



التقرير السنوي لعام ٢٠١٠



حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

تقرير مجلس الإدارة الثاني
والبيانات المالية الموحدة للشركة
عن السنة المالية المنتهية في 2010/12/31

<u>الصفحة</u>	<u>قائمة المحتويات</u>
7	جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة
8	كلمة رئيس مجلس الإدارة
11	تقرير مجلس الإدارة
30	البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة
48	إقرارات مجلس الإدارة

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة الثالث

1. تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي الثاني المنعقد في 2010/4/18.
2. تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2010/12/31، والخطة المستقبلية للعام 2011.
3. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 2010/12/31.
4. مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانيتها العامة للسنة المالية المنتهية في 2010/12/31، والمصادقة عليها.
5. إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2010/12/31.
6. انتخاب مدققي الحسابات للعام 2011 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
7. أية أمور تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،

لسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

يسمحوا لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن مجلس إدارة لشركة والعاملين فيها أن أرحب بكم لأجل فرحيب، وأن أعرض على هبتكم الموفره التقرير السنوي الثاني متضمناً الإنجازات التي تحققت بجهودكم ودعمكم المستمرين خلال الفترة الماضية، ولن أناطركم تطلعات الشركة المستقبلية من خلال إستراتيجية مبنية على أسس علمية وعملية واضحة متضمنة خطة عمل يعمل بها للعام 2011 إضافة لبياناتها المالية المنتهية في 2010/12/31.

حضرات السادة المساهمين

لقد عشنا معاً عام 2010 وجميعنا يعلم حجم الصعوبات التي مرت بنا في هذا العام الثقيل والذي كان بمثابة تكريس وتثبيت للأزمة الاقتصادية العالمية، حيث ألقت هذه الأزمة بظلالها الثقيلة على جميع القطاعات الاقتصادية في بلدنا الحبيب، وشكلت إمتداداً واضحاً وفاسداً للأزمة الاقتصادية العالمية التي بدأت منذ منتصف عام 2008، ولقد حاولنا خلال هذا العام بذل أقصى جهد ممكن للإبتعاد بالشركة عن هذا الإمتداد للأزمة الاقتصادية، وتحقيق ذلك فمن خلال الفترة الماضية بالمحافظة على التنوع الإستثماري الذي كنا قد بدأنا في العام الماضي، ابتداءً من المحافظة على إستثماراتنا العقارية والصناعية وإنهاء بالمحافظة على نسبة سيولة عالية تضمن مواجهة أي أخطار قد تنشأ مستقبلاً، وكذلك فمننا بإستغلال إمكانيات الشركة لمالية لتسيير أعمالها بدون تحميل الشركة أي إلتزامات أو فروض خارجية، وبرغم ذلك إلا أن الوضع القائم في مجال العقارات وشركات التطوير العقاري والذي لا يخفى على أحد كان له إنعكاس سلبي على لقوائم المالية.

ونظراً للظروف الاقتصادية والمالية التي يمر بها قطاع العقارات وشركات التطوير العقاري بشكل خاص، وانطلاقاً من إدراكنا لحجم المسؤولية الملقاة على عاتقنا في المرحلة القادمة فإن مجلس الإدارة قام بعمل تغييرات جوهرية لتطوير أعمال لشركة حيث أصبح مجال العمل الرئيسي للشركة هو 'الإستثمار في شركات المماهمة العامة داخل الأردن والتي يكون سعر سهمها في السوق أقل من القيمة الحقيقية، بهدف تلك نسب مؤثرة فيها نتيج لشركتنا الإستفادة من أرباح تلك الشركات، بالإضافة إلى مكاسب رأسمالية نتيجة الإحتفاظ بأسهمها لحين تحقيق عوائد مجزية"، هذا بالإضافة إلى

الاستثمارات المالية والعقارية والصناعية والتجارية الأخرى والتي يتم بناءً على دراسات جدوى اقتصادية، وقد تطلب ذلك إجراء تغييرات في هيكل مجلس الإدارة حيث تم تخفيض عدد أعضاء المجلس من (9) أعضاء إلى (7) أعضاء، وكذلك تمت المباشرة بتسجيل إسم "مساكن كابيتال" كعلامة تجارية لتتلائم مع المرحلة القادمة.

واسمحوا لي في الختام أن أؤكد لكم أننا سنواصل مسيرتنا على الأسس التي وضعناها جميعاً منذ أن بدأت الشركة أعمالها، كما أكرر شكري لكم على الثقة التي منحتمونا بها وعلى دعمكم المستمر لتحقيق أهداف وطموحات شركة من جهة والمساهمة في دعم وتنمية الاقتصاد الوطني من جهة أخرى.

وفقنا الله جميعاً لخدمة هذا البلد وتحقيق كل ما نصبوا إليه في ظل رعاية حضرة صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم.

رئيس مجلس الإدارة

محمد خالد الدحلة

الرؤية :

أن تصبح شركة مساكن الأردن من الشركات الرائدة في مجال استثمار الأموال في السوق الأردني وخاصة التملك في الشركات المساهمة العامة بالإضافة الى الاستثمارات العقارية المدروسة، ليس على المستوى المحلي فقط بل على المستوى الإقليمي أيضاً.

المهمة :

- زيادة عائدات الشركة من خلال الدخول في إستثمارات مدروسة تحافظ على النمو الدائم للشركة.
- تعظيم الأرباح من خلال الإستغلال الأفضل للموارد المتاحة في الشركة بأساليب إدارية حديثة وفعالة.

القيم الأساسية :

- المصداقية من خلال الإلتزام.
- التحديث من خلال الإبداع.
- النزاهة من خلال المسؤولية.

تقرير مجلس الإدارة لعام 2010

حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي الثاني عن أعمال الشركة ونشاطاتها التي قامت بها خلال العام 2010 إضافة الى البيانات المالية للشركة كما هي في 2010/12/31، 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 وغير أو إقامة المشاريع الإسكانية والاستثمارية والصناعية عليها على اختلاف أنواعها واستخداماتها.

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

3- استثمار الفلتض من أموالها بإيداعها في البنوك و/أو بشراء الأسهم والسندات، وأن توظف أموالها وتتعرف 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 الهيثم التجاري – الطابق الخامس – مكتب رقم (509) ويبلغ عدد الموظفين فيها (6) موظفين.
- لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء داخل المملكة أو خارجها.

ج. حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة (7.989.268) دينار أردني.

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
مساكن عمان للتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	30000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم للتجاري - الطابق الخامس	قطعة أرض في الجببية لإقامة مشروع عقاري عليها
مساكن بلعما للتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم للتجاري - الطابق الخامس	قطع أراضي زراعية عددها (37) قطعة في منطقة بلعما
مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	10000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم للتجاري - الطابق الخامس	قطع أراضي زراعية قابلة للتحويل الى سكنية في منطقة السرو- السلط
مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم للتجاري - الطابق الخامس	تم تأسيسها للمساهمة في مشاريع مختلفة في شركات خاصة
المساكن الرافية للإستثمار والتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم للتجاري - الطابق الخامس	تم تأسيسها لتسجيل أراضي مختلفة مستقبلا
المساكن الخضراء للإستثمار والتطوير العقاري	مسؤولية محدود	إستثمارات عقارية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم للتجاري - الطابق الخامس	قطعة أرض في منطقة اللين لتطويرها
شركة البوابة الإدارية للإستثمار	مسؤولية محدود	إستثمارات مالية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم للتجاري - الطابق الخامس	تملك محفظة مالية متاحة للبيع

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

رئيس مجلس الإدارة

السيد/ محمد خالد الدحلة (ممثل شركة تهامة للاستثمارات المالية)

تاريخ العضوية: 2008/8/21

قام السيد محمد الدحلة بتأسيس شركة القيس للاستثمارات المالية محدودة المسؤولية، وهي أكبر مؤسس في شركة تعمير الأردنية القابضة والتي تعد من أكبر شركات التطوير العقاري في الأردن ويبلغ رأس مالها (212.000.000) دينار أردني، وتابع السيد محمد الدحلة نجاحه من خلال شركة القيس للتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة التابعة لشركة تعمير الأردنية القابضة والتي قامت بتنفيذ عدة مشاريع مثل مشروع منتجعات البحر الأحمر في مدينة العقبة الأردنية.

المناصب التي يشغلها

- رئيس مجلس الإدارة المدير التنفيذي لشركة تهامة للاستثمارات المالية م.ع.م.
- رئيس مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية م.ع.م.
- عضو مجلس إدارة في شركة العرب للتنمية العقارية م.ع.م.
- رئيس هيئة المديرين في شركة الأرجوان ذ.م.م
- نائب رئيس هيئة المديرين المدير العام لشركة القيس للاستثمارات المالية ذ.م.م.
- عضو مجلس إدارة في شركة المجموعة المتحدة للأعمال اللوجستية

الشهادات العلمية

- شهادة البكالوريوس في الأعمال الدولية من جامعة أتلانتا - الولايات المتحدة الأمريكية.

نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ كفاح أحمد المحارمه (عضو مستقل)

تاريخ العضوية: 2010/11/29

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/ سامر علي الطيب (ممثل شركة تهامة للاستثمارات المالية)

تاريخ العضوية: 2009/6/14

عمل في مجال الشؤون المالية وتدقيق الحسابات مدة تتجاوز ستة عشر عاماً، حيث تدرج في هذا المجال وعمل في شركة العباسي وشركاه، وبعدها انتقل للعمل كمراقب مالي في مجموعة شركات البيان في المملكة العربية السعودية ومن ثم تسلم منصب مدير التدقيق الداخلي في شركة رم للصناعات المعدنية، وهو الآن المدير المالي والإداري في شركة البتراء للتعليم.

المناصب التي يشغلها

- عضو مجلس إدارة في شركة تهامة للاستثمارات المالية.
- عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية

شهادة البكالوريوس في المحاسبة وإدارة الأعمال من الجامعة الأردنية.

عضو مجلس الإدارة

المسيد/ عبد الكريم مروان الدحلة (ممثل شركة الأرجوان الإستثمارية)

تاريخ العضوية: 2008/8/21

يمتلك خبرة واسعة في الأعمال العقارية وخاصة شراء الأراضي وفرزها وتطويرها، بالإضافة إلى خبرته في مجالات الإستثمار المتنوعة الأخرى مثل الأسهم والمطاعم.

المناصب التي يشغلها

عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية

شهادة البكالوريوس في الأعمال الدولية من جامعة اتلانتا - الولايات المتحدة الأمريكية.

عضو مجلس الإدارة

المسيد/ عبد الكريم جعفر الزعبي (ممثل شركة العرب للتنمية العقارية)

تاريخ العضوية: 2010/2/9

له خبرة واسعة في مجال إدارة الأعمال تمتد لأكثر من (20) سنة حيث عمل كمدير مبيعات في شركة (PG) في المملكة العربية السعودية، ومن ثم إنتقل للعمل كمدير عام لشركة ترانسمد الأردن، وهو يشغل الآن منصب المدير العام للشركة النموذجية للمطاعم.

المناصب التي تشغلها

- مدير عام الشركة النموذجية للمطاعم .
- عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية

شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة اوكلاهوما - الولايات المتحدة الأمريكية.

عضو مجلس الإدارة

السيدة/ سمر عبد القادر عساف (ممثل شركة مراسم للاستثمارات المالية)

تاريخ العضوية: 2010/10/12.

محامية تعمل في جميع تخصصات مهنة المحاماة المدنية والجزائية والشرعية منذ عام 1990، عملت كمتدربة لمادة الأحوال الشخصية في جامعة البلقاء وشاركت في عدة مؤتمرات دولية منها مؤتمر المرأة برئاسة جلالة الملكة رانيا العبدالله، وهي محاضر غير متفرغ ولها مؤلف عن النظام القانوني لعقد التأمين الإلزامي.

المناصب التي يشغلها

- مستشار قانوني لعدة شركات.
- عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية

- بكالوريوس حقوق من جامعة دمشق.
- ماجستير قانون خاص من جامعة عدن.

عضو مجلس الإدارة

السيد/ نبيل هاشم المصري (ممثل شركة العرب للتنمية العقارية)

تاريخ العضوية: 2010/10/18.

عمل السيد نبيل المصري في مجال التسهيلات المصرفية وإدارة المحافظ المالية لأكثر من 20 عاماً، حيث شغل منصب مدير تسهيلات في البنك العربي لعدة سنوات، ومن ثم إنتقل للعمل كمدير تسهيلات في كابيتال بنك.

المناصب التي يشغلها

- مدير عام شركة أمان للأوراق المالية.
- عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية

بكالوريوس محاسبة من جامعة اليرموك

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

يتم إدارة الشركة من قبل المدير العام والإدارة التنفيذية التي تتمتع بالكفاءة والمهنية والخبرات العملية المميزة، وهم كما يلي:

السيد/ شامل شريف جانيك

المنصب: المدير العام

تاريخ التعيين: 2010/2/15

هو خبير في مجال العقارات وتطوير الأعمال، وقد عمل في مستويات متعددة ومتنوعة في مجال تطوير الأعمال والذي أهدع فيه من خلال الاستفادة من الموارد المتاحة في بيئة العمل وتوظيفها لإيجاد الحلول الكفيلة بخلق فرص استثمارية جديدة.

الخبرات العملية

- شغل منصب عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.
- شغل منصب عضو هيئة مديرين في شركة الطاهر للاستثمار والتطوير العقاري.
- شغل منصب مدير دائرة التطوير العقاري والأعمال في شركة العرب للتنمية العقارية.
- شغل منصب رئيس قسم التسويق العقاري في شركة الموارد.
- شغل منصب قائم بأعمال التسويق العقاري بسلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.

الشهادات العلمية

- درجة الدبلوم في إدارة الأعمال الدولية من جامعة جورج تاون – واشنطن – الولايات المتحدة الأمريكية.
- درجة الماجستير في إدارة الأعمال الدولية من جامعة بيرمنجهام – المملكة المتحدة.
- شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة شرق البحر المتوسط – قبرص.

السيد/ سفيان عبد الكريم البويلي

المنصب: المدير المالي

تاريخ التعيين: 2008/8/21

حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الزيتونة الأردنية.

الخبرات العملية:

- عمل في شركة لتدقيق الحسابات لمدة أربع سنوات.
- شغل منصب رئيس حسابات في الصندوق الأردني الهاشمي للتنمية البشرية لمدة عشر سنوات.
- عمل كمستشار مالي في شركة التكنولوجيا للمقاولات الهندسية.

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	النسبة (%)
محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري	الإماراتية	2,408,707	13.382
عبدالله عبد الحليم محمود أبو خديجة	الأردنية	2,024,939	11.250
شركة تهامة للاستثمارات المالية	الأردنية	1,703,180	9.462
رمزي شوقي أيوب لوزا	الأردنية	1,280,000	7.111
كفاح أحمد مصطفى المحارمه	الأردنية	1,009,180	5.607
المجموع		8,426,006	46.812

• بلغ رأس المال المدفوع للشركة بتاريخ 2010/12/31 مبلغ (18) مليون دينار أردني.

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

• كما هو معلوم فإن الشركات في مجال التطوير العقاري متعددة مما يعني وجود تنافس قوي بين هذه الشركات، وبرغم هذا التنافس فإن الشركة استطاعت أن تثبت وجودها من خلال تنوع نشاطاتها التنافسية والدخول في شراكات إستراتيجية بناءً على دراسات الجدوى، هذا بالإضافة إلى التغيير الجوهري التي قامت به الشركة في مجال الإستثمارات المالية في شركات مساهمة عامة أخرى والذي سيكون له انعكاس إيجابي على نتائج أعمال الشركة مستقبلاً مما يتيح لها تعزيز تنافسيتها بين الشركات المحلية.

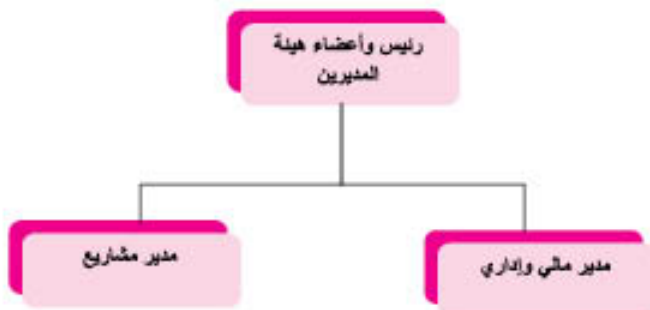
• أما على مستوى السوق الخارجي فإن الشركة استطاعت المحافظة على حصتها في إستثمارها في قطعة الأرض التي تمتلكها في دولة الإمارات العربية المتحدة لقناعتها بجدوى هذا الإستثمار ودخول شركاء لتطويرها، وإستطاعت الشركة كذلك زيادة حصتها في الشراكة الإستراتيجية التي بدأتها في العام الماضي والمتمثلة في مشروع لتدوير النفايات الصلبة في مدينة جنين - فلسطين، هذا وقد إستطاعت الشركة فتح باب جديد للإستثمار التجاري من خلال الإستثمار في شركة الزهراء للتجارة الدولية.

• كما أن الشركة تسعى إلى الإستثمار والدخول في شراكات إستراتيجية تمكنها من الصمود والتقدم برغم المنافسة القوية.

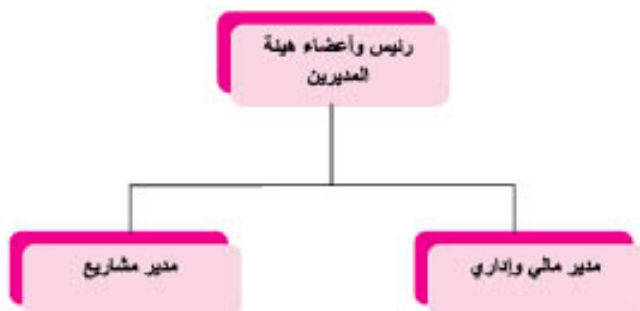
9. أ. الهيكل التنظيمي للشركة:



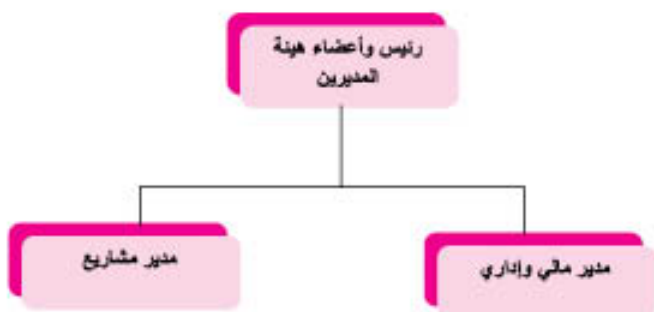
• شركة مساكن عمان للتطوير العقاري:



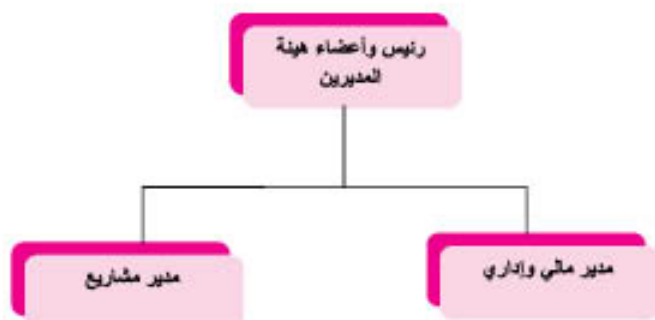
• شركة مساكن بلعا للتطوير العقاري:



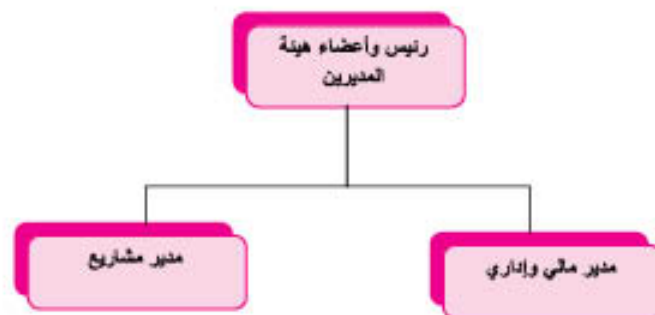
• شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري:



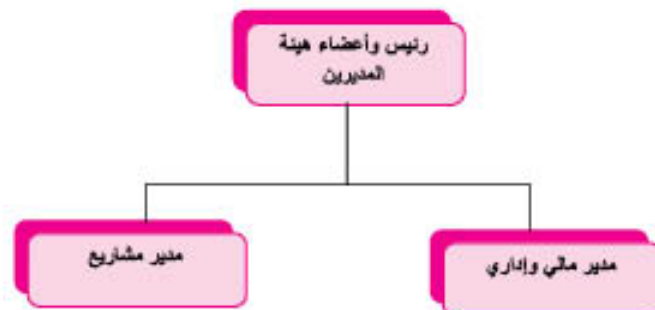
• شركة مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقاري:



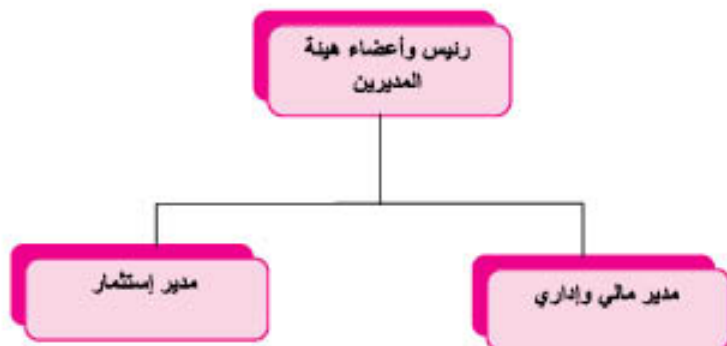
• المساكن الخضراء للإستثمار والتطوير العقاري:



• شركة المساكن الراقية للإستثمار و التطوير العقاري:



• شركة البوابة المدارية للإستثمار:



ملاحظة:

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

ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

عدد موظفي شركة البوابة المدارية	عدد موظفي شركة المساكن الخضراء	عدد موظفي شركة المساكن الراقية	عدد موظفي شركة المساكن المرو	عدد موظفي شركة المساكن الحجاز	عدد موظفي شركة المساكن بلعما	عدد موظفي شركة المساكن عمان	عدد موظفي شركة مساكن الأردن	المؤهل العلمي
-	-	-	-	-	-	-	1	ماجستير
-	-	-	-	-	-	-	-	دبلوم عالي
-	-	-	-	-	-	-	3	بكالوريوس
-	-	-	-	-	-	-	-	دبلوم
-	-	-	-	-	-	-	2	ثانوية
-	-	-	-	-	-	-	6	المجموع

• لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة خلال الفترة المالية المنتهية في 2010/12/31.

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

إن المخاطر التي تتعرض لها الشركة كونها شركة تعمل في مجال التطوير العقاري تكمن بالدرجة الأولى بإنخفاض مستوى الطلب على الأراضي المطورة والمشاريع العقارية الأخرى، كما أن هناك مخاطر تنلخص بإنخفاض المحتمل لقيمة الإستثمارات العقارية في الفترة القادمة، إلا أن هذه المخاطر لا تقتصر على شركة مساكن الأردن وحدها بل تؤثر على القطاع العقاري بالكامل وذلك لأنها مرتبطة بشكل أساسي بالظروف الاقتصادية السائدة في جميع دول العالم ومنها الأردن والذي ينعكس على القدرة الشرائية للمواطنين، بالإضافة إلى حذر المستثمرين للإتفاق على مشاريع عقارية جديدة، إلا أن الشركة بتتويع إستثماراتها وشراكاتها الإستراتيجية وتنوع مصادر دخلها ستقلص من هذه المخاطر بشكل كبير.

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 2010/12/31:

أولاً: الإستثمارات العقارية:

- إستطاعت الشركة إستقطاب مساهمين جدد ذو خبرات واسعة في المجالات الإستثمارية المتنوعة وخاصة الإستثمارات المالية، مما عزز من قدرات الشركة الفنية والإدارية وخاصة بعد عمل تغيير في هيكل مجلس الإدارة وتعيين بعضاً من المستثمرين في المجلس مما أثرى عمل الشركة وتنوع نشاطاتها.
- قامت الشركة بتسجيل معظم الأراضي التي تملكها بإسم شركات تابعة لها، وقامت بتثبيت الوكالات الخاصة غير القابلة للعزل والتي تخص باقي الأراضي المملوكة للشركة لدى دائرة الأراضي، وبذلك تكون الشركة قد حافظت على جميع حقوق مساهميتها بشكل قانوني.
- كما إستطاعت الشركة تخفيض قيمة إستثمارها في قطعة الأرض المملوكة لها في منطقة القصيص - دبي - الإمارات العربية المتحدة، مما ساعد الشركة على تخفيض إلتزاماتها وفي نفس الوقت على الإحتفاظ بهذا الإستثمار.
- قامت الشركة بعمل دراسات جدوى إقتصادية لعدد من المشاريع بهدف الدخول فيها من خلال إمكانية تسويق بعض قطع الأراضي والعقارات وإستبدالها بحصص في تلك المشاريع بدل الدفع النقدي، وقد نرى ترجمة فعلية لهذه المشاريع في عام 2011 إن شاء الله.

ثانياً: الإستثمارات المالية:

- قامت الشركة بتوجيه النشاط الرئيسي لها إلى الإستثمار في الشركات المساهمة العامة بهدف تملك حصص مؤثرة في تلك الشركات عن طريق شراء أسهمها من السوق المالي مما يتيح لها الإستفادة القصوى من إمكانيات تلك الشركات وتحقيق عوائد مجزية وخاصة أن هذه الشركات تتداول أسهمها بأقل من القيمة الحقيقية لها.
- قامت الشركة بتسيير أمورها والدخول في جميع الإستثمارات بتمويل ذاتي وبدون اللجوء الى الإقتراض من البنوك أو من أي جهة أخرى.
- قامت الشركة بتنويع محفظتها المالية وذلك من خلال الإستثمار في أسهم شركات إستراتيجية متنوعة خدمية وتجارية وعقارية.

ثالثاً: التنويع في الإستثمار:

- قامت الشركة وبناءً على دراسة الجدوى الإقتصادية بتملك (2.5%) من شركة الزهراء للتجارة الدولية والتي تعمل في مجال التجارة وإدارة المطاعم الدولية، والتي ستقوم بإنشاء سلسلة مطاعم عالمية في كازاخستان وأنغولا كما إستطاعت الشركة زيادة حصتها في الشركة المتخصصة لتدوير النفايات لتصبح (15%) حيث شارفت الشركة المتخصصة لتدوير النفايات على الإنتهاء من مشروعها في مدينة جنين الفلسطينية والإستعداد لبدأ الإنتاج الفعلي خلال العام القادم علماً بأن الشركة الفلسطينية (Padico) قد دخلت كشريك إستراتيجي معنا في المشروع بسبب جدواء الإقتصادية، مما سيحقق للشركة فتح آفاق إستثمارية متنوعة ذات مردود عالي.

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 الخسائر المحققة وصافي حقوق المساهمين وحقوق الأقلية وأسعار الأسهم عن الفترة المالية المنتهية في 2010/12/31 كما يلي:

البيان	2010/12/31	2009/12/31
حقوق المساهمين	12,633,841	15,893,469
صافي الخسارة	3,272,410	1,326,237
سعر السهم في نهاية العام	,640	,490

- تأسست الشركة بتاريخ 2008/5/26 وباشرت العمل بتاريخ 2008/8/21 وتم إدراج الأسهم في بورصة عمان بتاريخ 2009/3/24.

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال الفترة المنتهية في 2010/12/31:

الرقم	النسب المالية	كما هي في 2010/12/31	كما هي في 2009/12/31
1	نسبة التداول	%41.50	%6.83
2	نسبة النقدية	%60.50	%7.788
3	نسبة الملكية	%99.50	%96.10
5	معدل الدوران للسهم	%242	%148
6	إجمالي الإلتزامات إلى الأصول	%0.005	%0.039
7	نسبة الممداد المريع	%41.50	%6.83

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لعام 2011.

- تم اعتماد إستراتيجية جديدة للإستثمار في أسهم الشركات المدرجة في سوق عمان المالي وذلك من خلال الإستحواذ والتملك بنسب مؤثرة في تلك الشركات مما يضمن توزيع الإستثمار والتنوع وتقليل المخاطر وزيادة فرص الربح.
- الإستمرار في البحث عن الفرص الإستثمارية ذات المردود العالي سواء في العاصمة عمان أو في أي محافظة أخرى داخل حدود الأردن، وذلك من خلال دراسة الفرص المتاحة في السوق.
- العمل على الاحتفاظ بنسبة ميوولة معقولة تتيح للشركة مواجهة أي مخاطر، وكذلك الإستفادة من أي فرصة إستثمارية قد تتاح للشركة وتكون ذات جدوى إقتصادية عالية.
- العمل على تحسين وضع المحافظ الإستثمارية للشركة سواء المالية منها أو العقارية وذلك بالتركيز على الدخول في إستثمارات جديدة تشغيلية و محاولة إستغلال الهبوط في أسعار الأسهم المتداولة في بورصة عمان والعمل على تخفيض متوسط أسعار بعض الإستثمارات في الأسهم التي تمتلكها الشركة.
- زيادة التوسع في قاعدة الإستثمارات غير العقارية على المستوى المحلي بما يضمن تنوع مصادر الدخل للشركة.
- العمل على تسويق الأراضي والعقارات التي تمتلكها الشركة سواء بالبيع المباشر للمواطنين أو الدخول في شراكات إستراتيجية مع مستثمرين محليين و/أو خارجيين .

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	المهنيون العرب	10440
شركة مساكن عمان للتطوير العقاري (تابعة)	المهنيون العرب	870
شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري (تابعة)	المهنيون العرب	580
شركة مساكن السرو للإستثمار و التطوير العقاري (تابعة)	المهنيون العرب	580
شركة مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقاري (تابعة)	المهنيون العرب	580
شركة المساكن الراقية للإستثمار والتطوير العقاري (تابعة)	المهنيون العرب	580
شركة المساكن الخضراء للإستثمار والتطوير العقاري (تابعة)	المهنيون العرب	580
شركة البوابة المدارية للإستثمار (تابعة)	المهنيون العرب	580
مجموع الأتعاب		14790

• لا يوجد أي أتعاب أخرى تلقاها مدققوا 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 كما في 2010/12/31
1	شركة تهامة للإستثمارات المالية. ويمثلها كلا من السيد/ محمد خالد عبد الكريم النحلة السيد / سامر علي أحمد الطليب	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	1,703,180
2		عضو مجلس الإدارة	الأردنية	-
3	السيد/ كفاح أحمد المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	1,009,180
4	شركة مراسم للإستثمارات المالية. ويمثلها السيدة/ سمر عبد القادر عساف	عضو مجلس الإدارة	الأردنية	10,000
5	شركة العرب للتنمية العقارية. ويمثلها كلا من السيد/ عبد الكريم جعفر الزعبي السيد/ نبيل هاشم المصري	عضو مجلس الإدارة	الأردنية	20,000
6		عضو مجلس الإدارة	الأردنية	-
7	شركة الأرجوان الإستثمارية. ويمثلها السيد/ عبد الكريم مروان النحلة	عضو مجلس الإدارة	الأردنية	10,000

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

إسم الشركة	الرصيد في 2010/12/31	الشخص المسيطر
شركة الأرجوان الإستثمارية	10,000	السيد/ محمد خالد الدحلة

- ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل الإدارة التنفيذية العليا:

الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المملوكة بإسمه شخصياً في 2010/12/31
شامل شريف صالح جائبك	مدير عام	الأردنية	-
سفيان عبد الكريم محمد البويلي	مدير مالي	الأردنية	-

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

إسم المساهم	الجنسية	صلة القرابة	عدد الأسهم 2010
مسعد زهير الشيخ فارس عورتاني	الأردنية	زوجة السيد محمد خالد عبد الكريم الدحلة رئيس مجلس الإدارة	413
زين محمد خالد الدحلة	الأردنية	ابنة السيد محمد خالد عبد الكريم الدحلة رئيس مجلس الإدارة	1654

- 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	يدل التقلات السنوي	تاريخ إنتهاء العضوية	إجمالي المزايا السنوية
1	السيد/ محمد خالد عبد الكريم الدحلة	رئيس مجلس الإدارة	-	500	-	500
2	السيد/ كفاح أحمد المحارمة	نائب رئيس المجلس	-	200	-	200
3	السيد/ عبد الكريم جعفر الزعبي	عضو مجلس الإدارة	-	900	-	900
4	السيد/ سامر علي الطيب	عضو مجلس الإدارة	-	900	-	900
5	السيد/ عبد الكريم مروان الدحلة	عضو مجلس الإدارة	-	500	-	500
6	السيد/ نبيل هاشم المصري	عضو مجلس الإدارة	-	300	-	300
7	السيدة / سمر عبد القادر عساف	عضو مجلس الإدارة	-	300	-	300
8	السيد/ فارس زهير العورتاني	عضو مجلس الإدارة	-	-	2010/8/19	-
9	السيد/ يزن محمود سمارة	عضو مجلس الإدارة	-	400	2010/11/28	400
10	السيد/ مازن محمد أبو عمل	عضو مجلس الإدارة	-	600	2010/12/12	600
11	السيد / وسيم وائل زعرب	عضو مجلس الإدارة	-	300	2010/10/18	300
12	السيد / أمجد بدیع مهران	عضو مجلس الإدارة	-	300	2010/10/12	300
13	السيد / عبد الرحيم بلال عورتاني	عضو مجلس الإدارة	-	-	2010/2/9	-

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

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

الرقم	الاسم	المناصب	الراتب السنوي	المكافآت	مزايا أخرى	المجموع
1	السيد/ شامل شريف صالح جاتيك	المدير العام	36750	-	-	36750

- لا يوجد إية مزايا عينية يتمتع بها أي من اشخاص الإدارة التنفيذية العليا.

19. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 2010/12/31.

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 إرتباطات عقدتها الشركة 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 ستة إجتماعات لمجلس الإدارة.
- تم عقد أربعة إجتماعات للجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة.

- بعد مطابقة نظام الحوكمة للشركات المساهمة العامة الصادر من قبل هيئة الأوراق المالية مع الإجراءات المطبقة في الشركة، تبين أن معظم القواعد التي نص عليها نظام الحوكمة مطابقة باستثناء ما يلي:

✓ الباب الثاني: مجلس إدارة الشركة المساهمة العامة
القاعدة رقم (1):

هذه القاعدة غير مطابقة لأن أعضاء مجلس الإدارة لا يتم إنتخابهم وفق التصويت التراكمي وذلك حسب قواعد وأحكام قانون الشركات الأردني.

✓ الباب الثاني – الفصل الأول: مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة.
القاعدة رقم (6):

هذه القاعدة غير مطابقة لأن الشركة تقوم بالإفصاح عن البيانات المالية حسب قانون الشركات الأردني.
القاعدة رقم (17):

هذه القاعدة غير مطابقة لأن وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة في الشركة يخلق متطلبات جديدة، علماً بأنه يوجد أنظمة وتعليمات تحكم عمل الشركة.

✓ الباب الثاني – الفصل الثاني: اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة.
القاعدة رقم (1/ب):

هذه القاعدة غير مطابقة لأن اللجنة التنفيذية المنبثقة عن مجلس الإدارة تقوم بمساعدة المجلس في كافة الأمور المتعلقة بالمكافآت والمزايا والرواتب وكذلك تحديد إحتياجات الشركة من الكفاءات.

✓ الباب الثالث: إجتماع الهيئة العامة للشركة.
القاعدة رقم (3):

هذه القاعدة غير مطابقة حيث أنه يتم إتباع تعليمات قانون الشركات الأردني فيما يتعلق بتوجيه دعوات إجتماع الهيئة العامة لكل مساهم وقبل (14) يوم من موعد الإجتماع.

القاعدة رقم (6):

هذه القاعدة غير مطابقة حيث أنه يتم إتباع تعليمات قانون الشركات الأردني فيما يتعلق بالإعلان عن موعد ومكان إنعقاد إجتماع الهيئة العامة في الصحف.

✓ الباب الرابع: حقوق المساهمين

القاعدة رقم (6)

هذه القاعدة غير مطابقة وذلك لأنها تتعارض مع قانون الشركات الأردني حيث ينص القانون على أن يحصل المساهم على الأرباح السنوية للشركة خلال (45) يوم وليس (30) يوم.

د. البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2010
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة	
32	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
33	- بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2010
34	- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2010
35	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2010
36	- بيان لتغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2010
37	- بيان للتدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
47 - 38	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

المادة مساهمي
شركة مسكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد تلقينا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة مسكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2010 وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل لشمول الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التغيرات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة

إن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابي داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال.

مسؤولية مدققي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إيداع رأينا حول البيانات المالية الموحدة إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها. لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيسدات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة، تستند إجراءات التدقيق المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. إن تقييم مدقق الحسابات والمخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف إلى إظهار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إيداع رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها. وفي اعتقادنا أن بيسدات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإيداع رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

الرأي

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بدقة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة مسكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2010 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

مقرات توكيدية

- تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة أراضي غير مسجلة باسم الشركة تبلغ قيمتها التقديرية 5,646,577 دينار أردني، علماً بأن الشركة تحتفظ بوكالات عدلية مثبتة لدى دائرة الأراضي مقابل ملكية هذه الأراضي.
- إن العقارات المعدة للبيع غير مسجلة باسم الشركة، علماً بأن الشركة تحتفظ بوكالات عدلية مثبتة لدى دائرة الأراضي غير قابلة للعزل مقابل ملكية تلك العقارات.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة لاصولية وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها وتوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

أسكن مسامرة (إجازة 481)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرائل ثورنتون)

عمان في 5 آذار 2011

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية

شركة مساهمة عامة محدودة

بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

2009	2010	إيضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
27,937	24,121	3	الممتلكات والمعدات
13,276	928,690	14	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
844,405	1,601,602	4	موجودات مالية متوفرة للبيع
9,601,794	5,741,447	5	استثمارات عقارية
1,680,000	1,881,600		دفعات على حساب شراء أراضي
300	1	6	استثمار في شركة زميلة
<u>12,167,712</u>	<u>10,177,461</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
50,170	45,241	7	أرصدة مدينة أخرى
230,000	232,933		عقارات معدة للبيع
297,996	413,286		موجودات مالية للمتاجرة
217,001	153,005		شيكات برسم التحصيل
3,571,981	1,672,543	8	النقد وما في حكمه
<u>4,367,148</u>	<u>2,517,008</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>16,534,860</u>	<u>12,694,469</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
18,000,000	18,000,000	9	رأس المال المصرح به والمدفوع
(780,294)	(767,512)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(1,326,237)	(4,598,647)		خسائر متراكمة
<u>15,893,469</u>	<u>12,633,841</u>		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات متداولة
255,977	565		ذمم دائنة
325,686	12,885		ذمم وسطاء
10,356	9,401		أمانات وديات المساهمين
49,372	37,777	10	أرصدة دائنة أخرى
<u>641,391</u>	<u>60,628</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>16,534,860</u>	<u>12,694,469</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

الفترة منذ التأسيس وحتى 31 كانون الأول 2009	2010	إيضاح
270,000	—	إيرادات بيع عقارات
(255,000)	—	كلفة بيع عقارات
15,000	—	مجموع الربح
511,839	109,765	فوائد ودائع بنكية
180,000	201,600	أرباح فسخ عقود
(7,111)	15,652	أرباح بيع موجودات مالية متحققة
(191,322)	(158,946)	فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة غير متحققة
—	(2,923,139)	5 خسائر تكلي إستثمارات عقارية
(1,084,814)	(262,029)	11 خسائر تكلي موجودات مالية متوفرة للبيع
—	(398)	6 حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
(21,127)	(8,003)	عمولات بيع وشراء أسهم
(341,748)	(205,395)	12 مصاريف إدارية
(340,381)	—	مصاريف تأسيس
(34,782)	(25,664)	مصاريف تمويل على التهامش
(1,314,446)	(3,256,557)	خسارة السنة قبل الضريبة
(11,791)	(15,853)	مخصص ضريبة دخل السنة
(1,326,237)	(3,272,410)	خسارة السنة
(0,074)	(0,182)	13 حصة المسهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

للفترة منذ التأسيس وحتى 31 كانون الأول 2009	2010	
(1,326,237)	(3,272,410)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
(780,294)	12,782	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
(2,106,531)	(3,259,628)	إجمالي الدخل الشامل للسنة

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2010
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متركمة	التغير المتركم في القيمة العادلة	رأس المال المدفع	
15,893,469	(1,326,237)	(780,294)	18,000,000	الرصيد كما في 2010/1/1
(3,259,628)	(3,272,410)	12,782	—	إجمالي الدخل الشامل للسنة
12,633,841	(4,598,647)	(767,512)	18,000,000	الرصيد كما في 2010/12/31
18,000,000	—	—	18,000,000	رأس المال
(2,106,531)	(1,326,237)	(780,294)	—	إجمالي الدخل الشامل للفترة
15,893,469	(1,326,237)	(780,294)	18,000,000	الرصيد كما في 2009/12/31

لا تتضمن الخسائر المتركمة للشركة كما في 31 كانون الاول 2010 أية أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الأوراق المالية للمتاجرة.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

للفترة منذ التأسيس وحتى 31 كانون الأول 2009	2010	
(1,326,237)	(3,272,410)	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
7,427	6,187	خسارة العملة
191,322	158,946	استهلاكات
—	2,923,139	فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة
1,084,814	262,029	خسائر تكدي استثمارات عقارية
—	398	خسائر تكدي موجودات مالية متوفرة للبيع
(15,000)	—	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
(180,000)	(201,600)	أرباح بيع استثمارات عقارية
		أرباح ضخ عقود
(217,001)	63,996	التغير في رأس المال العامل
(489,318)	(274,236)	شيكات برسم التحصيل
(50,170)	4,929	موجودات مالية للمتاجرة
(230,000)	(2,933)	أرصدة مدينة أخرى
255,977	564	عقارات معدة للبيع
49,372	(11,694)	نعم دائنة
(2,709,513)	(1,006,444)	أرصدة دائنة أخرى
(3,628,327)	(1,349,129)	موجودات مالية متوفرة للبيع
		صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(13,276)	(160,912)	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(9,586,794)	(73,270)	نعم جهات ذات علاقة مدينة
(35,364)	(2,371)	استثمارات عقارية
(1,500,000)	—	الممتلكات والمعدات
(300)	—	نفقات على حساب شراء أراضي
(11,135,734)	(236,553)	استثمار في شركة زميلة
		صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
18,000,000	—	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
10,356	(955)	رأس المال
325,686	(312,801)	إماتات رديات المساهمين
18,336,042	(313,756)	نعم وسطاء
		صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
3,571,981	(1,899,438)	التغير في النقد وما في حكمه
—	3,571,981	النقد وما في حكمه في بداية السنة
3,571,981	1,672,543	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

١٠٢٤

١٠٢٥

١٠٢٦

١٠٢٧

١٠٢٨

١٠٢٩

١٠٣٠

١٠٣١

١٠٣٢

١٠٣٣

١٠٣٤

١٠٣٥

١٠٣٦

١٠٣٧

١٠٣٨

١٠٣٩

١٠٤٠

١٠٤١

١٠٤٢

١٠٤٣

١٠٤٤

١٠٤٥

١٠٤٦

١٠٤٧

١٠٤٨

١٠٤٩

١٠٥٠

١٠٥١

١٠٥٢

١٠٥٣

١٠٥٤

١٠٥٥

١٠٥٦

١٠٥٧

١٠٥٨

١٠٥٩

١٠٦٠

١٠٦١

١٠٦٢

١٠٦٣

١٠٦٤

١٠٦٥

١٠٦٦

١٠٦٧

١٠٦٨

١٠٦٩

١٠٧٠

١٠٧١

١٠٧٢

١٠٧٣

١٠٧٤

١٠٧٥

١٠٧٦

١٠٧٧

١٠٧٨

١٠٧٩

١٠٨٠

١٠٨١

١٠٨٢

١٠٨٣

١٠٨٤

١٠٨٥

١٠٨٦

١٠٨٧

١٠٨٨

١٠٨٩

١٠٩٠

١٠٩١

١٠٩٢

١٠٩٣

١٠٩٤

١٠٩٥

١٠٩٦

١٠٩٧

١٠٩٨

١٠٩٩

١١٠٠

١١٠١

١١٠٢

١١٠٣

١١٠٤

١١٠٥

١١٠٦

١١٠٧

١١٠٨

١١٠٩

١١١٠

١١١١

١١١٢

١١١٣

١١١٤

١١١٥

١١١٦

١١١٧

١١١٨

١١١٩

١١٢٠

١١٢١

١١٢٢

١١٢٣

١١٢٤

١١٢٥

١١٢٦

١١٢٧

١١٢٨

١١٢٩

١١٣٠

١١٣١

١١٣٢

١١٣٣

١١٣٤

١١٣٥

١١٣٦

١١٣٧

١١٣٨

١١٣٩

١١٤٠

١١٤١

١١٤٢

١١٤٣

١١٤٤

١١٤٥

١١٤٦

١١٤٧

١١٤٨

١١٤٩

١١٥٠

١١٥١

١١٥٢

١١٥٣

١١٥٤

١١٥٥

١١٥٦

١١٥٧

١١٥٨

١١٥٩

١١٦٠

١١٦١

١١٦٢

١١٦٣

١١٦٤

١١٦٥

١١٦٦

١١٦٧

١١٦٨

١١٦٩

١١٧٠

١١٧١

١١٧٢

١١٧٣

١١٧٤

١١٧٥

١١٧٦

١١٧٧

١١٧٨

١١٧٩

١١٨٠

١١٨١

١١٨٢

١١٨٣

١١٨٤

١١٨٥

١١٨٦

١١٨٧

١١٨٨

١١٨٩

١١٩٠

١١٩١

١١٩٢

١١٩٣

١١٩٤

١١٩٥

١١٩٦

١١٩٧

١١٩٨

١١٩٩

١٢٠٠

١٢٠١

١٢٠٢

١٢٠٣

١٢٠٤

١٢٠٥

١٢٠٦

١٢٠٧

١٢٠٨

١٢٠٩

١٢١٠

١٢١١

١٢١٢

١٢١٣

١٢١٤

١٢١٥

١٢١٦

١٢١٧

١٢١٨

١٢١٩

١٢٢٠

١٢٢١

١٢٢٢

١٢٢٣

١٢٢٤

١٢٢٥

١٢٢٦

١٢٢٧

١٢٢٨

١٢٢٩

١٢٣٠

١٢٣١

١٢٣٢

١٢٣٣

١٢٣٤

١٢٣٥

١٢٣٦

١٢٣٧

١٢٣٨

١٢٣٩

١٢٤٠

١٢٤١

١٢٤٢

١٢٤٣

١٢٤٤

١٢٤٥

١٢٤٦

١٢٤٧

١٢٤٨

١٢٤٩

١٢٥٠

١٢٥١

١٢٥٢

١٢٥٣

١٢٥٤

١٢٥٥

١٢٥٦

١٢٥٧

١٢٥٨

١٢٥٩

١٢٦٠

١٢٦١

١٢٦٢

١٢٦٣

١٢٦٤

١٢٦٥

١٢٦٦

١٢٦٧

١٢٦٨

١٢٦٩

١٢٧٠

١٢٧١

١٢٧٢

١٢٧٣

١٢٧٤

١٢٧٥

١٢٧٦

١٢٧٧

١٢٧٨

١٢٧٩

١٢٨٠

١٢٨١

١٢٨٢

١٢٨٣

١٢٨٤

١٢٨٥

١٢٨٦

١٢٨٧

١٢٨٨

١٢٨٩

١٢٩٠

١٢٩١

١٢٩٢

١٢٩٣

١٢٩٤

١٢٩٥

١٢٩٦

١٢٩٧

١٢٩٨

١٢٩٩

١٣٠٠

١٣٠١

١٣٠٢

١٣٠٣

١٣٠٤

١٣٠٥

١٣٠٦

١٣٠٧

١٣٠٨

١٣٠٩

١٣١٠

١٣١١

١٣١٢

١٣١٣

١٣١٤

١٣١٥

١٣١٦

١٣١٧

١٣١٨

١٣١٩

١٣٢٠

١٣٢١

١٣٢٢

١٣٢٣

١٣٢٤

١٣٢٥

١٣٢٦

١٣٢٧

١٣٢٨

١٣٢٩

١٣٣٠

١٣٣١

١٣٣٢

١٣٣٣

١٣٣٤

١٣٣٥

١٣٣٦

١٣٣٧

١٣٣٨

شركة مساكين الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية

شركة مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

0 1 علم

تأسست شركة مساكين الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية كشركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ 26 أيار 2008 وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة الأردنية تحت الرقم (455). إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ 21 آب 2008، ومن أهم غايات الشركة شراء الأراضي وهرزها وتطويرها وبيعها وإقامة المشاريع الإسكانية والاستثمارية والصناعية عليها.

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

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 5 آذار 2011، وتتطلب هذه البيانات موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

0 2 ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

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

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية وتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والأيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

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

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان 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 بيان الدخل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

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

نسبة لتمامك	رأس المال	نشاط	اسم الشركة التابعة
%100	15,000	استثمارات عقارية	شركة مساكين عمان للتطوير العقاري
%100	6,000	استثمارات عقارية	شركة مساكين السمر للاستثمار والتطوير العقاري
%100	500	استثمارات عقارية	شركة مساكين الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري
%100	500	استثمارات عقارية	شركة المساكين القارية للاستثمار والتطوير العقاري
%100	500	استثمارات عقارية	شركة مساكين بلعم للتطوير العقاري
%100	500	استثمارات عقارية	شركة المساكين الخضراء للاستثمار والتجارة
%100	500	استثمارات مالية	شركة البوابة الإدارية للاستثمار

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
يوضح حول البيانات المالية الموحدة (تكملة)
كما في 31 كانون الأول 2010

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في الفترة السابقة، علماً بأن الشركة قامت خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني 2010 على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي لتقارير مالية رقم (3)	إدماج الأصول
معيار المحاسبة الدولي رقم (27)	البيانات المالية الموحدة والمنفصلة
معيار المحاسبة الدولي رقم (28)	الاستثمار في الشركات الزميلة

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على المبالغ المالية للتقارير المحاسبية الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية وعلى المعايير المحاسبية الدولية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2010، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيق تلك التعديلات:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي لتقارير مالية رقم (9)	الأدوات المالية- التصنيف والقياس	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013
المعيار الدولي لتقارير مالية رقم (7)	الأدوات المالية- الإفصاح	السنوات المالية التي تبدأ في تموز 2011
معيار المحاسبة الدولي رقم (24)	الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2011
معيار المحاسبة الدولي رقم (32)	الأدوات المالية - العرض	السنوات المالية التي تبدأ في شباط 2010

استخدام التقديرات

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

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في أعداد البيانات المالية الموحدة:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة الكسبي (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تندي في قيمتها ويتم أخذ هذا الكسبي في بيان الدخل الموحد.
- تستعين شركة بمقيمين عقاريين مرخصين للحصول على تقديرات حول القيمة السوقية للاستثمارات العقارية لغايات الإفصاح وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (40).

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
يضاهات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2010

الممتلكات والمعدات

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

ديكورات	10%
أثاث	10%
أجهزة كهربائية وحاسوب	25%

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

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

الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية في الأراضي التي يحتفظ بها من أجل تأجيرها أو لحين حصول زيادة في قيمتها السوقية بالتكلفة.

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة 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 الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركة لزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

الموجودات المالية المتوفرة للبيع

يتم إثبات تلك الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. في حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تثني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في بيان الدخل الموحد بما في ذلك المبالغ المعقّدة سابقاً ضمن حقوق الملكية.

تظهر الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة، ويتم إثبات أي تثني في قيمتها في بيان الدخل الموحد.

الموجودات المالية للمتاجرة

يتم إثبات تلك الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات المالية بالعملة الأجنبية.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

**شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2010**

القيمة العادلة

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

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بمراجعة قيمة الموجودات المالية المثبتة في سجلات الشركة في تاريخ البيانات المالية لتحديد فيما إذا كانت هناك مؤشرات تدل على وجود تدني في قيمتها. في حال وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات من أجل تحديد خسارة التدني. في حال انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن صافي القيمة الدفترية المثبتة في سجلات الشركة، يتم إثبات قيمة الانخفاض في بيان الدخل الموحد.

الذمم والأرصدة المدينة الأخرى

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصما 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 وإحدى البنوك والاستثمارات القابلة للتحويل إلى مبالغ محددة ويستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترقب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية وتعديل قيمتها بساها على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاسم

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

الإيرادات

يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.

يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
يضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2010

العملات الأجنبية

يتم إثبات العملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات. يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية والمعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد.

ضريبة الدخل

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

3. الممتلكات والمعدات

المجموع	أجهزة كهربائية وحاسوب	أثاث	ديكورات	التكلفة:
35,364	16,468	8,640	10,256	الرصيد كما في 2010/1/1
3,554	1,914	1,640	—	إضافات
(1,688)	(1,148)	(540)	—	إستبعادات
37,230	17,234	9,740	10,256	الرصيد كما في 2010/12/31
7,427	5,014	1,101	1,312	الاستهلاك المتراكم:
6,478	4,498	954	1,026	الرصيد كما في 2010/1/1
(796)	(670)	(126)	—	استهلاك السنة
13,109	8,842	1,929	2,338	إستبعادات
24,121	8,392	7,811	7,918	الرصيد كما في 2010/12/31
35,364	16,468	8,640	10,256	التكلفة:
35,364	16,468	8,640	10,256	إضافات
7,427	5,014	1,101	1,312	الرصيد كما في 2009/12/31
7,427	5,014	1,101	1,312	الاستهلاك المتراكم:
27,937	11,454	7,539	8,944	استهلاك السنة
				الرصيد كما في 2009/12/31
				صافي القيمة الدفترية كما في 2009/12/31

4. موجودات مالية متوفرة للبيع

2009	2010	
836,905	1,429,102	أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
7,500	172,500	أسهم غير مدرجة في أسواق مالية
844,405	1,601,602	

يظهر استثمار الشركة في أسهم الشركات غير المدرجة بالتكلفة لعدم القدرة على قياس القيمة العادلة لها بموثوقية كافية.

شركة مساكن الاردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تكملة)
كما في 31 كانون الأول 2010

2009	2010	5 . إستثمارات عقارية
8,315,645	8,388,915	إستثمارات في أراضي داخل الأردن
531,648	275,671	إستثمارات في أراضي خارج الأردن
754,501	—	إستثمارات في أراضي مشتركة داخل الأردن
9,601,794	8,664,586	
—	(2,923,139)	خسائر تكفي إستثمارات عقارية
9,601,794	5,741,447	

- تتضمن الإستثمارات العقارية الواردة أعلاه أراضي غير مسجلة باسم الشركة تبلغ قيمتها التقديرية 5,646,577 ديناراً علماً بوجود وكالات عدلية مثبته لدى دائرة الأراضي مقابل ملكية هذه الأراضي.

- يمثل بند إستثمارات في أراضي خارج الأردن حصة الشركة من قطعة أرض في إمارة دبي بنسبة مشاركة 6,66%.

- بلغت القيمة العادلة للإستثمارات العقارية 5,741,447 دينار أردني كما في نهاية عام 2010، وذلك من واقع تقدير مقدر عقاري مرخص.

إن للحركة على الإستثمارات العقارية هي كما يلي:

2009	2010	الرصيد في بداية السنة
—	9,601,794	إضافات
9,601,794	73,270	بيع إستثمارات عقارية بالكلفة
—	(1,010,478)	
9,601,794	8,664,586	

6 . استثمار في شركة زميلة

أما يلي ملخص الحركة التي تمت على قيمة الإستثمار في الشركة لزميلة:

القيمة السوية	الرصيد في نهاية السنة	الحصة من نتائج أعمال السنة	توزيعات لغاية	إضافات	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
غير متواجدة	1	(398)	—	—	300	شركة البون لتطوير الأراضي ذ.م.م

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركة لزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نوع التسجيل	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	نتائج الأعمال
شركة البون لتطوير الأراضي ذ.م.م	إستثمارات عقارية	الأردن	30%	2,565,392	2,565,717	(1,325)

7 . أرصدة مدينة أخرى

2009	2010	أمانات ضريبية دخل
23,961	29,752	تأمينات مستردة
7,460	11,169	مصاريف مدفوعة مقدماً
8,468	3,374	ذمم موظفين
1,145	946	إيرادات فوائد مستحقة
8,896	—	أخرى
240	—	
50,170	45,241	

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تكملة)
كما في 31 كانون الأول 2010

8 . النقد وما في حكمه

2009	2010
27,374	90,500
3,544,607	1,582,043
3,571,981	1,672,543

حسابات جارية لدى البنوك
ودائع لأجل لدى البنوك

تستحق الودائع لأجل لدى البنوك بشكل شهري وتستحق عليها فائدة بنسب تتراوح ما بين 3,75% و 5% سنوياً.

9 . رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (18) مليون دينار أردني مقسم الى (18) مليون سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم كما في 31 كانون الأول 2010 و 2009.

10 . أرصدة دائنة أخرى

2009	2010
27,349	8,863
11,791	27,644
10,232	1,270
49,372	37,777

مصاريف مستحقة
مخصص ضريبة الدخل
أخرى

11 . التدفني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع

يمثل هذا البند قيمة التدفني الحاصل في الموجودات المالية المتوفرة للبيع وذلك تمثيلاً مع تعليمات هيئة الأوراق المالية ومعايير المحاسبة الدولي رقم (39).

12 . مصاريف إدارية

للفترة منذ التأسيس وحتى 31 كانون الأول 2009	2010
169,903	77,751
57,582	44,759
33,958	23,970
17,283	7,850
5,900	5,200
7,427	6,187
16,747	2,788
5,659	1,975
5,232	1,651
5,182	4,259
3,159	2,267
13,716	26,738
341,748	205,395

رواتب وأجور وملحقاتها
أتعاب مهنية واستشارات
إيجارات
رسوم حكومية
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
استهلاكات
دعاية وإعلان
صيانة وتمديدات
قرطاسية ومطبوعات
تأمين صحي
كهرباء ومياه
متنوعة

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تكملة)
كما في 31 كانون الأول 2010

13 - حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

2009	2010	
(1,326,237)	(3,272,410)	خسارة السنة
18,000,000	18,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(0,074)	(0,182)	

14 - التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

ويخلص الجدول التالي للتعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام 2010:

إسم الشركة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	الرصيد القائم
للجين لتطوير الأراضي	شركة زميلة	802,369	بيع أرض	802,369
المتخصصة للتطوير العقاري	شركة مستثمر بها	113,043	تمويل	126,321
				<u>928,690</u>

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة للتنفيذ العليا خلال عام 2010 ما قيمته 36,750 دينار مقابل 143,066 دينار لعام 2009.

15 - القطاعات التشغيلية

تتركز أنشطة الشركة الأساسية في التعامل بالموجودات المالية والاستثمارات العقارية، وقد بلغت (الخسائر) الأرباح المتأتبة للشركة من تلك الأنشطة كما يلي:

2009	2010	
(1,283,257)	(405,721)	الموجودات المالية
15,000	(2,923,139)	الاستثمارات العقارية

16 - الالتزامات المحتملة

يوجد على الشركة بتاريخ البيانات المالية التزامات محتملة مقابل كفالات بنكية بقيمة 6,840 دينار أردني بلغت تأميناتها التقديرية 6,840 دينار.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2010

17 . الوضع الضريبي

- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للفترة منذ التأسيس وحتى 31 كانون الأول 2009 ولم يتم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة حتى تاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة لعام 2010 وفقا لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

18 . الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية ذمم التمويل على الهامش والذمم الدائنة الأخرى.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها التقديرية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. تتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية.

مخاطر السيولة

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

ويخلص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مضمونة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية:

2010	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ذمم دائنة	565	—	565
ذمم وسطاء	12,885	—	12,885
أمانات رديت المساهمين	9,401	—	9,401
أرصدة دائنة أخرى	37,777	—	37,777
	60,628	—	60,628
2009	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ذمم دائنة	255,977	—	255,977
ذمم وسطاء	325,686	—	325,686
أمانات رديت المساهمين	10,356	—	10,356
أرصدة دائنة أخرى	49,372	—	49,372
	641,391	—	641,391

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تكملة)
كما في 31 كانون الأول 2010

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المغطاة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تنديب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن جميع تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني فإنه لا يوجد مخاطر لتقلبات أسعار العملات الأجنبية على الشركة.

مخاطر أسعار الأسهم

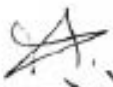
تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة 184,239 دينار لعام 2010، مقابل 113,490 دينار لعام 2009.

19 . إدارة رأس المال

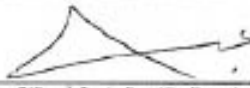
يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة.

د. إقرارات مجلس الإدارة

1. يقر مجلس الإدارة وحسب علمه واعتقاده بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استثمارية الشركة خلال السنة المالية القادمة.
2. يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته على إعداد البيانات المالية وأن جميع المعاملات المالية للشركة تمت ضمن نظام رقابة فعال.

رئيس مجلس الإدارة السيد / محمد خالد الدحلة ممثل السادة / شركة تهامة للاستثمارات المالية.	
نائب رئيس مجلس الإدارة السيد / كفاح أحمد مصطفى لمحارمه	

السادة أعضاء مجلس الإدارة

السيد / سامر علي أحمد الطيب ممثل السادة / شركة تهامة للاستثمارات المالية.	
السيد / عبدالكريم جعفر الزعبي ممثل السادة / شركة العرب للتنمية العقارية.	
السيد / نبيل هاشم المصري ممثل السادة / شركة العرب للتنمية العقارية.	
السيدة / ممر عبدالقادر صلب ممثل السادة / شركة مراسم للاستثمارات المالية.	
السيد / عبدالكريم مروان الدحلة ممثل السادة / شركة الأرجوان الإستثمارية.	

3. نفر نحن الموقعون أدناه بصحة وثقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

رئيس مجلس الإدارة محمد خالد الدحلة	المدير العام شامل شريف جانبك	المدير المالي سفيان عبدالكريم البوبلي
		