

التقرير السنوي

2022

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضى والمشاريع الصناعية المساهمة العامة

تقرير مجلس الإدارة الرابع عشر
والبيانات المالية الموحدة للشركة
عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31





قائمة المحتويات

الصفحة

5.....	جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة
6.....	كلمة مجلس الإدارة
7.....	تقرير مجلس الإدارة
24.....	تقرير الحوكمة السنوي لعام
31.....	البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة
.....	إقرارات مجلس الإدارة

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي الخامس عشر:

- 1- تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي الرابع عشر المنعقد في 2022/04/24.
- 2- تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31، والخطة المستقبلية للعام 2023.
- 3- سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31.
- 4- مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانيتها العامة للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31، والمصادقة عليها.
- 5- إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31.
- 6- انتخاب مدققي الحسابات للعام 2023 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 7- أية أمور تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.

أ- 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 الرابع عشر متضمناً الإنجازات التي تحققت خلال الفترة الماضية، وان نضع بين ايديكم تطلعات ورؤية الشركة المستقبلية من خلال استراتيجية مبنية على أسس علمية و عملية واضحة متضمنة خطة عمل يعمل بها للعام 2023 إضافةً لبياناتها المالية المنتهية في 2022/12/31.

حضرات السادة المساهمين،

حرصت الشركة على ان تكمل مسيرتها بالمحافظة على إستثمارات السادة المساهمين على الرغم من ما آلت إليه الأوضاع السياسية والاقتصادية من تردٍ في المنطقة عمومًا وكما تعلمون قد تأثر القطاع العقاري في الأردن بهذه الأوضاع تأثرًا كبيرًا، إضافة إلى تأثر تجارة الأراضي والعقارات (بيعًا وشراءً) بهذه الظروف؛ ما انعكس سلبياً وبشكل مباشر على سيولة الشركات العقارية، ولا سيّما الشركات التي تمتلك أراضٍ في مناطق مختلفة، والتي تهدف من امتلاكها إلى استثمارها في المشاريع العقارية، أو بغرض البيع و المتاجرة، وتحقيق الأرباح، ما من شأنه أن يزيد من حقوق المساهمين في الشركة ويُتمّي أرباحهم. 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 إلا ان الشركة وبحمدالله حافظت على وضع مالي سليم وسيولة جيدة، ولم يترتب عليها أي ديون جديدة، حيث قد سددت كافة الإلتزامات المالية التي عليها .

وتسعى الشركة ممثلة بمجلس إدارتها الكريم، وطاقاتها كافة؛ لتحقيق أفضل النتائج المستقبلية، بما يزيد من درجة الثقة والمصداقية لدى المساهمين جميعاً؛ إذ ستنفذ الشركة خططاً ودراسات مستقبلية لزيادة الرقعة الاستثمارية، وذلك بزيادة الاستثمار في شراء الأراضي وبيعها، وكذلك السعي لإنشاء مشاريع تحقق أهداف الشركة وتطلعاتها.

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

ب- تقرير مجلس الإدارة لعام 2022

حضرات السادة المساهمين الكرام،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي الرابع عشر عن أعمال الشركة ونشاطاتها التي قامت بها خلال العام 2022 إضافة الى البيانات المالية للشركة كما هي في 2022/12/31، 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 إختلاف 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 (6,986,087) دينار أردني وتشمل المعدات والممتلكات وإستثمارات عقارية وموجودات مالية بالقيمة العادلة.

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 والإمارات 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 أبوالشيخ (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 ماريما 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 الأعمال والشؤون الإدارية ولديه خبرة واسعة في الهيكلة الإدارية ووضع السياسات التنظيمية للشركات.

المناصب التي يشغلها:

- عضو مجلس إدارة في شركة مساكن كابيتال.
- يعمل في منصب مدير العلاقات العامة في شركة الأشمل للإستثمارات العقارية.
- عمل كمستشار إداري في مجموعة "إتش أيه 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 بالتركيبة 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
- تاريخ الميلاد: 1973/05/01
- **الخبرات العملية:**
- شغل منصب مدير مالي في شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة لمدة سنتين.
- شغل منصب مراقب مالي في شركة أربتك للإنشاءات لمدة سنتين.
- شغل منصب مدير مالي في شركة العقاد للاستثمار لمدة ثماني سنوات.

2- السيد/ ابراهيم محمد 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.
- تاريخ الميلاد: 1985/12/25
- **الخبرات العملية:**
- عمل في شركة لتدقيق الحسابات لمدة سنتان.
- عمل كمراقب مالي في مؤسسة الأشمل للاستثمارات العقارية لمدة احدى عشر سنة.

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

المساهم	الجنسية	عدد الأسهم 2022	النسبة (%)	عدد الأسهم 2021	النسبة (%)
السيد/ حسن عبدالله محمد اسميك	الأردنية	5,234,300	42.76	5,234,300	42.76
السادة/ شركة ماريا للتطوير العقاري	الأردنية	5,589,616	45.67	5,589,616	45.67
المجموع		10,823,916	88.43	10,823,916	88.43

- بلغ رأس المال المصرح به للشركة بتاريخ 2022/12/31 مبلغ (12,240,000) دينار أردني.
- وبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع للشركة بتاريخ 2022/12/31 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 (70%) 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.

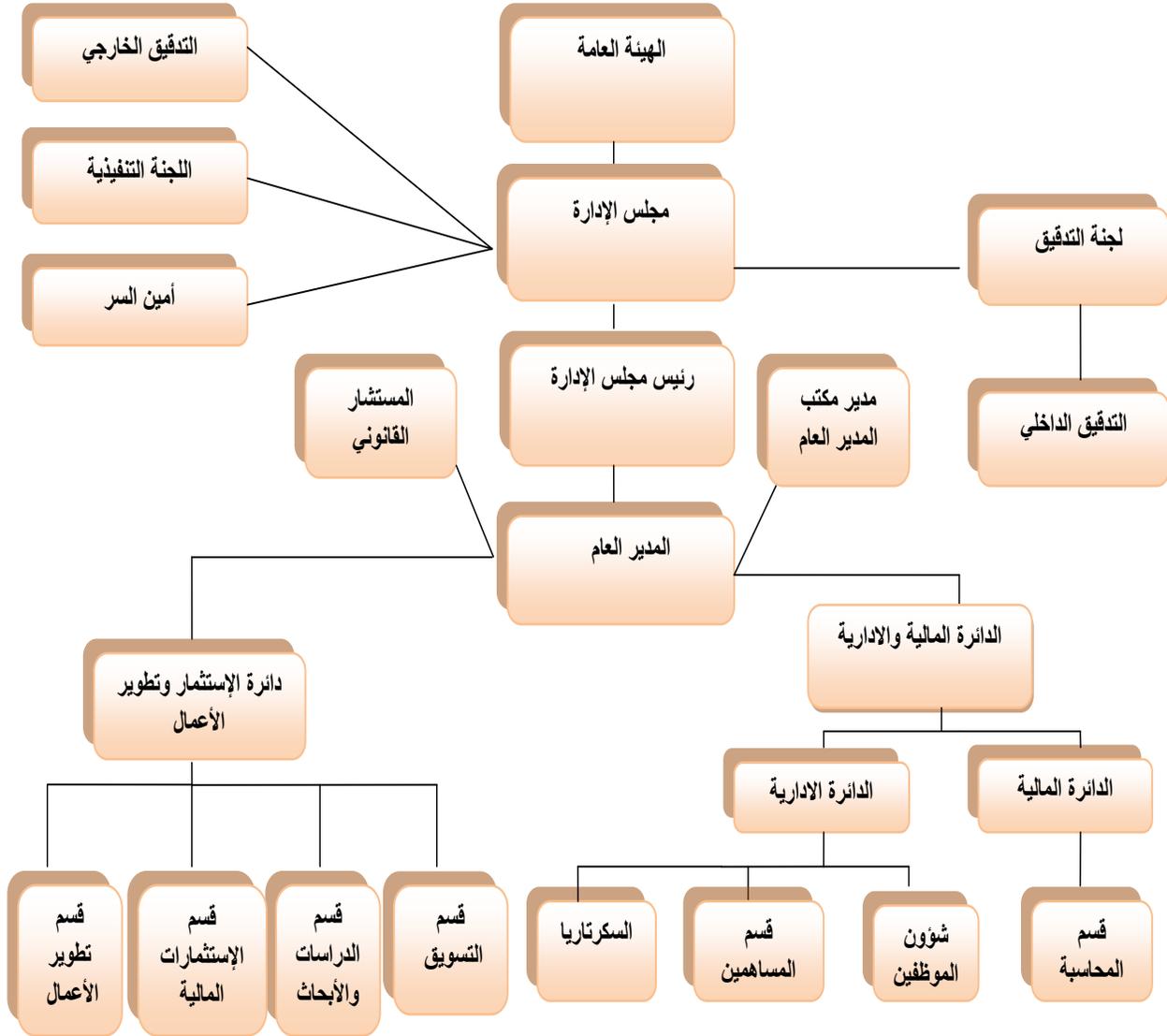
7. لا توجد أية حماية حكومية أو إمتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:

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

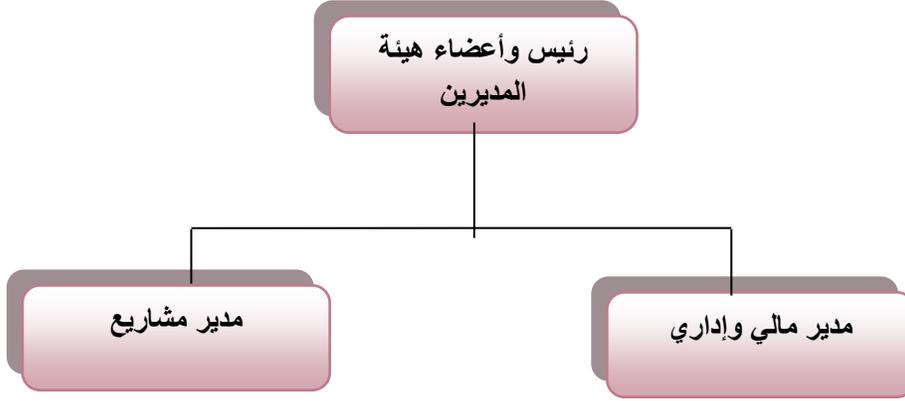
8. لا توجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

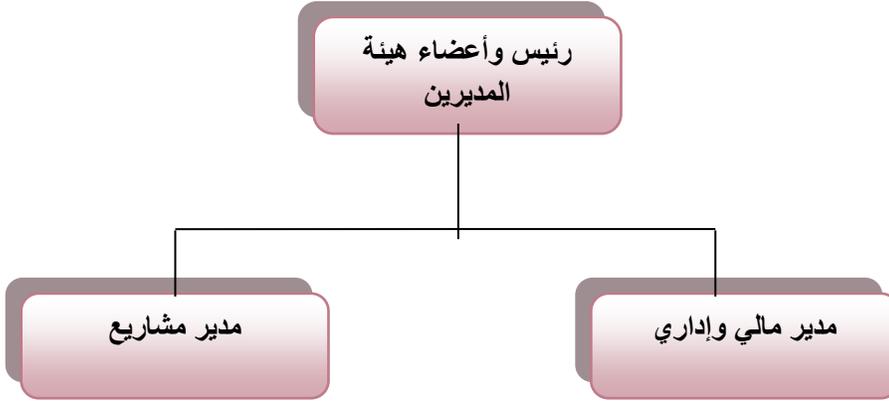
9. أ. الهيكل التنظيمي للشركة:



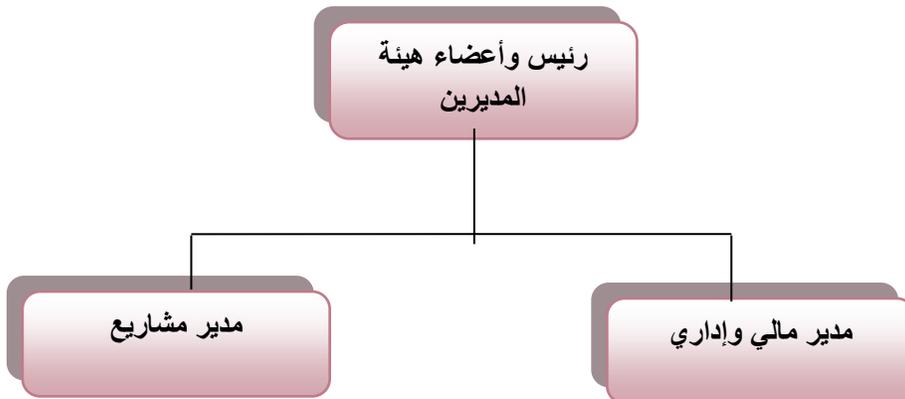
- شركة مساكن عمان للتطوير العقاري ذ م م:



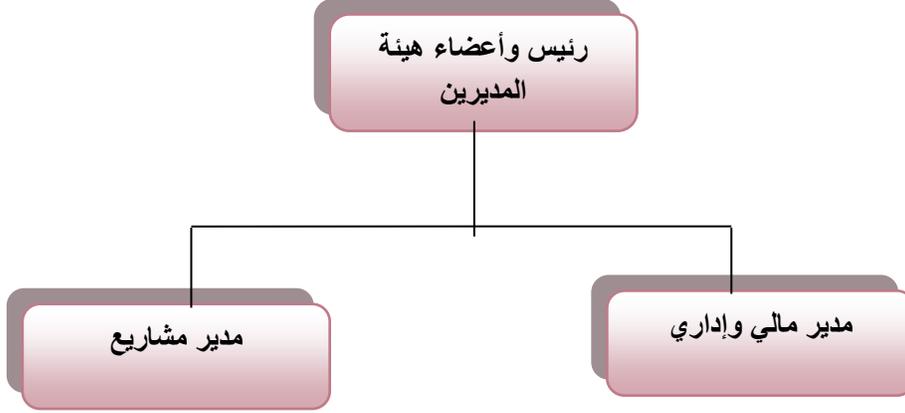
- شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري ذ م م:



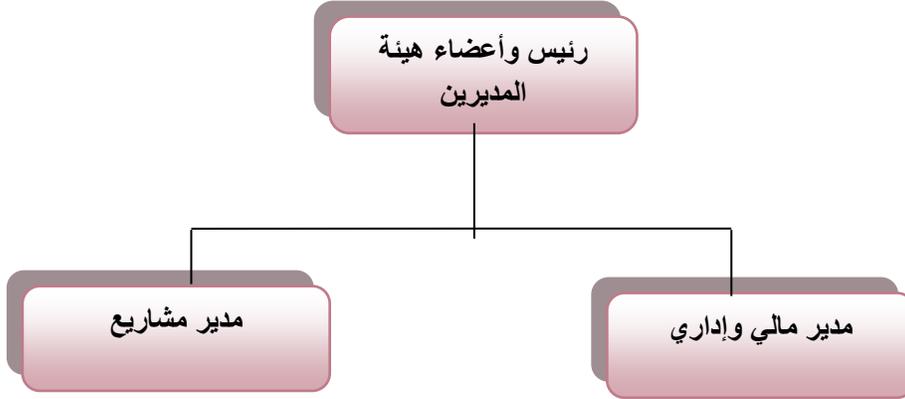
- شركة مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري ذ م م:



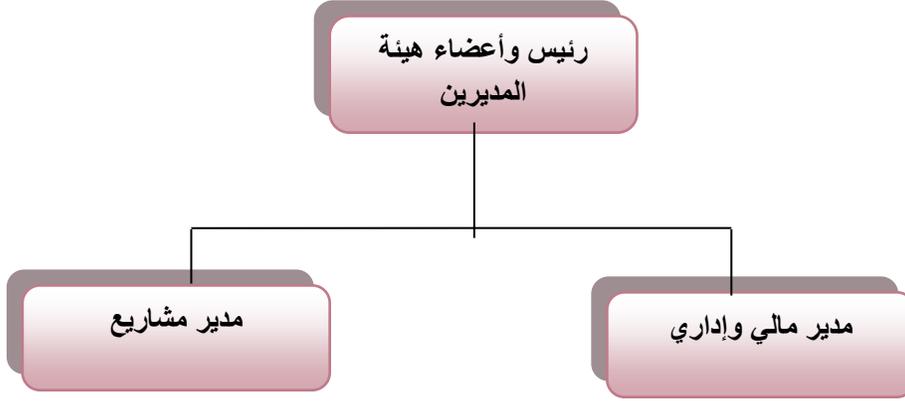
- شركة مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقارية ذ م م:



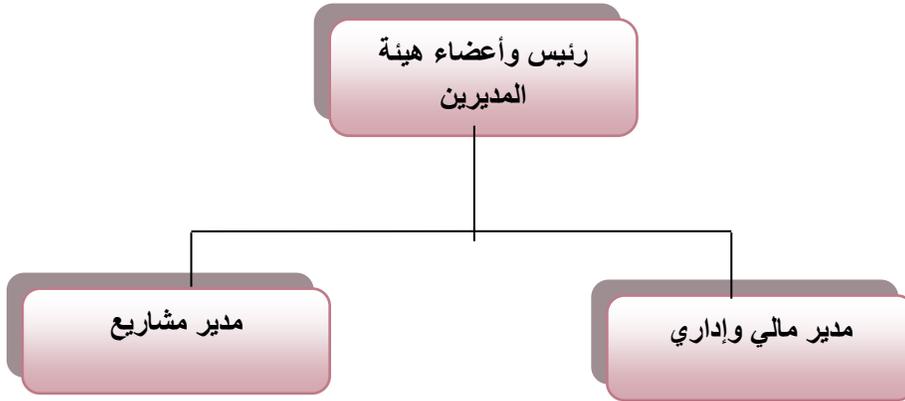
- شركة سوهو للتجارة والاستثمار ذ م م (شركة المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة سابقاً):



• شركة المساكن الراقية للإستثمار والتطوير العقاري ذ م م:



• شركة أكاديمية مساكن للتدريب والإستشارات المالية ذ م م :



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.

المؤهل العلمي	عدد موظفي شركة مسان الأردن	عدد موظفي شركة مسان عمان	عدد موظفي شركة مسان بلعما	عدد موظفي شركة مسان الحجاز	عدد موظفي شركة مسان السرو	عدد موظفي شركة المسان الراقية	عدد موظفي شركة (الخضراء)	عدد موظفي شركة مسان
ماجستير	-	-	-	-	-	-	-	-
دبلوم عالي	-	-	-	-	-	-	-	-
بكالوريوس	1	-	-	-	-	-	-	-
دبلوم	2	-	-	-	-	-	-	-
ثانوية	1	-	-	-	-	-	-	-
المجموع	4	-	-	-	-	-	-	-

- لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة خلال الفترة المالية المنتهية في 2022/12/31.

10 . المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

إن المخاطر التي تتعرض لها الشركة كونها شركة تعمل في مجال التطوير العقاري، وتمتلك مجعماً 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 لوجود عدد كبير من المجمعات التجارية المعدة للتأجير في عمان، إلا أن الشركة ستسعى لتنوع إستثماراتها وشراكاتها الإستراتيجية وتنوع مصادر دخلها لتحاول التقليل من هذه المخاطر.

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 2022/12/31 :

- أ- حققت الشركة إيراداً من خلال شركتها التابعة (شركة مسان الحجاز) التي تمتلك مجمع مسان التجاري بقيمة 469,376 دينار.
- ب- قامت الشركة بتسديد كافة التزاماتها المتعلقة بالمجمع التجاري المملوك لها من مسقفات ولغاية 31-2022.
- ت- قامت الشركة بتسديد كافة التزاماتها عن عام 2022.

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 2022/12/31 كما يلي:

2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	البيان
10,256,281	8,202,569	7,994,311	8,026,342	8,125,715	حقوق المساهمين
77,443	(2,053,712)	(208,258)	32,031	99,373	صافي الربح (الخسارة)
2.700	2.280	1.480	1.260	0.960	سعر السهم في نهاية العام
0.837	0.670	0.653	0.655	0.663	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 الزمنية دون تنفيذ قرار رفع راس المال وتم على ضوء ذلك وفي 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 2022/12/31:

الرقم	النسب المالية	2022	2021
1	هامش إجمالي الربح	68%	33%
2	العائد على مجموع الموجودات	4%	0.4%
3	العائد على حقوق المساهمين	2%	0.4%
4	نسبة التداول	600%	135%
5	نسبة السيولة السريعة	600%	133%
6	معدل المديونية	1%	7%
7	نسبة الملكية	98%	93%

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لعام 2023.

- تكثيف الجهود لتسييل الأصول 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 والمشروعات 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 2022/12/31	عدد الأسهم في 2021/12/31
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	91,627	90,470
3	الدكتور/ عصام الدين مصطفى حسين أبو الشيخ	عضو مجلس إدارة	الأردنية	22,980	86,705
4	السيد/ عبدالرحمن عبدالله محمد اسميك	عضو مجلس إدارة	الأردنية	73,935	73,935
5	السادة/ شركة ماريبا للتطوير العقاري ويمثلها السيد/ علاء خالد الضمور	عضو مجلس إدارة	الأردنية الأردنية	5,589,616 0	5,589,616 0

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

الشخص المسيطر	الرصيد في 2021/12/31	الرصيد في 2022/12/31	إسم الشركة
لا يوجد	5,589,616	5,589,616	السادة / شركة ماريا للتطوير العقاري

ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل الإدارة التنفيذية العليا:

الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المملوكة باسمه شخصياً في 2022/12/31	عدد الأوراق المملوكة باسمه شخصياً في 2021/12/31
1- سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير العام	الأردنية	-	-
2- ابراهيم محمد موسى عفانه	قائم بأعمال المدير المالي	الأردنية	-	-

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

إسم المساهم	الجنسية	صلة القرابة	عدد الأسهم 2022	عدد الأسهم 2021
عبد الرحمن كفاح المحارمه	الأردنية	ابن السيد/ كفاح المحارمه نائب رئيس مجلس الإدارة	1,850	1,250
يزن عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابن الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	22,620	22,620
ديان عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابنة الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	33,781	33,781
محمد عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابن الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	31,840	0
رهب عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابنة الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	31,840	0
شهد عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابنة الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	1	1

• 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 ابوالشيخ	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-
4	السيد/ عبدالرحمن عبدالله محمد اسميك	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-
5	السيد/ علاء خالد الضمور (ممثل شركة ماريا للتطوير العقاري)	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-

- لا يوجد أية مزايا عينية يتمتع بها أي من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.
- وقد تنازل أعضاء مجلس الإدارة عن بدل التنقلات للعام 2022.

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

الإسم	المنصب	الراتب السنوي	المكافآت	مزايا أخرى	المجموع
السيد/ سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير العام	39,600	-	-	39,600
السيد/ ابراهيم محمد موسى عفانه	قائم بأعمال المدير المالي	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 2022/12/31.

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 سبع 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 ووفق تعليمات الحوكمة.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال)

تقرير الحوكمة السنوي

2022

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 والمستقبليين وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل:

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

* خمسة أعضاء حاليين عام 2022.

* 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
السيد/ سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير العام
السيد/ إبراهيم محمد موسى عفانه	قائم بأعمال المدير المالي

4- عضويات مجالس الإدارة الأخرى لأعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	المنصب
السيد/ كفاح أحمد مصطفى المحارمه	عضو مجلس ادارة في: شركة عمون للإستثمارات المتعددة م.ع.م عضو مجلس إدارة في: شركة دار الامان للتمويل الإسلامي
السيد/ 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.

أولاً: لجنة التدقيق:

- تتألف لجنة التدقيق في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) من ثلاثة أعضاء حيث اجتمعت 4 اجتماعات خلال العام 2022 وفق تعليمات الحوكمة وذلك بحضور جميع الأعضاء وبحضور مدقق الحسابات في إجتماع واحد.
- قامت لجنة التدقيق بالاجتماع مع المدقق الخارجي، في اجتماعين خلال السنة مع حضور جميع أعضاء لجنة التدقيق وبحضور الإدارة التنفيذية.
- أعضاء لجنة التدقيق للعام 2022:

أعضاء اللجنة	المنصب	مؤهلات وخبرات أعضاء اللجنة
السيد/ 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 ألمانيا.
الدكتور/ 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.
السيد/ 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 .

1. يكون على الأقل عضوين من أعضاء لجنة التدقيق حاصلين على مؤهلات علمية و/أو خبرة عملية في مجالات الإدارة المالية.
2. تقوم لجنة التدقيق بممارسة المسؤوليات والصلاحيات الموكلة إليها بموجب قانون الشركات وأي تشريعات أخرى ذات علاقة، ويتضمن ذلك مراقبة ومراجعة (نتائج ومدى كفاية التدقيق الداخلي والخارجي للشركة، البيانات المالية، أنظمة الضبط والرقابة الداخلية).
3. تقوم لجنة التدقيق بتقديم التوصيات للمجلس بخصوص المدقق الخارجي/ والداخلي وسواء من تقييم أداء أو أية أمور أخرى تتعلق به.
4. للجنة التدقيق الحصول على أي معلومات من الإدارة التنفيذية وكذلك لها استدعاء أي موظف أو عضو مجلس إدارة لحضور اجتماعاتها.
5. قامت لجنة التدقيق بالاجتماع مع المدقق الخارجي، المدقق الداخلي، 4 مرات في السنة مع حضور جميع أعضاء لجنة التدقيق وبدون حضور الإدارة التنفيذية.
6. مسؤولية لجنة التدقيق لا تغني عن مسؤوليات المجلس أو الإدارة التنفيذية فيما يتعلق بالرقابة على كفاية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.
7. تعتمد لجنة التدقيق خطة التدقيق السنوية وتراقب تطبيقها وتدرس ملاحظات المدققين (تتولى الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي).

ثانياً: لجنة الترشيحات والمكافآت:

- تتألف لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) من ثلاثة أعضاء حيث اجتمعت 2 اجتماعات خلال العام 2022 وفق تعليمات الحوكمة وذلك بحضور جميع الأعضاء .
- أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت للعام 2022:

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

ثالثاً: لجنة الحوكمة:

- تتألف لجنة الحوكمة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) من ثلاثة أعضاء حيث اجتمعت 2 اجتماعين خلال العام 2022 وفق تعليمات الحوكمة وذلك بحضور جميع الأعضاء .
- أعضاء لجنة الحوكمة للعام 2022:

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

رابعاً: لجنة إدارة المخاطر:

- تتألف لجنة إدارة المخاطر في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) من ثلاثة أعضاء حيث اجتمعت 2 اجتماعات خلال العام 2022 وفق تعليمات الحوكمة وذلك بحضور جميع الأعضاء .
- أعضاء لجنة إدارة المخاطر للعام 2022:

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

7- اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد (7) إجتماعات مجلس إدارة خلال العام 2022 وفق تعليمات الحوكمة:

الاجتماع الاول	حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس
الاجتماع الثاني	حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس
الاجتماع الثالث	حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس
الاجتماع الرابع	حضور كامل باستثناء السيد علاء الضمور والدكتور عصام ابو الشيخ لعذر قبله المجلس
الاجتماع الخامس	حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس
الاجتماع السادس	حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس
الاجتماع السابع	حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس

8- تنظيم أعمال المجلس

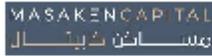
بهدف ضمان شمولية المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس، فقد عقد المجلس (7) اجتماعات خلال العام 2022.

- 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 والنشريات 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

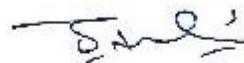




مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

د. اقرارت مجلس الإدارة:

1. يقرر مجلس الإدارة وصحبا طمسه واعتقاده بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة.
2. يقرر مجلس الإدارة بمسؤوليته على إعداد البيانات المالية وأن جميع المعاملات المالية للشركة تمت ضمن نظام رقابة فعال.

	رئيس مجلس الإدارة السيد / يحيى عبدالله محمد اسميت عضو غير مستقل
	نائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ كفاح أحمد مصطفى الحارمه عضو غير مستقل

السادة أعضاء مجلس الإدارة

	السيد / عبدالرحمن عبدالله محمد اسميك عضو غير مستقل
	السيد / د. عدنان أمين مصطفى ابوالشيخ عضو مستقل
	السيد/ علاء خاتم سلامة الزمور معتلا عن السادة / شركة مازيا للتطوير العقاري

3. نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ونقطة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

يحيى اسميك	كفاح الحارمة	سعيد الأزرق	ابراهيم حفنة
رئيس مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة	المدير العام	القائم بأعمال المدير المالي
