تغيير نسبة ضريبة الدخل للشركات بالإضافة إلى احتساب المساهمة الوطنية لغرض سداد الدين الوطني حيث أنه تم تحديد معدلات المساهمة الوطنية في القانون المعدل على أساس القطاع.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم النيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

تعتقد إدارة المجموعة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة وهي مفصلة على النحو التالي:

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

٤. ممتلكات ومعدات

المجموع دينار	سيارات دينار	أجهزة وبرامج ومعدات دينار	أثاث دينار	ديكورات دينار	الكلفة
١١٣ ٨٣٠	٦ ٠٠٠	٤٤ ٥٤٦	٢٦ ٨٢٤	٣٦ ٤٦٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٩
١١٣ ٨٣٠	٦ ٠٠٠	٤٤ ٥٤٦	٢٦ ٨٢٤	٣٦ ٤٦٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
٩٦ ٩٨٧	٦ ٠٠٠	٤٢ ١١٥	٢١ ٥٦٥	٢٧ ٣٠٧	الاستهلاك المتراكم
٦ ٥٤٣	٠٠٠	٢ ١٧١	١ ٧٥١	٢ ٦٢١	٣١ كانون الأول ٢٠١٩
١٠٣ ٥٣٠	٦ ٠٠٠	٤٤ ٢٨٦	٢٣ ٣١٦	٢٩ ٩٢٨	استهلاك السنة
					٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
١٦ ٨٤٣	٠٠٠	٢ ٤٣١	٥ ٢٥٩	٩ ١٥٣	صافي القيمة الدفترية
١٠ ٣٠٠	٠٠٠	٢٦٠	٣ ٥٠٨	٦ ٥٣٢	٣١ كانون الأول ٢٠١٩
					٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٥. استثمارات عقارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٨ ٤٥٥ ١٣٢	٨ ٠٤١ ٦٢١	أراضي
٢ ٠٢٥ ٠٢٧	٢ ٠٢٥ ٠٢٧	مباني*
١٠ ٤٨٠ ١٥٩	١٠ ٠٦٦ ٦٤٨	
(١ ٣٢٥ ٣٣٥)	(١ ٥١٧ ٠٣٩)	مخصص تدني استثمارات عقارية
(٢٤٩ ٧٥٤)	(٢٧٩ ٣٤٩)	مجمع استهلاك المبنى
٨ ٩٠٥ ٠٧٠	٨ ٢٧٠ ٢٦٠	

* يتضمن بند مباني فيلا (تحت التشطيب) والمقامة على قطعة أرض رقم (٥٠١) من الحوض رقم (٤) من أراضي الزيتون بمساحة ٩٤٤ متر قامت المجموعة بتملكها خلال سنة ٢٠١٢ بموجب عقد بيع مع الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية، تم عرض الفيلا للبيع من خلال مكاتب عقارية ولم تحصل الشركة حتى الان على سعر مناسب للفيلا.

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ٢٥٦ ٤٥١ ٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وفقاً لتقييم خبير عقاري مستقل (٢٠١٩: ٤٧١ ٤٧١ ١٠ ٠٥٦ دينار).

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص تدني استثمارات عقارية:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٤٩٦ ٣٩٣	١ ٣٢٥ ٣٣٥	رصيد بداية السنة
١ ٢١٥ ٥٢٧	١٩١ ٧٠٤	مخصص تدني استثمارات عقارية خلال السنة
(٣٨٦ ٥٨٥)	٠٠٠	استبعادات
١ ٣٢٥ ٣٣٥	١ ٥١٧ ٠٣٩	رصيد نهاية السنة

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٢٢٢ ١٤٩	٢٤٩ ٧٥٤	رصيد بداية السنة
٢٩ ٥٩٥	٢٩ ٥٩٥	استهلاك السنة
(١ ٩٩٠)	٠٠٠	استبعادات
٢٤٩ ٧٥٤	٢٧٩ ٣٤٩	رصيد نهاية السنة

٦. استثمار في شركة حليفة

٢٠١٩	٢٠٢٠	نسبة المساهمة	طبيعة النشاط	
دينار	دينار	٢٠١٩	٢٠٢٠	
١	١	%٣٠	%٣٠	شركة اللجين لتطوير الأراضي
				عقارية

حصة المجموعة من موجودات ومطلوبات الشركات الحليفة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٢ ٥٦٥ ٣٩٢	٢ ٥٦٥ ٣٩٢	موجودات غير متداولة
(٢ ٥٦٦ ٥٣٣)	(٢ ٥٦٦ ٥٣٣)	مطلوبات غير متداولة
(١ ١٤١)	(١ ١٤١)	حقوق الملكية

٧. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
٢٦ ٣٣١	٣٦ ٢٠٥
٢٢ ٥٠٠	٢٢ ٥٠٠
<u>٤٨ ٨٣١</u>	<u>٥٨ ٧٠٥</u>

أسهم شركات محلية مدرجة
استثمار في شركات محلية غير مدرجة *

* تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة موجودات مالية غير متوفر لها أسعار سوقية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٢ ٥٠٠ دينار وتظهر بالقيمة العادلة التي تم تقديرها من قبل الإدارة والمساوية تقريباً للكلفة الدفترية كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، والإدارة ليست على علم بأي مؤشرات على انخفاض قيمة تلك الاستثمارات.

٨. أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
٤٨ ٢٢٦	٧ ٨٤٨
٣ ٤٤٠	٦ ٣٢٩
١ ٠٠٠	١ ٠٠٠
<u>٥٢ ٦٦٦</u>	<u>١٥ ١٧٧</u>

أمانات ضريبة دخل
مصاريف مدفوعة مقدماً
تأمينات مستردة

٩. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
٣٦ ١٠٠	٣١ ٦٠٠

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

١٠. ذمم مدينة

٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
٣٩٢ ١١٩	٣٨٣ ٦٣١
١٧ ٨٦٠	١٧ ٦٤٠
(٢١٧ ٨٢٨)	(٢٤٥ ٤٥٢)
<u>١٩٢ ١٥١</u>	<u>١٥٥ ٨١٩</u>

ذمم مستأجرين
ذمم أخرى
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

تتبع المجموعة سياسة التعامل مع أطراف مؤهلة ائتمانياً بالإضافة للحصول على ضمانات كافية حيثما كان مناسباً، وذلك من أجل تخفيض خطر الخسائر المالية الناجمة عن عدم الوفاء بالالتزامات. وتقوم المجموعة بأخذ مخصص مقابل الذمم التي لا يتم تحصيلها لأكثر من ٣٦٥ يوم في حال عدم وجود حركة سداد عليها.

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:

٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
٢١٧ ٨٢٨	٢١٧ ٨٢٨
٠٠٠	٢٧ ٦٢٤
<u>٢١٧ ٨٢٨</u>	<u>٢٤٥ ٤٥٢</u>

رصيد بداية السنة
مخصص للسنة
رصيد نهاية السنة

١١. شيكات برسم التحصيل

٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
١ ١٩٠	٨٥٠

١ - ٣ أشهر

١٢. نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
١٠٢٠٢٨	٣٧٤٠٤٣	حسابات جارية لدى البنوك
٤٤٦	٤١٧	الصندوق
١٠٢٤٧٤	٣٧٤٤٦٠	

١٣. حقوق الملكية

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار مقسم إلى ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ سهم بقيمة إسمية دينار للسهم. قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٧ تشرين الثاني ٢٠١٥ زيادة رأس المال بقيمة ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار، ليصبح رأس المال المصرح ٢٤ ٤٨٠ ٠٠٠ دينار، حيث تم استكمال الإجراءات القانونية لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٣ تشرين الثاني ٢٠١٥، بتاريخ ٢٣ تشرين الثاني ٢٠١٨ انقضت الفترة الزمنية دون تنفيذ قرار رفع رأس المال وتم على ضوء ذلك تعديل رأس المال المصرح والمكتتب به ليصبح ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار في عقد التأسيس والنظام الأساسي.

١٤. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٢٢ ٣٦٧	٣ ٠٢٥	مصاريف مستحقة
٥٤٨	٥٢٥	أمانات ضريبية دخل
٠٠٠	١٠ ٠٠٠	دفعات مقدمة
٢٢ ٩١٥	١٣ ٥٥٠	

١٥. مصاريف تشغيلية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٩٦ ٩٣٢	٣٥ ٤٨٢	رسوم ورخص
٣٥ ٨٣٠	٥ ٤٤٦	صيانة
٢٨ ٩٣٠	٢٥ ٣٨٣	كهرباء ومياه
١٩ ٠٥٠	١٧ ٥٠٠	أمن وحماية
١٠ ٠٩٠	٩ ٢٠٠	نظافة
٩ ٩٧٨	٤٠ ٣٧٨	ضريبية دخل إيجارات
١ ٤٤٤	١ ١٣٩	مصاريف تأمين
٢٥٣	١٢٤	أخرى
٢٠٢ ٥٠٧	١٣٤ ٦٥٢	

١٦. خسائر بيع استثمارات عقارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
١ ٢١٠ ٠٠٠	٣٠٠ ٠٠٠	بيع استثمارات عقارية
(٢ ٢٢٦ ٦٥٩)	(٤١٣ ٥١١)	كلفة استثمارات عقارية مبيعة
(٢٠ ٠٠٠)	٠٠٠	عمولات بيع
(١ ٠٣٦ ٦٥٩)	(١١٣ ٥١١)	

١٧. مصاريف إدارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٦١ ٥٦٢	٥٢ ٥٠٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٣ ١٥٠	٢٥ ٧١٥	أتعاب مهنية وقانونية
٨ ٦٠١	٨ ٩٥٤	تأمين صحي
١٠ ٢٦٥	٨ ٧٨٩	رسوم ورخص
٨ ٢٨٩	٦ ٥٤٣	استهلاكات
٦ ١٢٠	٦ ١٢٠	اشتراكات
٦ ٧٩٧	٥ ٦٥٣	الضمان الاجتماعي
١ ٨٨٣	٣ ١٥٦	كهرباء ومياه
١٠ ٤٧	٢ ١٠٠	أجور تقييم أراضي
٢ ١٩٧	١ ٩٩٠	اجتماعات الهيئة العامة
٢ ٢٨٧	١ ٥٦٢	أخرى
١ ٣٥١	٩١٩	سيارات
١٠ ٣٢	٧٨٠	قرطاسية ومطبوعات
١ ٢١٠	٧٧٥	هاتف
٨٧٥	٦٦٠	صيانة
٣٣	٣١٨	بنكية
٢ ٦٧٥	٠٠٠	مكافآت
<u>١٤٩ ٣٧٤</u>	<u>١٢٦ ٥٣٤</u>	

١٨. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
(٢٠٦٠ ٢٩٥)	(٢١٨ ١٣٢)	خسارة السنة
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
<u>(٠,١٦٨) دينار</u>	<u>(٠,٠١٨) دينار</u>	

١٩. ذمم جهات ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة الشركات التابعة والزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات المسيطر عليها من قبل تلك الجهات.

ويُلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة:

مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

٢٠١٩	٢٠٢٠	طبيعة العلاقة	
دينار	دينار		
٨٠٢ ٣٧٤	٨٠٢ ٣٧٤	شركة حليفة	شركة اللجين لتطوير الأراضي *
٢٩٧ ٩١٩	٢٩٧ ٩١٩	شركة حليفة	الشركة المتخصصة لتدوير النفايات
١ ١٠٠ ٢٩٣	١ ١٠٠ ٢٩٣		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٥٤٥ ٩٣٩)	(٥٤٥ ٩٣٩)		
٥٥٤ ٣٥٤	٥٥٤ ٣٥٤		

* يمثل هذا الرصيد قيمة التمويل بمقدار حصة المجموعة في رأس مال شركة اللجين لتطوير الأراضي والبالغة ٣٠٪ لشراء قطعة أرض في منطقة حوارة، تم إثبات مخصص تدني في سنة ٢٠١٧ بقيمة ١٢٠ ٣٢٠ دينار والذي يمثل حصة المجموعة من قيمة التدني في القيمة العادلة لقطعة الأرض والتي تم تقييمها من قبل المجموعة.

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠١٩	٢٠٢٠	طبيعة العلاقة	
دينار	دينار		
١ ٤١١ ٢١٢	١ ٢٣٦ ٢١٢	رئيس مجلس الإدارة سابقاً (كبار مساهمين)	حسن عبد الله محمد اسميك**

** بلغت صافي حجم التمويلات للمجموعة مبلغ ٢١٢ ٢٣٦ دينار، لا تحمل هذه الدفعات سعر فائدة وليس لها تاريخ استحقاق.

منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٥٠ ٦٢٦	٤٢ ٠٠٠	رواتب

٢٠. ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، ٢٠١٨، ٢٠١٧، ٢٠١٦، وقامت الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة ولم يصدر القرار النهائي بعد حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية هي كما يلي:

٢٠٢٠	دينار	رصيد بداية السنة
٠٠٠		ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة
٦٢ ٤٧٤		ضريبة الدخل المدفوعة
(٥٣ ٠٦٤)		رصيد نهاية السنة
٩ ٤١٠		

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

٢٠٢٠	دينار	الربح المحاسبي
٢٩٧ ٤٩٥		مصروفات غير مقبولة ضريبياً
٠٠٠		الربح الضريبي
٢٩٧ ٤٩٥		
%٢١		نسبة الضريبة والمساهمة الوطنية

شركة أكاديمية مساكن للتدريب والاستثمارات المالية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ آب ٢٠١٩، و٢٦ كانون الثاني ٢٠١٩ على التوالي.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ آب ٢٠١٩، و ٢٦ كانون الثاني ٢٠١٩ على التوالي. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ آب ٢٠١٩، و ٢٦ كانون الثاني ٢٠١٩ على التوالي. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ آب ٢٠١٩، و ٢٦ كانون الثاني ٢٠١٩ على التوالي. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

شركة مساكن عمان للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ آب ٢٠١٩. قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

شركة سوهو للتجارة والاستثمار (المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة سابقاً)

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ آب ٢٠١٩.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

٢١. إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع المجموعة بأداء مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من النقد لدى البنك ودم عقود الإيجار.

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة المجموعة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن المجموعة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة المجموعة.

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٩		
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة
١١١ ٩٨٩	...	١١١ ٩٨٩
١٥٢ ٨٠٩	...	١٥٢ ٨٠٩
١ ٤١١ ٢١٢	١ ٤١١ ٢١٢	...
٨ ١٨٦	...	٨ ١٨٦
٢٢ ٩١٥	...	٢٢ ٩١٥
١ ٧٠٧ ١١١	١ ٤١١ ٢١٢	٢٩٥ ٨٩٩
ذمم دائنة إيرادات إيجار غير متحققة مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة أمانات مساهمين أرصدة دائنة أخرى		
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠		
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة
١١٤ ٥٤٧	...	١١٤ ٥٤٧
٩٥ ٣١٠	...	٩٥ ٣١٠
١ ٢٣٦ ٢١٢	١ ٢٣٦ ٢١٢	...
٨ ١٨٦	...	٨ ١٨٦
١٣ ٥٥٠	...	١٣ ٥٥٠
١ ٤٦٧ ٨٠٥	١ ٢٣٦ ٢١٢	٢٣١ ٥٩٣
ذمم دائنة إيرادات إيجار غير متحققة مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة أمانات مساهمين أرصدة دائنة أخرى		

٢٢. إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس المال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأي تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال والتغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها ٣١١ ٩٩٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ مقابل ٢٠٢ ٥٦٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

٢٣. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

إن المعايير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة مدرجة أدناه، وستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات ابتداء من تاريخ التطبيق الإلزامي:

معايير التقارير المالية الدولية رقم (١٧) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولية رقم (٤) - عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. أن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع ارقام المقارنة مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة أن المنشأة طبقت معيار التقارير المالية الدولية رقم (٩) ومعايير التقارير المالية الدولية رقم (١٠) قبل او مع تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٧).

تعديلات على معيار المحاسبة الدولية رقم (١): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على فقرات (٦٩) إلى (٧٦) من معيار المحاسبة الدولية رقم (١) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة. توضح هذه التعديلات:

- تعريف الحق لتأجيل التسوية
- الحق لتأجيل التسوية يجب ان يكون موجود عند تاريخ اعداد القوائم المالية
- ان التصنيف لا يتأثر باحتمالية المنشأة ممارسة حقها في التأجيل
- وفي حال كانت المشتقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عند اذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣.

إشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (٣)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (٣) اندماج الأعمال - إشارة إلى الإطار المفاهيمي. تحل هذه التعديلات محل الإشارة إلى الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية والذي صدر في عام ١٩٨٩ ومع الإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية والذي صدر في آذار ٢٠١٨ دون تغيير جوهرى على متطلبات الإطار المفاهيمي.

كما أضاف المجلس استثناء لمبدأ الاعتراف بمعيار التقارير المالية الدولية رقم (٣) لتجنب إمكانية ظهور أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" للمطلوبات والالتزامات المحتملة المشمولة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولية رقم (٣٧) أو تفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (٢١) في حال تكبدها بشكل منفصل.

في الوقت ذاته قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية على معيار التقارير المالية الدولية رقم (٣) للأصول المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية.

سيتم تطبيق هذه التعديلات بأثر مستقبلي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات إثر جوهرى على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الممتلكات والآلات والمعدات المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال ايار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني والذي يمنع المنشآت من تخفيض كلفة الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة المبالغ المتحصلة من بيع منتج تم انتاجه في الفترة خلال إحضار الأصل إلى الموقع وتجهيزه للحالة اللازمة للعمل بالطريقة المقصودة التي تحددها الإدارة. وفقاً لذلك يجب على المنشأة الاعتراف بالمبالغ المتحصلة من بيع هذه المنتجات وتكلفة انتاجها في قائمة الأرباح أو الخسائر.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ على بنود الممتلكات والآلات والمعدات والتي تم البدء باستخدامها في بداية اول فترة مالية تم عرضها في السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

العقود الخاسرة - كلفة التزامات العقود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠، بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة أن تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما اذا كان العقد الخسر او سينتج عنه خسارة. تطبق التعديلات طريقة "التكلفة المباشرة". أن التكاليف المباشرة المتعلقة بعقود بيع البضائع أو الخدمات تتضمن كلا من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة بأنشطة العقد بشكل مباشر.

لا تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بالعقود بشكل مباشر، ولذلك يتم استبعادها إلا إذا تم تحميلها الى الطرف الاخر بموجب شروط العقد.

سيتم تطبيق التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢. تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم يتم الوفاء بجميع شروطها كما في بداية السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١) الأدوات المالية - اختبار ١٠٪ لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من ٢٠٢٠-٢٠١٨، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩). يوضح التعديل الرسوم التي تأخذها الشركة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الآخر.

تقوم الشركة بتطبيق التعديل على المطلوبات التي يتم تعديلها أو تبادلها أو بعد بداية السنة المالية التي يطبق فيها الشركة التعديل.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المرحلة الثانية من إعادة تشكيل IBOR

هذه المرحلة ستصبح سارية المفعول في ١ كانون الثاني ٢٠٢١، وتتضمن عددا من الإعفاءات والإفصاحات الإضافية. تنطبق الإعفاءات عند انتقال الأداة المالية من IBOR إلى معدل العائد الخالي من المخاطر.

التغيرات على التدفقات النقدية الناتجة عن تغير سعر الفائدة المرجعي، تطلب التعديل على المعيار كخيار عملي وللتسهيل أن يتم اعتبار هذه التغيرات كأنها ناتجة عن تغيرات في سعر الفائدة المتغيرة. بشرط أنه، بالنسبة للأداة المالية، يتم الانتقال من السعر القياسي IBOR إلى معدل العائد الخالي من المخاطر على أساس معادل اقتصاديا. توفر المرحلة الثانية من إعادة تشكيل IBOR إعفاءات مؤقتة تسمح لعلاقات التحوط للشركة بالاستمرار عند استبدال معيار سعر الفائدة الحالي بمعدل العائد الخالي من المخاطر. تتطلب الإعفاءات من الشركة تعديل تعيينات التحوط ووثائق التحوط.

يتضمن ذلك إعادة تعريف المخاطر المحوطة للإشارة إلى معدل العائد الخالي من المخاطر، وإعادة تعريف وصف أداة التحوط و / أو البند المحوط عليه للإشارة إلى معدل العائد الخالي من المخاطر وتعديل طريقة تقييم فعالية التحوط. يجب إجراء تحديثات على وثائق التحوط بحلول نهاية السنة المالية التي يتم فيها إعادة التشكيل. بالنسبة لتقييم فعالية التحوط بأثر رجعي، يجوز للشركة أن يختار على أساس كل تحوط على حدا لإعادة تغيير القيمة العادلة التراكمية إلى الصفر.

يجوز للشركة تحديد سعر فائدة كعنصر مخاطر محوط غير محدد تعاقديا للتغيرات في القيمة العادلة او التدفقات النقدية للبند المحوط عليه، بشرط أن يكون عنصر مخاطر سعر الفائدة قابلا للتحديد بشكل منفصل، على سبيل المثال، هو معيار محدد يتم استخدامه على نطاق واسع في السوق لتسعير القروض والمشتقات المالية. تضمنت الإعفاءات المعدلات الخالية من المخاطر الجوهرية والتي لم يتم تحديدها كمقياس من قبل، بشرط ان تتوقع الشركة بشكل معقول أن يصبح المعدل الخال من المخاطر قابلا للتحديد بشكل منفصل خلال ٢٤ شهراً.

بالنسبة لعمليات التحوط الخاصة بمجموعة البنود، يجب على الشركة أن يقوم بتحويل هذه الأدوات إلى مجموعات فرعية تشير إلى المعدل الخالية من المخاطر. اي علاقات تحوط تم إيقافها قبل تطبيق المرحلة الثانية من إعادة تشكيل IBOR فقط بسبب إعادة التشكيل ولتلبية المعايير المؤهلة لمحاسبة التحوط عند تطبيق المرحلة الثانية من إعادة تشكيل IBOR، يجب إعادة تطبيق الأولي.

٢٤. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الخسارة وحقوق الملكية الموحدة لعام ٢٠١٩.

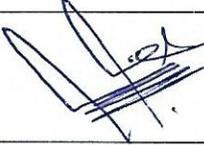
٢٥. أثر انتشار فيروس كورونا (كوفيد -١٩) على المجموعة

تأثر الاقتصاد العالمي بنقشي فيروس كورونا والذي أدى إلى اضطراب جوهري في الاقتصاد العالمي ومختلف قطاعات الأعمال. وبالتالي انعكس ذلك على معظم القطاعات والتي تأثرت بتعليق أنشطة الأعمال والحجر الصحي الموسع الذي تم فرضه بالإضافة إلى تأثير إجراءات حكومية أخرى اتخذت لمكافحة الفيروس. كان لتقشي هذا الوباء أثر على تأجير الاستثمارات العقارية لمجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية وعلى القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

د. إقرارات مجلس الإدارة:

1. يقر مجلس الإدارة وحسب علمه وإعتقاده بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة.

2. يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته على إعداد البيانات المالية وأن جميع المعاملات المالية للشركة تمت ضمن نظام رقابة فعال.

	رئيس مجلس الإدارة السيد / يحيى عبدالله محمد اسميك عضو غير مستقل
	نائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ كفاح أحمد مصطفى المحارمه عضو غير مستقل

السادة أعضاء مجلس الإدارة

	السيد / عبدالرحمن عبدالله محمد اسميك عضو غير مستقل
	السيد / د. عصام الدين مصطفى أبو الشيخ عضو مستقل
	السيد/ علاء خالد سلامة الضمور ممثلاً عن السادة / شركة ماريا للتطوير العقاري

3. نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

يحيى اسميك	كفاح المحارمة	سعيد الأزرق	ابراهيم عفانة
رئيس مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة	المدير العام	القائم بأعمال المدير المالي
			