

MASAKENCAPITAL

YOUR TRUSTED INVESTMENT PARTNER

MASAKENCAPITAL
مساكن كاپيتال

YOUR TRUSTED INVESTMENT PARTNER

شريك في استثمار موثوق





التقرير السنوي ٢٠١٩

تقرير مجلس الإدارة الحادي عشر
والبيانات المالية الموحدة للشركة
عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١

الصفحة	قائمة المحتويات
٩	جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة
١٠	كلمة مجلس الإدارة
١١	تقرير مجلس الإدارة
٣١	تقرير الحوكمة السنوي لعام ٢٠١٩
٣٨	البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة
٦٤	إقرارات مجلس الإدارة

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة الثاني عشر

- ❖ تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي الحادي عشر المنعقد في ٢٠/٠٤/٢٠١٩.
- ❖ تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٩، والخطة المستقبلية للعام ٢٠٢٠.
- ❖ سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٩.
- ❖ مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانيتها العامة للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٩، والمصادقة عليها.
- ❖ إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٩.
- ❖ انتخاب مدققي الحسابات للعام ٢٠٢٠ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- ❖ أية أمور تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.

كلمة مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسعدنا نحن في مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) والعاملين فيها أن نرفع إلى هيئتك الموقرة التقرير السنوي الحادي عشر متضمناً الإنجازات التي تحققت خلال الفترة الماضية، وإن نضع بين أيديكم تطلعات ورؤية الشركة المستقبلية من خلال استراتيجية مبنية على أسس علمية وعملية واضحة متضمنة خطة عمل يعمل بها للعام ٢٠٢٠ إضافةً لبياناتها المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١.

حضرات السادة المساهمين،

واصلت الشركة مسيرتها بالمحافظة على إستثمارات السادة المساهمين على الرغم من ظروف الأزمة الاقتصادية وما رافقتها من تعميق للتحديات التي تواجه إقتصاديات العالم ومنطقتنا العربية على وجه الخصوص، مركزة على الجهود المبذولة الواضحة من قبل الإدارة التنفيذية بكافة أركانها والمعتمدة على تنفيذ خطط وتوجيهات مجلس الإدارة ومستفيدة من المزايا الإستراتيجية الإيجابية للاردن من حيث البيئة الآمنة والمحفزة للإستثمار، فنحن نسعى للاستحواذ على الفرص الإستثمارية الواعدة وذات العوائد الجزية، والمتناغمة مع معايير الإستثمار الموضوعة مسبقاً من قبلنا، بما يساهم في تحسين متوسط العائد الذي تحققه استثماراتنا، ويقلل مستوى المخاطر المتعلقة بها ويوفر سيولة نقدية مستمرة ويزيد من درجة التنوع الحالي في الإستثمارات التابعة.

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

رغم كل مسبب من ظروف إقتصادية صعبة إلا ان الشركة وبحمدالله حافظت على وضع مالي سليم وسيولة جديدة، ولم يترتب عليها أي ديون جديد، حيث قد سددت كافة القروض البنكية وفوائدها المستحقة على الشركة وجزء كبير من الإلتزامات المالية ولم يعد على الشركة اي قروض بنكية في نهاية سنة ٢٠١٩.

وان قدرة الشركة على الإستثمار وتحقيق أرباح لازالت قوية إذا انعكست الظروف وانتعش الوضع الإقتصادي. وفي الختام، نحن ما زلنا نواصل السعي لتحسين أدائنا وإيجاد الأفضل، والبحث عن فرص جديدة لأنشطتنا داخل وخارج المملكة، وسنظل الأوفياء لتحقيق أقصى ما يمكن من الأهداف المرجوة في ظل رعاية صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠١٩ حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي الحادي عشر عن أعمال الشركة ونشاطاتها التي قامت بها خلال العام ٢٠١٩ إضافة الى البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠١٩/١٢/٣١، وتقرير مدقق الحسابات.

١. أ. أنشطة الشركة الرئيسية :

- ١- شراء الأراضي في كافة أنحاء المملكة وفرزها وتطويرها وتقسيمها وتزويدها بالبنية التحتية والمرافق الأخرى اللازمة، وبيعها للمواطنين والغير أو إقامة المشاريع الإسكانية والإستثمارية والصناعية عليها على اختلاف أنواعها واستخداماتها.
- ٢- إستثمار أموالها ومصادر تمويلها في كافة أوجه الإستثمار المتاحة في مشاريع تطوير الأراضي والمشاريع العقارية الخدمات المختلفة.
- ٣- إستثمار الفائض من أموالها بإيداعها في البنوك و/أو بشراء الأسهم والسندات، وأن توظف أموالها وتتصرف بها بالشكل الذي تراه مناسباً.
- ٤- 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 ١- الطابق الخامس - مكتب رقم (٥٠٤)
- ويبلغ عدد الموظفين فيها (٥)
- ❖ لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء داخل المملكة أو خارجها.

ج. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة :

- ❖ يبلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة (٨.٩٧٠.٧٤٥) دينار أردني.

٢. 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	٣٠٠٠٠	١٠٠٪	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري ١ - الطابق الخامس	فيلا في الضاحية الأندلسية
مساكن بلعما للتطوير العقاري *	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	١٠٠٪	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري ١ - الطابق الخامس	قطع أراضي زراعية عددها (٣٩) قطعة في منطقة بلعما
مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري *	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠٠	١٠٠٪	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري ١ - الطابق الخامس	قطع أراضي زراعية قابلة للتحويل الى سكنية في منطقة السرو- السلط
مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	١٠٠٪	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري ١ - الطابق الخامس	مجمع تجاري في مدينة عمان شارع المدينة المنورة
المساكن الراقية للإستثمار والتطوير العقاري *	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	١٠٠٪	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري ١ - الطابق الخامس	قطعة أرض في منطقة الطنيب مساحتها (١٠) دونمات
المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	١٠٠٪	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري ١ - الطابق الخامس	قطعة أرض في منطقة اللين لتطويرها تم بيعها في شهر كانون اول ٢٠١٩
أكاديمية مساكن للتدريب والإستشارات المالية	مسؤولية محدودة	استشارات مالية وافية للأسهم واعطاء دورات تدريبية	١٠٠٠	١٠٠٪	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري ١ - الطابق الخامس	-

❖ تم تسديد رأس المال المدفوع ليساوي رأس المال المصرح به خلال شهر ٢٠١٩/١.

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

رئيس مجلس الإدارة
السيد / يحيى عبدالله اسميك (عضو غير مستقل)
تاريخ العضوية: ٢٠١٥/١١/٠٧

عمل في مجال الشؤون المالية والإدارية لمدة تتجاوز (٨) سنوات، حيث عمل في الأردن والإمارات وألمانيا وتشمل خبرته العمل في شركة «إتش أيه أم جي» الإمارات والأردن و نادي ١٨٦٠ 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.
- ❖ رئيس مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.
- ❖ رئيس المجلس الإشرافي في نادي ١٨٦٠ 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: ٢٠١٣/١٠/٠٥

عمل في مجال الشؤون المالية وتدقيق الحسابات مدة تتجاوز (٢٥) سنة، حيث عمل كمدير مالي لعدة شركات في دولة الإمارات العربية المتحدة، وفي عام ٢٠٠٥ قام ومجموعة من المستثمرين بتأسيس شركة الدار للأسهم والسندات في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي يعمل حالياً كمدير عام لها.

المناصب التي يشغلها

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

الشهادات العلمية

- ❖ شهادة المحاسبة القانونية الأمريكية (CPA).

عضو مجلس الإدارة

السيد / عبد الرحمن عبد الله اسميك (عضو غير مستقل)

تاريخ العضوية: ٢٠١٨/١١/١٧

عمل في مجال الإستثمار والتطوير العقاري مدة تتجاوز (٦) سنوات في أبو ظبي ودبي وأوروبا 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 الإدارة في نادي ١٨٦٠ ميونخ لكرة القدم في ألمانيا.

عضو مجلس الإدارة

السيد / عصام الدين أبو الشيخ (عضو مستقل)

تاريخ العضوية : ٢٥ / ٠٤ / ٢٠١٥

عمل الدكتور عصام كطبيب إستشاري في جراحة العظام والمفاصل والكسور لإكثر من (٢٠) عاماً، وعمل في الخدمات الطبية الملكية لغاية عام ٢٠٠١، 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 ١٩٩٣.
- ❖ 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 : ٠٣ / ٠٧ / ٢٠١٨

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

المناصب التي يشغلها

- ❖ عضو مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.
- ❖ 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 ٢٠٠٠.
- ❖ حاصل على بكالوريوس إدارة مكاتب ونظم معلومات من الجامعة الأردنية / عام ١٩٩٨.

- على ضوء محضر إجتماع الهيئة العامة غير العادي لشركة مساكن الاردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية م.ع.م. والمنعقد بتاريخ ٢٣/٠٦/٢٠١٨ تم تعديل المادة رقم (٥) من عقد التأسيس لتصبح (يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من خمسة أعضاء تنتخبهم الهيئة العامة لمدة (٤) سنوات وتعديل الفقرة (أ) من المادة رقم (١١) من النظام الأساسي للشركة، وذلك بتخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة الى (٥) أعضاء بدلاً من (٧) أعضاء لتصبح (يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من خمسة أعضاء، ويتم انتخابهم من قبل الهيئة العامة للشركة بالاقتراع السري وفقاً لأحكام قانون الشركات، ويقوم المجلس بمهام ومسؤوليات إدارة الشركة لمدة أربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه).

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

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

١ - السيد / سعيد محمد الأزرق

المنصب: المدير العام تاريخ التعيين ٠٩/١٠/٢٠١٨
حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال والعلوم المالية من الجامعة المستنصرية

الخبرات العملية

- ❖ شغل منصب مدير مالي في شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة لمدة سنتين.
- ❖ شغل منصب مراقب مالي في شركة أربتك للإنشاءات لمدة سنتين.
- ❖ شغل منصب مدير مالي في شركة العقاد للإستثمار لمدة ثماني سنوات.

٢ - السيد / سفيان عبد الكريم محمد البوبلي

المنصب: المدير المالي تاريخ التعيين ٢١/٨/٢٠٠٨
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.

تمت استقالة السيد / سفيان البوبلي في شهر كانون ثاني/٢٠١٩ وتم تعيين بدلاً منه السيد / يوسف سارة القائم بأعمال الإدارة المالية اعتباراً من ١٥/٠٢/٢٠١٩.

٣- السيد يوسف أحمد حسن سارة

المنصب: قائم بأعمال المدير المالي تاريخ التعيين ٢٠١٩/٠٢/١٥ ولغاية ٢٠١٩/١٠/٣١
حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الزيتونة الأردنية.

الخبرات العملية

❖ شغل منصب رئيس حسابات في شركة الأردن الدولية للتأمين لمدة ٩ سنوات.

٤- السيد ابراهيم محمد موسى عفانة

المنصب: قائم بأعمال المدير المالي تاريخ التعيين ٢٠١٩/١١/٠١
حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة العلوم التطبيقية.

الخبرات العملية

❖ عمل في شركة لتدقيق الحسابات لمدة سنتان.
❖ عمل كمراقب مالي في مؤسسة الأشمل للاستثمارات العقارية لمدة سبع سنوات.

٤. أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم والتي تساوي أو تزيد عن (٥%) من عدد الأوراق المالية المصدرة.

المساهم	الجنسية	عدد الأسهم ٢٠١٩	النسبة (%)	عدد الأسهم ٢٠١٨	النسبة (%)
حسن عبدالله محمد اسميك	الأردنية	٥,٢٣٤,٣٠٠	٤٢.٧٦	٥,٢٣٤,٣٠٠	٤٢.٧٦
شركة مارييا للتطوير العقاري	الأردنية	٥,٥٨٩,٦٦٦	٤٥.٦٧	٥,٣٨٩,٦٦٦	٤٤.٠٣
المجموع		١٠,٨٢٣,٩٦٦	٨٨.٤٣	١٠,٦٢٣,٩٦٦	٨٦.٧٩

- ❖ بلغ رأس المال المصرح به للشركة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ (١٢,٢٤٠,٠٠٠) مليون دينار أردني.
- ❖ وبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع للشركة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ (١٢,٢٤٠,٠٠٠) مليون دينار أردني.
- ❖ في ٢٠١٨/١١/٢٣ انقضت الفترة الزمنية القانونية لزيادة رأس المال، دون تنفيذ قرار رفع رأس المال وعلى ضوء ذلك تم في بداية عام ٢٠١٩ تعديل رأس المال المصرح به ليصبح (١٢,٢٤٠,٠٠٠) في عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

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

- ❖ كما هو معلوم فإن عدد الشركات في مجال التطوير العقاري داخل الاردن كثيرة، مما يعني وجود تنافس قوي بين هذه الشركات، وستبدل الشركة قصارى جهدها للمحافظة على وضعها التنافسي في السوق المحلي، لتعزيز تنافسيتها بين الشركات المحلية.
- ❖ اما بالنسبة للمجمع التجاري الذي تملكه الشركة فهو ايضاً يدخل في منافسة قوية مع العديد من المجمعات التجارية في محيط منطقتها، حيث يوجد تنافس قوي على تأجير المساحات الفارغة في المجمع، علماً بأن نسبة الإشغال في المجمع تبلغ حالياً (٧٠%)، وستقوم الشركة بعمل تطوير وتحسينات على مبنى المجمع لإظهار النواحي الجمالية فيه ليكون نقطة جذب للعديد من الشركات التجارية.

٦. لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون (١٠%) فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.

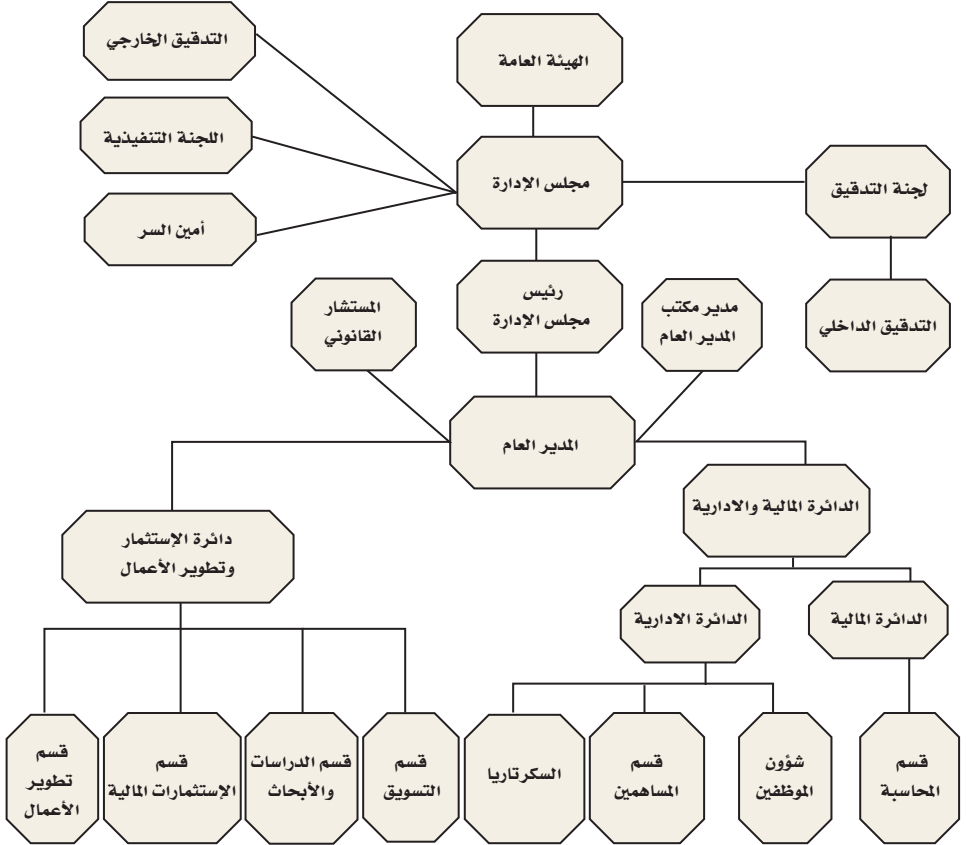
٧. لا توجد أية حماية حكومية أو إمتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:

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

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

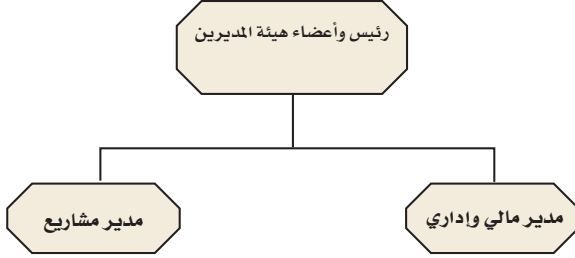
❖ لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

٩.أ. الهيكل التنظيمي للشركة :

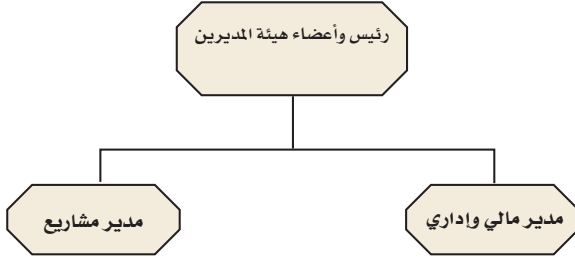


الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :

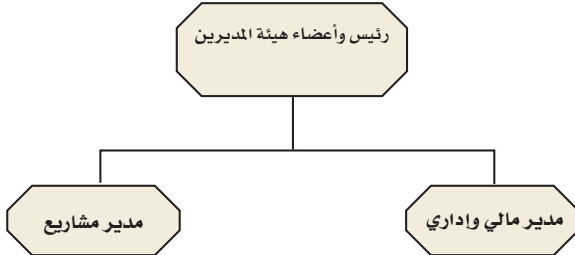
❖ شركة مساكن عمان للتطوير العقاري:



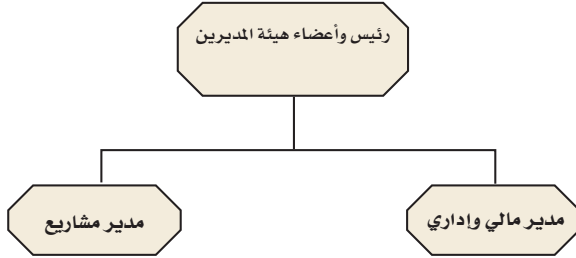
❖ شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري:



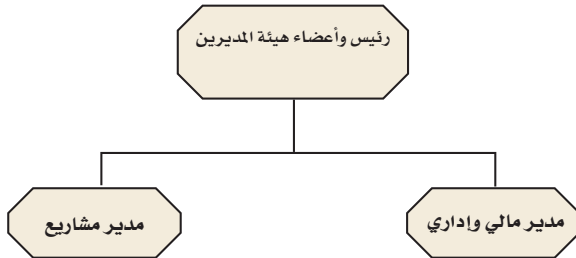
❖ شركة مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري:



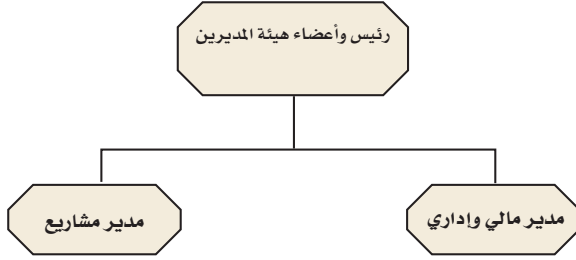
❖ شركة مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقارية:



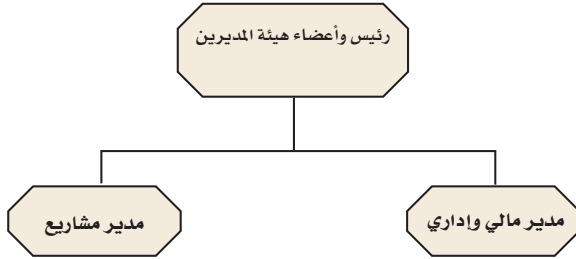
❖ شركة المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة:



❖ شركة المساكن الراقية للإستثمار و التطوير العقاري:



❖ أكاديمية مساكن للتدريب و الإستشارات المالية :



ملاحظة :

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

ب. عدد موظفي الشركة وفتات مؤهلاتهم.

عدد موظفي شركة أكاديمية مساكن	عدد موظفي شركة المساكين الخضراء	عدد موظفي شركة المساكين الراقية	عدد موظفي شركة مساكن 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
-	-	-	-	-	-	-	٢	بكالوريوس
-	-	-	-	-	-	-	١	دبلوم
-	-	-	-	-	-	-	٢	ثانوية
-	-	-	-	-	-	-	٥	المجموع

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١.

١٠. 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 المطورة والمشاريع العقارية الأخرى، وكذلك احتمالية إنخفاض الطلب على إستئجار المكاتب التجارية ضمن المجمع التجاري الذي تمتلكه الشركة، وذلك لوجود عدد كبير من المجمعات التجارية المعدة للتأجير في عمان، إضافة لوجود حالة من الضعف في الإقتصاد الأردني بشكل عام، إلا أن الشركة بتنوع إستثماراتها وشراكاتها الإستراتيجية وتنوع مصادر دخلها ستقلص من هذه المخاطر بشكل كبير.

١١. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ :

- أ- حققت الشركة إيراداً من خلال شركتها التابعة (شركة مساكن الحجاز) التي تمتلك مجمع مساكن التجاري بقيمة (٦٠٠,٥٣٠) دينار.
- ب- قامت الشركة بتسديد التزاماتها المتعلقة بالمجمع التجاري المملوك لها من أقساط وفوائد بنكية ولم يعد أي قروض بنكية مسحقة على الشركة لغاية ٢٠١٩/١٢/٣١.
- ت- تم تسديد المسقفات المستحقة على المجمع ولغاية ٢٠١٩/١٢/٣١.

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

١٣. 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 ٢٠١٩/١٢/٣١ كما يلي:

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	البيان
١١,٥٩٤,٨٠١	١١,٣٣٣,٢٠٦	١٠,١٧٨,٨٣٨	١٠,٢٥٦,٢٨١	٨,٢٠٢,٥٦٩	حقوق المساهمين
٢,٧٩٧	(٧١,٥٩٦)	(١,٠٨٤,٧٦٣)	٧٧,٤٤٣	(٢,٠٥٣,٧١٢)	صافي الربح (الخسارة)
٤.٣٣٠	٣.٥٦٠	٣.١٧٠	٢.٧٠٠	٢.٢٨٠	سعر السهم في نهاية العام
٠.٩٤٧	٠.٩٢٥	٠.٨٣١	٠.٨٣٧	٠.٦٧٠	القيمة الدفترية

❖ تأسست الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٦ وبشرت العمل بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢١ وتم إدراج الأسهم في بورصة عمان بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٤ وتم تخفيض رأس المال من (١٨,٠٠٠,٠٠٠) سهم/دينار الى (١٢,٢٤٠,٠٠٠) سهم/دينار بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٤ وتم اخذ موافقة وزارة الصناعة والتجارة على زيادة رأس مال الشركة الى (٢٤,٤٨٠,٠٠٠) سهم/دينار بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٣ انقضت الفترة الزمنية دون تنفيذ قرار رفع راس المال وتم على ضوء ذلك وفي بداية ٢٠١٩ تم تعديل رأس المال المصرح به ليصبح (١٢,٢٤٠,٠٠٠) في عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

١٤. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال الفترة المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١:

الرقم	النسب المالية	٢٠١٩	٢٠١٨
١	هامش إجمالي الربح	(٣٧٪)	٦٩٪
٢	العائد على مجموع الموجودات	(١٨٪)	١٪
٣	العائد على حقوق المساهمين	(٢٢٪)	١٪
٤	نسبة التداول	١٣٠٪	٥٧٪
٥	نسبة السيولة السريعة	١٢٨٪	٥٥٪
٦	معدل المديونية	١٧٪	٢٤٪
٧	نسبة الملكية	٨٣٪	٧٦٪

١٥. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠٢٠.

- ❖ 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.

١٦. 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	٨٧٠٠

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

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

الرقم	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم في ٢٠١٩/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٨/١٢/٣١
١	السيد / حسن عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة لغاية ٢٠١٨/١١/١٥	الأردنية	-	٥,٢٣٤,٣٠٠
٢	السيد / كفاح أحمد مصطفى المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	٨٩,٨٣٥	٣٦,١٨٥
٣	السيد / محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري	عضو مجلس إدارة لغاية ٢٠١٨/٦/٢٣	الإماراتية	-	١٧,٧٧٦
٤	السيد / يحيى عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	١٨٩,٧٧٠	١٨٩,٧٧٠
٥	الدكتور/ عصام الدين مصطفى حسين أبو الشيخ	عضو مجلس إدارة	الأردنية	٦٨,٣١٠	٨٧,٩٦٠
٦	السيد / عبد الغني عبد العزيز عبد القادر غنام	عضو مجلس إدارة لغاية ٢٠١٨/٦/٢٣	الأردنية	-	١٠,٠٠٠
٧	السيد / عبدالرحمن عبدالله محمد اسميك	عضو مجلس إدارة من ٢٠١٨/١١/١٧	الأردنية	٧٣,٩٣٥	٧٣,٩٣٥
٨	السادة/ شركة ماريا للتطوير العقاري ويمثلها/ السيد علاء الضمور	عضو مجلس إدارة	الأردنية	٥,٥٨٩,٦١٦	٥,٣٨٩,٦١٦

مساهمات الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة والتنفيذية العليا:

إسم الشركة	الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠١٨/١٢/٣١	الشخص المسيطر
شركة ماريا للتطوير العقاري	٥,٥٨٩,٦١٦	٥,٣٨٩,٦١٦	السيد / حسن عبدالله محمد اسميك

ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل الإدارة التنفيذية العليا :

الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المملوكة بإسمه شخصياً في ٢٠١٩/٢١/٣١	عدد الأوراق المملوكة بإسمه شخصياً في ٢٠١٨/١٢/٣١
سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير العام	الأردنية	-	-
سفيان عبد الكريم محمد البوبلي	مدير مالي	الأردنية	-	-
يوسف أحمد حسن سارة	قائم بأعمال المدير المالي	الأردنية	-	-
إبراهيم 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 ٢٠١٩	عدد الأسهم ٢٠١٨
عبد الرحمن كفاح المحارمه	الأردنية	إبن السيد كفاح المحارمه نائب رئيس مجلس الإدارة	٢,٠٠٠	٢,٠٠٠
يزن عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	إبن الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	٢٢,٥٠٠	٢٢,٥٠٠
ديان عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	إبنة الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	٣٣,٧٨١	٣٣,٧٨١
زيد عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	إبن الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	٢٣,١٧٠	٢٣,١٧٠
شهد عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	إبنة الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	٩٥٣	٠

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

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

الرقم	إسم العضو	المنصب	المكافآت	بدل التنقلات السنوي	تاريخ إنتهاء العضوية السنوية	إجمالي المزايا السنوية
١	السيد/ يحيى عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-
٢	السيد/ كفاح أحمد المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-
٣	الدكتور/ عصام الدين مصطفى ابو الشيخ	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-
٤	السيد /عبدالرحمن عبدالله محمد اسميك	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-
٥	السيد/ علاء خالد الضمور	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 ٢٠١٩.

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

الرقم	الإسم	المنصب	الراتب السنوي	المكافآت	مزايا أخرى	المجموع
١	سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير العام	٣٨,٠٠٠	-	-	٣٨,٠٠٠
٢	سفيان عبد الكريم محمد البوبلي	المدير المالي لغاية ٢٠١٩/٠١/٣١	٢,٢٧٤	-	-	٢,٢٧٤
٣	يوسف أحمد حسن سارة	قائم بأعمال المدير المالي من ٢٠١٩/٠٢/١٥ ولغاية ٢٠١٩/١٠/٣١	٩,٩٥٢	-	-	٩,٩٥٢
٤	إبراهيم محمد موسى عفانة	قائم بأعمال المدير المالي من ٢٠١٩/١١/٠١	٤٠٠	-	-	٤٠٠

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

١٩. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية :

❖ لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١.

٢٠. 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 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.

٢١. 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 عشرة إجتماعات لمجلس الإدارة.

❖ تم عقد أربعة إجتماعات للجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة.

MASAKENCAPITAL مساكن كابيتال

YOUR TRUSTED INVESTMENT PARTNER

شريكك في الاستثمار موثوق

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال)

تقرير الحوكمة السنوي لعام ٢٠١٩

وفق تعليمات الحوكمة الصادرة بالاستناد لأحكام المادتين (١٢/ن) و(١١٨/ب) من قانون الأوراق المالية رقم (١٨) لسنة ٢٠١٧ والمقر بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠١٧/١٤٦) تاريخ ٢٠١٧/٥/٢٢

١- 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 (١٢/ن) و(١١٨/ب) من قانون الأوراق المالية رقم (١٨) لسنة ٢٠١٧ والمقر بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠١٧/١٤٦) تاريخ ٢٠١٧/٥/٢٢. 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.

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

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الوضع
١	يحيى عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي / غير مستقل
٢	كفاح أحمد مصطفى المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي / مستقل
٣	عصام الدين مصطفى حسين أبو الشيخ	عضو	غير تنفيذي / مستقل
٤	شركة ماريا للتطوير العقاري ويمثلها: علاء خالد الضمور	عضو	غير تنفيذي / غير مستقل
٥	عبدالرحمن عبدالله محمد اسميك	عضو	غير تنفيذي / غير مستقل

❖ خمسة أعضاء حاليين عام ٢٠١٩

❖ على ضوء محضر إجتماع الهيئة العامة غير العادي لشركة مساكن الاردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية م.ع.م. والمنعقد بتاريخ ٢٣/٠٦/٢٠١٨ تم تعديل المادة رقم (٥) من عقد التأسيس لتصبح (يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة من خمسة أعضاء تنتخبهم الهيئة العامة لمدة (٤) سنوات وتعديل الفقرة (أ) من المادة رقم (١١) من النظام الأساسي للشركة، وذلك بتخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة الى (٥) أعضاء بدلاً من (٧) 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).

٣- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الاشخاص الذين يشغلونها :

المنصب	الإسم
المدير العام	سعيد محمد سليمان الأزرق
المدير المالي التنفيذي ولغاية ٢٠١٩/٠١/٣١	سفيان عبد الكريم محمد البوبلي
قائم بأعمال المدير المالي من ٢٠١٩/٠٢/١٥ ولغاية ٢٠١٩/١٠/٣١	يوسف أحمد حسن سارة
قائم بأعمال المدير المالي من ٢٠١٩/١١/١	إبراهيم محمد موسى عفانه

٤- عضويات مجالس الإدارة الأخرى لأعضاء مجلس الادارة :

المنصب	الإسم
عضو مجلس إداره في: - شركة عمون للإستثمارات المتعددة م.ع.م - شركة الإسراء للإستثمار والتمويل الإسلامي م.ع.م	كفاح أحمد مصطفى المحارمه
عضو مجلس إدارة في الشركة الدولية للإستثمارات الطبية	عصام الدين مصطفى أبو الشيخ

٥- ضابط الارتباط :

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

٦- اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة كما يلي :

١- لجنة التدقيق.

٢- لجنة الترشيحات والمكافآت.

٣- لجنة الحوكمة.

٤- لجنة إدارة المخاطر.

اولاً: لجنة التدقيق:

تتألف لجنة التدقيق في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) من ثلاثة أعضاء حيث اجتمعت ٤ اجتماعات خلال العام ٢٠١٩ وذلك بحضور جميع الأعضاء وبحضور مدقق الحسابات في إجتماع واحد.

أعضاء لجنة التدقيق للعام ٢٠١٩ :

الإسم	المنصب	مؤهلات وخبرات أعضاء اللجنة
علاء خالد سلامة الضمور	عضو	❖ عمل في منصب مدير العلاقات العامة في شركة الأشمل للاستثمارات العقارية في الأردن ❖ عمل كمستشار إداري في مجموعة (HAMG) في الأردن
يحيى عبدالله محمد اسميك	رئيس اللجنة	❖ 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 ١٨٦٠ لكرة القدم في ألمانيا.
عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	عضو	❖ عضو جمعية جراحي العظام العالمية. ❖ عضو جمعية جراحي العظام الأمريكية. ❖ عضو جمعية جراحي العظام الأوروبية. ❖ عضو جمعية جراحي العظام الأردنية.

ثانياً : لجنة الترشيحات والمكافآت :

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت للعام ٢٠١٩ :

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

ثالثاً : لجنة الحوكمة :

أعضاء لجنة الحوكمة للعام ٢٠١٩ :

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

رابعاً : لجنة إدارة المخاطر :

أعضاء لجنة إدارة المخاطر للعام ٢٠١٩ :

عضو	علاء خالد الضمور
رئيس اللجنة	يحيى عبدالله محمد اسميك
عضو	سعيد محمد سليمان الأزرق

❖ تم عقد اجتماعين لكل من لجنة الحوكمة ولجنة المخاطر على حدى وثلاث اجتماعات للجنة الترشيحات والمكافآت وفق تعليمات الحوكمة خلال العام ٢٠١٩.

٧- اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد (١٠) اجتماعات مجلس إدارة خلال العام ٢٠١٩:

حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة لعذر قبله المجلس	الإجتماع الأول
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبدالرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الإجتماع الثاني
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبدالرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الإجتماع الثالث
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبدالرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الإجتماع الرابع
حضور كامل باستثناء السيد عبدالرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الإجتماع الخامس
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة لعذر قبله المجلس	الإجتماع السادس
حضور كامل باستثناء السيد علاء الضمور والسيد عصام أبو الشيخ لعذر قبله المجلس	الإجتماع السابع
حضور كامل باستثناء السيد علاء الضمور والسيد عصام أبو الشيخ لعذر قبله المجلس	الإجتماع الثامن
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبدالرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الإجتماع التاسع
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبدالرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الإجتماع العاشر

8- تنظيم أعمال المجلس

يهدف ضمان شمولية المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس، فقد عقد المجلس (10) اجتماعات خلال العام 2019.

- 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 تحيته من قبل المجلس بالإجماع.

رئيس مجلس الإدارة

أيحيى اسميك



MASAKENCAPITAL
مساكن كابيتال
YOUR TRUSTED INVESTMENT PARTNER
شريك في استثمار موثوق

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
المحتويات

صفحة	
٥ - ٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٧	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٨	قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٢٦ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩



RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.

P.O.BOX 963699

Amman 11196 Jordan

T +962 6 5673001

F +962 6 5677706

www.rsm.jo

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وكل من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها 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 فترة 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.

نعتقد 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 ٩٠٪ 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 بخبيرين 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 إجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى بخبيرين عقاريين مستقلين واحتماب القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وفيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Lead sponsors



RSM Jordan is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

معلومات أخرى

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

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

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

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

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

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

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

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تؤثر 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 وملامنة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن توجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقى وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.



لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحكومة، (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 تدقيتنا.

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحكومة 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 الحكومة، 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 هناك 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 المجموعة 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
نسيم شاهين
إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في ٢٠ شباط ٢٠٢٠



مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩		الموجودات
دينار	دينار	إيضاحات	
			موجودات غير متداولة
٢٥ ١٣٢	١٦ ٨٤٣	٣	ممتلكات ومعدات
١٢ ٣٧٦ ٨٥١	٨ ٩٥٥ ٠٧٠	٤	استثمارات عقارية
١	١	٥	استثمار في شركة حليفة
٤٢ ٢٤٨	٤٨ ٨٣١	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر
٥٥٤ ٣٥٤	٥٥٤ ٣٥٤	١٩	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٢ ٩٩٨ ٥٨٦	٩ ٥٢٥ ٠٩٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٦٩ ٧٦٤	٥٢ ٦٦٦	٧	أرصدة مدينة أخرى
٣٨ ١٠٠	٣٦ ١٠٠	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٣٤٤ ٤٧٩	١٩٢ ١٥١	٩	ذمم مدينة
١٤ ١٤٤	١ ١٩٠	١٠	شيكات برسم التحصيل
٣٧ ٩٠٩	١٠٢ ٤٧٤	١١	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٥٠٤ ٣٩٦	٣٨٤ ٥٨١		مجموع الموجودات المتداولة
١٣ ٥٠٢ ٩٨٢	٩ ٩٠٩ ٦٨٠		مجموع الموجودات
		١٢	حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠		رأس المال
(٣٠٩ ٣٨٥)	(٣٠٢ ٨٠٢)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(١ ٦٧٤ ٣٣٤)	(٣ ٧٣٤ ٦٢٩)		خسائر متراكمة
١٠ ٢٥٦ ٢٨١	٨ ٢٠٢ ٥٦٩		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
٢ ٢١١ ٢١٢	١ ٤١١ ٢١٢	١٩	المطلوبات غير المتداولة
١٥٠ ٠٠٠	٠٠٠	١٣	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢ ٣٦١ ٢١٢	١ ٤١١ ٢١٢		قرض يستحق لأكثر من سنة
١٥٠ ٠٠٠	٠٠٠	١٣	مجموع المطلوبات غير المتداولة
٢٤٠ ٤٨٥	٠٠٠	١٣	المطلوبات المتداولة
١١١ ٩٣٦	١١١ ٩٨٩		قرض يستحق خلال سنة
٣١٥ ١٨١	١٥٢ ٨٠٩		بنك دائن
٨ ١٨٦	٨ ١٨٦		ذمم دائنة
٥٩ ٧٠١	٢٢ ٩١٥	١٤	إيرادات إيجار غير متحققة
٨٨٥ ٤٨٩	٢٩٥ ٨٩٩		أمانات مساهمين
٣ ٢٤٦ ٧٠١	١ ٧٠٧ ١١١		أرصدة دائنة أخرى
١٣ ٥٠٢ ٩٨٢	٩ ٩٠٩ ٦٨٠		مجموع المطلوبات المتداولة
			مجموع المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
دينار	دينار		
٧٠١ ٩٦٠	٦٠٠ ٥٣٠		إيراد إيجارات
(١٩٠ ٤١٨)	(٢٠٢ ٥٠٧)	١٥	مصاريف تشغيلية
(٢٩ ٦٩٣)	(٢٩ ٥٩٥)	٤	استهلاك تشغيلي
...	(١٠٣٦ ٦٥٩)	١٦	خسائر بيع استثمارات عقارية
٤٨١ ٨٤٩	(٦٦٨ ٢٣١)		مجمّل (الخسارة) الربح
(٢٤٤ ٨٩٦)	(١٤٩ ٣٧٤)	١٧	مصاريف إدارية
(٢ ٩٥٠)	(٢ ٠٠٠)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٨٣ ٠٦٨)	(٢٥ ١٦٣)		مصاريف تمويل
...	(١ ٢١٥ ٥٢٧)	٤	مخصص تدني استثمارات عقارية
(٦٦ ٩٠٩)	...	٩	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
٨٤ ٠٢٦	(٢ ٠٦٠ ٢٩٥)		(خسارة) ربح السنة
...			
٠,٠٠٧	(٠,١٦٨)	١٨	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٨٤.٠٢٦	(٢.٦٠.٢٩٥)	(خسارة) ربح السنة
(٦.٥٨٣)	٦.٥٨٣	بنود الدخل الشامل الآخر
٧٧.٤٤٣	(٢.٥٣.٧١٢)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
		(الخسارة) الربح والدخل الشامل الآخر للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	
دينار	دينار	دينار	دينار	
١٠ ١٧٨ ٨٣٨	(١ ٧٥٨ ٣٦٠)	(٣٠٢ ٨٠٢)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٨٤ ٠٢٦	٨٤ ٠٢٦	٠٠٠	٠٠٠	ربح السنة
(٦ ٥٨٣)	٠٠٠	(٦ ٥٨٣)	٠٠٠	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
١٠ ٢٥٦ ٢٨١	(١ ٦٧٤ ٣٣٤)	(٣٠٩ ٣٨٥)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(٢٠٦٠ ٢٩٥)	(٢٠٦٠ ٢٩٥)	٠٠٠	٠٠٠	خسارة السنة
٦ ٥٨٣	٠٠٠	٦ ٥٨٣	٠٠٠	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
٨ ٢٠٢ ٥٦٩	(٣ ٧٣٤ ٦٢٩)	(٣٠٢ ٨٠٢)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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 إستناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
دينار	دينار		
٨٤٠٢٦	(٢٠٦٠٢٩٥)		الأنشطة التشغيلية
			(خسارة) ربح السنة
			تعديلات
٤٠٩١٥	٣٧٨٨٤	٤٤٣	استهلاكات
٢٩٥٠	٢٠٠٠		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٨٣٠٦٨	٢٥١٦٣		مصاريف تمويل
...	١٢١٥٥٢٧		مخصص تدني استثمارات عقارية
...	١٠٣٦٦٥٩		خسائر بيع استثمارات عقارية
٦٦٩٠٩	...	٩	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
			التغير في الموجودات والمطلوبات
٤٤٨٥٩	١٢٩٥٤		شيكات برسم التحصيل
(٣٣٤٤٢)	١٥٢٣٢٨		ذمم مدينة
١٤٩٦	١٧٠٩٨		أرصدة مدينة أخرى
٣٣٤٩٧	٥٣		ذمم دائنة
(٣٩٢٠)	(١٦٢٣٧٢)		إيرادات إيجار غير متحققة
(٣٩٠٦٣٨)	(٣٦١٨٦)		أرصدة دائنة أخرى
(٧٠٢٨٠)	٢٤٠٢١٣		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
...	١١٩٠٠٠٠		المتحصل من بيع استثمارات عقارية بالصافي
(٤١٦٢٥)	...		إضافات على استثمارات عقارية
(٤١٦٢٥)	١١٩٠٠٠٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٨٤٢٢١٩	(٨٠٠٠٠٠)		مبالغ مستحقة جهات ذات علاقة
(٦١٨٦٧٧)	(٥٤٠٤٨٥)		قرض وبنك دانن
(٨٣٠٦٨)	(٢٥١٦٣)		مصاريف تمويل مدفوعة
١٤٠٤٧٤	(١٣٦٥٦٤٨)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية
٢٨٥٦٩	٦٤٥٦٥		التغير في النقد وما في حكمه
٩٣٤٠	٣٧٩٠٩	١١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٣٧٩٠٩	١٠٢٤٧٤	١١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١. عام

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

بتاريخ ٢١ تموز ٢٠١٣ تم تخفيض رأس المال بنسبة ٣٢٪ من رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع والبالغ ١٨٠٠٠٠٠٠٠ دينار وبقيمة ٥٧٦٠٠٠٠ وذلك لغايات إطفاء معظم الخسائر المتراكمة البالغة ٣٠٨ ٧٩٥ ٥ دينار كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ ليصبح رأس المال المصرح والمكتتب به بعد التخفيض ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار، حيث تم استكمال جميع الإجراءات القانونية لدى الجهات الرسمية.

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

من أهم الغايات شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإبصال 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 أعلى 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 بإداعها 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 ٢٠ شباط ٢٠٢٠ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة لسنة مماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح رقم (٢٣).

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

أسس توحيد القوائم المالية الموحدة

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

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

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

نسبة التملك		رأس المال	النشاط	
٢٠١٨	٢٠١٩			
٪١٠٠	٪١٠٠	٣٠.٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن عمان للتطوير العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	١٠.٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	١.٠٠٠	تحليل مالي	شركة أكاديمية مساكن للتدريب والاستشارات المالية
٪١٠٠	٪١٠٠	١.٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	١.٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة
٪١٠٠	٪١٠٠	١.٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	١.٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري

ممتلكات ومعدات

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

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

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التنبؤ 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 بالكلفة 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 ٪٢.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلص منها أو عند التوقف عن استخدامها ولا يتوقع وجود منفعة مستقبلية منها. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد في قائمة الدخل الشامل 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 بأكملها عملية الإشاء أو التحديث. يتم التحويل من الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك بإشغالها من قبل المالك أو البدء بتحديثها تمهيداً لبيعها.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

الاستثمار في شركات حليفة

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر

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 وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المبيعة 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 المحفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل. يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل عند الشراء) وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات الأرباح الموزعة 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 التكتفات المستقبلية وخضم التكتفات 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 التكتفات 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.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

الجهات ذات العلاقة

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

الذمم المدينة

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

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسبيل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغيير في القيمة.

تسهيلات ائتمانية

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة ويزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض، ويتم تسجيلها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الدخل الموحدة عند سداد المطلوبات، وهكذا خلال عملية حساب الإطفاء لأسلوب معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة باعتبار أي خصم أو علاوة اقتناء والرسوم والتكاليف وهي جزء لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي وتدرج مصروفات التمويل في قائمة الدخل الموحدة.

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.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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 الموحد. كما يتم تحويل الإيرادات والمصاريف باستخدام معدل اسعار الصرف خلال السنة. ويتم تسجيل فروقات التحويل في بند مستقل ضمن حقوق الملكية.

ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنه في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنه 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 ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، صدر قانون ضريبة الدخل المعدل رقم (٣٨) لعام ٢٠١٨ (تاريخ التطبيق ١ كانون الثاني ٢٠١٩). وقد أدى القانون المعدل إلى تغيير نسبة ضريبة الدخل للشركات بالإضافة إلى احتساب المساهمة الوطنية لغرض سداد الدين الوطني حيث أنه تم تحديد معدلات المساهمة الوطنية في القانون المعدل على أساس القطاع.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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.

٣. ممتلكات ومعدات

المجموع دينار	سيارات دينار	أجهزة وبرامج ومعدات دينار	أثاث دينار	ديكورات دينار	الكلفة
١١٤ ٣٩٠	٦ ٠٠٠	٤٥ ١٠٦	٢٦ ٨٢٤	٣٦ ٤٦٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(٥٦٠)	٠٠٠	(٥٦٠)	٠٠٠	٠٠٠	استيعادات
١١٣ ٨٣٠	٦ ٠٠٠	٤٤ ٥٤٦	٢٦ ٨٢٤	٣٦ ٤٦٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٨٩ ٢٥٨	٦ ٠٠٠	٣٨ ٨٠٠	١٩ ٧٧١	٢٤ ٦٨٧	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٨ ٢٨٩	٠٠٠	٣ ٨٧٥	١ ٧٩٤	٢ ٦٢٠	استهلاك السنة
(٥٦٠)	٠٠٠	(٥٦٠)	٠٠٠	٠٠٠	استيعادات
٩٦ ٩٨٧	٦ ٠٠٠	٤٢ ١١٥	٢١ ٥٦٥	٢٧ ٣٠٧	٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٢٥ ١٣٢	٠٠٠	٦ ٣٠٦	٧ ٠٥٣	١١ ٧٧٣	صافي القيمة الدفترية
١٦ ٨٤٣	٠٠٠	٢ ٤٣١	٥ ٢٥٩	٩ ١٥٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
					٣١ كانون الأول ٢٠١٩

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٤. استثمارات عقارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١١.٥٧.٠٦٧	٨.٤٥٥.١٣٢	أراضي
٢.٣٨.٣٢٦	٢.٠٢٥.٠٢٧	مباني *
١٣.٩٥.٣٩٣	١٠.٤٨٠.١٥٩	
(٤٩٦.٣٩٣)	(١.٣٢٥.٣٣٥)	مخصص تدني استثمارات عقارية
(٢٢٢.١٤٩)	(٢٤٩.٧٥٤)	مجمع استهلاك المبني
١٢.٣٧٦.٨٥١	٨.٩٠٥.٠٧٠	

* يتضمن بند مباني فيلا (تحت التطيب) والمقامة على قطعة أرض رقم (٥٠١) من الحوض رقم (٤) من أراضي الزيتون بمساحة ٩٤٤ متر قامت المجموعة بتملكها خلال سنة ٢٠١٢ بموجب عقد بيع مع الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية، وتتوقع الإدارة تسجيل الفيلا خلال سنة ٢٠٢٠.

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ٤٧١ ١٠.٥٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين مستقلين (٢٠١٨: ٣٢٩ ١٥ ٢٦٢ دينار).

إن الأرض والمجمع التجاري المقام عليها بقيمة ٦٠٠ ٥٧٣ دينار مرهونة مقابل تسهيلات بنكية منوطة لشركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة مملوكة ١٠٠٪)، تم تسديد رصيدها خلال عام ٢٠١٩.

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص تدني استثمارات عقارية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٤٩٦.٣٩٣	٤٩٦.٣٩٣	رصيد بداية السنة
...	١.٢١٥.٥٢٧	مخصص تدني استثمارات عقارية خلال السنة
...	(٣٨٦.٥٨٥)	استيعادات
٤٩٦.٣٩٣	١.٣٢٥.٣٣٥	رصيد نهاية السنة

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبني:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٩٢.٤٥٦	٢٢٢.١٤٩	رصيد بداية السنة
٢٩.٦٩٣	٢٩.٥٩٥	استهلاك السنة
...	(١.٩٩٠)	استيعادات
٢٢٢.١٤٩	٢٤٩.٧٥٤	رصيد نهاية السنة

٥. استثمار في شركة حليفة

٢٠١٨	٢٠١٩	نسبة المساهمة	طبيعة النشاط	
دينار	دينار	٢٠١٨	٢٠١٩	
١	١	٪٣٠	٪٣٠	عقارية

شركة اللجين لتطوير الأراضي

حصة المجموعة من موجودات ومطلوبات الشركات الحليفة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٢.٥٦٥.٣٩٢	٢.٥٦٥.٣٩٢	موجودات غير متداولة
(٢.٥٦٦.٥٣٣)	(٢.٥٦٦.٥٣٣)	مطلوبات غير متداولة
(١.١٤١)	(١.١٤١)	حقوق الملكية

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٩ ٧٤٨	٢٦ ٣٣١	أسهم شركات محلية مدرجة
٢٢ ٥٠٠	٢٢ ٥٠٠	استثمار في شركات محلية غير مدرجة *
٤٢ ٢٤٨	٤٨ ٨٣١	

* تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة موجودات مالية غير متوفر لها أسعار سوقية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بمبلغ ٢٢ ٥٠٠ دينار وتظهر بالقيمة العادلة التي تم تقديرها من قبل الإدارة والمساوية تقريباً للكلفة الدفترية كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، والإدارة ليست على علم بأي مؤشرات على انخفاض قيمة تلك الاستثمارات.

٧. أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٤٨ ٢٢٦	٤٨ ٢٢٦	أمانات ضريبية دخل
١٧ ٥١٣	٣ ٤٤٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
١ ٠٠٠	١ ٠٠٠	تأمينات مستردة
٣ ٢٠٥	٠٠٠	أمانات ضريبية معارف
٦٩ ٧٦٤	٥٢ ٦٦٦	

٨. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٣٨ ١٠٠	٣٦ ١٠٠	موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

٩. ذمم مدينة

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٥٤٤ ٦١٩	٣٩٢ ١١٩	ذمم مستأجرين
١٧ ٦٨٨	١٧ ٨٦٠	ذمم أخرى
(٢١٧ ٨٢٨)	(٢١٧ ٨٢٨)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٣٤٤ ٤٧٩	١٩٢ ١٥١	

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

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٥٠ ٩١٩	٢١٧ ٨٢٨	رصيد بداية السنة
٦٦ ٩٠٩	٠٠٠	مخصص خلال السنة
٢١٧ ٨٢٨	٢١٧ ٨٢٨	رصيد نهاية السنة

١٠. شيكات برسم التحصيل

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٨ ٤٢٢	١ ١٩٠	١ - ٣ أشهر
٥ ٧٢٢	٠٠٠	٤ - ٦ أشهر
١٤ ١٤٤	١ ١٩٠	

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١١. نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٣٥ ٢٠٩	١٠٢ ٠٢٨	حسابات جارية لدى البنوك
٢ ٧٠٠	٤٤٦	الصندوق
<u>٣٧ ٩٠٩</u>	<u>١٠٢ ٤٧٤</u>	

١٢. حقوق الملكية

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

١٣. تسهيلات ائتمانية

٢٠١٨		٢٠١٩		
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دينار	دينار	دينار	دينار	
١٥٠ ٠٠٠	١٥٠ ٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	البنك الأردني الكويتي - قرض
٠٠٠	٢٤٠ ٤٨٥	٠٠٠	٠٠٠	البنك الأردني الكويتي - جاري مدين
<u>١٥٠ ٠٠٠</u>	<u>٣٩٠ ٤٨٥</u>	<u>٠٠٠</u>	<u>٠٠٠</u>	

قامت الشركة خلال سنة ٢٠١٩ بتسديد كامل الرصيد المستحق عليها لصالح البنك الأردني الكويتي.

١٤. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٥ ٩٦١	٢٢ ٣٦٧	مصاريف مستحقة
٥٦٠	٥٤٨	أمانات ضريبية دخل
٤٣ ١٨٠	٠٠٠	دفعات مقدمة
<u>٥٩ ٧٠١</u>	<u>٢٢ ٩١٥</u>	

١٥. مصاريف تشغيلية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٢٣ ٦٨٤	٩٦ ٩٣٢	رسوم ورخص
٦ ٢٧٤	٣٥ ٨٣٠	صيانة
٢٦ ٧٨٤	٢٨ ٩٣٠	كهرباء ومياه
٢٢ ٢٠٠	١٩ ٠٥٠	أمن وحماية
٩ ٠٠٠	١٠ ٠٩٠	نظافة
٠٠٠	٩ ٩٧٨	ضريبية دخل إيجارات
١ ٥٩١	١ ٤٤٤	مصاريف تأمين
٨٨٥	٢٥٣	أخرى
<u>١٩٠ ٤١٨</u>	<u>٢٠٢ ٥٠٧</u>	

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١٦. خسائر بيع استثمارات عقارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
...	١ ٢١٠ ٠٠٠	بيع استثمارات عقارية
...	(٢ ٢٢٦ ٦٥٩)	كلفة استثمارات عقارية مبيعة
...	(٢٠ ٠٠٠)	عمولات بيع
...	(١ ٠٣٦ ٦٥٩)	

١٧. مصاريف إدارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٤٤ ٥٩٠	٦١ ٥٦٢	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٠ ٥٢٠	٣٣ ١٥٠	أتعاب مهنية وقانونية
٩ ٢٥٦	١٠ ٢٦٥	رسوم ورخص
١٢ ٣٦٢	٨ ٦٠١	تأمين صحي
١١ ٢٢٢	٨ ٢٨٩	استهلاكات
١٦ ٣٣٠	٦ ٧٩٧	الضمان الاجتماعي
٦ ١٧٠	٦ ١٢٠	اشترابات
٢ ٧٠٠	٢ ٦٧٥	مكافآت
٢ ٠٩٨	٢ ٢٨٧	أخرى
٤ ٨٧٥	٢ ١٩٧	اجتماعات الهيئة العامة
٣ ٨٥١	١ ٨٨٣	كهرباء ومياه
١ ٥٣١	١ ٣٥١	سيارات
٩١٣	١ ٢١٠	هاتف
٣ ٨٥٠	١ ٠٤٧	أجور تقييم أراضي
٣٩٢	١ ٠٣٢	قرطاسية ومطبوعات
٤ ١١١	٨٧٥	صيانة
١٢٥	٣٣	بنكية
٢٤٤ ٨٩٦	١٤٩ ٣٧٤	

١٨. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٨٤ ٠٢٦	(٢ ٠٦٠ ٢٩٥)	(خسارة) ربح السنة
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
٠,٠٠٧	(٠,١٦٨)	

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١٩. ذمم جهات ذات العلاقة

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

ويُلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة:

٢٠١٨	٢٠١٩	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
دينار	دينار		
٨٠٢ ٣٧٤	٨٠٢ ٣٧٤	شركة حليفة	شركة اللجين لتطوير الأراضي *
٢٩٧ ٩١٩	٢٩٧ ٩١٩	شركة حليفة	الشركة المتخصصة لتدوير النفايات
١ ١٠٠ ٢٩٣	١ ١٠٠ ٢٩٣		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٥٤٥ ٩٣٩)	(٥٤٥ ٩٣٩)		
<u>٥٥٤ ٣٥٤</u>	<u>٥٥٤ ٣٥٤</u>		

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

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠١٨	٢٠١٩	طبيعة العلاقة	حسن عبد الله محمد اسميك**
دينار	دينار		
٢ ٢١١ ٢١٢	١ ٤١١ ٢١٢	رئيس مجلس الإدارة سابقاً (كبار مساهمين)	

** بلغت صافي حجم التمويلات للمجموعة مبلغ ١ ٤١١ ٢١٢ دينار، لا تحمل هذه الدفعات سعر فائدة وليس لها تاريخ استحقاق.

منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠١٨	٢٠١٩	رواتب
دينار	دينار	
٥٥ ٩٩٧	٥٠ ٦٢٦	

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠. ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.

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

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

شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة مصاريف المسفقات عن مقدار ضريبة الدخل المستحقة.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧، ٢٠١٦ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩، ٢٦ كانون الثاني ٢٠١٩، و٢٢ شباط ٢٠١٨ على التوالي.

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

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وقامت الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية وقد اصدرت قراراً بمطالبة الشركة برصيد تعويض قانوني مقداره ٢٣ ٨٢٥ دينار، تم الطعن بالقرار لدى محكمة بداية الضريبة ولم يصدر عنها قرار حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.

شركة أكاديمية مساكن للتدريب والاستثمارات المالية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩، ٢٦ كانون الثاني ٢٠١٩ على التوالي.

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

المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩، ٢٦ كانون الثاني ٢٠١٩ على التوالي.

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

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩، و٢٦ كانون الثاني ٢٠١٩ على التوالي. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩، و٢٦ كانون الثاني ٢٠١٩ على التوالي. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

شركة مساكن عمان للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

شركة المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢١. 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 وضمن 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.
ولم يُلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصصة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

٣١ كانون الأول ٢٠١٨		
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة
٣٠٠.٠٠٠	١٥٠.٠٠٠	١٥٠.٠٠٠
٢٤٠.٤٨٥	٠٠٠	٢٤٠.٤٨٥
١١١.٩٣٦	٠٠٠	١١١.٩٣٦
٣١٥.١٨١	٠٠٠	٣١٥.١٨١
٢.٢١١.٢١٢	٢.٢١١.٢١٢	٠٠٠
٨.١٨٦	٠٠٠	٨.١٨٦
٥٩.٧٠١	٠٠٠	٥٩.٧٠١
٣.٢٤٦.٧٠١	٢.٣٦١.٢١٢	٨٨٥.٤٨٩
قرض		
بنك دائن		
ذمم دائنة		
إيرادات إيجار غير متحققة		
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة		
أمانات مساهمين		
أرصدة دائنة أخرى		
٣١ كانون الأول ٢٠١٩		
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة
١١١.٩٨٩	٠٠٠	١١١.٩٨٩
١٥٢.٨٠٩	٠٠٠	١٥٢.٨٠٩
١.٤١١.٢١٢	١.٤١١.٢١٢	٠٠٠
٨.١٨٦	٠٠٠	٨.١٨٦
٢٢.٩١٥	٠٠٠	٢٢.٩١٥
١.٧٠٧.١١١	١.٤١١.٢١٢	٢٩٥.٨٩٩
ذمم دائنة		
إيرادات إيجار غير متحققة		
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة		
أمانات مساهمين		
أرصدة دائنة أخرى		

٢٢. إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة 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 والتغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها ٨.٢٠٢.٥٦٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ مقابل ١٠.٢٥٦.٢٨١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٣. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (٣) "اندماج الاعمال"

توضح هذه التعديلات تعريف الاعمال حيث نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية "الاطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية" المعدل. يشمل ذلك التعريفات المعدلة للموجودات والمطلوبات بالإضافة الى إرشادات جديدة بشأن القياس والغاء الاعتراف والعرض والافصاح. أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، الى جانب الاطار المفاهيمي المعدل، تعديلات على المراجع الخاصة بالاطار المفاهيمي في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، حيث تحتوي الوثيقة على تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (٢، ٣، ٤، ٦، ١٤) والمعايير المحاسبية الدولية أرقام (١، ٤، ٨، ٣٧، ٣٨) وتفسيرات لجنة المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٢، ١٩) وتفسير (٢٠، ٢٢) وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعيار رقم (٣٢) من اجل تحديث تلك التصريحات فيما يتعلق بالإشارات والاختصاصات من اطار العمل او للإشارة الى ما تشير اليه من نسخة مختلفة من الاطار المفاهيمي.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩): ميزات الدفع المسبق مع تعويض ذي مؤشرات سلبية

بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)، يمكن قياس أداء الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشرط أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية هي عبارة عن دفعات لأصل الدين والفوائد على المبلغ الأصلي المستحق (نموذج العمل وتحليل التدفقات النقدية التعاقدية SPPI) وأن يكون الغرض من الأداة هو ضمن نموذج العمل المناسب لذلك التصنيف. توضح تعديلات معايير التقارير المالية الدولي رقم (٩) ان الموجودات المالية ينطبق عليها نموذج SPPI بغض النظر عن الحدث أو الظرف الذي يؤدي إلى الإلغاء المبكر للعقد وبصرف النظر عن الطرف الذي يدفع أو يتلقى تعويضاً بسبب الإلغاء المبكر للعقد.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) "عقود التأمين" (يبدأ من اول كانون الثاني ٢٠٢٢)

ويوفر منهج قياس وعرض أكثر اتساقاً لجميع عقود التأمين. وتهدف هذه المتطلبات الى تحقيق هدف المحاسبة المتسقة، القائمة على المبادئ لعقود التأمين. ويحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) "عقود التأمين". يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) قياس مطلوبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٠) "القوائم المالية" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) "الاستثمارات في المنشآت الحليفة والمشاريع المشتركة (٢٠١١)" (تم تأجيل تاريخ السريان الى اجل غير مسمى. وما يزال التطبيق مسموحاً به) تتعلق هذه التعديلات بمعاملة بيع او مساهمة الموجودات من المستثمر في المنشأة الحليفة او المشروع المشترك. تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق واعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة قد لا يكون لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الاولى.

أثر تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) "عقود الاجارة"

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً لتحديد ترتيبات الاجارة ومعالجتها في القوائم المالية لكل من المؤجرين والمستأجرين. كما سيحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الاجارة" والتفسيرات ذات الصلة عندما يصبح ساري المفعول للقرارات المالية التي تبدأ في او بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٩.

قامت الشركة بحسب ما تجيزه الاحكام الانتقالية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦)، بعدم إعادة ادراج ارقام المقارنة، وتم الاعتراف بأي تعديلات على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في تاريخ الانتقال في الأرصدة الافتتاحية للأرصدة ذات العلاقة. لا يوجد اختلاف جوهري للمعالجة المحاسبية في سجلات المؤجر ما بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧).

يتعلق التغيير في تعريف عقد الاجارة بشكل أساسي بمفهوم السيطرة. ويميز المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٦) بين عقود الاجارات وعقود الخدمات على أساس ما إذا كان العميل يتحكم في استخدام أصل محدد ويعتبر عنصر التحكم موجوداً اذا كان لدى العميل:

- الحق في الحصول على قدر كبير من جميع الفوائد الاقتصادية الناجمة عن استخدام موجودات محددة؛ و
- الحق في توجيه استخدام هذا الأصل.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

هذا وتعتقد إدارة الشركة بأن أثر التطبيق للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) غير مادي ولن يتم عكس أثره على القوائم المالية للشركة كونه لا يوجد في الشركة عقود ايجار بصفتها مستأجرة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) "الاستثمار في المنشآت الحليفة والمشاريع المشتركة"
تتعلق هذه التعديلات بالحصص طويلة الأجل في المنشآت الحليفة والمشاريع المشتركة، وتوضح هذه التعديلات أن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية" للحصص طويلة الأجل في منشأة حليفة أو مشروع مشترك والتي تشكل جزءا من صافي الاستثمار في المنشأة الحليفة أو المشروع المشترك في حال لم تطبق طريقة حقوق الملكية بشأنها.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٩) "منافع الموظفين"
تتعلق هذه التعديلات فيما يتعلق بالتعديل على الخطط أو التخفيضات أو التسويات.

٢٤. أرقام المقارنة



تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية الموحدة لعام ٢٠١٨.

MASAKEN CAPITAL مساكن كابيتال

YOUR TRUSTED INVESTMENT PARTNER
شريكك في استثمار موثوق

د. إقرارات 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 رقابة فعال.

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

السادة أعضاء مجلس الإدارة

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

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

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