

التقرير السنوي

2023

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة

تقرير مجلس الإدارة الخامس عشر
والبيانات المالية الموحدة للشركة
عن السنة المالية المنتهية في 2023/12/31





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

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي السادس عشر:

- 1- تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي الخامس عشر المنعقد في 2023/04/03.
- 2- تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2023/12/31، والخطة المستقبلية للعام 2024.
- 3- سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 2023/12/31.
- 4- مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانيتها العامة للسنة المالية المنتهية في 2023/12/31، والمصادقة عليها.
- 5- إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2023/12/31.
- 6- انتخاب مدققي الحسابات للعام 2024 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 7- انتخاب مجلس إدارة جديد للشركة.
- 8- المصادقة على جميع القرارات الصادرة من مجلس الإدارة منذ تاريخ انتهاء ولايته في 2024/12/22 وحتى تاريخ انتخاب المجلس الجديد.
- 9- 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 الخامس عشر متضمناً الإنجازات التي تحققت خلال الفترة الماضية، وان نضع بين ايديكم تطلعات ورؤية الشركة المستقبلية من خلال استراتيجية مبنية على أسس علمية وعملية واضحة متضمنة خطة عمل يعمل بها للعام 2024 إضافةً لبياناتها المالية المنتهية في 2023/12/31.

حضرات السادة المساهمين،

حرصت الشركة على ان تكمل مسيرتها بالمحافظة على إستثمارات السادة المساهمين بهذه الظروف؛ ما انعكس ما من شأنه أن يزيد من حقوق المساهمين في الشركة ويُثَمِّي أرباحهم.وقد واصلت الشركة جهودها الحثيثة لتسويق وبيع أراضيها الأخرى وواقع السوق وتدني قيم العروض المتاحة حال دون بيع أي منها.

كما خفضت الهيئة العامة راس مال الشركة من خلال اطفاء خسائرها المتراكمة كما في بداية العام 2023، بهدف التخلص من عبء الخسائر الظاهرة في البيانات المالية والمرحلة معها عام بعد عام، وهو الإجراء الذي يعكس صورة أكثر وضوحاً وشفافية حول صافي حقوق ملكية السادة المساهمين في الشركة، دون الاضرار بها،وقد قامت الشركة ايضاً بتصفية ثلاثة شركات تابعه بناء على قرار الهيئة العامة، حيث ان هذه الشركات انتفت الحاجة اليها بعد بيع استثماراتها منذ سنوات سابقه ولكي لا تشكل اي اعباء ومصاريف اضافية مستقبلاً.

رغم كل الظروف الاقتصادية إلا ان الشركة وبممدالله حافظت على وضع مالي سليم وسيولة جيدة، ولم يترتب عليها أي ديون جديد، 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 ، 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، فإننا نؤكد لكم حرصنا وسعينا الدائمين لحماية مصالح الشركة ومساهمتها واستثماراتها، 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

حضرات السادة المساهمين الكرام،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي الخامس عشر عن أعمال الشركة ونشاطاتها التي قامت بها خلال العام 2023 إضافة الى البيانات المالية للشركة كما هي في 2023/12/31، 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 وتصرف 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 (6,945,950) دينار أردني وتشمل المعدات والممتلكات وإستثمارات عقارية وموجودات مالية بالقيمة العادلة.

2. الشركات التابعة: يظهر الجدول التالي أسماء الشركات التابعة وأهم المعلومات عنها:

إسم الشركة التابعة	نوع الشركة	النشاط الرئيسي	رأس المال	نسبة الملكية	عدد الموظفين	العنوان	المشاريع المملوكة
1- شركة مساكن عمان للتطوير العقاري.	ذات مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	30000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	انقضت الشركة وتم تصفيتها بتاريخ 02-2023-11
2-شركة مساكن بلعمنا للتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	انقضت الشركة وتم تصفيتها بتاريخ 05-2023-11
3-شركة مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	10000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	قطع أراضي زراعية قابلة للتحويل الى سكنية في منطقة السرو- السلط
4-شركة مساكن الحجاز للإستثمار و التطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	تمتلك مجمع مساكن التجاري في عمان- شارع المدينة المنورة
5-شركة المساكن الراقية للإستثمار والتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	انقضت الشركة وتم تصفيتها بتاريخ 05-2023-11
6-شركة المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة	ذات مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	تم العدول عن قرار تصفية الشركة وتم تغيير اسمها ليصبح شركة مساكن سو هو للتجارة والاستثمار ذ م م
7-شركة أكاديمية مساكن للتدريب والإستشارات المالية.	ذات مسؤولية محدودة	إستشارات مالية وفنية للأسسهم واعطاء دورات تدريبية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري 1 - الطابق الخامس	-

*على ضوء محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي لشركة مساكن الاردن لتطوير الاراضي والمشاريع الصناعية م ع م والمنعقد بتاريخ 2023/04/03 فقد تم تخفيض رأس مال المصرح به والمكتتب المدفوع للشركة ليصبح (8435100) دينار أردني بدلا من (12240000) دينار وقد تمت الموافقة على هذا القرار في دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 2023/05/28.

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 أبوظبي - 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 ابوظبي 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 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 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 اجتماع الهيئة العامة غير العادي لشركة مساكن الاردن لتطوير الاراضي والمشاريع الصناعية م ع م والمنعقد بتاريخ 2023/04/03 فقد تم تخفيض رأس مال المصرح به والمكتتب المدفوع للشركة ليصبح (8435100) دينار أردني بدلا من (12240000) دينار وقد تمت الموافقة على هذا القرار في دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 2023/05/28.

* على ضوء محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي لشركة مساكن الاردن لتطوير الاراضي والمشاريع الصناعية م ع م والمنعقد بتاريخ 2023/04/03 فقد تم تصفية ثلاث شركات تابعه ومملوكة بنسبة 100% لشركة مساكن الاردن لتطوير الاراضي والمشاريع الصناعية م ع م وهي: شركة مساكن عمان للتطوير العقاري ذ م م وشركة المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري ذ م م وشركة مساكن بلعم للتطوير العقاري ذ م م وتم العدول عن تصفية شركة سو هو للتجارة والإستثمار وتم تغيير اسمها ليصبح شركة مساكن سو هو للتجارة والإستثمار ذ م م.

* 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 وفقا 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
- 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 أرابتك للإنشاءات لمدة سنتين.
- شغل منصب مدير مالي في شركة العقاد للإستثمار 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 2023	النسبة (%)	عدد الأسهم 2022	النسبة (%)
السيد/ حسن عبدالله محمد اسميك	الأردنية	3,607,176	42.76	5,234,300	42.76
السادة/ شركة ماريا للتطوير العقاري	الأردنية	3,852,040	45.67	5,589,616	45.67
المجموع		7,459,216	88.43	10,823,916	88.43

- بلغ رأس المال المصرح به للشركة بتاريخ 2023/12/31 مبلغ (8,435,100) دينار أردني.
- وبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع للشركة بتاريخ 2023/12/31 مبلغ (8,435,100) دينار أردني.
- على ضوء محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي لشركة مساكن الاردن لتطوير الاراضي والمشاريع الصناعية م ع م والمنعقد بتاريخ 2023/04/03 فقد تم تخفيض رأس مال المصرح به والمكتتب المدفوع للشركة ليصبح (8435100) دينار أردني بدلا من (12240000) دينار وقد تمت الموافقة على هذا القرار في دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 2023/05/28.

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

- تقوم المجموعة بنشاط بيع وشراء الأراضي والعقارات وتقوم بالعمل على تسويق عقاراتها والبحث عن فرص في الاستثمار العقاري من خلال جهود تسويقية مستمرة من إدارة المجموعة التنفيذية ومجلس الإدارة , مشيرين الى ان القطاع العقاري يعاني من ركود ونقص في السيولة وزيادة في العرض مما أدى الى حدوث ازمات مالية لبعض الشركات العقارية .
- تقوم المجموعة بتأجير وإدارة المجمع التجاري المملوك لشركتها التابعة من خلال جهود تسويقية من اعلانات وتقديم خدمات تأجيرية مميزة الهادفة لاستقطاب مستأجرين جدد والحفاظ على المستأجرين القائمين.
- لم تقم الشركة بشراء او بيع اي عقارات او اراضي خلال العام 2023.

• أسواقها الرئيسية:

- أ- تقوم المجموعة بنشاط بيع وشراء العقارات في السوق المحلي وذلك مع اشخاص طبيعيين أو اعتباريين معنيين في الاستثمار والتطوير العقاري داخل المملكة
- ب- لا تمارس المجموعة أي نشاط تشغيلي خارج المملكة.

• حصة الشركة من السوق المحلي:

- لا نستطيع تحديد نسبة حصة المجموعة في السوق المحلي حيث لا تتوفر لدينا الاحصائيات اللازمة لهذا التقييم.

• حصتها من الاسواق الخارجية:

- لا يوجد للمجموعة أي نشاطات خارجية خلال هذا العام وحتى تاريخ هذا التقرير.

- 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 تنافسيته 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 (75%) وستقوم الشركة بعمل تطوير وتحسينات على مبنى المجمع لإظهار النواحي الجمالية فيه ليكون نقطة جذب للعديد من الشركات التجارية.

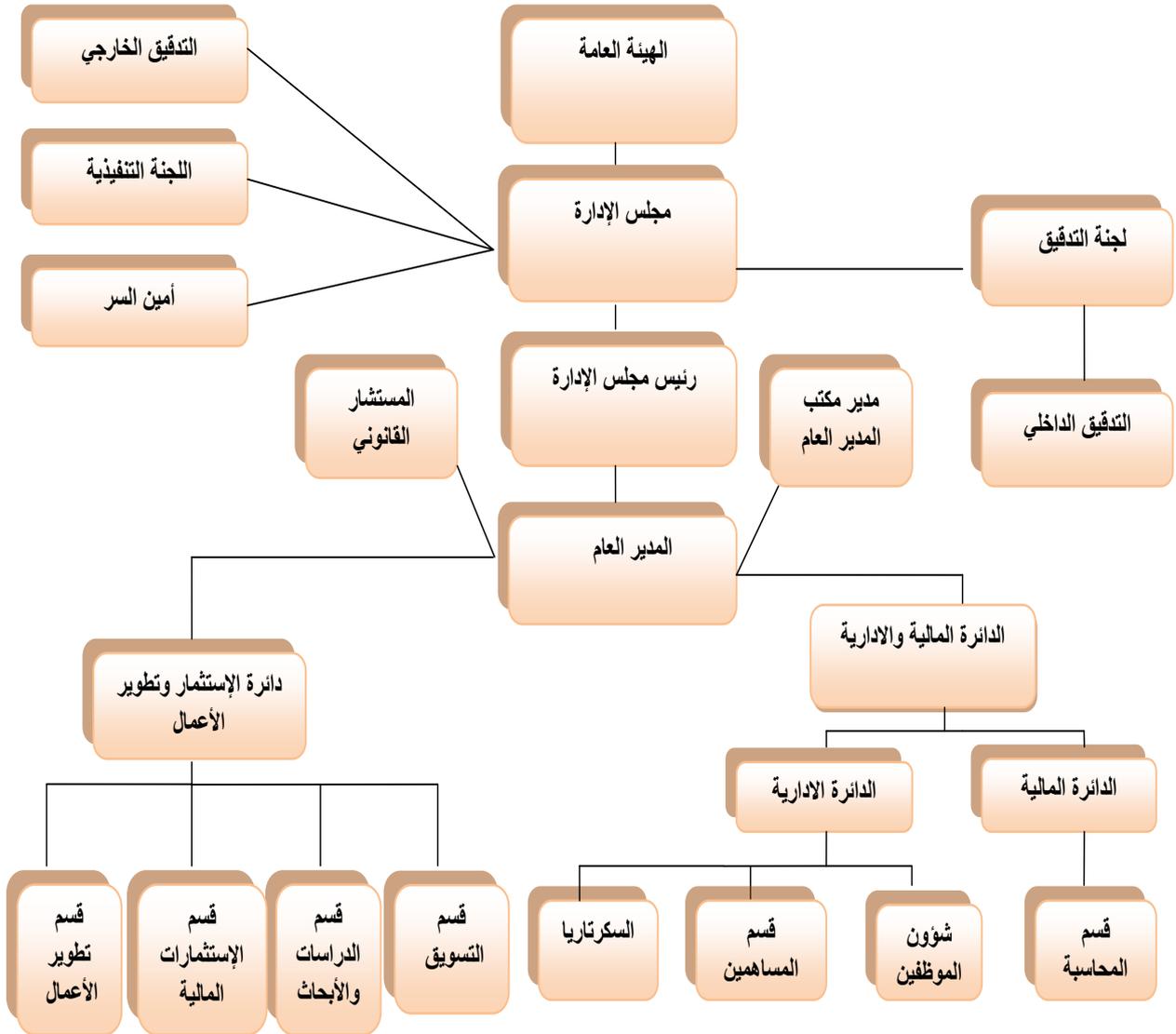
6. لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون (10%) فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

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

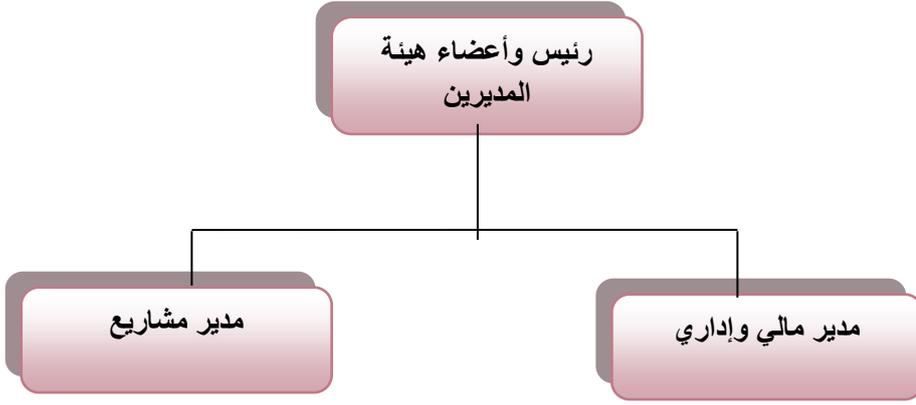
- لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها الشركة.

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.

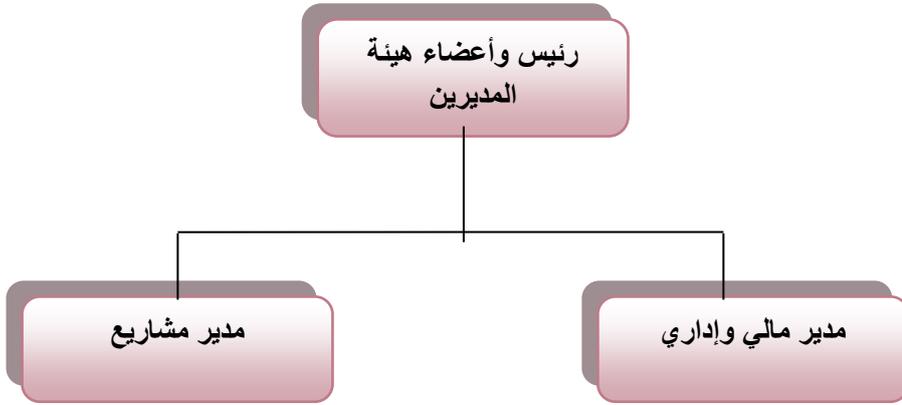
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.



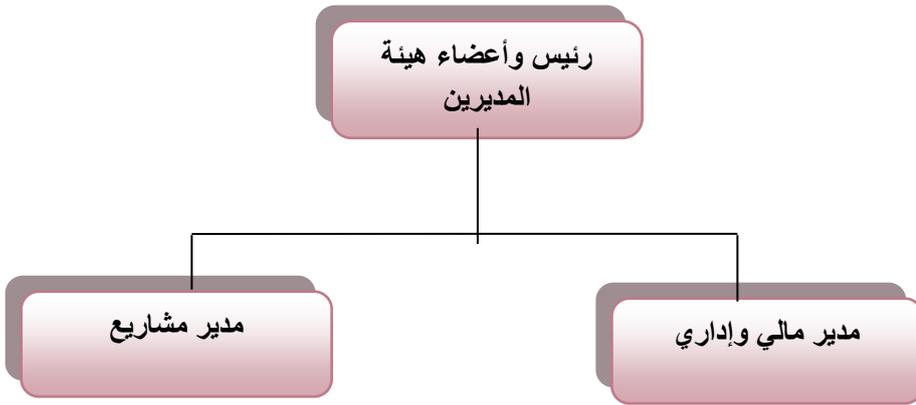
- شركة مساكن عمان للتطوير العقاري ذ م م:



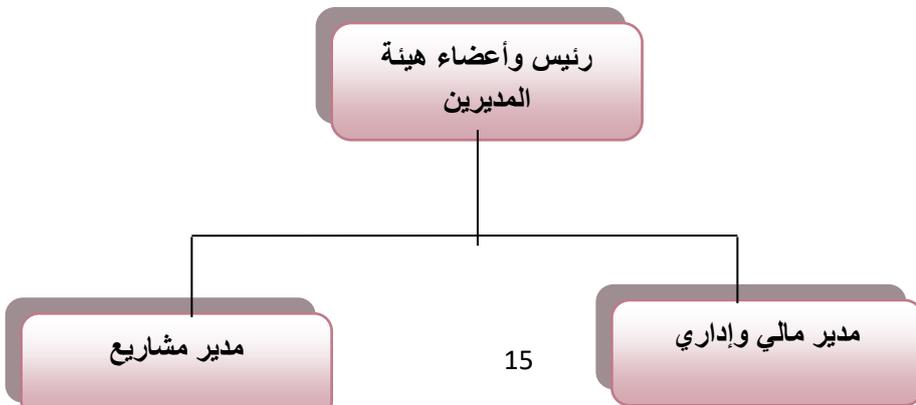
- شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري ذ م م:



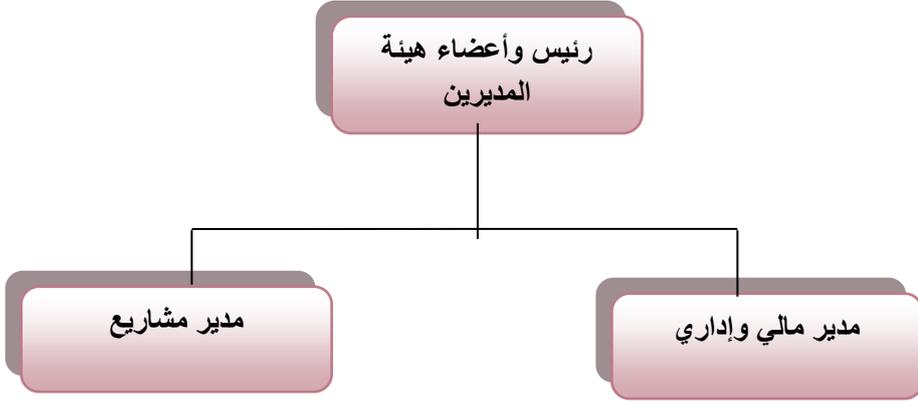
- شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري ذ م م:



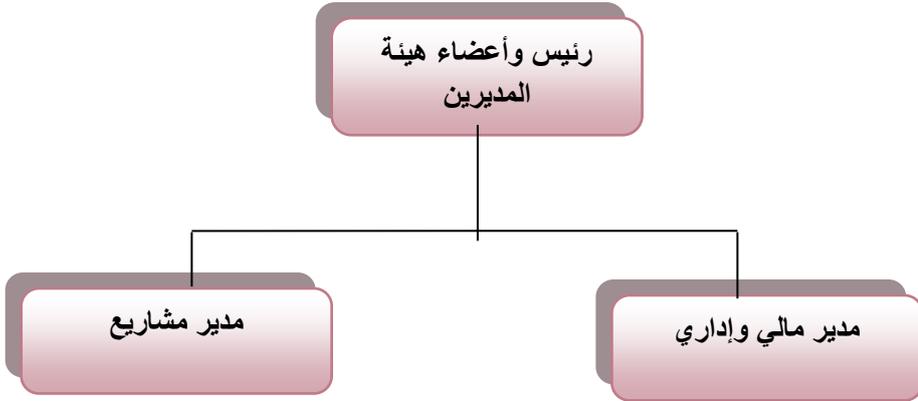
- شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقارية ذ م م:



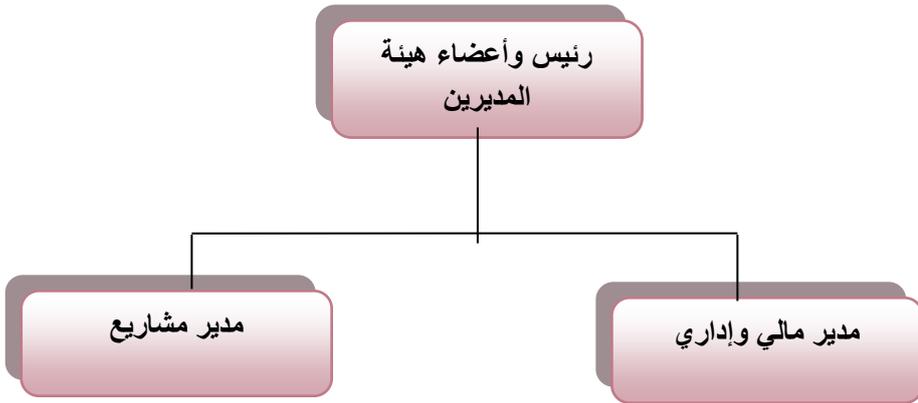
- شركة مساكن سوهو للتجارة والاستثمار ذ م م (شركة المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة سابقاً):



- 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 والمشروعات الصناعية / مساكن كابيتال) بالإضافة لوظائفهم بتسيير أعمال الشركات التابعة.

ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم.

عدد موظفي شركة أكاديمية مساكن	عدد موظفي شركة (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 2023/12/31.

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 لوجود عدد كبير من المجمعات التجارية المعدة للتأجير في عمان، إلا أن الشركة ستسعى لتنويع إستثماراتها وشراكاتها الإستراتيجية وتنويع مصادر دخلها لتحاول التقليل من هذه المخاطر.

11 . الإنجازات التي حققتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 2023/12/31 :

- أ- حققت الشركة إيراداً من خلال شركتها التابعة (شركة مساكن الحجاز) التي تمتلك مجمع مساكن التجاري بقيمة 458,926 دينار.
- ب- قامت الشركة بتسديد كافة التزاماتها المتعلقة بالمجمع التجاري المملوك لها من مسققات ولغاية 2023-12-31 .
- ت- قامت الشركة بتسديد كافة التزاماتها عن عام 2023.

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 2023/12/31 كما يلي:

2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	البيان
8,202,569	7,994,311	8,026,342	8,125,715	8,240,700	حقوق المساهمين
(2,053,712)	(208,258)	32,031	99,373	114,985	صافي الربح (الخسارة)
2.280	1.480	1.260	0.960	1.770	سعر السهم في نهاية العام
0.670	0.653	0.655	0.663	0.977	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 الى (12,240,000) سهم/دينار بتاريخ 2013/8/14 وتم اخذ موافقة وزارة الصناعة والتجارة على زيادة رأس مال الشركة الى (24,480,000) سهم/دينار بتاريخ 2018/11/23 انقضت الفترة الزمنية دون تنفيذ قرار رفع رأس المال وتم على ضوء ذلك وفي بداية 2019 تم تعديل رأس المال المصرح به ليصبح (12,240,000) في عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.
- على ضوء محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي لشركة مساكن الاردن لتطوير الاراضي والمشاريع الصناعية م ع م والمنعقد بتاريخ 2023/04/03 فقد تم تخفيض رأس مال المصرح به والمكتتب المدفوع للشركة ليصبح (8435100) دينار أردني بدلا من (12240000) دينار وقد تمت الموافقة على هذا القرار في دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 2023/05/28.

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال الفترة المنتهية في 2023/12/31:

الرقم	النسب المالية	2022	2023
1	هامش إجمالي الربح	68%	73%
2	العائد على مجموع الموجودات	4%	3%
3	العائد على حقوق المساهمين	2%	3%
4	نسبة التداول	600%	648%
5	نسبة السيولة السريعة	600%	648%
6	معدل المديونية	1%	1%
7	نسبة الملكية	98%	98%

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لعام 2024 .

- تكثيف الجهود لتسييل الاصول الراكدة كالاراضي واستخدام السيولة في إيجاد فرص استثمارية 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 2023/12/31	عدد الأسهم في 2022/12/31
1	السيد/ يحيى عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	130,778	189,770
2	السيد/ كفاح أحمد مصطفى المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	63,144	91,627
3	الدكتور/عصام الدين مصطفى حسين أبو الشيخ	عضو مجلس إدارة	الأردنية	29,619	22,980
4	السيد/ عبدالرحمن عبدالله محمد اسميك	عضو مجلس إدارة	الأردنية	50,951	73,935
5	السادة/ شركة ماريا للتطوير العقاري ويمثلها السيد/ علاء خالد الضمور	عضو مجلس إدارة	الأردنية	3,852,040	5,589,616
			الأردنية	0	0

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

إسم الشركة	الرصيد في 2023/12/31	الرصيد في 2022/12/31	الشخص المسيطر
السادة / شركة ماريا للتطوير العقاري	3,852,040	5,589,616	لا يوجد

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 2023/12/31
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 2023
عبد الرحمن كفاح المحارمه	الأردنية	ابن السيد/ كفاح المحارمه نائب رئيس مجلس الإدارة	1,850	6,011
يزن عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابن الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	22,620	15,588
ديان عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابنة الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	33,781	23,279
محمد عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابن الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	31,840	15,050
رهف عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابنة الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	31,840	15,050
شهد عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابنة الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	1	0
زيد عصام الدين مصطفى ابو الشيخ	الأردنية	ابن الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	23,170	15,967

• 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 (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 2023.

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	42,900	6,000	-	48,900
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 2023/12/31.

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 ثماني 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
2023

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) بتاريخ 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:

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

* خمسة أعضاء حاليين عام 2023.

* 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 بالتركية باجتماع الهيئة العامة غير العادي والمنعقد بتاريخ 2019-12-22.

3- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المنصب
السيد/ سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير العام
السيد/ إبراهيم محمد موسى عفاته	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.

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 2023 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 2023:

أعضاء اللجنة	المنصب	مؤهلات وخبرات اعضاء 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 المانيا.
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.

<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 الأردن . 	عضو	السيد/ علاء خالد سلامه الضمور
---	-----	-------------------------------

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 2023 وفق تعليمات الحوكمة وذلك بحضور جميع الأعضاء .
- أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت للعام 2023:

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 2023 وفق تعليمات الحوكمة وذلك بحضور جميع الأعضاء .
- أعضاء لجنة الحوكمة للعام 2023:

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 2023 وفق تعليمات الحوكمة وذلك بحضور جميع الأعضاء
- أعضاء لجنة إدارة المخاطر للعام 2023:

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

7- اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد (8) اجتماعات مجلس إدارة خلال العام 2023 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 الدكتور عصام ابو الشيخ والسيد علاء الضمور لعذر قبله المجلس
الاجتماع الخامس	حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس
الاجتماع السادس	حضور كامل باستثناء الدكتور عصام ابو الشيخ والسيد علاء الضمور لعذر قبله المجلس
الاجتماع السابع	حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس
الاجتماع الثامن	حضور كامل باستثناء الدكتور عصام ابو الشيخ والسيد علاء الضمور لعذر قبله المجلس

7- تنظيم أعمال المجلس

بهدف ضمان شمولية المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس، فقد عقد المجلس (8) اجتماعات خلال العام 2023.

- 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





مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
المحتويات

صفحة	
5 - 3	تقرير مدقق الحسابات المستقل
6	قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2023
7	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023
8	قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023
9	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023
10	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023
23 - 11	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2023

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 31 كانون الأول 2023، 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 31 كانون الأول 2023، 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 القوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

استثمارات عقارية

تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته 82% 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 بخبراء عقاريين مستقلين 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 خبراء عقاريين مستقلين واحتساب القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وقيدها 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، آخذين 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، سواء 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 الجوهرية، 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 الجوهرية حتى وإن وجدت.

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

كجزء 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 الجوهرية 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 الجوهرية 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 متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية خلال سنة 2023 ببيود 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

عادل أيوب

إجازة رقم 499

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 23 كانون الثاني 2024



مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2023

2022 دينار	2023 دينار	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
2 800	1 964	4	ممتلكات ومعدات
6 941 038	6 911 611	5	استثمارات عقارية
1	1	6	استثمار في شركة حليفة
42 248	32 374	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
482 254	482 254	19	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
7 468 341	7 428 204		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
12 555	1 503	8	أرصدة مدينة أخرى
39 100	34 100	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
160 411	199 899	10	ذمم مدينة
850	850	11	شيكات برسم التحصيل
575 684	724 392	12	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
788 600	960 744		مجموع الموجودات المتداولة
8 256 941	8 388 948		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		13	حقوق الملكية
12 240 000	8 435 100		رأس المال
000	17 614		الاحتياطي الاجباري
(309 385)	(319 259)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(3 804 900)	107 245		أرباح (خسائر متراكمة) مدورة
8 125 715	8 240 700		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
3 205	23 089	20	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
10 658	000		ذمم دائنة
103 426	112 679		ايرادات إيجار غير متحققة
8 012	9 580		أمانات مساهمين
5 925	2 900	14	أرصدة دائنة أخرى
131 226	148 248		مجموع المطلوبات
8 256 941	8 388 948		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 24 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 31 كانون الأول 2023

2022 دينار	2023 دينار	إيضاحات	
469 376	458 926		إيراد إيجارات
(121 014)	(92 475)	15	مصاريف تشغيلية
(29 596)	(29 427)	5	استهلاك تشغيلي
50 473	000	16	صافي أرباح بيع استثمارات عقارية
369 239	337 024		مجمل الربح
(125 477)	(129 909)	17	مصاريف إدارية
(500)	(5 000)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(72 100)	(11 980)	19,10	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
8 678	6 363		إيرادات أخرى
179 840	196 498		ربح السنة قبل الضريبة
(67 302)	(71 639)	20	ضريبة الدخل والمساهمة وطنية
112 538	124 859		ربح السنة
0.009 دينار	0.013 دينار	18	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 24 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 31 كانون الأول 2023

2022	2023	
دينار	دينار	
112 538	124 859	ربح السنة
(13 165)	(9 874)	بنود الدخل الشامل الآخر
99 373	114 985	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
		الربح والدخل الشامل الآخر للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 24 تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

المجموع دينار	(خسائر متراكمة) أرباح مدورة دينار	التغير المتراكم في القيمة العادلة دينار	الاحتياطي الاجباري دينار	رأس المال دينار	
8 026 342	(3 917 438)	(296 220)	000	12 240 000	31 كانون الأول 2021
112 538	112 538	000	000	000	ربح السنة
(13 165)	000	(13 165)	000	000	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
8 125 715	(3 804 900)	(309 385)	000	12 240 000	31 كانون الأول 2022
000	3 804 900	000	000	(3 804 900)	إطفاء خسائر السنة
000	(17 614)	000	17 614	000	تحويلات
124 859	124 859	000	000	000	ربح السنة
(9 874)	000	(9 874)	000	000	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
8 240 700	107 245	(319 259)	17 614	8 435 100	31 كانون الأول 2023

بموجب تعليمات السلطات الرقابية يحظر التصرف بالمتغير 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 1 إلى رقم 24 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 31 كانون الأول 2023

2022	2023	إيضاحات	
دينار	دينار		
179 840	196 498		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الضريبة
			تعديلات
32 705	30 263	5,4	استهلاكات
500	5 000		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
72 100	11 980	19,10	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(50 473)	000	16	أرباح بيع استثمارات عقارية
			التغير في الموجودات والمطلوبات
12 856	(51 468)		ذمم مدينة
(8 125)	11 052		أرصدة مدينة أخرى
6 830	(13 158)		ذمم دائنة
(9 203)	9 253		إيرادات إيجار غير متحققة
2 499	(525)		أرصدة دائنة أخرى
(174)	1 568		امانات رديات مساهمين
(64 607)	(51 755)	20	ضريبة دخل مدفوعة
174 748	148 708		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
650 500	000		استثمارات عقارية
650 500	000		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(355 592)	000		مبالغ مستحقة جهات ذات علاقة
(10 036)	000		شيكات آجلة
(365 628)	000		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
459 620	148 708		التغير في النقد وما في حكمه
116 064	575 684	12	النقد وما في حكمه في بداية السنة
575 684	724 392	12	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 24 تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

1. عام

تأسست شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 26 أيار 2008 وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة الأردنية تحت الرقم (455). إن مركز التسجيل هو المملكة الأردنية الهاشمية وقد حصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ 21 آب 2008.

بتاريخ 21 تموز 2013 تم تخفيض رأس المال بنسبة 32% من رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع والبالغ 18 000 000 دينار وبقيمة 000 5 760 وذلك لغايات إطفاء معظم الخسائر المتراكمة البالغة 5 795 308 دينار كما هي في 31 كانون الأول 2012 ليصبح رأس المال المصرح والمكتتب به بعد التخفيض 12 240 000 دينار، حيث تم استكمال جميع الإجراءات القانونية لدى الجهات الرسمية.

قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 7 تشرين الثاني 2015 زيادة رأس المال بقيمة 12 240 000 دينار، ليصبح رأس المال المصرح 24 480 000 دينار، حيث تم استكمال الإجراءات القانونية لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ 23 تشرين الثاني 2015، بتاريخ 23 تشرين الثاني 2018 انقضت الفترة الزمنية دون تنفيذ قرار رفع رأس المال وتم على ضوء ذلك في بداية 2019 تعديل رأس المال المصرح والمكتتب به ليصبح 000 12 240 دينار في عقد التأسيس والنظام الأساسي.

قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 3 نيسان 2023 بتخفيض رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب والبالغ 12 240 000 دينار بإطفاء 3 804 900 دينار من رصيد الخسائر المتراكمة كما في 31 كانون الأول 2022 ليصبح رأس المال المصرح به بعد التخفيض 100 8 435 دينار.

من أهم غايات الشركة 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 وحيازة 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 23 كانون الثاني 2024 وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2. التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من 1 كانون الثاني 2023:

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٧) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والايضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولي رقم (4) - 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. إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

تم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من 1 كانون الثاني 2023، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨)

في شباط من عام ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨)، حيث قدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية" توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء، كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية. تم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من 1 كانون الثاني ٢٠٢٣، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢

أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال في شهر أيار ٢٠٢١ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢، والتي تضيق نطاق استثناء الاعتراف الأولي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٢، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة والخصم.

وينبغي تطبيق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أقدم فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة مقدمة، يجب أيضاً الاعتراف بأصل ضريبي مؤجل (بشرط توفر ربح كاف خاضع للضريبة) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بعقود الإيجار وإلغاء التزامات.

تم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من 1 كانون الثاني ٢٠٢٣، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

3. 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.

ان الدينار الأردني هو عملة اظهر القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

أسس توحيد القوائم المالية الموحدة

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها، وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والائردادات والمصرفيات 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 لتتطابق 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.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2023

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

نسبة التملك		رأس المال	النشاط	
2022	2023			
%100	000	000	استثمارات عقارية	شركة مساكن عمان للتطوير العقاري *
%100	%100	10 000	استثمارات عقارية	شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري
%100	%100	1 000	تحليل مالي	شركة أكاديمية مساكن للتدريب والاستشارات المالية
%100	%100	1 000	استثمارات عقارية	شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري
%100	%100	1 000	إدارة مطاعم	شركة مساكن سو هو للتجارة والاستثمار
%100	000	000	استثمارات عقارية	شركة المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري *
%100	000	000	استثمارات عقارية	شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري *

* قامت الشركة خلال 2023 بتصفية هذه الشركات.

ممتلكات ومعدات

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

%10	أثاث وديكورات
%25	أجهزة وبرامج ومعدات
%15	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 الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها وبنسبة سنوية 2%.

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 20% إلى 50% 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.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2023

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 بالعملات 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 اثبات 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 بالعملات 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 24، ويتم تحديد والموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2023

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، 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 للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل المجموعة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم. يتم إثبات 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 الأرباح 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 الموحدة. كما يتم تحويل الإيرادات والمصاريف باستخدام معدل اسعار الصرف خلال السنة. ويتم تسجيل فروقات التحويل في بند مستقل ضمن حقوق الملكية.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2023

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 للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل 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 31 كانون الأول 2018، صدر قانون ضريبة الدخل المعدل رقم (38) لعام 2018 (تاريخ التطبيق 1 كانون الثاني 2019). 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 التيقن 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.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2023

4. ممتلكات ومعدات

المجموع دينار	سيارات دينار	أجهزة وبرامج ومعدات دينار	أثاث دينار	ديكورات دينار	الكلفة
113 830	6 000	44 301	27 069	36 460	31 كانون الأول 2022
113 830	6 000	44 301	27 069	36 460	31 كانون الأول 2023
111 030	6 000	44 282	26 488	34 260	31 كانون الأول 2022
836	000	18	580	238	استهلاك السنة
111 866	6 000	44 300	27 068	34 498	31 كانون الأول 2023
2 800	000	19	581	2 200	صافي القيمة الدفترية
1 964	000	1	1	1 962	31 كانون الأول 2022
					31 كانون الأول 2023

5. استثمارات عقارية

2022 دينار	2023 دينار	
5 879 569	5 879 569	أراضي
1 471 352	1 471 352	مباني
7 350 921	7 350 921	
(71 343)	(71 343)	مخصص تدني استثمارات عقارية
(338 540)	(367 967)	مجمع استهلاك المبنى
6 941 038	6 911 611	

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية 10 102 340 دينار كما في 31 كانون الأول 2023 وفقاً لتقييم خبراء عقاريين مستقلين (2022: 9 255 747 دينار).

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص تدني استثمارات عقارية:

2022 دينار	2023 دينار	
632 707	71 343	رصيد بداية السنة
(561 364)	000	استبعاذات
71 343	71 343	رصيد نهاية السنة

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

2022 دينار	2023 دينار	
308 944	338 540	رصيد بداية السنة
29 596	29 427	استهلاك السنة
338 540	367 967	رصيد نهاية السنة

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2023

6. استثمار في شركة حليفة

2022 دينار	2023 دينار	نسبة المساهمة		طبيعة النشاط
		2022	2023	
1	1	%30	%30	عقارية

شركة اللجين لتطوير الأراضي

حصة المجموعة من موجودات ومطلوبات الشركات الحليفة:

2022 دينار	2023 دينار
2 565 392	2 565 392
(2 566 533)	(2 566 533)
(1 141)	(1 141)

موجودات غير متداولة
مطلوبات غير متداولة
حقوق الملكية

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

2022 دينار	2023 دينار
19 748	9 874
22 500	22 500
42 248	32 374

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 31 كانون الأول 2023 بمبلغ 22 500 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.

8. أرصدة مدينة أخرى

2022 دينار	2023 دينار
101	100
1 000	1 403
3 454	000
8 000	000
12 555	1 503

مصاريف مدفوعة مقدماً
تأمينات مستردة
امانات الضمان الاجتماعي
ذمم موظفين

9. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

2022 دينار	2023 دينار
39 100	34 100

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

10. ذمم مدينة

2022 دينار	2023 دينار
388 223	439 691

ذمم مستأجرين

17 640	17 640
(245 452)	(257 432)
160 411	199 899

نمى أخرى
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2023

تقوم المجموعة بالحصول 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 365 يوم في حال عدم وجود حركة سداد عليها. فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:

2022	2023
دينار	دينار
245 452	245 452
000	11 980
245 452	257 432

رصيد بداية السنة
مخصص للسنة
رصيد نهاية السنة

11. شيكات برسم التحصيل

2022	2023
دينار	دينار
850	850

1 - 3 أشهر

12. نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

2022	2023
دينار	دينار
575 317	704 077
367	20 315
575 684	724 392

حسابات جارية لدى البنوك
نقد في الصندوق

13. حقوق الملكية

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 8 435 100 دينار مقسم إلى 8 435 100 سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.

قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 3 نيسان 2023 بتخفيض رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب والبالغ 12 240 000 دينار بإطفاء 3 804 900 دينار من رصيد الخسائر المتراكمة كما في 31 كانون الأول 2022 ليصبح رأس المال المصرح به بعد التخفيض 8 435 100 دينار.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة 10% من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل 25% من رأس مال الشركة المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة

العامة وبعد استنفاد الاحتياطات الأخرى أن تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية إطفاء الخسائر المتراكمة من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الإجباري على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

14. أرصدة دائنة أخرى

2022	2023	
دينار	دينار	
5 400	2 900	مصاريف مستحقة
525	000	أمانات ضريبة دخل
5 925	2 900	

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2023

15. مصاريف تشغيلية

2022	2023	
دينار	دينار	
46 419	31 006	رسوم ورخص
4 711	3 329	صيانة
22 078	29 671	كهرباء ومياه
18 000	18 000	أمن وحماية
9 630	9 320	نظافة
18 209	000	أتعاب قضايا
1 917	1 109	مصاريف تأمين
50	40	أخرى
121 014	92 475	

16. أرباح بيع استثمارات عقارية

2022	2023	
دينار	دينار	
610 000	000	بيع استثمارات عقارية
(559 527)	000	تكلفة استثمارات عقارية مبيعة
50 473	000	

17. مصاريف إدارية

2022	2023	
دينار	دينار	
55 200	55 200	رواتب وأجور وملحقاتها
17 121	22 449	أتعاب مهنية وقانونية
6 960	000	اتعاب دراسات
9 612	9 892	تأمين صحي
15 348	17 615	رسوم ورخص واشتراكات
3 109	836	استهلاكات

7 225	7 225	الضمان الاجتماعي
1 640	1 127	كهرباء ومياه
876	193	اجتماعات الهيئة العامة
941	447	أخرى
1 250	1 212	سيارات
555	774	قرطاسية ومطبوعات
733	796	هاتف
1 754	1 087	صيانة
278	206	بنكية
770	10 750	مكافآت
1 000	100	أجور تقييم عقارات
1 105	000	ضريبة دخل سنوات سابقة
125 477	129 909	

18. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

2022	2023	
دينار	دينار	
112 538	124 859	ربح السنة
12 240 000	9 977 909	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
0.009	0.013	

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2023

19. 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.

ويخلص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة:

2022	2023	طبيعة العلاقة	
دينار	دينار		
802 374	802 374	شركة حليفة	شركة اللجين لتطوير الأراضي *
297 919	297 919	شركة حليفة	الشركة المتخصصة لتدوير النفايات
1 100 293	1 100 293		
(618 039)	(618 039)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
482 254	482 254		

* يمثل هذا الرصيد قيمة التمويل بمقدار حصة المجموعة في رأس مال شركة اللجين لتطوير الأراضي والبالغة 30% لشراء قطعة أرض في منطقة حوارة، تم إثبات مخصص تدني في سنة 2017 بقيمة 320 120 دينار والذي يمثل حصة المجموعة من قيمة التدني في القيمة العادلة لقطعة الأرض والتي تم تقييمها من قبل المجموعة.

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:

2022	2023
دينار	دينار
545 939	618 039
72 100	000
618 039	618 039

رصيد بداية السنة
مخصص للسنة
رصيد نهاية السنة

2022	2023
دينار	دينار
42 000	51 500

منافع الإدارة التنفيذية العليا

رواتب ومكافآت

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2023

20. ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

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

2022 دينار	2023 دينار	
510	3 205	رصيد بداية السنة
67 302	71 639	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة
(64 607)	(51 755)	ضريبة الدخل المدفوعة
3 205	23 089	رصيد نهاية السنة

21. إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

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

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

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	31 كانون الأول 2022
3 205	000	3 205	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
10 658	000	10 658	ذمم دائنة
8 012	000	8 012	أمانات مساهمين
5 925	000	5 925	أرصدة دائنة أخرى
27 800	000	27 800	
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	31 كانون الأول 2023
23 089	000	23 089	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
9 580	000	9 580	أمانات مساهمين
2 900	000	2 900	أرصدة دائنة أخرى
35 569	000	35 569	

22. 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 بأية 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 والاحتياطي الاجباري والتغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية والأرباح المدورة (الخسائر المتراكمة) والبالغ مجموعها 8 240 700 دينار كما في 31 كانون الأول 2023 مقابل 8 125 715 دينار كما في 31 كانون الأول 2022.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2023

23. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

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

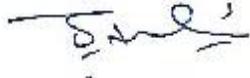
<u>تاريخ التطبيق</u>	<u>السياسات الجديدة</u>
1 كانون الثاني 2024	- تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1)
1 كانون الثاني 2024	- التزامات الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16)
1 كانون الثاني 2024	- ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7
1 كانون الثاني 2025	- عدم قابلية التبادل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 (يدخل حيز التنفيذ اعتباراً من 2025/1/1)
سيتم تحديده (يُسمح بالتطبيق المبكر)	- بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 البيانات المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. (سيتم تحديده - يُسمح بالتبني المبكر)

24. أرقام المقارنة

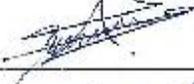
تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2022 لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2023 ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية الموحدة لعام 2022.

د. أقرارت مجلس الإدارة:

1. يقر مجلس الإدارة وحسب علمه واعتقاده 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 رقابية فعال.

	رئيس مجلس الإدارة السيد / يحيى عبدالله محمد اسमित عضو غير مستقل
	نائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ كلاف أحمد مصطفى الحجار عضو غير مستقل

السادة أعضاء مجلس الإدارة

	السيد / عبدالرحمن عبدالله محمد اسमित عضو غير مستقل
	السيد / د. عسامة التاجر مصطفى عضو مستقل
	السيد/ علاء خالد سلامة الضمور ممثل عن السادة / شركة مزيا للتطوير العقاري

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

يحيى اسमित	كلاف المحلرمة	سعيد الأزرق	ابراهيم عفتة
رئيس مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة	المدير العام	القائم بأعمال المدير المالي
