



masaken•capital



masaken•capital
مساكن•كابيتال







تقرير مجلس الإدارة الرابع
والبيانات المالية الموحدة للشركة
عن السنة المالية المنتهية في 2012/12/31

الصفحة

قائمة المحتويات

9	جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة
10	كلمة رئيس مجلس الإدارة
28-11	تقرير مجلس الإدارة
46-29	البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة
47	إقرارات مجلس الإدارة

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي الخامس

1. تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي الرابع المنعقد في 2012/4/26.
2. تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2012/12/31، والخطة المستقبلية للعام 2013.
3. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 2012/12/31.
4. مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانيتها العامة للسنة المالية المنتهية في 2012/12/31، والمصادقة عليها.
5. إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2012/12/31.
6. انتخاب مدققي الحسابات للعام 2013 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
7. أية أمور تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

يسرني باسمكم وإسم مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) أن أرحب بكم بممثل عطوفة مراقب عام الشركات، شاكراً لكم حضوركم وأن أعرض عليكم التقرير السنوي الرابع متضمناً البيانات المالية للسنة المنتهية في 2012/12/31

حضرات السادة المساهمين،،،

كما تعلمون فقد عمل مجلس إدارة الشركة ومنذ سنتين على إعادة هيكلة موجودات شركة (مساكن كابيتال) واستثماراتها وتلخصت هذه الإجراءات فيما يلي:

تمت إعادة هيكلة استثمارات محفظة الشركة في سوق عمان المالي الأمر الذي مكن الشركة من تجنب خسائر كبيرة، كما أن شراء المجمع التجاري للشركة في العام الماضي والذي بلغت قيمته (6,500,000) دينار كان من أهم القرارات التي ساعدت على إستقرار الشركة وتعزيز محفظتها العقارية، حيث تم تقدير المجمع من قبل دائرة الأراضي والمساحة بقيمة (11,000,000) دينار وتم دفع رسوم التنازل على هذه القيمة. وإن العمل جاري الآن على سداد قرض الشركة وذلك توفيراً للفوائد المدينة حيث قامت الشركة بسداد مبلغ (841,641) دينار خلال فترة السماح البالغة سنة واحدة، كما تم العمل على إعادة هيكلة الكادر الوظيفي للشركة مع خفض المصاريف الإدارية بشكل كبير.

حضرات السادة المساهمين ،،،

ما زال مجلس إدارة الشركة يعمل جاهداً على زيادة المساحة التأجيريه في مجمع الشركة التجاري بما يضمن تحسين الإيرادات التشغيليه للشركة، كما تقوم الشركة بالعمل على تسويق الأراضي والعقارات التي تمتلكها، علماً بأن الشركة قامت بخفض قيمة هذه العقارات في دفاتها بقيمة (2,900,000) دينار تقريباً في العام 2010

واسمحوا لي في الختام أن أؤكد لكم أننا سنواصل مسيرتنا على الأسس التي وضعناها جميعاً منذ أن استلمنا زمام إدارة الشركة، كما أكرر شكري لكم على الثقة التي منحتونا إياها

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

كفاح المحارمه

رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة لعام 2012

حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي الرابع عن أعمال الشركة ونشاطاتها التي قامت بها خلال العام 2012 إضافة الى البيانات المالية للشركة كما هي في 2012/12/31، وتقرير مدقق الحسابات.

1. أ. أنشطة الشركة الرئيسية:

- 1- شراء الأراضي في كافة أنحاء المملكة وفرزها وتطويرها وتقسيمها وتزويدها بالبنية التحتية والمرافق الأخرى اللازمة، وبيعها للمواطنين والغير أو إقامة المشاريع الإسكانية والاستثمارية والصناعية عليها على إختلاف أنواعها وإستخداماتها.
- 2- إستثمار أموالها ومصادر تمويلها في كافة أوجه الإستثمار المتاحة في مشاريع تطوير الأراضي والمشاريع العقارية والصناعية ومشاريع الإسكان، وفي الشركات الصناعية والتجارية والزراعية والسياحية وشركات الخدمات المختلفة.
- 3- إستثمار الفائض من أموالها بإيداعها في البنوك و/أو بشراء الأسهم والسندات، وأن توظف أموالها وتتصرف بها بالشكل الذي تراه مناسباً.
- 4- تأسيس و/أو المساهمة و/أو المشاركة و/أو إدارة و/أو التملك كلياً أو جزئياً لأية شركة أو مشروع أو تجمع أو مؤسسة مهما كان نوعها أو غاياتها ولها أن تتعاون و/أو ترتبط و/أو تتحد معها بأي شكل من الأشكال، وذلك في نطاق تنفيذ غايات الشركة.

ب. الأماكن الجغرافية للشركة وعدد الموظفين في كل منها:

- تقع مكاتب الشركة في عمان – شارع المدينة المنورة – مجمع الهيئم التجاري – الطابق الخامس – مكتب رقم (507) ويبلغ عدد الموظفين فيها (7) موظفين.
- لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء داخل المملكة أو خارجها.

ج. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

يبلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة (14,203,380) دينار أردني.

2. الشركات التابعة:

يظهر الجدول التالي أسماء الشركات التابعة وأهم المعلومات عنها:

إسم الشركة التابعة	نوع الشركة	النشاط الرئيسي	رأس المال	نسبة الملكية	عدد الموظفين	العنوان	المشاريع المملوكة
مساكن عمان للتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	30000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	-
مساكن بلعما للتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	قطع أراضي زراعية عددها (37) قطعة في منطقة بلعما
مساكن السرو للإستثمار و التطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	10000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	قطع أراضي زراعية قابلة للتحويل الى سكنية في منطقة السرو- السلط
مساكن الحجاز للإستثمار و التطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	مجمع تجاري في مدينة عمان شارع المدينة المنورة
المساكن الراقية للإستثمار و التطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	قطعة أرض في منطقة الطنيب مساحتها (10) دونمات
المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة	مسؤولية محدود	إستثمارات عقارية	1000	%100	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	قطعة أرض في منطقة اللين لتطويرها

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

رئيس مجلس الإدارة السيد/ كفاح أحمد المحارمه (عضو مستقل) تاريخ العضوية: 2012/10/20 عمل في مجال الشؤون المالية وتدقيق الحسابات مدة تتجاوز (25) سنة، حيث عمل كمدير مالي لعدة شركات في دولة الإمارات العربية المتحدة، وفي عام 2005 قام ومجموعة من المستثمرين بتأسيس شركة الدار للأسهم والسندات في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي يعمل حالياً كمدير عام لها. المناصب التي يشغلها • مدير عام شركة الدار للأسهم والسندات في مدينة أبو ظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة. • نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية. الشهادات العلمية • شهادة المحاسبة القانونية الأمريكية (CPA).
نائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ محمد خالد الدحلة (ممثل الشركة المتمكنة للإستثمار) تاريخ العضوية: 2012/10/20 قام السيد محمد الدحلة بتأسيس شركة القبس للإستثمارات المالية محدودة المسؤولية، وهي أكبر مؤسس في شركة تعميم الأردنية القابضة والتي تعد من أكبر شركات التطوير العقاري في الأردن ويبلغ رأس مالها (212.000.000) دينار أردني، وتابع السيد محمد الدحلة نجاحه من خلال شركة القبس للتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة التابعة لشركة تعميم الأردنية القابضة والتي قامت بتنفيذ عدة مشاريع مثل مشروع منتجعات البحر الأحمر في مدينة العقبة الأردنية. المناصب التي يشغلها • عضو مجلس ادارة في شركة تهامة للإستثمارات المالية م.ع.م. • نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية م.ع.م. • عضو مجلس إدارة في شركة العرب للتنمية العقارية م.ع.م. • رئيس هيئة المديرين في شركة الأرجوان ذ.م. • نائب رئيس هيئة المديرين المدير العام لشركة القبس للإستثمارات المالية ذ.م. الشهادات العلمية • شهادة البكالوريوس في الأعمال الدولية من جامعة اتلانتا - الولايات المتحدة الأمريكية

عضو مجلس الإدارة

السيد/ محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري (عضو مستقل)

تاريخ العضوية: 2012/10/20.

له خبرة واسعة في مجال الأعمال داخل دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها، حيث عمل في مجالات متعددة منها العقارية والتجارية والصناعية، كما له إسهامات واسعة في سوق الأسهم والسندات في دولة الإمارات العربية المتحدة بالإضافة إلى الأسواق العربية والعالمية وذلك من خلال شركة الدار للأسهم والسندات.

المناصب التي يشغلها

- مدير عام شركة جفن جرافيكس في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- رئيس مجلس إدارة شركة أوبشنز للمفروشات في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الدار للأسهم والسندات دولة الإمارات العربية المتحدة.
- عضو مجلس إدارة شركة مبانى الإمارات دولة الإمارات العربية المتحدة.
- عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية

- شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال.

عضو مجلس الإدارة

السيد/ سامر علي الطيب (ممثل شركة الأرجوان الاستثمارية)

تاريخ العضوية: 2012/10/20

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

المناصب التي يشغلها

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

الشهادات العلمية

- شهادة البكالوريوس في المحاسبة وإدارة الأعمال من الجامعة الأردنية.

عضو مجلس الإدارة

السيد/ علاء الدين محمد زهير محمد لطفي الخياط (ممثل الشركة الأولى للتمويل)

تاريخ العضوية: 2012/10/20.

له خبرة في مجال المحاسبة والإدارة المالية وخاصة في مجال البنوك التجارية والاسلامية فقد عمل كمحاسب رئيسي في وكالة جابدينج ستار للسياحة والسفر لمدة ثلاث سنوات، وبعدها انتقل للعمل في بنك عمان للاستثمار كمصدق داخلي لمدة سنتين، ثم عمل كمصرف تحليل مالي في البنك العربي الإسلامي الدولي من عام 1997 ولغاية عام 2008، ثم استلم منصب المدير المالي والإداري في شركة الإسراء للاستثمار والتمويل الإسلامي لغاية عام 2011.

المناصب التي يشغلها

- مدير الدائرة المالية والإدارية في الشركة الأولى للتمويل.
- عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية

- دبلوم علوم مالية ومصرفية اسلامية / من معهد الدراسات المصرفية في عام 2003.
- بكالوريوس محاسبة / من جامعة عمان الاهلية في عام 2005
- ماجستير إدارة مالية / من الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية في عام 2008

• أعضاء مجلس الإدارة لغاية 2012/10/20 :

1- شركة تهامة للاستثمارات المالية : رئيس مجلس الإدارة ويمثلها /السيد محمد خالد الدحلة، لغاية 2012/10/20.

(يوجد نبذة تعريفية عنه في خانة أعضاء مجلس الإدارة الحاليين)

2- السيد/ كفاح أحمد المحارمة : نائب رئيس مجلس الإدارة (عضو مستقل)، لغاية 2012/10/20.

(يوجد نبذة تعريفية عنه في خانة أعضاء مجلس الإدارة الحاليين)

3- السيد/ محمد عبدالله راشد الظاهري: عضو مجلس إدارة (عضو مستقل)، لغاية 2012/10/20.

(يوجد نبذة تعريفية عنه في خانة أعضاء مجلس الإدارة الحاليين)

4- شركة بوابة الأمل : عضو مجلس إدارة ويمثلها السيد/ سامر علي الطيب، لغاية 2012/10/20.

(يوجد نبذة تعريفية عنه في خانة أعضاء مجلس الإدارة الحاليين)

5- الشركة الأولى للتمويل: عضو مجلس الإدارة ويمثلها السيد/ عاصم عدنان الحسن، لغاية 2012/2/22.

له خبرة في مجال الإدارة المالية في عدة شركات، وشغل منصب المدير المالي لجامعة الشرق الأوسط، وحاصل على درجة الماجستير من جامعة عمان العربية في عام 2007.

6- الشركة الأولى للتمويل: عضو مجلس إدارة ويمثلها السيد / علاء الدين محمد زهير الخياط، من 2012/2/22 إلى 2012/10/20.

(يوجد نبذة تعريفية عنه في خانة أعضاء مجلس الإدارة الحاليين)

7- شركة الأرجوان الإستثمارية: عضو مجلس إدارة ويمثلها السيد/ عبد الكريم مروان الدحلة ، لغاية ٢٠١٢/١٠/٢٠.

يمتلك خبرة واسعة في الأعمال العقارية وخاصة شراء الأراضي وفرزها وتطويرها، بالإضافة الى خبرته في مجالات الإستثمار المتنوعة الأخرى مثل الأسهم والمطاعم، حاصل على شهادة البكالوريوس في الأعمال الدولية من جامعة اتلانتا - الولايات المتحدة الأمريكية.

8- شركة العرب للتنمية العقارية: عضو مجلس إدارة ويمثلها السيد/ عبد الكريم جعفر الزعبي ، لغاية ٢٠١٢/١٠/٢٠.

له خبرة واسعة في مجال إدارة الأعمال تمتد لأكثر من (20) سنة حيث عمل كمدير مبيعات في شركة (PG) في المملكة العربية السعودية، ومن ثم إنتقل للعمل كمدير عام لشركة ترانسمد الأردن، وهو يشغل الآن منصب المدير العام للشركة النموذجية للمطاعم وحاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة اوكلاهوما - الولايات المتحدة الأمريكية م.

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

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

1- السيد كفاح أحمد المحارمة

يتولى السيد كفاح المحارمة تسيير أعمال الشركة اعتباراً من 2012/10/1

2- السيد شامل شريف صالح جانبك

المنصب: المدير العام للشركة لغاية 2012/9/30

الخبرات العملية

عمل في مستويات متعددة ومتنوعة في مجال تطوير الأعمال وشغل عدة مناصب آخرها كان مدير دائرة التطوير العقاري والاعمال في شركة العرب للتنمية العقارية، حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال الدولية من جامعة بيرمنجهام – المملكة المتحدة.

3-

السيد سفيان عبد الكريم محمد البويلي

المَنْصِب: المدير المالي تاريخ التعيين 2008/8/21

حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الزيتونة الأردنية.
الخبرات العملية

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

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

النسبة (%)	عدد الأسهم 2011	النسبة (%)	عدد الأسهم 2012	الجنسية	المساهم
20.359	3,664,556	29.637	5,334,782	الإماراتية	محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري
13.095	2,357,182	13.095	2,357,182	الأردنية	عبدالله عبد الحليم محمود أبو خديجة
12.670	2,280,613	15.787	2,841,837	الأردنية	كفاح أحمد مصطفى المحارمه
8.333	1,499,964	6.211	1,117,980	الأردنية	شركة تهامة للإستثمارات المالية
54.457	9,802,315	64.732	11,651,781		المجموع

- بلغ رأس المال المدفوع للشركة بتاريخ 2012/12/31 مبلغ (18) مليون دينار أردني.

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

- كما هو معلوم فإن الشركات في مجال التطوير العقاري متعددة مما يعني وجود تنافس قوي بين هذه الشركات، وبناءً عليه فإن الشركة تعمل على تسويق الأراضي المملوكة لها للدخول في مشاريع وشراكات تتيح لها تعزيز تنافسيتها بين الشركات المحلية.

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

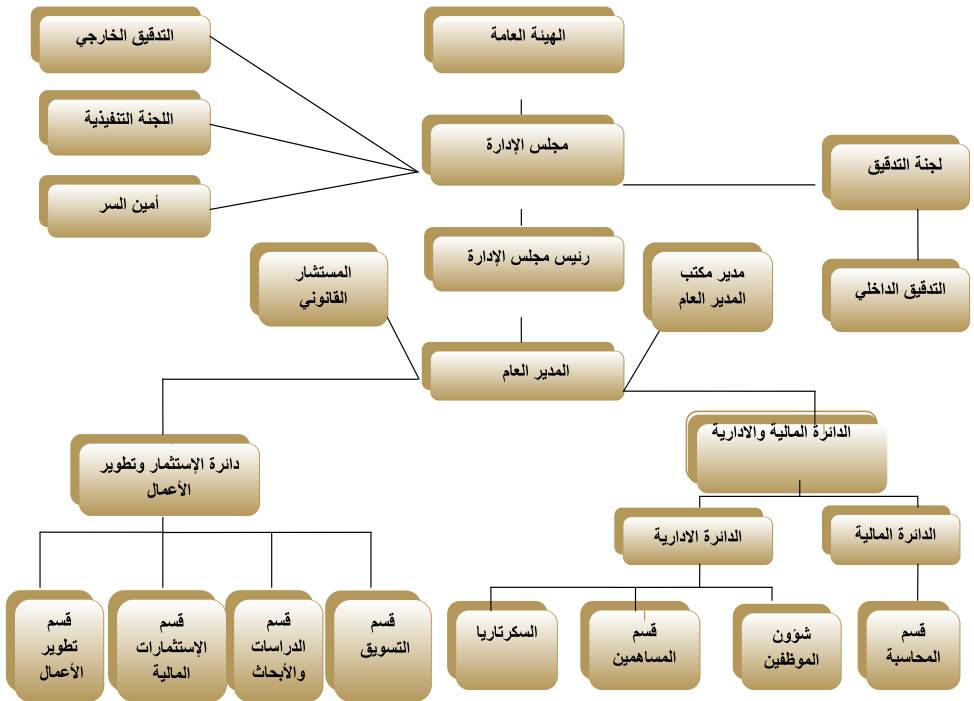
7. لا توجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:

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

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

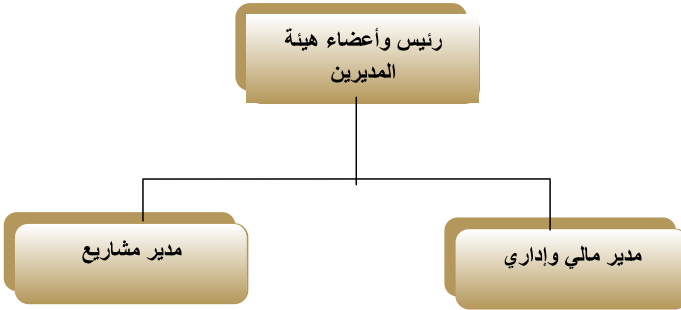
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

9. أ. الهيكل التنظيمي للشركة:

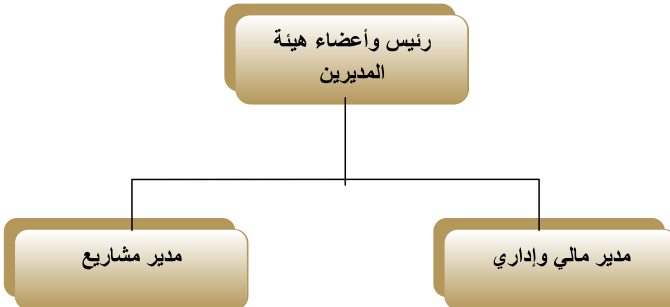


الهيكل التنظيمي للشركات التابعة:

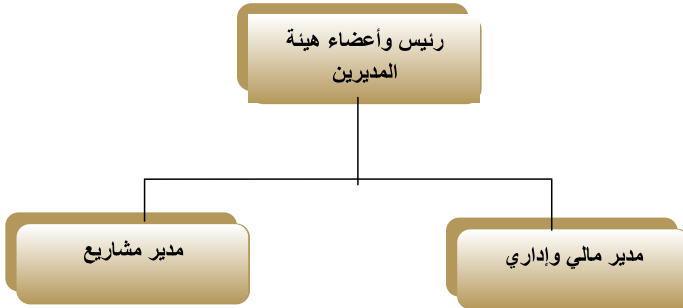
- شركة مساكن عمان للتطوير العقاري:



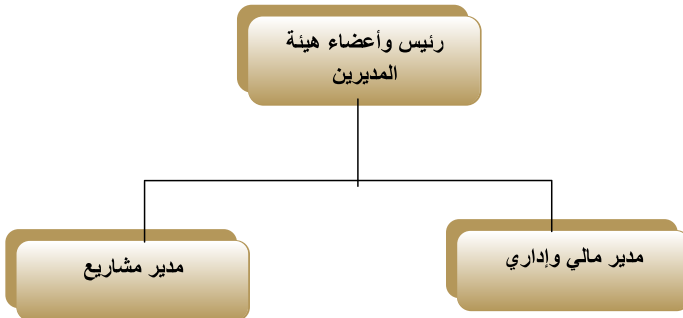
- شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري:



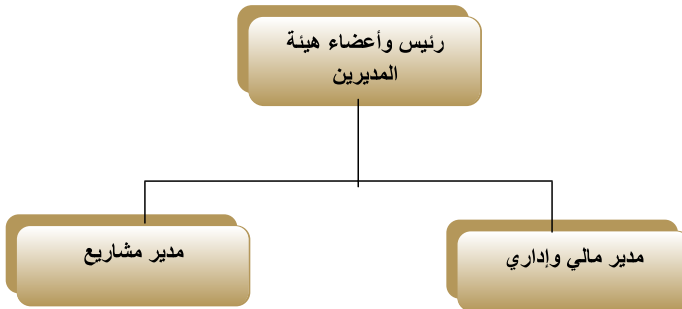
- شركة مساكن السرو للاستثمار والتجارة:



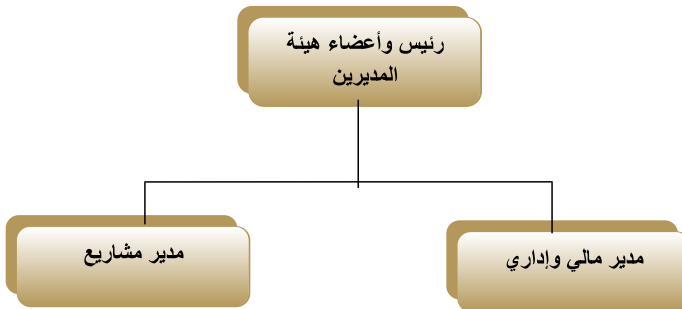
- شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري:



- المساكن الخضراء للاستثمار والتطوير العقاري:



- شركة المساكن الراقية للاستثمار و التطوير العقاري:



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.

عدد موظفي شركة المساكن الخضراء	عدد موظفي شركة المساكن الرافقية	عدد موظفي شركة المساكن السرو	عدد موظفي شركة المساكن الحجاز	عدد موظفي شركة مساكن بلعما	عدد موظفي شركة مساكن عمان	عدد موظفي شركة مساكن الأردن	المؤهل العلمي
-	-	-	-	-	-	-	ماجستير
-	-	-	-	-	-	-	دبلوم عالي
-	-	-	-	-	-	3	بكالوريوس
-	-	-	-	-	-	1	دبلوم
-	-	-	-	-	-	3	ثانوية
-	-	-	-	-	-	7	المجموع

- لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة خلال الفترة المالية المنتهية في 2012/12/31.

10 . المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

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

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 2012/12/31:

أ- حققت الشركة إيرادات صافياً من خلال شركتها التابعة (شركة مساكن الحجاز) التي تمتلك مجمع الهيثم التجاري وقيل تسديد الفوائد البنكية بمقدار (496,360) دينار.

ب- قامت الشركة بتسديد التزاماتها المتعلقة بالمجمع التجاري المملوك لها من اقساط وفوائد بنكية من خلال بدل الإيجارات المتأتية من المجمع التجاري بالإضافة الى مصادرها الخاصة.

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

13. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المتحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية.

- إن صافي الخسائر المحققة وصافي حقوق المساهمين وحقوق الأقلية وأسعار الأسهم عن الفترة المالية المنتهية في 2012/12/31 كما يلي:

2009/12/31	2010/12/31	2011/12/31	2012/12/31	البيان
15,893,469	12,633,841	12,267,856	11,696,795	حقوق المساهمين
1,326,237	3,272,410	49,520	215,746	صافي الخسارة
0.490	0,640	0,670	0,640	سعر السهم في نهاية العام
0.882	0.702	0.682	0.650	القيمة الدفترية

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

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال الفترة المنتهية في 2012/12/31:

الرقم	النسب المالية	كما هي في 2012/12/31	كما هي في 2011/12/31
1	نسبة التداول	%0.68	%1.402
2	نسبة النقدية	%0.273	%0.780
3	نسبة الملكية	%72.563	%73.50
5	معدل الدوران للسهم	%104.47	%283.03
6	إجمالي الإلتزامات إلى الأصول	%0.274	%0.265
7	نسبة السداد السريع	%0.68	%1.402

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لعام 2012.

- الإستمرار في البحث عن الفرص الإستثمارية ذات المردود العالي سواء في المملكة أو خارجها، وذلك من خلال دراسة الفرص المتاحة في السوق.
- تم وضع خطة عمل للنهوض بالشركة من خلال الوفاء بالتزاماتها القائمة نتيجة شراء المجمع التجاري وذلك من خلال العمل على بيع جزء من الأراضي المملوكة للشركة من جهة، والعمل على زيادة عدد المستأجرين لمكاتب المجمع التجاري من جهة أخرى لما فيه مصلحة الشركة.
- العمل على تحسين وضع المحافظ الإستثمارية للشركة سواء المالية منها أو العقارية وذلك بالتركيز على الدخول في إستثمارات جديدة تشغيلية.

- زيادة التوسع في قاعدة الإستثمارات غير العقارية على المستوى المحلي بما يضمن تنوع مصادر الدخل للشركة.
- العمل على تسويق الأراضي والعقارات التي يملكها الشركة سواءً بالبيع المباشر للمواطنين أو بالدخول في شراكات إستراتيجية مع مستثمرين محليين و/أو خارجيين.

16. مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/أو مستحقة له.

إسم الشركة	إسم المدقق	أتعاب التدقيق بالدينار
شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابينال)	المهنيون العرب	13630

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

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

الرقم	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم في 2012/12/31	عدد الأسهم في 2011/12/31
1	السيد/ كفاح أحمد المحارمه	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	2,841,837	2,280,613
2	الشركة الممكنة للإستثمار ويمثلها السيد/ محمد خالد الدحلة	نائب رئيس مجلس الادارة	الأردنية	12,500	-
3	الشركة الأولى للتمويل، ويمثلها السيد/ علاء الدين محمد زهير محمد لطفي الخياط السيد / عاصم عدنان الحسن لغاية 2012/2/22	عضو مجلس الإدارة عضو مجلس إدارة	الأردنية الأردنية الأردنية	10,000	10,000
4	السيد / محمد عبدالله الظاهري	عضو مجلس إدارة	الإماراتية	5,334,782	3,664,556
5	شركة الارجوان الإستثمارية ويمثلها السيد / سامر علي احمد الطيب	عضو مجلس الإدارة	الأردنية	10,000 48,000	10,000 35,000
6	شركة تهامة للإستثمارات المالية، ويمثلها السيد / محمد خالد الدحلة لغاية 2012/10/20	رئيس مجلس الإدارة -	الأردنية الأردنية	1,117,980	1,499,964

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

إسم الشركة	الرصيد في 2012/12/31	الرصيد في 2011/12/31	الشخص المسيطر
شركة الأرجوان الإستثمارية	10,000	10,000	السيد/ محمد خالد الدحلة
الشركة المتمكنة للإستثمار	10,000	-	السيد/ محمد خالد الدحلة

ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل الإدارة التنفيذية العليا:

الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المملوكة بإسمه شخصياً في 2012/12/31	عدد الأوراق المملوكة بإسمه شخصياً في 2011/12/31
سفيان عبد الكريم محمد البوبلي	مدير مالي	الأردنية	-	-
شامل شريف صالح جانبك	المدير العام لغاية 2012/9/30	الأردنية	-	-

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

إسم المساهم	الجنسية	صلة القرابة	عدد الأسهم 2012	عدد الأسهم 2011
يحيى كفاح أحمد المحارمه	الأردنية	ابن السيد كفاح المحارمه رئيس مجلس الإدارة	11,638	44,005
عبد الرحمن كفاح المحارمه	الأردنية	ابن السيد كفاح المحارمه رئيس مجلس الإدارة	14,500	39,900
أحمد كفاح أحمد المحارمه	الأردنية	ابن السيد كفاح المحارمه رئيس مجلس الإدارة	26,597	48,000
سعاد زهير الشيخ فارس عورتاني	الأردنية	زوجة السيد محمد خالد الدحلة نائب رئيس مجلس الإدارة	413	413
زين محمد الدحلة	الأردنية	ابنة السيد محمد خالد الدحلة نائب رئيس مجلس الإدارة	1,654	1,654

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

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

الرقم	إسم العضو	المنصب	المكافآت	بدل التنقلات السنوي	تاريخ إنتهاء العضوية	إجمالي المزايا السنوية
1	السيد/ كفاح أحمد المحارمه	رئيس مجلس الإدارة	-	600	-	600
2	السيد/ محمد خالد عبد الكريم الدحلة	نائب رئيس المجلس	-	600	-	600
3	السيد/ محمد عبدالله الظاهري	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-
4	السيد/ سامر علي الطيب	عضو مجلس الإدارة	-	900	-	900
5	السيد/ علاء الدين زهير الخياط	عضو مجلس الإدارة	-	600	-	600
6	السيد/ عبد الكريم جعفر الزعبي	عضو مجلس إدارة	-	600	2012/10/20	600
7	السيد/ عاصم عدنان الحسن	عضو مجلس إدارة	-	-	2012/2/22	-
8	السيد/ عبد الكريم مروان الدحلة	عضو مجلس إدارة	-	-	2012/10/20	-

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

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

الرقم	الإسم	المنصب	الراتب السنوي	المكافآت	مزايا أخرى	المجموع
1	سفيان عبد الكريم محمد البوبلي	المدير المالي	18,100	-	-	18,100
2	شامل شريف صالح جانبك	المدير العام لغاية 2012/9/30	33,833	-	-	33,833

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

19. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 2012/12/31.

20. العقود والمشاريع والإرتباطات التي عقدها 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 عقدها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقربائهم.

21. أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة

- لا يوجد مساهمات للشركة في حماية البيئة.

ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

- لا يوجد مساهمات للشركة في خدمة المجتمع المحلي.
- تم عقد ستة إجتماعات لمجلس الإدارة.
- تم عقد أربعة إجتماعات للجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة.
- بعد مطابقة نظام الحوكمة للشركات المساهمة العامة الصادر من قبل هيئة الأوراق المالية مع الإجراءات المطبقة في الشركة، تبين أن معظم القواعد التي نص عليها نظام الحوكمة مطابقة بإستثناء ما يلي:

✓ الباب الثاني: مجلس إدارة الشركة المساهمة العامة

القاعدة رقم (1):

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

✓ الباب الثاني – الفصل الأول: مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة.

القاعدة رقم (6):

هذه القاعدة غير مطبقة لأن الشركة تقوم بالإفصاح عن البيانات المالية حسب قانون الشركات الأردني.

القاعدة رقم (17):

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

✓ الباب الثاني – الفصل الثاني: اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة.

القاعدة رقم (1/ب):

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

✓ الباب الثالث: أجتماع الهيئة العامة للشركة.



القاعدة رقم (3):

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

القاعدة رقم (6):

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

✓ الباب الرابع: حقوق المساهمين

القاعدة رقم (6)

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

د. البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2012
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

31	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
32	- بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2012
33	- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
34	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
35	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
36	- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
46-37	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدققى الحسابات المستقلين

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

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2012 وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة

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

مسؤولية مدقق الحسابات

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

الرأي

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2012 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

فهد حمودة (إجازة 822)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرائنت ثورنتون)

عمان في 18 آذار 2013

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

2011	2012	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
12,788,553	13,327,073	3	استثمارات عقارية
802,993	496,557	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
750,000	-		دفعات على حساب الإكتتاب في أسهم شركة
934,479	1,000,787	15	ذمم جهات ذات علاقة مدنية
24,019	52,966	5	الممتلكات والمعدات
45,013	18,517		شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل
1	1		استثمار في شركة زميلة
15,345,058	14,895,901		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
54,545	65,213	6	أرصدة مدينة أخرى
700,227	379,750		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	211,627		ذمم وسطاء ماليين مدنية
243,639	264,593	7	ذمم مستأجرين
40,959	20,906	15	ذمم جهات ذات علاقة مدنية
254,614	169,119		شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
51,907	112,184	8	النقد وما في حكمه
1,345,891	1,223,392		مجموع الموجودات المتداولة
16,690,949	16,119,293		مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
18,000,000	18,000,000	9	رأس المال المصرح به والمدفوع
(985,418)	(507,897)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(4,746,726)	(5,795,308)		خسائر متراكمة
12,267,856	11,696,795		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة			
3,463,399	2,625,000	10	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
المطلوبات المتداولة			
527,580	1,353,767	10	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
5,737	115,675		ذمم دائنة
309,974	261,219		إيرادات غير مكتسبة
51,624	-		ذمم وسطاء ماليين دائنة
-	8,234	15	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
9,401	8,879		أمانات رديات المساهمين
55,378	49,724	11	أرصدة دائنة أخرى
959,694	1,797,498		مجموع المطلوبات المتداولة
4,423,093	4,422,498		مجموع المطلوبات
16,690,949	16,119,293		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2012
(بالدينار الأردني)

2011	2012	إيضاح
309,829	644,472	إيرادات المجمع التجاري
(56,769)	(205,604)	مصاريف المجمع التجاري
253,060	438,868	مجمّل الربح
44,836	83,735	أرباح بيع إستثمارات عقارية
-	44,830	أرباح بيع شركة تابعة
9,673	1,238	توزيعات أرباح أسهم
83,090	(49,629)	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(85,125)	(110,665)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(215,724)	(199,634)	مصاريف إدارية
(210,375)	(391,271)	مصاريف تمويل
-	(23,103)	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
(43,057)	(20,842)	عمليات بيع وشراء أسهم
150,528	-	أرباح فسخ عقود
(46,333)	-	خسائر بيع شقق سكنية
16,217	117	فوائد ودائع بنكية
-	10,610	إيرادات أخرى
(43,210)	(215,746)	خسارة السنة قبل الضريبة
(6,310)	-	ضريبة دخل السنة
(49,520)	(215,746)	خسارة السنة
(0,003)	(0,012)	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2012
(بالدينار الأردني)

2011	2012	
(49,520)	(215,746)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
(316,465)	(355,315)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
<u>(365,985)</u>	<u>(571,061)</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

شركة مساهمة مساكين للأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة *	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال المنفوع
12,267,856	(4,746,726)	(985,418)	18,000,000
(571,061)	(215,746)	(355,315)	-
-	(832,836)	832,836	-
11,696,795	(5,795,308)	(507,897)	18,000,000
12,633,841	(4,598,647)	(767,512)	18,000,000
-	(7,145)	7,145	-
12,633,841	(4,605,792)	(760,367)	18,000,000
(365,985)	(49,520)	(316,465)	-
-	(91,414)	91,414	-
12,267,856	(4,746,726)	(985,418)	18,000,000

الرصيد كما في 2012/1/1
إجمالي الدخل الشامل للسنة
بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

الرصيد كما في 2012/12/31
الرصيد كما في 2011/1/1
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)

الرصيد كما في 2011/1/1 (المعدل)
إجمالي الدخل الشامل للسنة
بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

الرصيد كما في 2011/12/31

* لا تتضمن الخسائر المترتبة لشركة مساكين كما في 31 كانون الأول 2012 أية أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2012
(بالدينار الأردني)

2011	2012	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(49,520)	(215,746)	خسارة السنة
21,952	38,136	إستهلاكات
85,125	110,665	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	23,103	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
46,333	-	خسائر بيع شقق سكنية
(44,836)	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
(150,528)	-	أرباح فسخ عقود
		التغير في رأس المال العامل
(46,748)	(38,021)	ذمم جهات ذات علاقة
(146,622)	111,991	شيكات برسم التحصيل
(386,766)	209,812	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	109,938	ذمم دائنة
(243,639)	(44,057)	ذمم مستأجرين
(9,304)	(10,668)	أرصدة مدينة أخرى
186,600	-	عقارات معدة للبيع
309,974	(48,755)	إيرادات غير مكتسبة
38,739	(263,251)	ذمم وسطاء ماليين
22,773	(5,654)	أرصدة دائنة أخرى
(366,467)	(22,507)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
496,844	(48,879)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(4,985,030)	(568,218)	استثمارات عقارية
(750,000)	750,000	دفعات على حساب اكتتاب في أسهم شركة
(6,962)	(37,385)	الممتلكات والمعدات
(5,245,148)	95,518	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات الإستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
3,990,979	(12,212)	تسهيلات إئتمانية
-	(522)	أمانات رديات المساهمين
3,990,979	(12,734)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات التمويل
(1,620,636)	60,277	التغير في النقد وما في حكمه
1,672,543	51,907	النقد وما في حكمه في بداية السنة
51,907	112,184	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

1. عام

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

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

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 18 آذار 2013، وتتطلب هذه البيانات المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

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

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

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة.

أسس توحيد البيانات المالية

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

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

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل الموحد من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في بيان الدخل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

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

نسبة التملك	رأس المال	النشاط	إسم الشركة التابعة
%100	15,000	استثمارات عقارية	شركة مساكن عمان للتطوير العقاري
%100	6,000	استثمارات عقارية	شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري
%100	500	استثمارات عقارية	شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري
%100	500	استثمارات عقارية	شركة المساكن الرافقة للاستثمار والتطوير العقاري
%100	500	استثمارات عقارية	شركة مساكن بلعم للتطوير العقاري
%100	500	استثمارات عقارية	شركة المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير بعد تاريخ 31 كانون الأول 2012، وتنتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير في المستقبل لن يكون له تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير وتواريخ تطبيقها:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10)	البيانات المالية الموحدة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11)	العمليات المشتركة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12)	الإفصاح حول الاستثمار في الشركات	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13)	قياس القيمة العادلة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013

استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الموحد.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة 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:

%10	ديكورات
%10	أثاث
%25	أجهزة كهربائية وحاسوب
%15	سيارات

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

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسبة مقدارها 2%. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في بيان الدخل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الإستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

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

الاستثمار في الشركات الزميلة

يظهر الاستثمار في الشركة الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته 20% إلى 50% من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركات بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية الموحد. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركات في رأسمال الشركة الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد 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 بيان الدخل الموحد.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل الموحد ضمن حقوق الملكية الموحد 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 تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

تاريخ الإعراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

الذمم والأرصدة المدينة الأخرى

تظهر الذمم المدينة بالكلفة 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 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 الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

المخصصات

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

التقاص

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

التسهيلات الائتمانية

يتم قيد الفوائد المستحقة على التسهيلات الائتمانية في بيان الدخل الموحد خلال السنة التي استحققت بها.

الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند انتقال المنافع والمخاطر للمشتري.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.

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

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

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لأساس الاستحقاق.

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

3. إستثمارات عقارية

إجمالي	فيلا سكنية	المجمع التجاري	أراضي	
الكلفة:				
12,803,441	-	1,488,755	11,314,686	الرصيد كما في 2012/1/1
694,883	553,675	23,813	117,395	إضافات
(127,260)	-	(27,917)	(99,343)	استيعادات
13,371,064	553,675	1,484,651	11,332,738	الرصيد كما في 2012/12/31
الاستهلاك المتراكم:				
14,888	-	14,888	-	الرصيد كما في 2012/1/1
29,698	-	29,698	-	استهلاك السنة
(595)	-	(595)	-	استيعادات
43,991	-	43,991	-	الرصيد كما في 2012/12/31
13,327,073	553,675	1,440,660	11,332,738	صافي القيمة الدفترية كما في 2012/12/31
الكلفة:				
5,741,447	-	-	5,741,447	الرصيد كما في 2011/1/1
9,047,157	-	1,488,755	7,558,402	إضافات
(1,985,163)	-	-	(1,985,163)	استيعادات
12,803,441	-	1,488,755	11,314,686	الرصيد كما في 2011/12/31
الاستهلاك المتراكم:				
-	-	-	-	الرصيد كما في 2011/1/1
14,888	-	14,888	-	استهلاك السنة
14,888	-	14,888	-	الرصيد كما في 2011/12/31
12,788,553	-	1,473,867	11,314,686	صافي القيمة الدفترية كما في 2011/12/31

- قامت الشركة خلال عام 2012 بتملك فيلا سكنية في مشروع الضاحية الأندلسية.
- إن المجمع التجاري والأرض المقام عليه مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة.
- يتضمن بند الاستثمارات العقارية حصة في قطعة أرض في إمارة دبي - الإمارات العربية المتحدة تبلغ قيمتها الدفترية 275,671 دينار غير مسجلة بإسم الشركة.
- لم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في نهاية عام 2012 لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- لا يسمح ببيع الاستثمارات العقارية لمدة (5) سنوات من تاريخ تملكها إلا بموافقة وزير المالية بتسيب من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة وذلك حسب التشريعات والقوانين السارية.

4. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

2011	2012	
780,493	474,057	أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
22,500	22,500	أسهم غير مدرجة في أسواق مالية
802,993	496,557	

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

5. الممتلكات والمعدات

المجموع	سيارات	أجهزة كهربائية وحاسوب	اثاث	ديكورات	
					الكلفة:
44,192	6,000	17,234	10,702	10,256	الرصيد كما في 2012/1/1
37,385	-	7,367	11,464	18,554	اضافات
81,577	6,000	24,601	22,166	28,810	الرصيد كما في 2012/12/31
					الاستهلاك المتراكم:
20,173	600	13,210	2,999	3,364	الرصيد كما في 2012/1/1
8,438	900	4,692	1,357	1,489	استهلاك السنة
28,611	1,500	17,902	4,356	4,853	الرصيد كما في 2012/12/31
52,966	4,500	6,699	17,810	23,957	صافي القيمة الدفترية كما في 2012/12/31
					الكلفة:
37,230	-	17,234	9,740	10,256	الرصيد كما في 2011/1/1
6,962	6,000	-	962	-	اضافات
44,192	6,000	17,234	10,702	10,256	الرصيد كما في 2011/12/31
					الاستهلاك المتراكم:
13,109	-	8,842	1,929	2,338	الرصيد كما في 2011/1/1
7,064	600	4,368	1,070	1,026	استهلاك السنة
20,173	600	13,210	2,999	3,364	الرصيد كما في 2011/12/31
24,019	5,400	4,024	7,703	6,892	صافي القيمة الدفترية كما في 2011/12/31

6. أرصدة مدينة أخرى

2011	2012
44,221	54,055
1,199	2,316
1,316	4,928
6,960	120
849	3,794
54,545	65,213

أمانات ضريبة دخل
مصاريف مدفوعة مقدماً
ذمم موظفين
تأمينات مستردة
أخرى

7. ذمم مستأجرين

2011	2012
243,639	287,696
-	(23,103)
243,639	264,593

ذمم مستأجرين
مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها

8. النقد وما في حكمه

2011	2012
500	143
17,758	112,041
33,649	-
51,907	112,184

نقد في الصندوق
حسابات جارية لدى البنوك
ودائع لأجل لدى البنوك

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

9 . رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (18) مليون دينار أردني مقسم الى (18) مليون سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم كما في 31 كانون الأول 2012 و 2011.

10 . تسهيلات إنتمانية

نوع التسهيلات	العملة	تاريخ الاستحقاق	سعر الفائدة	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض	دينار أردني	2017 - 2013	9,5%	4,250,000	3,470,020
جاري مدين	دينار أردني	2013	9,5%	250,000	508,747
					3,978,767

تم منح التسهيلات الائتمانية الواردة أعلاه بضمان رهن المجمع التجاري والأرض المقام عليها.

11 . أرصدة دائنة أخرى

2012	2011	
33,954	33,954	مخصص ضريبة الدخل
5,524	11,035	أمانات ضريبة معارف
6,795	8,029	مصاريف مستحقة
-	795	ذمم موظفين
3,451	1,565	أخرى
49,724	55,378	

12 . مصاريف المجمع التجاري

2012	2011	
90,718	-	مصاريف مسققات
29,698	14,888	استهلاك المجمع التجاري
22,920	13,200	أمن وحماية
25,664	11,438	كهرباء ومياه
14,400	7,200	نظافة
5,970	7,000	استشارات
2,450	-	مصاريف تأمين
12,916	2,083	صيانة
868	960	أخرى
205,604	56,769	

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
(إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

13 . مصاريف إدارية

2011	2012	
96,002	102,800	رواتب وأجور وملحقاتها
30,682	21,504	أتعاب مهنية واستشارات
5,529	8,378	رسوم حكومية
1,200	1,200	الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
2,993	4,636	اجتماعات الهيئة العامة
3,500	3,300	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
7,064	8,438	استهلاكات
-	3,500	مكفأة نهائية خدمة
1,930	476	دعاية وإعلان
2,648	1,972	صيانة وتمديدات
4,155	1,211	قرطاسية ومطبوعات
7,988	11,935	تأمين صحي
2,225	3,122	كهرباء ومياه
11,985	-	إيجارات
37,823	27,162	أخرى
215,724	199,634	

14 . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

2011	2012	
(49,520)	(215,746)	خسارة السنة
18,000,000	18,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(0,003)	(0,012)	

15 . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

ويخلص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام 2012:

اسم الشركة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	الرصيد القائم
				مدین
خالد عبد الكريم الدحلة	والد عضو مجلس الإدارة	7,358	تشغيلي	20,906
البحر لتطوير الأراضي	شركة زميلة	-	تمويلي	802,369
المتخصصة لتدوير النفايات	شركة مستثمر بها	72,100	تمويلي	198,418
تهامة للاستثمارات المالية	شركة شقيقة	8,234	تمويلي	-
				8,234
				1,021,693

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا خلال عام 2012 ما قيمته 51,933 دينار مقابل 61,200 دينار لعام 2011.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

16 . القطاعات التشغيلية

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

2011	2012	
(126,833)	(1,015,210)	الموجودات المالية
354,665	728,207	الاستثمارات العقارية

17 . الوضع الضريبي

- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للفترة منذ التأسيس وحتى 31 كانون الأول 2011 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة حتى تاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل نتائج أعمال الشركة لهذا العام بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

18 . الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية الذمم والأرصدة الدائنة الأخرى والتسهيلات الإئتمانية.

القيمة العادلة

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

مخاطر الائتمان

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

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتتبع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول. ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصصة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية الموحدة:

2012	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	1,353,767	2,625,000	3,978,767
ذمم دائنة	115,675	-	115,675
إيرادات غير مكتسبة	261,219	-	261,219
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	8,234	-	8,234
أمانات رديات المساهمين	8,879	-	8,879
أرصدة دائنة أخرى	49,724	-	49,724
	1,797,498	2,625,000	4,422,498

2011	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	527,580	3,463,399	3,990,979
ذمم دائنة	5,737	-	5,737
إيرادات غير مكتسبة	309,974	-	309,974
ذمم وسطاء ماليين	51,624	-	51,624
أمانات رديات المساهمين	9,401	-	9,401
أرصدة دائنة أخرى	55,378	-	55,378
	959,694	3,463,399	4,423,093

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة 87,631 دينار لعام 2012، مقابل 148,072 دينار لعام 2011.

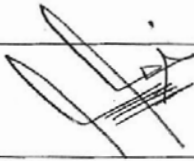
19 . إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون بالنسبة لحقوق الملكية:

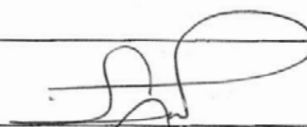
2012	2011	
3,978,767	3,990,979	مجموع الديون
11,696,795	12,267,856	مجموع حقوق الملكية
%34	%33	نسبة الديون إلى حقوق الملكية

د. إقرارات مجلس الإدارة:

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

رئيس مجلس الإدارة السيد / كفاح أحمد المحارمة عضو مستقل.	
نائب رئيس مجلس الإدارة السيد / محمد خالد الدحلة ممثل السادة / الشركة المتمكنة للاستثمار.	

السادة أعضاء مجلس الإدارة

السيد / سامر علي أحمد الطيب ممثل السادة / شركة الأرجوان الإستثمارية.	
السيد / علاء الدين زهير الخياط ممثل السادة / الشركة الأولى للتمويل.	
السيد / محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري. عضو مستقل	

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

المدير المالي
سفيان عبدالكريم البويلي



نائب رئيس مجلس الإدارة
محمد خالد الدحلة



رئيس مجلس الإدارة
كفاح أحمد المحارمة



الحديثة لصناعة الاعلان

هاتف : ٥٨١٠٥٢٢

خلوي : ٠٧٧٧٢٢٩٦٨ وحيد الخطيب