



شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة

التقرير السنوي السابع عشر

٢٠٢٥

تقرير مجلس الإدارة السابع عشر

والبيانات المالية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١





<u>الصفحة</u>	<u>قائمة المحتويات</u>
٥	جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة.....
٦	كلمة مجلس الإدارة.....
٧	تقرير مجلس الإدارة.....
٢١	تقرير الحوكمة السنوي لعام ٢٠٢٥.....
٢٧	البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة.....
٦٥	إقرارات مجلس الإدارة.....

## \*جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي الثامن عشر

- ١- تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي السابع عشر المنعقد في ٢٠/٤/٢٥.
- ٢- تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٥، والخطة المستقبلية للعام ٢٦.
- ٣- سماع ومناقشة تقرير مدقي الحسابات للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٥.
- ٤- مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانيتها العامة للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٥، والمصادقة عليها.
- ٥- إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٥.
- ٦- انتخاب مدقي الحسابات للعام ٢٦ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- ٧- أية أمور تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.

## أ- كلمة مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسعدنا نحن في مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) والعاملين فيها أن نرفع إلى هيتكم الموقرة التقرير السنوي السابع عشر متضمناً الإنجازات التي تحققت خلال الفترة الماضية، وان نضع بين ايديكم تطلعات ورؤية الشركة المستقبلية من خلال استراتيجية مبنية على أسس علمية وعملية واضحة متضمنة خطة عمل يعمل بها للعام ٢٠٢٦ إضافة لبياناتها المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

حضرات السادة المساهمين،

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

إننا في مجلس الإدارة ماضون قدماً بجد وحرص نحو تحقيق الأهداف المنشودة والإستمرار في مسيرة النجاح والمحافظة على الإنجازات للإرتقاء والعلو بالشركة وترسيخ مركزها وتعزيز وجودها في عالم الإستثمارات والأعمال حتى تكون قادرة على خوض غمار المنافسة على مستوى المنطقة وذلك بما ينسجم مع خطة ورؤية الشركة الطموحة.

وبالرغم من كل الظروف الاقتصادية إلا ان الشركة وبحمدالله حافظت على وضع مالي سليم وسيولة جيدة، ولم يترتب عليها أي ديون جديدة، حيث انها قد سددت كافة الإلتزامات المالية التي عليها وقامت بتسديد جميع الرسوم والضرائب المستحقة عليها بموجب ضريبة الأبنية والأراضي (المسقفات) على مجمعها التجاري (مجمع مساكن) المملوك لها، وذلك التزاماً بأحكام التشريعات النافذة، كما استفادت من الحوافز والخصومات التي أقرتها الدولة مقابل الدفع المبكر، ضمن الأطر الزمنية المعتمدة قانوناً.

وتسعى الشركة ممثلة بمجلس إدارتها الكريم، وطاقاتها كافة؛ لتحقيق أفضل النتائج المستقبلية، بما يزيد من درجة الثقة والمصداقية لدى المساهمين، وكذلك السعي لإنشاء مشاريع تحقق أهداف الشركة وتطلعاتها.

وفي الختام، نعدكم بأن نستمر بالسعي لتحسين أدائنا وإيجاد الأفضل، والبحث عن فرص جديدة لأنشطتنا داخل وخارج المملكة، وإننا نؤكد لكم حرصنا وسعينا الدائمين لحماية مصالح الشركة ومساهمتها واستثماراتها، وسنظل الأوفياء لتحقيق أقصى ما يمكن من الأهداف المرجوة في ظل رعاية صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

مجلس الإدارة

## ب- تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٥

حضرات السادة المساهمين الكرام،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي السابع عشر عن أعمال الشركة ونشاطاتها التي قامت بها خلال العام ٢٠٢٥ إضافة الى البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠٢٥/١٢/٣١، 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 وإستخداماتها.

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

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 ١٥٦ - الطابق الخامس - مكتب رقم (٥٠٤)
- لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء داخل المملكة أو خارجها.

ج- ويبلغ عدد الموظفين فيها (٤) موظفين.

د. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

يبلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة (٦,٨٥٤,٢٠١) دينار أردني وتشمل المعدات والممتلكات وإستثمارات عقارية وموجودات مالية بالقيمة العادلة.

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
١- مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	٪١٠٠	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري - الطابق الخامس	تمتلك مجمع مساكن التجاري في عمان- شارع المدينة المنورة
٢- مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠٠	٪١٠٠	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري - الطابق الخامس	٣ قطع أراضي زراعية قابلة للتحويل الى سكنية في منطقة السرو- السلط
٣- مساكن سوهو للتجارة والإستثمار	ذات مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	٪١٠٠	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري - الطابق الخامس	تم العدول عن قرار تصفية الشركة وتم تغيير اسمها ليصبح شركة مساكن سوهو للتجارة والإستثمار ذ م م بدلا من شركة المساكن الخضراء.
٤- أكاديمية مساكن للتدريب والإستشارات المالية	ذات مسؤولية محدودة	إستشارات مالية وفنية للأسهم واعطاء دورات تدريبية	١٠٠٠	٪١٠٠	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع مساكن التجاري - الطابق الخامس	-

\*على ضوء محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي لشركة مساكن الاردن لتطوير الاراضي والمشاريع الصناعية م ع م والمنعقد بتاريخ ٢٠٢٤/٠٨/٢٧ فقد تم تعديل عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة بتخفيض رأس المال بنسبة (٦٪) عن طريق ارجاع نقد للمساهمين بقيمة (٥٠٦,١٠٦,٠٠٠) (خمسمائة وستة الاف ومائة وستة دينار) اي توزيع النقد الفائض عن حاجة الشركة ليصبح رأس المال (٧,٩٢٨,٩٩٤) دينار/سهم (سبعة مليون وتسعمائة وثمانية وعشرون الف وتسعمائة واربعة وتسعون دينار/سهم). وقد تمت الموافقة من قبل دائرة مراقبة الشركات على التخفيض بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٠٧.

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

#### رئيس مجلس الإدارة

السيد/ يحيى عبد الله اسميك (عضو غير مستقل) تاريخ العضوية: ٢٠٢٤/٠٢/٢٦  
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 ونادي 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 أسهم خاصه مقرها دبي.
- عضو 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: ٢٠٢٤/٠٢/٢٦  
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: ٢٠٢٤/٠٢/٢٦

عمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري مدة تتجاوز (٦) سنوات في ابوظبي ودبي واوروبا والولايات المتحدة، بالإضافة الى مشاركته في المفاوضات وعمليات الاستحواذ التجارية الضخمة، وقيادة التنسيق بين العمليات بين مختلف الشركات التابعة والوحدات التجارية بما يتمتع به من مهارات قيادية استثنائية وخبره واسعه في المهام الموكلة اليه.

#### المناصب التي يشغلها:

- مدير العمليات في مجموعة "ماريا للتطوير العقاري" لمكاتب المجموعة في المملكة الأردنية الهاشمية ودولة الإمارات العربية المتحدة
- نائب الرئيس التنفيذي لشركة فيرست كابيتال القابضة في دولة الامارات العربية المتحدة.
- عضو مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.
- عضو مجلس الادارة في نادي ١٨٦٠ ميونخ لكرة القدم في ألمانيا.

### عضو مجلس الإدارة

السيد/ علاء خالد الضمور (ممثل شركة ماريا للتطوير العقاري) (عضو غير مستقل) تاريخ العضوية: ٢٠٢٤/٠٢/٢٦

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 واسعه في الهيكلة الادارية ووضع السياسات التنظيمية للشركات.

#### المناصب التي يشغلها:

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

### عضو مجلس الإدارة

الدكتور/ عصام الدين مصطفى أبو الشخ (عضو مستقل) تاريخ العضوية: ٢٠٢٤/٠٢/٢٦

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.

\*على ضوء محضر إجتماع الهيئة العامة العادي لشركة مساكن الاردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية م.ع.م والمنعقد بتاريخ ٢٠٢٤/٠٢/٢٦ تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفوزهم بالتزكية ولمدة اربعة سنوات قادمة اعتباراً من تاريخ ٢٠٢٤/٠٢/٢٦.

ج. أسماء موظفي الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كلٍ منهم: يتم إدارة الشركة من قبل الإدارة التنفيذية، وهم:

#### ١- السيد/ سعيد محمد سليمان الأزرق

- المنصب: المدير العام - تاريخ التعيين ٢٠١٨/١٠/٠٩ وحتى ٢٠٢٥/٠٥/٠٨.
- المنصب: المدير المالي - تاريخ التعيين ٢٠٢٥/٠٥/١١ وقدم استقالته من منصب المدير المالي في ٢٠٢٥/٠٦/٣٠. وتمت المصادقة وقبول الاستقالة من قبل مجلس الإدارة في ٢٠٢٥/٧/٢٧
- حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال والعلوم المالية من الجامعة المستنصرية العراق.
- تاريخ الميلاد: ١٩٧٣/٠٥/٠١
- الخبرات العملية:
- شغل منصب مدير مالي في شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة لمدة سنتين.
- شغل منصب مراقب مالي في شركة أرابتك للانشاءات لمدة سنتين.

شغل منصب مدير مالي في شركة العقاد للاستثمار لمدة ثماني سنوات.

**٢- السيد/ ابراهيم محمد موسى عفانة**

- المنصب: قائم بأعمال المدير المالي تاريخ التعيين ٢٠١٩/١١/٠١ وحتى ٢٠٢٥/٠٥/٠٨.
- حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة العلوم التطبيقية الاردن
- تاريخ الميلاد: ١٩٨٥/١٢/٢٥
- الخبرات العملية:  
عمل في شركة لتدقيق الحسابات لمدة سنتان.  
عمل كمراقب مالي في مؤسسة الأشمل للاستثمارات العقارية لمدة احدى عشر سنة.

**٣- السيدة/ ميادة إبراهيم مصطفى شريم**

- المنصب: المدير العام - تاريخ التعيين ٢٠٢٥/٠٥/١١ وقدمت استقالتها في ٢٠٢٥/٠٧/٠٦ وتمت المصادقة وقبول الاستقالة من قبل مجلس الإدارة في ٢٠٢٥/٧/٢٧
- تاريخ الميلاد: ١٩٧٧/٠٤/٠١
- الخبرات العملية:  
شغلت منصب نائب سابق في مجلس النواب الأردني التاسع عشر.

**٤- المهندس/ بدر محمد علي محمود بدر**

- المنصب: المدير العام - تاريخ التعيين ٢٠٢٥/١٠/٠١.
- حاصل على: -شهادة بكالوريوس هندسة كهربائية من جامعة البلقاء التطبيقية الاردن
- شهادة بكالوريوس العلوم في الهندسة الكهربائية من International Education Research Foundation - امريكا
- شهادة دورة ادارة مشاريع PMP
- تاريخ الميلاد: ١٩٨٤/٠٤/١٤
- الخبرات العملية:  
عمل بمنصب مدير مشاريع في شركة studio international لمدة ٤ سنوات  
عمل بمنصب مدير مشروع سانت ريجس لمدة ٦ سنوات في عمان.

**٥- السيد/ خالد محمد خالد العليبي**

- المنصب: محاسب رئيسي قائم بأعمال المدير المالي - تاريخ التعيين ٢٠٢٥/١٢/٠١.
- حاصل على شهادة بكالوريوس محاسبة من جامعة الزيتونة - الاردن
- تاريخ الميلاد: ١٩٩٠/١١/٢٢
- الخبرات العملية:  
عمل بوظيفة مديرمالي لشركة الشامخة للاستثمارات العقارية لمدة سبع سنوات.  
عمل بوظيفة محاسب عام لشركة المشارق للتجارة والمقاولات لمدة سنتين.  
عمل كمصدق داخلي في شركة الشرق الأوسط للصناعات الدوائية لمدة ثلاث سنوات.

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

المساهم	الجنسية	عدد الأسهم ٢٠٢٥	النسبة (%)	عدد الأسهم ٢٠٢٤	النسبة (%)
السيد/ حسن عبد الله محمد اسميك	الأردنية	٣,٣٩٠,٧٤٥	٤٢,٧٦	٣,٣٩٠,٧٤٥	٤٢,٧٦
السادة/ شركة ماريا للتطوير العقاري	الأردنية	٣,٦٢٠,٩١٧	٤٥,٦٧	٣,٦٢٠,٩١٧	٤٥,٦٧
المجموع		٧,٠١١,٦٦٢	٨٨,٤٣٪	٧,٠١١,٦٦٢	٨٨,٤٣٪

- بلغ رأس المال المصرح به للشركة بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣١ مبلغ (٧,٩٢٨,٩٩٤) دينار أردني.
- وبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع للشركة بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣١ مبلغ (٧,٩٢٨,٩٩٤) دينار أردني.
- على ضوء محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي لشركة مساكن الاردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية م ع م والمنعقد بتاريخ ٢٠٢٤/٠٨/٢٧ قررت الهيئة العامة للشركة تخفيض رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب ليصبح (٧,٩٢٨,٩٩٤) سهم /دينار بدلا من (٨,٤٣٥,١٠٠) سهم/دينار اي بمقدار (٥٠٦,١٠٦) سهم/دينار اي بنسبة (٦) % اي توزيع النقد الفائض عن حاجة الشركة للمساهمين.

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

- تقوم المجموعة بنشاط بيع وشراء الأراضي والعقارات وتقوم بالعمل على تسويق عقاراتها والبحث عن فرص في الاستثمار العقاري من خلال جهود تسويقية مستمرة من إدارة المجموعة التنفيذية ومجلس الادارة، مشيرين الى ان القطاع العقاري يعاني من ركود ونقص في السيولة وزيادة في العرض مما أدى الى حدوث ازمات مالية لبعض الشركات العقارية.
- تقوم المجموعة بتأجير وإدارة المجمع التجاري المملوك لشركتها التابعة مساكن الحجاز من خلال جهود تسويقية من اعلانات وتقديم خدمات تأجيرية مميزة هادفة لاستقطاب مستأجرين جدد والحفاظ على المستأجرين القائمين.
- لم تقم الشركة بشراء او بيع اي عقارات او اراضي خلال العام ٢٠٢٥.
- أسواقها الرئيسية:
- أ- تقوم المجموعة بنشاط بيع وشراء العقارات في السوق المحلي وذلك مع اشخاص طبيعيين أو اعتباريين معنيين في الاستثمار والتطوير العقاري داخل المملكة.
- ب- لا تمارس المجموعة أي نشاط تشغيلي خارج المملكة.
- حصة الشركة من السوق المحلي:
- لا نستطيع تحديد نسبة حصة المجموعة في السوق المحلي حيث لا تتوفر لدينا الاحصائيات اللازمة لهذا التقييم.
- حصتها من الاسواق الخارجية:
- لا يوجد للمجموعة أي نشاطات خارجية خلال هذا العام وحتى تاريخ هذا التقرير.
- كما هو معلوم فإن عدد الشركات في مجال التطوير العقاري داخل الاردن كثيرة، مما يعني وجود تنافس قوي بين هذه الشركات، 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 منطقتة، حيث يوجد تنافس قوي على تأجير المساحات الفارغة في المجمع، علماً بأن نسبة الإشغال في المجمع تبلغ حالياً (٨٠%) 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 محددین أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون (١٠٪) فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

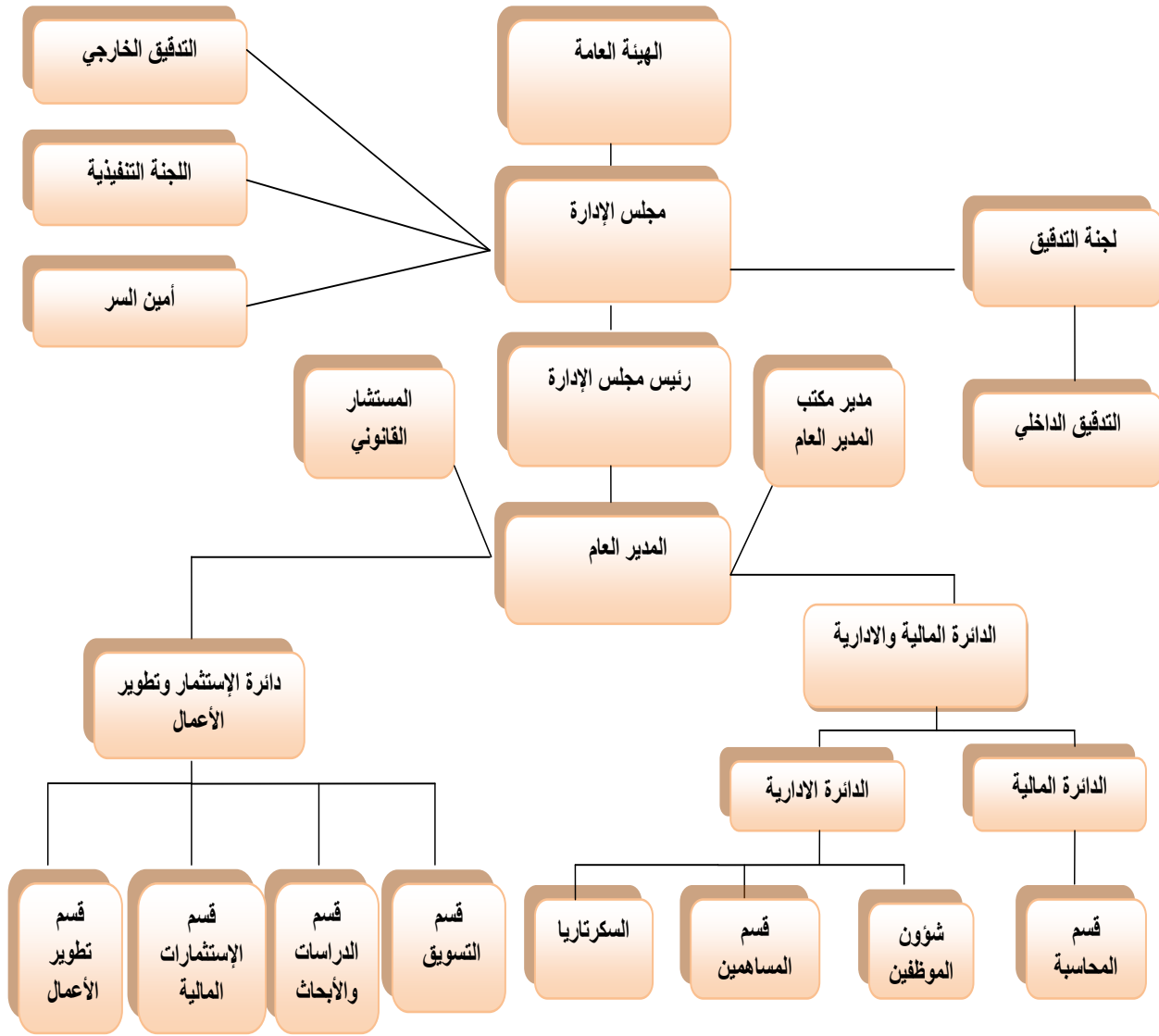
٧. أ- لا توجد أية حماية حكومية أو إمتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

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

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

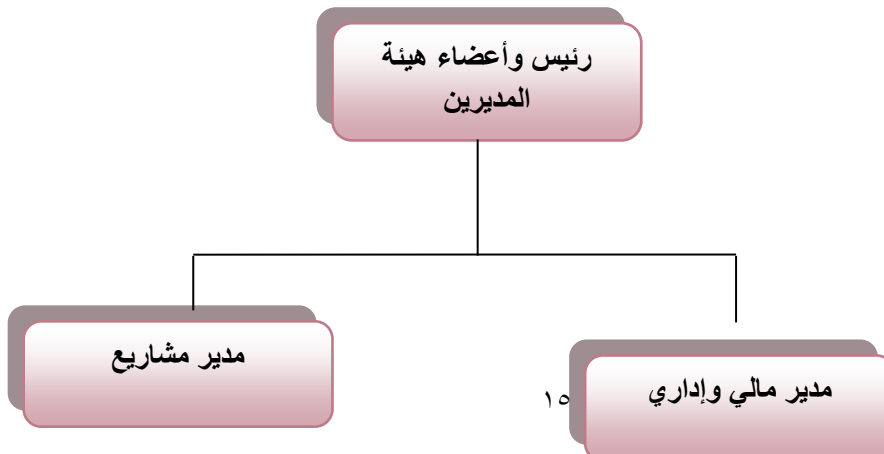
ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

٩. أ. الهيكل التنظيمي للشركة:

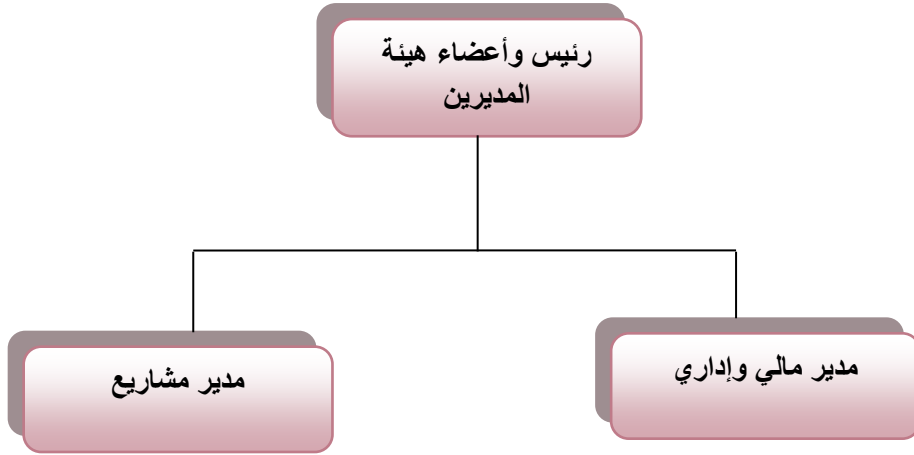


الهيكل التنظيمي للشركات التابعة:

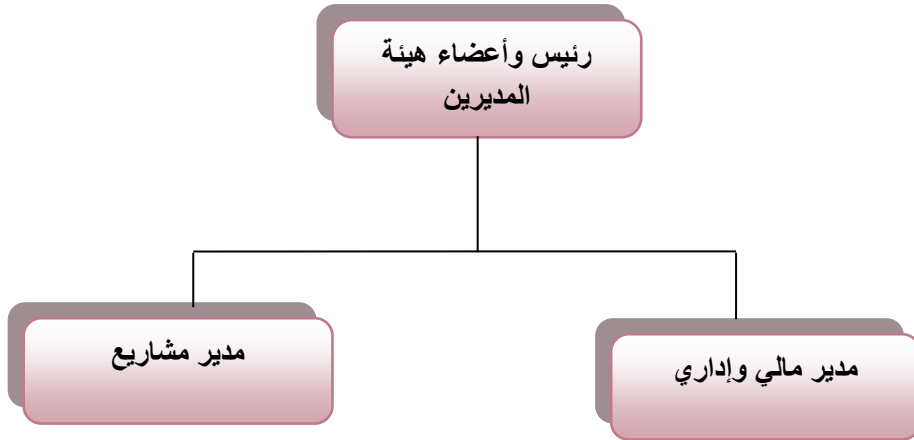
١ - شركة مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري ذ م م:



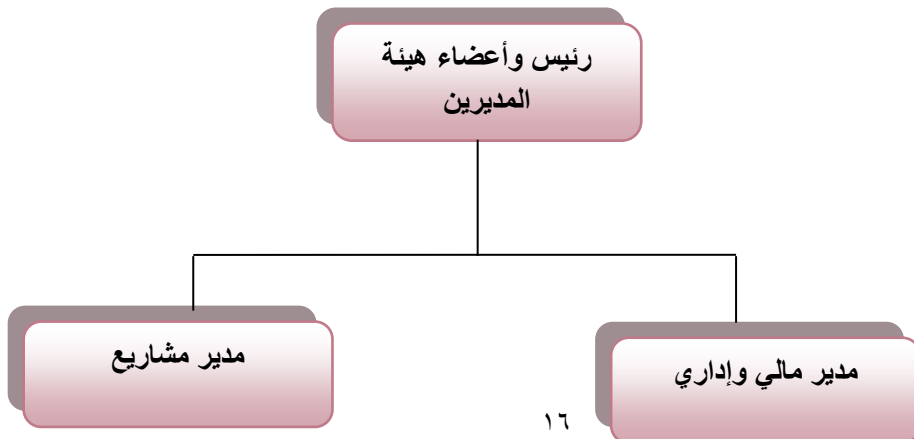
٢- شركة مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقاري ذ م م:



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



٤- شركة أكاديمية مساكن للتدريب والاستشارات المالية ذ م م:



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

ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم.

المؤهل العلمي	عدد موظفي شركة مساكن الأردن	عدد موظفي شركة مساكن عمان	عدد موظفي شركة مساكن بلعما	عدد موظفي شركة مساكن الحجاز	عدد موظفي شركة مساكن السرو	عدد موظفي شركة المساكن الراقية	عدد موظفي شركة سوهو (الخضراء)	عدد موظفي شركة أكاديمية مساكن
ماجستير	-	-	-	-	-	-	-	-
دبلوم عالي	-	-	-	-	-	-	-	-
بكالوريوس	١	-	-	-	-	-	-	-
دبلوم	٢	-	-	-	-	-	-	-
ثانوية	١	-	-	-	-	-	-	-
المجموع	٤	-	-	-	-	-	-	-

د- لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

١٠. المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

إن المخاطر التي تتعرض لها الشركة كونها شركة تعمل في مجال التطوير العقاري، وتمتلك مجعماً تجارياً تكمن بالدرجة الأولى بإنخفاض مستوى الطلب على الأراضي المطوّرة والمشاريع العقارية الأخرى، وكذلك احتمالية إنخفاض الطلب على إستئجار المكاتب التجارية ضمن المجمع التجاري الذي تمتلكه الشركة، نظراً لوجود عدد كبير من المجمعات التجارية المعدة للتأجير في عمان، إلا أن الشركة ستسعى لتنويع إستثماراتها وشراكاتها الإستراتيجية وتنويع مصادر دخلها لتحاول التقليل من هذه المخاطر وستعمل على

١١. الإنجازات التي حققتها الشركة والاحداث الهامة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١:

أ- حققت الشركة إيراداً من خلال شركتها التابعة (شركة مساكن الحجاز) التي تمتلك مجمع مساكن تجاري بقيمة ٤٤٦,٢١٠.٠ دينار.

ب- قامت الشركة بوضع خطة لتطوير وتشغيل المجمع التجاري، وذلك ضمن استراتيجية تهدف إلى رفع كفاءة الأداء وتعزيز القيمة الاستثمارية للموقع، وقد تم خلال النصف الثاني من العام ٢٠٢٥ تنفيذ أعمال صيانة وتحسين شاملة للمرافق والبنية التحتية، بهدف رفع مستوى جاهزية وتحسين البيئة التشغيلية داخل المجمع، بما يسهم

في جذب مستأجرين جدد لشغل المساحات الفارغة ودعم المستأجرين الحاليين وتعزيز استثماراتهم من خلال توفير بيئة تجارية مناسبة ومحفزة.

ت- رفع نسبة الإشغال في المجمع وتحقيق الاستقرار التشغيلي والمالي له وتأتي هذه الجهود ضمن رؤية واضحة لتطوير المجمع وتحسين مستوى الخدمات المقدمة، بما ينعكس إيجاباً على جميع الأطراف ذات العلاقة.

ث- قامت الشركة بتسديد كافة التزاماتها المتعلقة بالمجمع التجاري المملوك لها من مسقفات ولغاية ٢٠٢٥/١٢/٣١.

ج- قامت الشركة بتسديد كافة التزاماتها عن عام ٢٠٢٥.

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 ٢٠٢٥/١٢/٣١ كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	البيان
٨,٠٢٦,٣٤٢	٨,١٢٥,٧١٥	٨,٢٤٠,٧٠٠	٧,٧٧٨,٢٠٤	٧,٨٣٣,٦٧٥	حقوق المساهمين
٣٢,٠٣١	٩٩,٣٧٣	١١٤,٩٨٥	٤٣,٦١٠	٥٥,٤٧١	صافي الربح (الخسارة)
١,٢٦٠	٠,٩٦٠	١,٧٧٠	١,٣٥٠	٠,٨٦	سعر السهم في نهاية العام
٠,٦٥٥	٠,٦٦٣	٠,٩٧٧	٠,٩٨١	٠,٩٨٨	القيمة الدفترية
٠	٠	٠	٠	٠	الأرباح الموزعة

١٤. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال الفترة المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١:

الرقم	النسب المالية	٢٠٢٥	٢٠٢٤
١	هامش إجمالي الربح	٦٠%	٦٥%
٢	العائد على مجموع الموجودات	١%	٢%
٣	العائد على حقوق المساهمين	١%	٢%
٤	نسبة التداول	٤١١%	٤٠٥%
٥	نسبة السيولة السريعة	٤١١%	٤٠٥%
٦	معدل المديونية	٢%	١%
٧	نسبة الملكية	٩٨%	٩٨%

١٥. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠٢٦.

- تكثيف الجهود لتسييل الأصول الراكدة كالأراضي 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 RSM	٥٨٠٠

- بلغت الأتعاب الأخرى التي تلقاها مدققو الحسابات بالنسبة للشركة أو للشركات التابعة (٢٧٠٨) دينار
- بلغت الأتعاب المستحقة مدققو الحسابات بالنسبة للشركة أو للشركات التابعة مبلغ (٢٩٠٠) دينار.

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

الرقم	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم في ٢٠٢٥/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠٢٤/١٢/٣١
١	يحيى عبد الله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	١٢٢,٩٣١	١٢٢,٩٣١
٢	كفاح أحمد مصطفى المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	٦٣,٩٣٩	٥٩,٦٣٤
٣	عصام الدين مصطفى حسين أبو الشيخ	عضو مجلس إدارة	الأردنية	٢٧,٨٤١	٢٧,٨٤١
٤	عبد الرحمن عبد الله محمد اسميك	عضو مجلس إدارة	الأردنية	٤٧,٨٩٣	٤٧,٨٩٣
٥	شركة ماريا للتطوير العقاري ويمثلها علاء خالد الضمور	عضو مجلس إدارة	الأردنية الأردنية	٣,٦٢٠,٩١٧	٣,٦٢٠,٩١٧

ج. عدد الأوراق المملوكة من قبل الإدارة التنفيذية العليا:

عدد الأوراق المملوكة باسمه شخصياً في ٢٠٢٤/١٢/٣١	عدد الأوراق المملوكة باسمه شخصياً في ٢٠٢٥/١٢/٣١	الجنسية	المنصب	الإسم
-	-	الأردنية	المدير العام	سعيد محمد سليمان الأزرق
-	-	الأردنية	المدير المالي	سعيد محمد سليمان الأزرق
-	-	الأردنية	قائم بأعمال المدير المالي	ابراهيم محمد موسى عفانه
-	-	الأردنية	المدير العام	ميادة إبراهيم مصطفى شريم
-	-	الأردنية	المدير العام	بدر محمد علي محمود بدر
-	-	الأردنية	محاسب رئيسي-قائم بأعمال المدير المالي	خالد محمد خالد العليبي

ب. مساهمات أقارب أعضاء مجلس الإدارة و أقارب أشخاص الإدارة التنفيذية العليا:

عدد الأسهم ٢٠٢٤	عدد الأسهم ٢٠٢٥	صلة القرابة	الجنسية	إسم المساهم
٥,٦٥٠	٥,٦٥٠	إبن السيد/ كفاح المحارمه نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	عبد الرحمن كفاح المحارمه
١٤,٦٥٢	١٤,٦٥٢	إبن الدكتور/عصام أبوالمشايخ عضو مجلس الإدارة	الأردنية	يزن عصام الدين مصطفى أبو المشايخ
٢١,٨٨٢	٢١,٨٨٢	إبنة الدكتور/عصام أبوالمشايخ عضو مجلس الإدارة	الأردنية	ديان عصام الدين مصطفى أبو المشايخ
١٤,١٤٧	١٤,١٤٧	إبن الدكتور/عصام أبوالمشايخ عضو مجلس الإدارة	الأردنية	محمد عصام الدين مصطفى أبو المشايخ
١٤,١٤٧	١٤,١٤٧	إبنة الدكتور/عصام أبوالمشايخ عضو مجلس الإدارة	الأردنية	رهف عصام الدين مصطفى أبو المشايخ
١٥,٠٠٨	١٥,٠٠٨	إبن الدكتور/عصام أبوالمشايخ عضو مجلس الإدارة	الأردنية	زيد عصام الدين مصطفى أبو المشايخ

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

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

الشخص المسيطر	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١	إسم الشركة
لا يوجد	٣,٦٢٠,٩١٧	٣,٦٢٠,٩١٧	السادة / شركة ماريا للتطوير العقاري

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

الرقم	إسم العضو	المنصب	المكافآت	بدل التنقلات وسفر السنوي	تاريخ إنتهاء العضوية	إجمالي المزايا السنوية
١	السيد/ يحيى عبد الله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة	-	-	٢٦-٢٠٢٨	-
٢	السيد/ كفاح أحمد المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	-	-	٢٦-٢٠٢٨	-
٣	الدكتور/ عصام الدين مصطفى ابوالشيخ	عضو مجلس الإدارة	-	-	٢٦-٢٠٢٨	-
٤	السيد/ عبد الرحمن عبد الله محمد اسميك	عضو مجلس الإدارة	-	-	٢٦-٢٠٢٨	-
٥	السيد/ علاء خالد الضمور (ممثل شركة ماريا للتطوير العقاري)	عضو مجلس الإدارة	-	-	٢٦-٢٠٢٨	-

- لا يوجد أية مزايا عينية يتمتع بها أي من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.
- وقد تنازل أعضاء مجلس الإدارة عن بدل التنقلات للعام ٢٠٢٥.

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

الإسم	المنصب	الراتب السنوي	المكافآت	مزايا أخرى	المجموع
سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير العام	١٤,٠٨٠	٢٨٥٦٥	-	٤٢٦٤٥
سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير المالي	٣,٤٠٠	-	-	٣,٤٠٠
ابراهيم محمد موسى عفانه	القائم بأعمال المدير المالي	٣,٠٠٠	-	-	٣,٠٠٠
ميادة إبراهيم مصطفى شريم	المدير العام	٤,٢٥٠	-	-	٤,٢٥٠
بدر محمد علي محمود بدر	المدير العام	٦,٠٠٠	-	-	٦,٠٠٠
خالد محمد خالد العليبي	محاسب رئيسي-قائم بأعمال المدير المالي	٣٥٠	-	-	٣٥٠

- 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 ٢٠٢٥/١٢/٣١.

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

٢١. أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة

• لا يوجد مساهمات للشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي.

ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

• لا يوجد مساهمات للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

• تم عقد تسعة إجتماعات لمجلس الإدارة.

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

• تم عقد اجتماعين لكل من لجنة الحوكمة وثلاثة اجتماعات للجنة المخاطر وأربعة اجتماعات للجنة الترشيحات والمكافآت كل على حدى ووفق تعليمات الحوكمة.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال)

تقرير الحوكمة السنوي

٢٠٢٥

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 ومرونه وبأقل كلفة مادية وزمنية ممكنة، مع الحرص على الالتزام بالشفافية وحماية حقوق المستثمرين وصغار المساهمين، وأصحاب المصالح الاخرى.

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

الوضع	المنصب	اسم عضو مجلس الإدارة
غير تنفيذي/ غير مستقل	رئيس مجلس الإدارة	١- السيد/ يحيى عبد الله محمد اسميك
غير تنفيذي/ مستقل	نائب رئيس مجلس الإدارة	٢- السيد/ كفاح أحمد مصطفى المحارمة
غير تنفيذي/ مستقل	عضو	٣- الدكتور/ عصام الدين مصطفى حسين ابو الشيخ
غير تنفيذي/ غير مستقل	عضو	٤- السادة/ شركة ماريا للتطوير العقاري ويمثلها: السيد/ علاء خالد الضمور
غير تنفيذي/ غير مستقل	عضو	٥- السيد/ عبد الرحمن عبد الله محمد اسميك

\* الشركة ملتزمة بتطبيق المادة ٤/ج المتعلقة بالأعضاء المستقلين في مجلس الإدارة.

\* خمسة أعضاء حاليين في العام ٢٠٢٥.

\* 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).

\* تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفوزهم بالتزكية باجتماع الهيئة العامة العادي والمنعقد بتاريخ ٢٦-٢-٢٠٢٤.

٣- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المنصب
السيد/ سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير العام - حتى تاريخ ٨-٥-٢٠٢٥
السيد/ إبراهيم محمد موسى عقانه	قائم بأعمال المدير المالي - حتى تاريخ ٨-٥-٢٠٢٥
السيدة/ ميادة إبراهيم مصطفى شريم	المدير العام- من تاريخ ١١-٥-٢٠٢٥ حتى ٢٧-٧-٢٠٢٥
السيد/ سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير المالي - من ١١-٥-٢٠٢٥ الى ٢٧-٧-٢٠٢٥
السيد/ بدر محمد علي محمود بدر	المدير العام - من ١-١٠-٢٠٢٥
السيد/ خالد محمد خالد العليبي	محاسب رئيسي- قائم بأعمال المدير المالي - من ١-١٢-٢٠٢٥

٤- عضويات مجالس الإدارة الأخرى لأعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	المنصب
السيد/ كفاح أحمد مصطفى المحارمه	-عضو مجلس ادارة في: شركة عمون للإستثمارات المتعددة م.ع.م -عضو مجلس إدارة في: شركة الإسراء للاستثمار

٥- ضابط الارتباط:

- تم تسمية السيد / سعيد محمد سليمان الأزرق ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة حتى تاريخ ٢٧-٧-٢٥٠٢٠.

- تم تسمية السيدة / ليننا صالح نمر معمر ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.

٦- اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة كما يلي:

\* الشركة ملتزمة بتطبيق المادة ٦/ب المتعلقة باشتراط وجود أعضاء مستقلين في اللجان الدائمة التي يشكلها مجلس الإدارة.

١- لجنة التدقيق.

٢- لجنة الترشيحات والمكافآت.

٣- لجنة الحوكمة.

٤- لجنة إدارة المخاطر.

أولاً: لجنة التدقيق:

- تتألف لجنة التدقيق في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) من ثلاثة أعضاء حيث اجتمعت ٤ اجتماعات خلال العام ٢٠٢٥ وفق تعليمات الحوكمة وذلك بحضور جميع الأعضاء وبحضور مدقق الحسابات في اجتماعين.
- قامت لجنة التدقيق بالاجتماع مع المدقق الخارجي، في اجتماعين خلال السنة مع حضور جميع أعضاء لجنة التدقيق وبحضور الإدارة التنفيذية.
- أعضاء لجنة التدقيق للعام ٢٠٢٥:

أعضاء اللجنة	المنصب	مؤهلات وخبرات أعضاء اللجنة
السيد/ يحيى عبد الله محمد اسميك	رئيس اللجنة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مدير العمليات لمكاتب مجموعة (HAMG) في الأردن والإمارات.</li> <li>• عضو مجلس ادارة مجموعة (HAMG) في الأردن.</li> <li>• مدير تطوير الأعمال في شركة فيرست كابيتال القابضة في دبي.</li> <li>• رئيس المجلس الإشرافي في نادي ميونخ ١٨٦٠ لكرة القدم في المانيا.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• عضو جمعية جراحي العظام العالمية.</li> <li>• عضو جمعية جراحي العظام الأمريكية.</li> <li>• عضو جمعية جراحي العظام الأوروبية.</li> <li>• عضو جمعية جراحي العظام الأردنية.</li> </ul>	عضو	الدكتور/عصام الدين مصطفى ابو الشيخ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• عمل في منصب مدير العلاقات العامة في شركة الأشمل للإستثمارات العقارية في الأردن.</li> <li>• عمل كمستشار إداري في مجموعة "HAMG" في الأردن.</li> </ul>	عضو	السيد/ علاء خالد سلامة الضمور

١. تقوم لجنة التدقيق بممارسة المسؤوليات والصلاحيات الموكلة إليها بموجب قانون الشركات وأي تشريعات أخرى ذات علاقة، ويتضمن ذلك مراقبة ومراجعة (نتائج ومدى كفاية التدقيق الداخلي والخارجي للشركة، البيانات المالية، أنظمة الضبط والرقابة الداخلية).
٢. تقوم لجنة التدقيق بتقديم التوصيات للمجلس بخصوص المدقق الخارجي وسواء من تقييم أداء أو أية أمور أخرى تتعلق به.
٣. للجنة التدقيق الحصول على أي معلومات من الإدارة التنفيذية وكذلك لها استدعاء أي موظف أو عضو مجلس إدارة لحضور اجتماعاتها.
٤. قامت لجنة التدقيق بالاجتماع مع المدقق الخارجي، المدقق الداخلي، ٤ مرات في السنة مع حضور جميع أعضاء لجنة التدقيق وبدون حضور الإدارة التنفيذية.
٥. مسؤولية لجنة التدقيق لا تغني عن مسؤوليات المجلس أو الإدارة التنفيذية فيما يتعلق بالرقابة على كفاية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.
٦. تعتمد لجنة التدقيق خطة التدقيق السنوية وتراقب تطبيقها وتدرس ملاحظات المدققين (تتولى الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي).

#### ثانياً: لجنة الترشيحات والمكافآت:

- تتألف لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) من ثلاثة أعضاء حيث اجتمعت ٤ اجتماعات خلال العام ٢٠٢٥ وفق تعليمات الحوكمة وذلك بحضور جميع الأعضاء.
- أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت للعام ٢٠٢٥:

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

### ثالثاً: لجنة الحوكمة:

- تتألف لجنة الحوكمة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) من ثلاثة أعضاء حيث اجتمعت ٢ اجتماعين خلال العام ٢٠٢٥ وفق تعليمات الحوكمة وذلك بحضور جميع الأعضاء.
- أعضاء لجنة الحوكمة للعام ٢٠٢٥:

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

### رابعاً: لجنة إدارة المخاطر:

- تتألف لجنة إدارة المخاطر في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) من ثلاثة أعضاء حيث اجتمعت ٢ اجتماعات خلال العام ٢٠٢٥ وفق تعليمات الحوكمة وذلك بحضور جميع الأعضاء.
- أعضاء لجنة إدارة المخاطر للعام ٢٠٢٥:

رئيس اللجنة	يحيى عبد الله محمد اسميك
عضو	عصام الدين مصطفى ابو الشيخ
عضو حتى تاريخ ٢٠٢٥-٥-١٥ عضو اللجنة من تاريخ ٢٠٢٥-٥-١٥	سعيد محمد سليمان الأزرق علاء خالد الضمور

٧- اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد (١٤) إجتماعا لمجلس الإدارة خلال العام ٢٠٢٥ وفق تعليمات الحوكمة:

حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الاجتماع الاول
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الاجتماع الثاني
حضور كامل .	الاجتماع الثالث
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الاجتماع الرابع
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الاجتماع الخامس
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الاجتماع السادس
حضور كامل باستثناء السيد علاء الضمور والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الاجتماع السابع
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الإجتماع الثامن
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الإجتماع التاسع
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الاجتماع العاشر
حضور كامل .	الاجتماع الحادي عشر
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الاجتماع الثاني عشر
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الاجتماع الثالث عشر
حضور كامل باستثناء السيد كفاح المحارمة والسيد عبد الرحمن اسميك لعذر قبله المجلس	الاجتماع الرابع عشر

## ٨- تنظيم أعمال المجلس:

يهدف ضمان شمولية المواضيع المعروضة في اجتماعات المجلس، فقد عقد المجلس (١٤) اجتماعاً خلال العام ٢٠٢٥.

- 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 وقيل 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، ويحدّد المجلس وظيفة ومهام أمين سر المجلس بشكل رسمي وكتابي وبما يتماشى ومستوى المسؤوليات المشار إليها أعلاه، كما يتمّ اتخاذ أي قرار يتعلق بتعيينه أو تنحيته من قبل المجلس بالإجماع.

يحيى اسميك

رئيس مجلس الإدارة



مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥  
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	
٥ - ٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٧	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٨	قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٢٤ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

## 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 ٢٠٢٥، 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 ٢٠٢٥، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

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

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

#### أمور التدقيق الهامة

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

#### استثمارات عقارية

تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٨٦% من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الاستثمارات العقارية عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه قامت المجموعة بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة على قائمة الدخل الموحدة لتلك الفترة وعليه تعتبر الاستثمارات العقارية أمراً هاماً لتدقيقنا.

#### نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

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

## معلومات أخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهر في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهرية. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهرية 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 جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

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

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

## مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

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

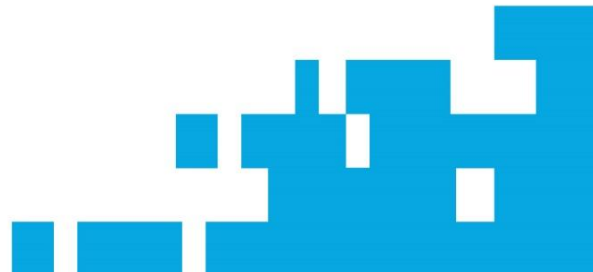
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

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

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

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

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



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

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

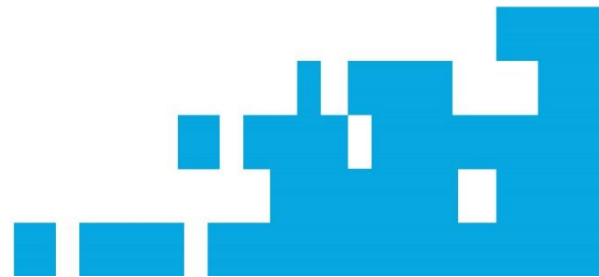
من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً،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

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحفظ مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية خلال سنة ٢٠٢٥ بقيود 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  
لتدقيق الحسابات  
نسيم شاهين  
إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
في ٢٠٢٦/٣/١٧



مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
			<b>موجودات غير متداولة</b>
١,٧٢٧	١,٤٤١	٤	ممتلكات ومعدات
٦,٨٨٢,١٨٤	٦,٨٥٢,٧٥٧	٥	استثمارات عقارية
١	١	٦	استثمار في شركة حليفة
٢	٢	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
٤٦٧,٨١٢	٤٦٧,٨١٢	١٨	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
<b>٧,٣٥١,٧٢٦</b>	<b>٧,٣٢٢,٠١٣</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>موجودات متداولة</b>
١,٥٠٣	٤٧,٢٨٩	٨	أرصدة مدينة أخرى
٢١,٦٠٠	٢٥,١٠٠	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٩٨,٠١٨	٢٤٨,٦٨٠	١٠	ذمم مدينة
١٣,٨٥٠	١٤,٥٤٠	١١	شيكات برسم التحصيل
٣٣١,٤٣٠	٣٤٠,٦٠٩	١٢	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
<b>٥٦٦,٤٠١</b>	<b>٦٧٦,٢١٨</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>٧,٩١٨,١٢٧</b>	<b>٧,٩٩٨,٢٣١</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		١٣	<b>حقوق الملكية</b>
٧,٩٢٨,٩٩٤	٧,٩٢٨,٩٩٤		رأس المال
١٧,٦١٤	١٧,٦١٤		الاحتياطي الاجباري
(٣٥١,٦٣١)	(٣٥١,٦٣١)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
١٨٣,٢٢٧	٢٣٨,٦٩٨		أرباح مدورة
<b>٧,٧٧٨,٢٠٤</b>	<b>٧,٨٣٣,٦٧٥</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٣,٠٤٧	٣,٠٢١	١٩	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
١١٢,٦٢٣	١٣٣,٥٥٠		إيرادات إيجار غير متحققة
٢١,٣٥٣	٢٢,٣٨٣		أمانات مساهمين
٢,٩٠٠	٥,٦٠٢	١٤	أرصدة دائنة أخرى
<b>١٣٩,٩٢٣</b>	<b>١٦٤,٥٥٦</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>٧,٩١٨,١٢٧</b>	<b>٧,٩٩٨,٢٣١</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

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 ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	
دينار	دينار		
٤٤٦,٠٤٩	٤٤٦,٢١٠		إيراد إيجارات
(١٢٨,٤٠٥)	(١٤٧,٨٤٩)	١٥	مصاريف تشغيلية
(٢٩,٤٢٧)	(٢٩,٤٢٧)	٥	استهلاك تشغيلي
٢٨٨,٢١٧	٢٦٨,٩٣٤		مجمّل الربح
(١٢٢,٤٥٣)	(١٥٢,٨٧٣)	١٦	مصاريف إدارية
(١٢,٥٠٠)	٣,٥٠٠		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١٤,٤٤٢)	-	١٠	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١,١٤٨	(٦٤٨)		إيرادات ومصاريف أخرى
١٣٩,٩٧٠	١١٨,٩١٣		ربح السنة قبل الضريبة
(٦٣,٩٨٨)	(٦٣,٤٤٢)	١٩	ضريبة الدخل والمساهمة وطنية
٧٥,٩٨٢	٥٥,٤٧١		ربح السنة بعد الضريبة
٠,٠٠٩ دينار	٠,٠٠٧ دينار	١٧	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من 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 ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
٧٥,٩٨٢	٥٥,٤٧١	ربح السنة
(٣٢,٣٧٢)	-	بنود الدخل الشامل الآخر
٤٣,٦١٠	٥٥,٤٧١	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
		الربح والدخل الشامل الآخر للسنة

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

المجموع دينار	أرباح مدورة دينار	التغير المتراكم في القيمة العادلة دينار	الاحتياطي الاجباري دينار	رأس المال دينار	
٨,٢٤٠,٧٠٠	١٠٧,٢٤٥	(٣١٩,٢٥٩)	١٧,٦١٤	٨,٤٣٥,١٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(٥٠٦,١٠٦)	-	-	-	(٥٠٦,١٠٦)	تخفيض رأس المال
٧٥,٩٨٢	٧٥,٩٨٢	-	-	-	ربح السنة
(٣٢,٣٧٢)	-	(٣٢,٣٧٢)	-	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
٧,٧٧٨,٢٠٤	١٨٣,٢٢٧	(٣٥١,٦٣١)	١٧,٦١٤	٧,٩٢٨,٩٩٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٥٥,٤٧١	٥٥,٤٧١	-	-	-	ربح السنة
٧,٨٣٣,٦٧٥	٢٣٨,٦٩٨	(٣٥١,٦٣١)	١٧,٦١٤	٧,٩٢٨,٩٩٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

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

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم 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 ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	
دينار	دينار		
١٣٩,٩٧٠	١١٨,٩١٣		الأنشطة التشغيلية
			ريح السنة قبل الضريبة
٢٩,٦٦٤	٣١,٤٣٦	٥,٤	تعديلات
١٢,٥٠٠	(٣,٥٠٠)		استهلاكات
١٤,٤٤٢	-	١٨,١٠	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
			مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(١٣,٠٠٠)	(٦٩٠)		التغير في الموجودات والمطلوبات
١,٨٨١	(٥٠,٦٦٢)		شيكات برسم التحصيل
-	(٤٥,٧٨٦)		ذمم مدينة
(٥٦)	٢٠,٩٢٧		أرصدة مدينة أخرى
-	٢,٧٠٢		إيرادات إيجار غير متحققة
(٨٤,٠٣٠)	(٦٣,٤٦٨)	١٩	أرصدة دائنة أخرى
١٠١,٣٧١	٩,٨٧٢		ضريبة دخل مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
-	(١,٧٢٣)		الأنشطة الاستثمارية
-	(١,٧٢٣)		شراء ممتلكات ومعدات
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
١١,٧٧٣	١,٠٣٠		الأنشطة التمويلية
(٥٠٦,١٠٦)	-		امانات مساهمين
(٤٩٤,٣٣٣)	١,٠٣٠		تخفيض راس المال
(٣٩٢,٩٦٢)	٩,١٧٩		صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٧٢٤,٣٩٢	٣٣١,٤٣٠	١٢	التغير في النقد وما في حكمه
٣٣١,٤٣٠	٣٤٠,٦٠٩	١٢	النقد وما في حكمه في بداية السنة
			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

١. عام

- تأسست شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٢٦ أيار ٢٠٠٨ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة الأردنية تحت الرقم (٤٥٥). إن مركز التسجيل هو المملكة الأردنية الهاشمية وقد حصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ آب ٢٠٠٨.
- بتاريخ ٢١ تموز ٢٠١٣ تم تخفيض رأس المال بنسبة ٣٢٪ من رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع والبالغ ١٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار وبقيمة ٥,٧٦٠,٠٠٠ وذلك لغايات إطفاء معظم الخسائر المتراكمة البالغة ٥,٧٩٥,٣٠٨ 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.
- قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٣ نيسان ٢٠٢٣ بتخفيض رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب والبالغ ١٢,٢٤٠,٠٠٠ دينار/سهم بإطفاء ٣,٨٠٤,٩٠٠ دينار من رصيد الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ ليصبح رأس المال المصرح به بعد التخفيض ٨,٤٣٥,١٠٠ دينار/سهم.
- قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٧ اب ٢٠٢٤ بتخفيض رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب والبالغ ٨,٤٣٥,١٠٠ دينار/سهم بنسبة ٦٪ عن طريق ارجاع نقد للمساهمين بقيمة ٥٠٦,١٠٦ دينار اي توزيع النقد الفائض عن حاجة الشركة ليصبح رأس المال ٧,٩٢٨,٩٩٤ دينار/سهم وقد تمت الموافقة بالاجماع على هذا القرار وتقويض مجلس الادارة باكمال الاجراءات لدى الجهات الرقابية والرسمية.
- أهم الغايات شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية:
  - شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية،
  - رهن العقارات والأموال المنقولة وغير المنقولة التي تملكها تاميناً وضماناً للقروض و/أو ضماناً لديون الشركات التابعة بدون حد اعلى بما يحقق المصلحة،
  - إدارة و/أو تأسيس أو تملك أو المساهمة أو المشاركة في الشركات والمشاريع على اختلاف أنواعها وغاياتها،
  - استثمار الأموال في المجالات السياحية والزراعية والعقارية والتجارية والاتصالات،
  - شراء وبيع استبدال وإجارة وحيازة ورهن وفك رهن أي أموال منقولة وغير منقولة،
  - استثمار أموالها بإيداعها في البنوك و/أو باي وجه آخر والتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة بالطريقة التي تحقق الغايات وفقاً للقوانين والأنظمة.
- تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٦/٣/١٧ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

## ٢. التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة متقنة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٥:

### عدم قابلية العملة للتحويل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ "اثر التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" للفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد كانون الأول ٢٠٢٥، كيفية تقييم المنشأة فيما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري عندما تكون القابلية للتحويل معدومة. تتطلب التعديلات أيضاً الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من فهم كيفية تأثير، أو توقع تأثير عدم قابلية العملة للتحويل إلى العملة الأخرى على الأداء المالي والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة. لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

## ٣. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

### أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

- تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.
- تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.
- ان الدينار الأردني هو عملة اظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

### أسس توحيد القوائم المالية الموحدة

- تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها، وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة 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	
٢٠٢٤	٢٠٢٥			
٪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	إدارة مطاعم	شركة مساكن سوهو للتجارة والاستثمار

#### ممتلكات ومعدات

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

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

#### استثمارات عقارية

- تظهر الاستثمارات العقارية 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 الموحدة في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد.
- يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك إما بانتهاء إشغالها من قبل المالك أو بتأجيرها لطرف آخر أو باكتمال عملية الإنشاء أو التحديث. يتم التحويل من الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك بإشغالها من قبل المالك أو البدء بتحديثها تمهيداً لبيعها.

#### الاستثمار في شركة حليفة

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

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

- تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في غير أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة.
- يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية 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 المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.
- يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل الموحدة.
- يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

#### القيمة العادلة

- إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية بدون تنزيل أية مصروفات مصاحبه لها، في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:
- مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.
- تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.
- نماذج تسعير الخيارات.
- تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.
- تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

#### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

#### الجهات ذات العلاقة

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

#### الذمم المدينة

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

#### النقد وما في حكمه

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

#### الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

- يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل المجموعة سواء تمت المطالبة بها من المورد أو لم تتم.
- يتم إثبات الذمم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

#### مخصصات

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

#### التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في القوائم المالية الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

#### تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

- يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه. يتم تسجيل الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة ويستثنى من الإيرادات الخصومات ومردودات المبيعات.
- يتم إثبات إيرادات المبيعات عندما تنتقل مخاطر الملكية للبضائع جوهرياً إلى المشتري.
- يتم تحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.
- يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.
- يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

## العملات الأجنبية

- يتم اظهار القوائم المالية الموحدة بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة الأم وتقوم كل من الشركات التابعة بتحديد عملتها الرئيسية.
- يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الاجنبية خلال السنة بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.
- كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الاجنبية بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ المركز المالي.
- ويتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الاجنبية في قائمة الدخل الموحدة.
- يتم تحويل موجودات ومطلوبات الشركات التابعة والتي تختلف عملاتها الرئيسية عن عملة اظهار القوائم المالية الموحدة بأسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحد. كما يتم تحويل الإيرادات والمصاريف باستخدام معدل اسعار الصرف خلال السنة. ويتم تسجيل فروقات التحويل في بند مستقل ضمن حقوق الملكية.

## ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

- تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.
- تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.
- تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.
- إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.
- خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، صدر قانون ضريبة الدخل المعدل رقم (٣٨) لعام ٢٠١٨ (تاريخ التطبيق ١ كانون الثاني ٢٠١٩). وقد أدى القانون المعدل إلى تغيير نسبة ضريبة الدخل للشركات بالإضافة إلى احتساب المساهمة الوطنية لغرض سداد الدين الوطني حيث أنه تم تحديد معدلات المساهمة الوطنية في القانون المعدل على أساس القطاع.

## استخدام التقديرات

- إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.
- تعتقد إدارة المجموعة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة وهي مفصلة على النحو التالي:
- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.
- يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٤. ممتلكات ومعدات

المجموع دينار	سيارات دينار	أجهزة وبرامج ومعدات دينار	أثاث دينار	ديكورات دينار	الكلفة
١١٣,٨٣٠	٦,٠٠٠	٤٤,٣٠١	٢٧,٠٦٩	٣٦,٤٦٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
١,٧٢٣	-	١,٧٢٣	-	-	إضافات
(١٠١,١٣٠)	-	(٣٨,٦٠١)	(٢٦,٠٦٩)	(٣٦,٤٦٠)	إستبعادات
١٤,٤٢٣	٦,٠٠٠	٧,٤٢٣	١,٠٠٠	-	٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
١١٢,١٠٣	٦,٠٠٠	٤٤,٣٠٠	٢٧,٠٦٨	٣٤,٧٣٥	الاستهلاك المتراكم
٢,٠٠٩	-	٢٨٤	-	١,٧٢٥	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(١٠١,١٣٠)	-	(٣٨,٦٠١)	(٢٦,٠٦٩)	(٣٦,٤٦٠)	استهلاك السنة
١٢,٩٨٢	٦,٠٠٠	٥,٩٨٣	٩٩٩	-	٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
١,٧٢٧	-	١	١	١,٧٢٥	صافي القيمة الدفترية
١,٤٤١	-	١,٤٤٠	١	-	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
					٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٥. استثمارات عقارية

٢٠٢٤ دينار	٢٠٢٥ دينار	
٥,٨٧٩,٥٦٩	٥,٨٧٩,٥٦٩	أراضي
١,٤٧١,٣٥٢	١,٤٧١,٣٥٢	مباني
٧,٣٥٠,٩٢١	٧,٣٥٠,٩٢١	
(٧١,٣٤٣)	(٧١,٣٤٣)	مخصص تدني استثمارات عقارية
(٣٩٧,٣٩٤)	(٤٢٦,٨٢١)	مجمع استهلاك المبنى
٦,٨٨٢,١٨٤	٦,٨٥٢,٧٥٧	

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ٩,٤٩٥,٧٤٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وفقاً لتقدير الخبير العقاري المستقل (٢٠٢٤: ١٠,١٩٤,١٦٧ دينار).

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

٢٠٢٤ دينار	٢٠٢٥ دينار	
٣٦٧,٩٦٧	٣٩٧,٣٩٤	رصيد بداية السنة
٢٩,٤٢٧	٢٩,٤٢٧	استهلاك السنة
٣٩٧,٣٩٤	٤٢٦,٨٢١	رصيد نهاية السنة

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٦. استثمار في شركة حليفة

٢٠٢٤ دينار	٢٠٢٥ دينار	نسبة المساهمة		طبيعة النشاط	شركة اللجين لتطوير الأراضي
		٢٠٢٤	٢٠٢٥		
١	١	%٣٠	%٣٠	عقارية	

حصة المجموعة من موجودات ومطلوبات الشركات الحليفة:

٢٠٢٤ دينار	٢٠٢٥ دينار	موجودات غير متداولة	مطلوبات غير متداولة
٢,٥٦٥,٣٩٢	٢,٥٦٥,٣٩٢		
(٢,٥٦٦,٥٣٣)	(٢,٥٦٦,٥٣٣)		
(١,١٤١)	(١,١٤١)		

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

٢٠٢٤ دينار	٢٠٢٥ دينار	أسهم شركات محلية مدرجة	استثمار في شركات محلية غير مدرجة *
١	١		
١	١		
٢	٢		

\* تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل موجودات مالية غير متوفر لها أسعار سوقية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ بمبلغ ٢٢,٥٠٠ دينار. و لتعذر تحقق ادارة المجموعة من قابلية هذا الاستثمار من الاسترداد قامت الإدارة وفقاً للمعلومات المتاحة بتخفيض كامل رصيد الاستثمار من خلال التغير المتراكم في القيمة العادلة (حقوق ملكية).

٨. أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٤ دينار	٢٠٢٥ دينار	دفعات مقدمة	مصاريف مدفوعة مقدماً	تأمينات مستردة
-	٢٨,١٣٢			
٥٠٣	١٨,١٥٧			
١,٠٠٠	١,٠٠٠			
١,٥٠٣	٤٧,٢٨٩			

٩. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

٢٠٢٤ دينار	٢٠٢٥ دينار	موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية
٢١,٦٠٠	٢٥,١٠٠	

١٠. ذمم مدينة

٢٠٢٤ دينار	٢٠٢٥ دينار	ذمم مستأجرين	ذمم أخرى	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٤٣٧,٨١٠	٤٨٨,٤٧٢			
١٧,٦٤٠	١٧,٦٤٠			
(٢٥٧,٤٣٢)	(٢٥٧,٤٣٢)			
١٩٨,٠١٨	٢٤٨,٦٨٠			

تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات كافية حيثما كان مناسباً، وذلك من أجل تخفيض خطر الخسائر المالية الناجمة عن عدم الوفاء بالالتزامات، وتقوم المجموعة بأخذ مخصص مقابل الذمم التي لا يتم تحصيلها لأكثر من ٣٦٥ يوم في حال عدم وجود حركة سداد عليها.

١١. شيكات يرسم التحصيل

٢٠٢٤	٢٠٢٥
دينار	دينار
١٣,٨٥٠	١٤,٥٤٠

شيكات قصيرة أجل

١٢. نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٤	٢٠٢٥
دينار	دينار
٣٣١,١٧٢	٣٤٠,٥٤٩
٢٥٨	٦٠
٣٣١,٤٣٠	٣٤٠,٦٠٩

حسابات جارية لدى البنوك  
نقد في الصندوق

١٣. حقوق الملكية

رأس المال

- يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ٧,٩٢٨,٩٩٤ دينار مقسم إلى ٧,٩٢٨,٩٩٤ سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.
- قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٣ نيسان ٢٠٢٣ بتخفيض رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب والبالغ ١٢,٢٤٠,٠٠٠ دينار/سهم بإطفاء ٣,٨٠٤,٩٠٠ دينار من رصيد الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ ليصبح رأس المال المصرح به بعد التخفيض ٨,٤٣٥,١٠٠ دينار/سهم.
- قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٧ اب ٢٠٢٤ تخفيض رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب والبالغ ٨,٤٣٥,١٠٠ دينار/سهم بنسبة ٦٪ عن طريق ارجاع نقد للمساهمين بقيمة ٥٠٦,١٠٦ اي توزيع النقد الفائض عن حاجة الشركة ليصبح رأس المال ٧,٩٢٨,٩٩٤ دينار/سهم وقد تمت الموافقة بالأجماع على هذا القرار وتفويض مجلس الادارة بإكمال الاجراءات لدى الجهات الرقابية والرسمية.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠٪ من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل ٢٥٪ من رأس مال الشركة المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية إطفاء الخسائر المتراكمة من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الإجباري على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

١٤. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
-	١,٥٧٩	أمانات ضريبة دخل
-	١,١٢٤	محتجزات
٢,٩٠٠	٢,٨٩٩	مصاريف مستحقة
٢,٩٠٠	٥,٦٠٢	

١٥. مصاريف تشغيلية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
٦١,٢٦٣	٣٩,١٦٢	رسوم ورخص
٥,١٨٤	٢٦,٤٣٤	صيانة
٣١,٣٥٨	٣٣,٣٨٢	كهرباء ومياه
١٨,٠٠٠	١٨,٠٠٠	أمن وحماية
٩,٦١٥	١٠,٧٠٠	نظافة
١,٥١١	١,٥١١	مصاريف تأمين
-	١٨,٦٦٠	مصاريف سنوات سابقة
١,٤٧٤	-	أخرى
١٢٨,٤٠٥	١٤٧,٨٤٩	

١٦. مصاريف إدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
٥٧,٦٠٠	٤٦,٠٨٠	رواتب وأجور
١٦,٣٠٠	٣٤,٠٠٨	أتعاب مهنية وقانونية
١٠,١٥٠	١١,٠٦٤	تأمين صحي
١٢,٣٦٥	١٢,١٠٠	رسوم ورخص واشتراكات
٢٣٧	٢,٠٠٩	استهلاكات
٧,٥٨٥	٦,٧٥٨	الضمان الاجتماعي
١,٠٨٤	١,٤٦٣	كهرباء ومياه
٧٢٢	-	اجتماعات الهيئة العامة
٢,٩٦٩	٣,٧٠٩	أخرى
١,٢٦٥	١,٤٨٩	سيارات
١٣٣	٥٨٩	قرطاسية ومطبوعات
٧٦٣	١,٠٠٢	هاتف
١,٣٨٥	١,٩٧٩	صيانة
٤٥	٥٨	بنكية
٩,٦٠٠	٢٨,٥٦٥	مكافآت
٢٥٠	٢,٠٠٠	أجور تقييم عقارات
١٢٢,٤٥٣	١٥٢,٨٧٣	

١٧. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
٧٥,٩٨٢	٥٥,٤٧١	ربح السنة
٨,٣١٨,٦٢٦	٧,٩٢٨,٩٩٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
٠,٠٠٩	٠,٠٠٧	

١٨. 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.
- ويلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة:

مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	طبيعة العلاقة	
دينار	دينار		
٨٠٢,٣٧٤	٨٠٢,٣٧٤	شركة حليفة	شركة اللجين لتطوير الأراضي *
٢٩٧,٩١٩	٢٩٧,٩١٩	شركة حليفة	الشركة المتخصصة لتدوير النفايات
١,١٠٠,٢٩٣	١,١٠٠,٢٩٣		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٦٣٢,٤٨١)	(٦٣٢,٤٨١)		
٤٦٧,٨١٢	٤٦٧,٨١٢		

\* 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 ٣٢٠,١٢٠ دينار والذي يمثل حصة المجموعة من قيمة التدني في القيمة العادلة لقطعة الأرض، قامت ادارة المجموعة بتقييم الارض من قبل خبيرين عقاريين مستقلين خلال سنة ٢٠٢٣ و قامت بتعزيز مخصص التدني بقيمة ١٤,٤٤٢ دينار وفقا لمتوسط تقييم الخبيرين ليصبح اجمالي قيمة المخصص المتعلق بشركة اللجين ٣٣٤,٥٦٢ دينار.

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
٦١٨,٠٣٩	٦٣٢,٤٨١	رصيد بداية السنة
١٤,٤٤٢	-	مخصص للسنة
٦٣٢,٤٨١	٦٣٢,٤٨١	رصيد نهاية السنة

منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
٥١,٢٠٠	٥٦,٢٩٥	رواتب ومكافآت

١٩. ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
٢٣,٠٨٩	٣,٠٤٧	رصيد بداية السنة
٦٣,٩٨٨	٦٣,٤٤٢	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة
(٨٤,٠٣٠)	(٦٣,٤٦٨)	ضريبة الدخل المدفوعة
٣,٠٤٧	٣,٠٢١	رصيد نهاية السنة

## ٢٠. التزامات محتملة / ضريبية

- بلغت قيمة الالتزامات المحتملة الضريبية على المجموعة بما يقارب ٦٨,٨٤٢ دينار غير شامل الغرامات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، ولقد رفعت الإدارة دعوى قيدت بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠٢٤ لدى محكمة بداية الضريبة تحت رقم ٢٠٢٤/٤٤٦ وموضوعها منع المطالبة بمبلغ ٦٨,٨٤٢ دينار والطعن بالقرار الصادر عن هيئة الاعتراض دائرة ضريبة الدخل والمبيعات والصادر بملف الشركة والقاضي بفرض ضريبة مبيعات بمبلغ ٦٨,٨٤٢ دينار عن الفترات الضريبية ٢٠١١-٢٠١٨ وتم قبول الشكوى شكلاً ولا تزال الدعوى قيد النظر من قبل المحكمة.
- خلال عام ٢٠٢٥ صدر حكم عن محكمة بداية الضريبة يقضي بمنع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات من مطالبة الشركة بضريبة المبيعات المفروضة عن الفترات المشار إليها.

## 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 ودم عقود الإيجار.

### مخاطر السيولة

- إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة المجموعة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن المجموعة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة المجموعة.
- ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤		
المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة
٣,٠٤٧	-	٣,٠٤٧
٢١,٣٥٣	-	٢١,٣٥٣
٢,٩٠٠	-	٢,٩٠٠
٢٧,٣٠٠	-	٢٧,٣٠٠
مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية أمانات مساهمين أرصدة دائنة أخرى		
٣١ كانون الأول ٢٠٢٥		
المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة
٣,٠٢١	-	٣,٠٢١
٢٢,٣٨٣	-	٢٢,٣٨٣
٥,٦٠٢	-	٥,٦٠٢
٣١,٠٠٦	-	٣١,٠٠٦
مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية 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. ولقد قامت الشركة بتخفيض رأس المال كما هو مشار إليه بايضاح رقم (١).
- إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال والاحتياطي الاجباري والتغير المتراكم في القيمة العادلة ارباح المدورة والبالغ مجموعها ٧,٨٣٣,٦٧٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ مقابل ٧,٧٧٨,٢٠٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.

### ٢٣. معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد

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

تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أيار ٢٠٢٤ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات). تشمل التعديلات ما يلي:

توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغاؤه في "تاريخ التسوية" وتقديم خيار سياسة محاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.

إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية التي تحتوي على ميزات بيئية واجتماعية وحوكمة الشركات وميزات مشابهة.

توضيحات حول ما يشكل "ميزات غير قابلة للرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً.

تقديم إفصاحات للأدوات المالية ذات الميزات المحتملة ومتطلبات إفصاح إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تسري التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٦. يُسمح بالتطبيق المبكر، مع خيار التطبيق المبكر للتعديلات المتعلقة بتصنيف الموجودات المالية والإفصاحات ذات الصلة فقط.

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

العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في كانون الأول ٢٠٢٤ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة، لمعالجة متطلبات المحاسبة والإفصاح للعقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة، مثل طاقة الرياح والطاقة الشمسية والطاقة الكهرومائية. تهدف هذه التعديلات إلى توفير إرشادات أوضح بشأن التصنيف والقياس والاعتراف بهذه العقود، التي تتسم بالتغير الطبيعي بسبب اعتمادها على الظروف الطبيعية. تسعى التعديلات إلى تحسين تماثل وقابلية البيانات المالية للمقارنة من خلال توضيح ما إذا كان يجب التعامل مع هذه العقود كأدوات مالية أو عقود تنفيذية وكيفية قياسها. بالإضافة إلى ذلك، تعزز التعديلات متطلبات الإفصاح لتوفير شفافية أكبر حول المخاطر والتأثيرات المالية المرتبطة بهذه العقود، مما يوفر للمستخدمين معلومات أكثر صلة وموثوقة. تدعم هذه المبادرة الانتقال العالمي إلى الطاقة المتجددة من خلال معالجة التحديات المحاسبية الفريدة التي تطرحها العقود المتعلقة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة.

تسري التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٦. يُسمح بالتطبيق المبكر مع شرط الإفصاح عنه. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في نيسان ٢٠٢٤ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨، الذي يحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ "عرض البيانات المالية". يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ متطلبات جديدة للعرض داخل قائمة الدخل، بما في ذلك المجاميع الاجمالية والفرعية علاوة على ذلك، يلزم المنشأة بتصنيف جميع الإيرادات والمصروفات داخل قائمة الدخل إلى واحدة من خمس تصنيفات: التشغيلية، الإستثمارية، التمويلية، ضرائب الدخل، والعمليات المتوقفة، حيث إن التصنيفات الثلاث الأولى جديدة.

كما يتطلب الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة، والمجاميع الفرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتقسيم المعلومات المالية بناء على "الأدوار" المحددة للقوائم المالية الرئيسية والملاحظات. بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات على نطاق ضيق على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ قائمة التدفقات النقدية، والتي تشمل تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات تحت الطريقة غير المباشرة، من "الربح أو الخسارة" إلى "الربح أو الخسارة التشغيلي" وإلغاء حرية الاختيار حول تصنيف التدفقات النقدية من الأرباح والفوائد. تبعاً لذلك، هناك تعديلات على العديد من المعايير الأخرى. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ والتعديلات على المعايير الأخرى على فترات التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٧. يسمح بالتطبيق المبكر مع شرط الإفصاح عنه. يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي. سيؤدي هذا المعيار إلى إعادة اظهار قائمة الدخل مع بعض المجاميع الجديدة المطلوبة بالإضافة إلى الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة بدون مسؤولية عامة: الإفصاحات

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في ايار ٢٠٢٤ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩، الذي يسمح للمؤسسات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في معايير المحاسبة الدولية الأخرى. لكي تكون مؤهلة، يجب أن تكون المنشأة في نهاية الفترة المالية شركة تابعة كما هو معروف في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠، ولا يمكن أن تكون لديها مسؤولية عامة ويجب أن يكون لديها شركة أم (نهائية أو وسيطة) تقوم بإعداد قوائم مالية موحدة، متاحة للاستخدام العام، والتي تتوافق مع معايير المحاسبة الدولية.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ على فترات التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٧، مع السماح بالتطبيق المبكر. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

#### الترجمة إلى عملة عرض ذات تضخم مفرط - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في تشرين الثاني ٢٠٢٥ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ بعنوان الترجمة إلى عملة عرض خاضعة للتضخم المفرط. تتطلب هذه التعديلات الترجمة من عملة وظيفية غير خاضعة للتضخم المفرط إلى عملة عرض خاضعة للتضخم المفرط باستخدام سعر الإغلاق.

إذا كانت العملة الوظيفية للمنشأة هي عملة اقتصاد غير خاضع للتضخم المفرط ولكن عملة العرض الخاصة بها هي عملة اقتصاد خاضع للتضخم المفرط يتم ترجمة نتائجها ومركزها المالي إلى عملة العرض من خلال ترجمة جميع المبالغ (الأصول والالتزامات بنود حقوق الملكية، والإيرادات والمصاريف) وجميع أرقام المقارنة باستخدام سعر الإغلاق كما في تاريخ أحدث قائمة مركز مالي.

أما المنشأة التي تكون عملتها الوظيفية وعملة العرض هي عملة اقتصاد خاضع للتضخم المفرط، فتقوم بتعديل أرقام المقارنة للعمليات الأجنبية، والتي تكون عملتها الوظيفية هي عملة اقتصاد غير خاضع للتضخم المفرط، من خلال تطبيق مؤشر الأسعار العام على الأرقام المقارنة للعمليات الأجنبية، وفقاً للفقرة ٣٤ من معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٩.

تتطلب التعديلات أيضاً إفصاحات إضافية معينة.



تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الأول ٢٠٢٧، يُسمح بالتطبيق المبكر مع شرط الإفصاح عنه.

#### ٢٤. أرقام المقارنة




تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية الموحدة لعام ٢٠٢٤.

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 عبد الله محمد اسميك عضو غير مستقل
	نائب رئيس مجلس الإدارة السيد / كفاح أحمد مصطفى المحارمه عضو مستقل

السادة أعضاء مجلس الإدارة

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

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

يحيى اسميك	كفاح المحارمه	م. بدر بدر	خالد العليحي
رئيس مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة	المدير العام	رئيس الحسابات- القائم بأعمال المدير المالي
