

التاريخ : 2019-03-19

إشارتنا : JM-19-03-1795

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين.

السادة / بورصة عمان المحترمين.

السادة / مركز ايداع الأوراق المالية المحترمين.

تحية طيبة وبعد،

الموضوع / التقرير السنوي للشركة لعام 2018

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نرفق لكم طيه قرص مدمج يحتوي على التقرير السنوي لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) عن العام 2018 وبصيغة PDF وسيتم تزويدكم بنسخ مطبوعة (كتيبات) حال استلامها من المطبعة.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،،،

سعيد الأزرق

المدير العام



MASAKEN CAPITAL
مساكن كابيتال

بورصة عمان
الدارة الإدارية والمالية
الديوان

١٩ آذار ٢٠١٩

١٣٥١

٣١٢٨٤

٢٠١٩/٠٣/١٩

الرقم المتسلسل:

رقم الملف:

الجهة المختصة:

MASAKENCAPITAL

YOUR TRUSTED INVESTMENT PARTNER

MASAKENCAPITAL

مساكن كاپيتال

YOUR TRUSTED INVESTMENT PARTNER

شريڪ فني استثمر موثوق





التقرير السنوي ٢٠١٨

تقرير مجلس الإدارة العاشر
والبيانات المالية الموحدة للشركة
عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١

الصفحة	قائمة المحتويات
٩	جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة
١٠	كلمة مجلس الإدارة
١١	تقرير مجلس الإدارة
٣١	تقرير الحوكمة السنوي لعام ٢٠١٨
٣٨	البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة
٦٥	إقرارات مجلس الإدارة

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي الحادي عشر

- ❖ تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي العاشر المنعقد في ٢٨/٠٤/٢٠١٨.
- ❖ تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٨، والخطة المستقبلية للعام ٢٠١٩.
- ❖ سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٨.
- ❖ مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانيتها العامة للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٨، والمصادقة عليها.
- ❖ إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٨.
- ❖ انتخاب مدققي الحسابات للعام ٢٠١٩ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- ❖ المصادقة على تعيين السيد / عبدالرحمن اسميك عضواً في مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) اعتباراً من تاريخ ١٧/١١/٢٠١٨.
- ❖ أية أمور تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.

كلمة مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،

يسعدنا نحن في مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) والعاملين فيها أن نرفع إلى هيئتكم الموقرة التقرير السنوي العاشر متضمناً الإنجازات التي تحققت خلال الفترة الماضية، وإن نضع بين أيديكم تطلعات ورؤية الشركة المستقبلية من خلال استراتيجية مبنية على أسس علمية وعملية واضحة متضمنة خطة عمل يعمل بها للعام ٢٠١٩ إضافةً لبياناتها المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١.

حضرات السادة المساهمين،

إننا في مجلس الإدارة ماضون قدماً بجد وحرص نحو تحقيق الأهداف المنشودة والاستمرار 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. ومن هنا، فقد أجرى مجلس الإدارة تعديلاً في تشكيلته تضمن تكليف السيد / يحيى اسميك برئاسة المجلس بدلاً من السيد حسن اسميك وذلك لإنشغاله بأعمال كثيره، وهو التحدي الذي قبله على ما فيه من مشاق وصعوبات، إلا أن حرصه على مصلحة الشركة وحقوق المساهمين فيها وحماية استثمارهم دفعه لقبول هذا التكليف، كما قامت الشركة بموجب قرار هيئتها العامة غير العادية بتخفيض عدد أعضاء مجلس إدارتها من (٧) إلى (٥) أعضاء، وذلك لتكثيف الجهود وتركيز العمل وتوفير مرونة أعلى لإنجاز المهام الإدارية العليا، مع عرفاننا وتقديرنا لجهود زملائنا السابقين الذين بلا شك بذلوا أقصى طاقاتهم لإنجاح الشركة أثناء فترة عضويتهم في مجلس إدارتها. وفي الختام، سنظل الأوفياء لتحقيق أقصى ما يمكن من الأهداف المرجوة في ظل رعاية صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

مجلس ادارة شركة مساكن الأردن
لتطوير الاراضي والمشاريع الصناعية

تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠١٨ حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي العاشر عن أعمال الشركة ونشاطاتها التي قامت بها خلال العام ٢٠١٨ إضافة الى البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠١٨/١٢/٣١، وتقرير مدقق الحسابات.

١.١. أنشطة الشركة الرئيسية :

- ١- شراء الأراضي في كافة أنحاء المملكة وفرزها وتطويرها وتقسيمها وتزويدها بالبنية التحتية والمرافق الأخرى اللازمة، وبيعها للمواطنين والغير أو إقامة المشاريع الإسكانية والإستثمارية والصناعية عليها على اختلاف أنواعها واستخداماتها.
- ٢- إستثمار أموالها ومصادر تمويلها في كافة أوجه الإستثمار المتاحة في مشاريع تطوير الأراضي والمشاريع العقارية 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 وتصرف 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 الهيثم التجاري - الطابق الخامس - مكتب رقم (٥٠٤) و يبلغ عدد الموظفين فيها (٥) موظفين.

- ❖ لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء داخل المملكة أو خارجها.

ج. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة :

- ❖ يبلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة (١٢،٤٤٤،٢٣٢) دينار أردني.

٢. الشركات التابعة :

يظهر الجدول التالي أسماء الشركات التابعة وأهم المعلومات عنها:

إسم الشركة التابعة	نوع الشركة	النشاط الرئيسي	رأس المال	نسبة الملكية	عدد الموظفين	العنوان	المشاريع المملوكة
مسكان عمان للتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	٣٠٠٠٠	١٠٠ %	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	فيلا في الضاحية الأندلسية
مسكان بلعما للتطوير العقاري *	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	١٠٠ %	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	قطع أراضي زراعية عددها (٣٩) قطعة في منطقة بلعما
مسكان السرو للإستثمار والتطوير العقاري *	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠٠	١٠٠ %	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	قطع أراضي زراعية قابلة للتحويل الى سكنية في منطقة السرو- السلط
مسكان الحجاز للإستثمار والتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	١٠٠ %	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	مجمع تجاري في مدينة عمان شارع المدينة المنورة
المساكن الراقية للإستثمار والتطوير العقاري *	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	١٠٠ %	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	قطعة أرض في منطقة الطنيب مساحتها (١٠) دونمات
المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	١٠٠ %	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	قطعة أرض في منطقة اللين لتطويرها
أكاديمية مساكن للتدريب والإستشارات المالية	مسؤولية محدودة	استشارات مالية وفنية للأسهم واعطاء دورات تدريبية	١٠٠٠	١٠٠ %	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	-

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

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

رئيس مجلس الإدارة
السيد / يحيى عبدالله اسميك
تاريخ العضوية: ٢٠١٥/١١/٠٧

عمل في مجال الشؤون المالية والإدارية مدة تتجاوز (٨) سنوات، حيث عمل في الأردن والإمارات وألمانيا وتشمل خبرته العمل في شركة «إتش أيه أم جي» الإمارات والأردن و نادي ١٨٦٠ ميونخ في ألمانيا.

المناصب التي يشغلها

- ❖ مدير العمليات في مجموعة «إتش أيه أم جي» لمكاتب المجموعة في المملكة الأردنية الهاشمية ودولة الإمارات العربية المتحدة وجمهورية ألمانيا الاتحادية
- ❖ عضو مجلس الادارة في مجموعة «إتش أيه أم جي»
- ❖ مدير تطوير الأعمال في شركة فيرست كابيتال القابضة وهي شركة اسهم خاصه مقرها دبي.
- ❖ عضو مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.
- ❖ رئيس المجلس الإشرافي في نادي ١٨٦٠ ميونخ لكرة القدم في ألمانيا.

الشهادات العلمية

- ❖ بكالوريوس محاسبة من جامعة العلوم التطبيقية.

نائب رئيس مجلس الإدارة السيد / كفاح أحمد المحارمه تاريخ العضوية: ٢٠١٣/١٠/٠٥

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

المناصب التي يشغلها

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

الشهادات العلمية

- ❖ شهادة المحاسبة القانونية الأمريكية (CPA).

عضو مجلس الإدارة السيد / عبد الرحمن عبد الله اسميك تاريخ العضوية: ٢٠١٨/١١/١٧

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

المناصب التي يشغلها

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

عضو مجلس الإدارة

السيد / علاء خالد الضمور (ممثل شركة ماريا للتطوير العقاري)

تاريخ العضوية : ٢٠١٨/٠٧/٠٣

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

المناصب التي يشغلها

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

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

- السيد / حسن عبدالله اسميك

رئيس مجلس الادارة لغاية ٢٠١٨/١١/١٥.

يمتلك سعادة السيد حسن عبدالله اسميك خبرة واسعة تمتد لأكثر من ٢٠ عاماً مع معرفة معمقة في قطاع التطوير العقاري والعديد من الإستثمارات المتنوعة حيث استهل حياته المهنية كرائد أعمال، وهو حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة بغداد/العراق.

- السيد / محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري

عضو مجلس إدارة لغاية ٢٠١٨/٠٦/٢٣.

له خبرة واسعة في مجال الأعمال داخل دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها، حيث عمل في مجالات متعددة منها العقارية والتجارية والصناعية، حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال.

- السيد / عبد الغني عبد العزيز غنام

عضو مجلس إدارة لغاية ٢٠١٨/٠٦/٢٣.

عمل في مجال البحوث الزراعية وتحسين وإستنباط سلالات الحبوب لمدة عشر سنوات، حيث تدرج في هذا المجال وعمل مدير مركز توزيع الأدوية والبذار والأسمدة الزراعية، حاصل على إجازة في العلوم الزراعية من جامعة دمشق.

- السيد / آنتوني باور (ممثل شركة ماريا للتطوير العقاري)

عضو مجلس إدارة لغاية ٢٠١٨/٠٧/٠٣.

له خبرة كبيرة وعميقة في قطاع الأسهم وإدارة المحافظ المتنوعة وتقييم الأصول وتحقيق عوائد تنافسية، ولديه خبرة لأكثر من اثنان وعشرون عاماً في مجال التطوير العقاري والتجاري والبناء والطيران، حاصل على ماجستير هندسة الميكانيك من جامعة نيويورك.

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

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

١. السيد كفاح أحمد المحارمة

يتولى السيد كفاح المحارمة تسيير أعمال الشركة اعتباراً من ٢٠١٢/١٠/١.

٢. السيد سعيد محمد الأزرق

المنصب: المدير العام تاريخ التعيين ٢٠١٨/١٠/٩

حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال والعلوم المالية من الجامعة المستنصرية.

الخبرات العملية

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

٣. السيد سفيان عبد الكريم محمد البولي

المنصب: المدير المالي تاريخ التعيين ٢٠٠٨/٨/٢١

حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الزيتونة الأردنية.

الخبرات العملية

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

تمت استقالة السيد سفيان البولي في شهر ٢٠١٩/١ وتم تعيين السيد يوسف سارة القائم بأعمال الإدارة المالية اعتباراً من ٢٠١٩/٠٢/١٥ بدلاً منه.

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

المساهم	الجنسية	عدد الأسهم ٢٠١٨	النسبة (%)	عدد الأسهم ٢٠١٧	النسبة (%)
حسن عبدالله محمد اسميك	الأردنية	٥,٢٣٤,٣٠٠	٤٢.٧٦	٥,١٥٣,٩٠٠	٤٢.١١
محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري	الإماراتية	-	-	٣,١٦٩,٢١٠	٢٥.٨٩
كفاح أحمد مصطفى المحارمه	الأردنية	-	-	١,٦٨٤,٢٤٦	١٣.٧٦
شركة ماريا للتطوير العقاري	الأردنية	٥,٣٨٩,٦١٦	٤٤.٠٣	-	-
المجموع		١٠,٦٢٣,٩١٦	٨٦.٧٩	١٠,٠٠٧,٣٥٦	٨١.٧٦

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

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

- ❖ كما هو معلوم فإن عدد الشركات في مجال التطوير العقاري داخل الأردن كثيرة، مما يعني وجود تنافس قوي بين هذه الشركات، وستبذل الشركة قصارى جهدها للمحافظة على وضعها التنافسي في السوق المحلي، لتعزيز تنافسيتها بين الشركات المحلية.
- ❖ أما بالنسبة للمجمع التجاري الذي تملكه الشركة فهو أيضاً يدخل في منافسة قوية مع العديد من المجمعات التجارية في محيط منطقته، حيث يوجد تنافس قوي على تأجير المساحات الفارغة في المجمع، علماً بأن نسبة الإشغال في المجمع تبلغ حالياً (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 محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون (١٠%) فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.

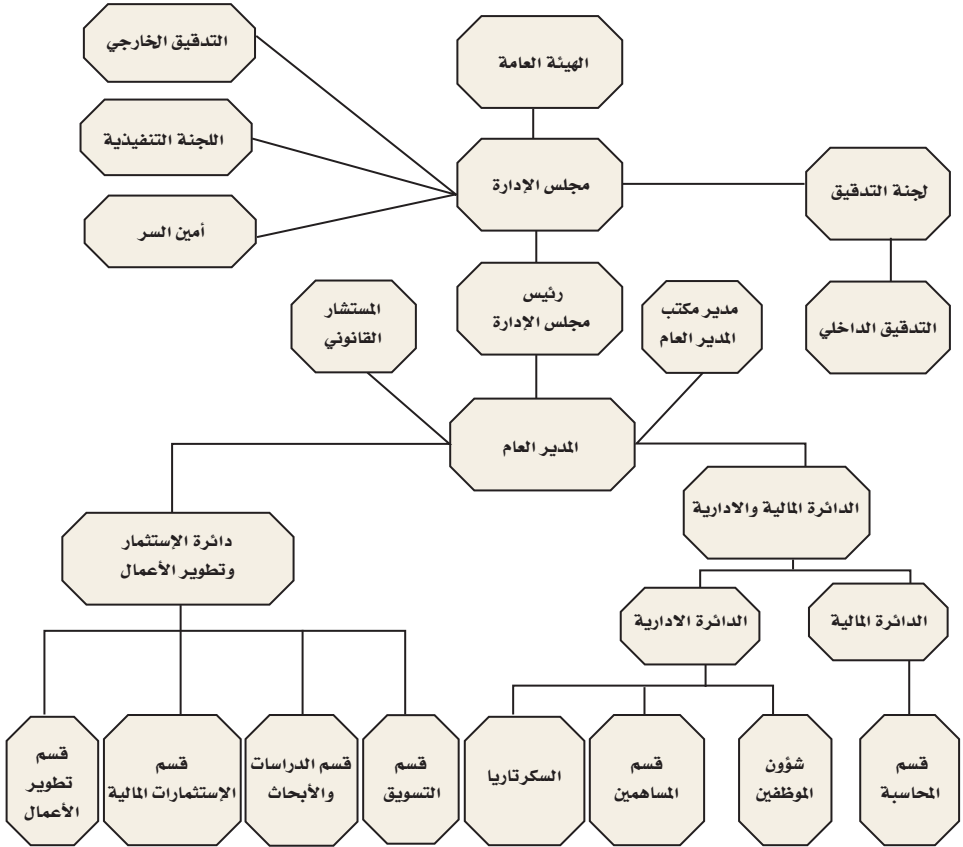
٧. لا توجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها :

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

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

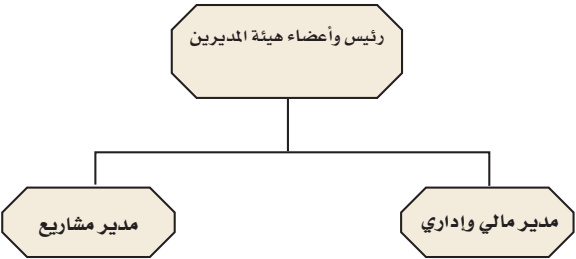
❖ لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

٩.١. الهيكل التنظيمي للشركة :

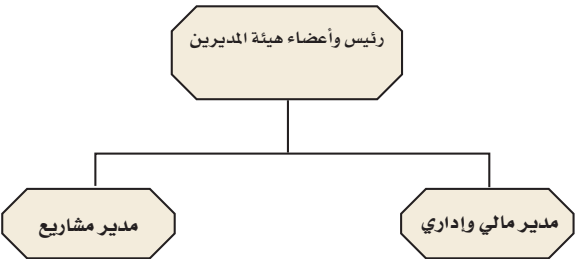


الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :

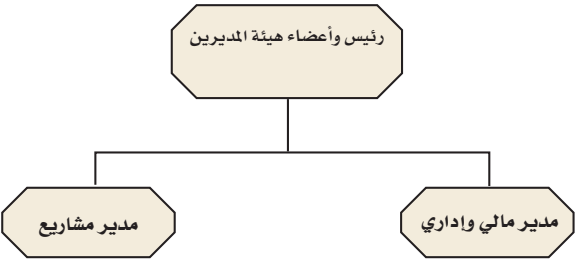
❖ شركة مساكن عمان للتطوير العقاري:



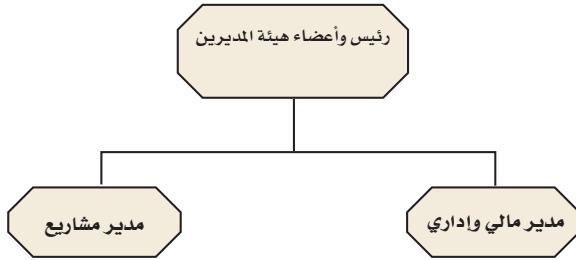
❖ شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري:



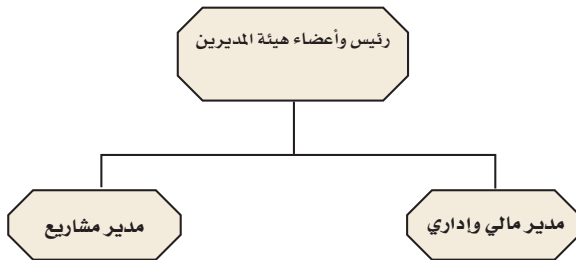
❖ شركة مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري:



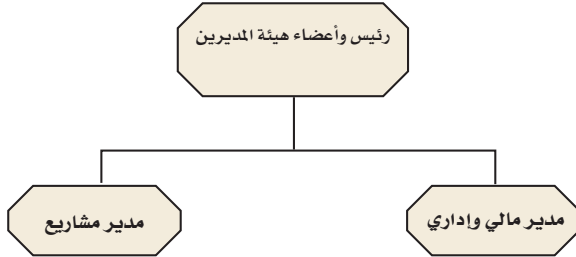
❖ شركة مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقاري:



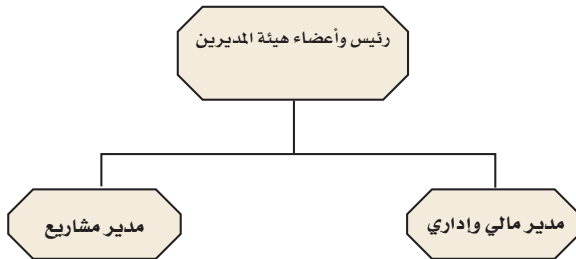
❖ شركة المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة:



❖ شركة المساكن الراقية للإستثمار و التطوير العقاري:



❖ أكاديمية مساكن للتدريب و الإستشارات المالية :



ملاحظة :

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

ب. عدد موظفي الشركة 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 مساكن الراقية	عدد موظفي شركة المساكن الخضراء	عدد موظفي شركة اكاديمية مساكن
ماجستير	-	-	-	-	-	-	-	-
دبلوم عالي	-	-	-	-	-	-	-	-
بكالوريوس	٢	-	-	-	-	-	-	-
دبلوم	١	-	-	-	-	-	-	-
ثانوية	٢	-	-	-	-	-	-	-
المجموع	٥	-	-	-	-	-	-	-

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١.

١.٠ المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

إن المخاطر التي تتعرض لها الشركة كونها شركة تعمل في مجال التطوير العقاري، وتمتلك مجمعاً تجارياً تكمن بالدرجة الأولى بإنخفاض مستوى الطلب على الأراضي المطورة والمشاريع العقارية الأخرى، وكذلك احتمالية إنخفاض الطلب على إستئجار المكاتب التجارية ضمن المجمع التجاري الذي يمتلكه الشركة، وذلك لوجود عدد كبير من المجمعات التجارية المعدة للتأجير في عمان، إضافة لوجود حالة من الضعف في الإقتصاد الأردني بشكل عام، إلا أن الشركة بتنوع إستثماراتها وشراكاتها الإستراتيجية وتنوع مصادر دخلها ستقلص من هذه المخاطر بشكل كبير.

١.١ الإنجازات التي حققتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ :

- حققت الشركة ايراداً صافياً من خلال شركتها التابعة (شركة مساكن الحجاز) التي تمتلك مجمع الهيثم التجاري وقبل تسديد الفوائد البنكية بمقدار (٧٠١٩٦٠) دينار.
- قامت الشركة بتسديد التزاماتها المتعلقة بالمجمع التجاري المملوك لها من أقساط وفوائد بنكية من خلال بدل الإيجارات المتأتية من المجمع التجاري بالإضافة الى مصادرها الخاصة.
- تم تسديد المسقفات المستحقة على المجمع من سنوات سابقة ولغاية ٢٠١٨/١٢/٣١ بقيمة (٣٨٠٠٠٠) دينار وتم الاستفادة من قرار رئاسة الوزراء بالاعفاء بنسبة ١٠٠% من الغرامات وتم توفير على الشركة ما يقارب (٥٥٠٠٠) دينار، وذلك بقرض حسن من السيد / حسن عبدالله اسميك.

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 ٢٠١٨/١٢/٣١ كما يلي:

البيان	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
حقوق المساهمين	١٠,٢٥٦,٢٨١	١٠,١٧٨,٨٣٨	١١,٣٣٣,٢٠٦	١١,٥٩٤,٨٠١	١١,٣٣٨,٦٧٠
صافي الربح (الخسارة)	٨٤,٠٢٦	(١,٠٨٤,٧٦٣)	(٧١,٥٩٦)	٢,٧٩٧	(٨٨,٠٣٥)
سعر السهم في نهاية العام	٢.٧٠٠	٣.١٧٠	٣.٥٦٠	٤.٣٣٠	٠.٦٦٠
القيمة الدفترية	٠.٨٣٧	٠.٨٣١	٠.٩٢٥	٠.٩٤٧	٠.٩٢٦

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

١٤. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال الفترة المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ :

الرقم	النسب المالية	كما هي في ٢٠١٨/١٢/٣١	كما هي في ٢٠١٧/١٢/٣١
١	نسبة التداول	%٠.٥٦٩	%٠.٢٧٧
٢	نسبة النقدية	%٠.١٤٩	%٠.٠٥٤
٣	نسبة الملكية	%٣.١٥٠	%٣.٠٠٦
٥	معدل الدوران للسهم	%٢٤.٥٦	%٢٤.٥٦
٦	إجمالي الإلتزامات إلى الأصول	%٠.٢٤٠	%٠.٢٤٩
٧	نسبة السداد السريع	%٠.٥٦٩	%٠.٢٧٧

١٥. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠١٨.

- ❖ تكثيف الجهود لتسييل الاصول الراكدة كالاراضي واستخدام السيولة في إيجاد فرص إستثمارية ذات مردود عالي سواء في المملكة أو خارجها، وذلك من خلال دراسة الفرص المتاحة في السوق.
- ❖ تسديد باقي قيمة القرض خلال عام ٢٠١٩ وقبل موعد إستحقاقه وذلك للتخفيف من قيمة الفوائد البنكية على الشركة.
- ❖ زيادة التوسع في قاعدة الإستثمارات غير العقارية على المستوى المحلي بما يضمن تنوع مصادر الدخل للشركة.

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

إسم الشركة	إسم المدقق	أتعاب التدقيق بالدينار
شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال)	المجموعة المهنية العربية	٨٧٠٠

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

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

الرقم	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم ٢٠١٨/١٢/٣١	عدد الأسهم ٢٠١٧/١٢/٣١
١	السيد/ حسن عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة لغاية ٢٠١٨/١١/١٥	الأردنية	٥,٢٣٤,٣٠٠	٥,١٥٣,٩٠٠
٢	السيد/ كفاح أحمد مصطفى المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	٣٦,١٨٥	١,٦٨٤,٢٤٦
٣	السيد / محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري	عضو مجلس إدارة لغاية ٢٠١٨/٦/٢٣	الإماراتية	١٧,٧٧٦	٣,١٦٩,٢١٠
٤	السيد/ يحيى عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس إدارة من ٢٠١٨/١١/١٥	الأردنية	١٨٩,٧٧٠	١٢٥,٠٠٠
٥	الدكتور/ عصام الدين مصطفى حسين أبو الشيخ	عضو مجلس إدارة	الأردنية	٨٧,٩٦٠	٦٥,١٠٩
٦	السيد/ عبد الغني عبد العزيز عبد القادر غنام	عضو مجلس إدارة لغاية ٢٠١٨/٦/٢٣	الأردنية	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
٧	السيد / عبد الرحمن عبدالله محمد اسميك	عضو مجلس إدارة من ٢٠١٨/١١/١٧	الأردنية	٧٣,٩٣٥	٥١,٧٨٠
٨	السادة/ شركة ماريا للتطوير العقاري ويمثلها/ السيد علاء الضمور	عضو مجلس إدارة عضو مجلس إدارة	الأردنية الأردنية	٥,٣٨٩,٦١٦ ٠	٥٥٦,٢٩١ ٠

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

إسم الشركة	الرصيد في ٢٠١٨/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠١٧/١٢/٣١	الشخص المسيطر
شركة ماريان للتطوير العقاري	٥,٣٨٩,٦١٦	٥٥٦,٢٩١	السيد / حسن عبدالله محمد اسميك

ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل الإدارة التنفيذية العليا:

الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المملوكة بإسمه شخصياً في ٢٠١٨/١٢/٣١	عدد الأوراق المملوكة بإسمه شخصياً في ٢٠١٧/١٢/٣١
سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير العام	الأردنية	-	-
سفيان عبد الكريم محمد البوبلي	مدير مالي	الأردنية	-	-

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

إسم المساهم	الجنسية	صلة القرابة	عدد الأسهم ٢٠١٨	عدد الأسهم ٢٠١٧
يحيى كفاح أحمد المحارمه	الأردنية	ابن السيد كفاح المحارمه نائب رئيس مجلس الإدارة	٣٠,٨٣١	٢٩,٨٣١
عبد الرحمن كفاح المحارمه	الأردنية	ابن السيد كفاح المحارمه نائب رئيس مجلس الإدارة	٢,٠٠٠	١,٠٠٠
يزن عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابن الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	٢٢,٥٠٠	٦٦,٩٦٥
ديان عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابنة الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	٣٣,٧٨١	٣٣,٧٨١
زيد عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابن الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	٢٣,١٧٠	٢٣,١٧٠
شهد عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	ابنة الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	٠	٤٩٥

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

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

الرقم	إسم العضو	المنصب	المكافآت	بدل التنقلات السنوي	تاريخ إنتهاء العضوية	إجمالي المزايا السنوية
١	السيد / حسن عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة لغاية ٢٠١٨/١١/١٥	-	-	-	-
٢	السيد / كفاح أحمد المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-
٣	السيد / محمد عبدالله الظاهري	عضو مجلس الإدارة لغاية ٢٠١٨/٠٦/٢٣	-	-	-	-
٤	الدكتور/ عصام الدين مصطفى ابو الشيخ	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-
٥	السيد / يحيى عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة من ٢٠١٨/١١/١٥	-	-	-	-
٦	السيد / عبد الغني عبد العزيز عبد القادر غنام	عضو مجلس الإدارة لغاية ٢٠١٨/٠٦/٢٣	-	-	-	-
٧	السيد / عبدالرحمن عبدالله محمد اسميك	عضو مجلس الإدارة من ٢٠١٨/١١/١٥	-	-	-	-
٨	السيد / علاء خالد الضمور	عضو مجلس الإدارة من ٢٠١٨/٠٧/٣	-	-	-	-
٩	السيد / انطوني باور	عضو مجلس الإدارة لغاية ٢٠١٨/٠٧/٣	-	-	-	-

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

❖ وقد تنازل أعضاء مجلس الإدارة عن بدل التنقلات للعام ٢٠١٨.

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

الرقم	الإسم	المنصب	الراتب السنوي	المكافآت	مزايا أخرى	المجموع
١	سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير العام تاريخ التعيين ٢٠١٨/١٠/٠٩	٦,٨٩٠	-	-	٦,٨٩٠
٢	سفيان عبد الكريم محمد البوبلي	المدير المالي	٤٩,١٠٧	-	-	٤٩,١٠٧

❖ 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 ٢٠١٨/١٢/٣١.

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

❖ لا يوجد أي عقود أو مشاريع أو إرتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقربائهم.

٢١. أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة

❖ لا يوجد مساهمات للشركة في حماية البيئة.

ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

❖ لا يوجد مساهمات للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

❖ تم عقد ستة إجتماعات لمجلس الإدارة.

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

MASAKENCAPITAL مساكن كابيتال

YOUR TRUSTED INVESTMENT PARTNER

شريكك في استثمار موثوق

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال)

تقرير الحوكمة السنوي لعام ٢٠١٨

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(١٨/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 و مبادئها، وضمان القيام بالعمليات المؤسسية بطرق أكثر كفاءة ومرونة وبأقل كلفة مادية وزمنية ممكنة، مع الحرص على الالتزام بالشفافية وحماية حقوق المستثمرين وصغار المساهمين، وأصحاب المصالح الأخرى.

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

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الوضع
١	حسن عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة لغاية ٢٠١٨/١١/١٥	غير تنفيذي / غير مستقل
٢	كفاح أحمد مصطفى المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي / غير مستقل
٣	يحيى عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس إدارة من ٢٠١٨/١١/١٥	غير تنفيذي / غير مستقل
٤	عصام الدين مصطفى حسين أبو الشيخ	عضو	غير تنفيذي / مستقل
٥	شركة ماريا للتطوير العقاري ويمثلها: أنتوني باور	عضو لغاية ٢٠١٨/٠٧/٠٣	غير تنفيذي / غير مستقل
٦	شركة ماريا للتطوير العقاري ويمثلها: علاء الضمور	عضو من ٢٠١٨/٠٧/٠٣	غير تنفيذي / غير مستقل
٧	عبدالرحمن عبدالله محمد اسميك	عضو من ٢٠١٨/١١/١٧	غير تنفيذي / غير مستقل
٨	محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري	عضو لغاية ٢٠١٨/٠٦/٢٣	غير تنفيذي / غير مستقل

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الوضع
٩	عبد الغني عبدالعزيز عبدالقادر غنام	عضو لغاية ٢٣/٠٦/٢٠١٨	غير تنفيذي / غير مستقل

❖ يوجد خمسة أعضاء حاليين ويوجد أربعة أعضاء مستقيلين، وتم تعيين عضوين جديدين خلال عام ٢٠١٨.

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

٣- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المنصب
سعيد محمد سليمان الأزرق	المدير العام
سفيان عبد الكريم محمد البولي	المدير المالي التنفيذي

٤- عضويات مجالس الإدارة الأخرى لأعضاء مجلس الإدارة:

المنصب	الإسم
عضو مجلس إداره في: - شركة عمون للإستثمارات المتعددة م.ع.م - شركة الإسراء للإستثمار والتمويل الإسلامي م.ع.م	كفاح أحمد مصطفى المحارمه
عضو مجلس إدارة في شركة عمون للإستثمارات المتعددة م.ع.م	محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري

٥- ضابط الارتباط:

تم تسمية السيد / سفيان عبد الكريم محمد البوبلي ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.

٦- اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة كما يلي:

١- لجنة التدقيق.

٢- لجنة الترشيحات والمكافآت.

٣- لجنة الحوكمة.

٤- لجنة إدارة المخاطر.

اولاً: لجنة التدقيق:

تتألف لجنة التدقيق في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) من ثلاثة أعضاء حيث اجتمعت ٤ اجتماعات خلال العام ٢٠١٨ وذلك بحضور جميع الأعضاء وبحضور مدقق الحسابات في إجتماع واحد.

أعضاء لجنة التدقيق للعام ٢٠١٨ :

الاسم	المنصب	مؤهلات وخبرات أعضاء اللجنة
أنتوني باور	رئيس اللجنة لغاية ٢٠١٨/٠٧/٠٣	❖ مدير دائرة الإستثمار في مجموعة ماريا - ابو ظبي. ❖ عمل كمستشار مالي واستثماري في شركة ستون هيفن أدفايزر ❖ عمل كرئيس تنفيذي بدائرة الإستثمار في شركة الإمارات للاستثمار والتطوير - دبي. ❖ عمل كرئيس تنفيذي للعمليات في شركة (BFI and Suez) في كل من (الكويت وماليزيا وسنغافورة، الإمارات العربية المتحدة).
علاء خالد الضمور	عضو من ٢٠١٨/٠٧/٢٩	❖ عمل في منصب مدير العلاقات العامة في شركة الأشمل للاستثمارات العقارية في الأردن ❖ عمل كمستشار إداري في مجموعة (HAMG)
يحيى عبدالله محمد اسميك	رئيس اللجنة من ٢٠١٨/٠٧/٢٩	❖ مدير العمليات لمكاتب مجموعة (HAMG) في الأردن والإمارات. ❖ عضو مجلس إدارة مجموعة (HAMG) في الأردن. ❖ مدير تطوير الأعمال في شركة فيرست كابيتال القابضة في دبي. ❖ رئيس المجلس الإشرافي في نادي ميونخ ١٨٦٠ لكرة القدم في ألمانيا.
عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	عضو	❖ عضو جمعية جراحي العظام العالمية. ❖ عضو جمعية جراحي العظام الأمريكية. ❖ عضو جمعية جراحي العظام الأوروبية. ❖ عضو جمعية جراحي العظام الأردنية.

ثانياً : لجنة الترشيحات والمكافآت :

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت للعام ٢٠١٨ :

رئيس اللجنة لغاية ٢٠١٨/٠٧/٠٣	أنتوني باور
عضو من ٢٠١٨/٠٧/٢٩	علاء خالد الضمور
رئيس اللجنة من ٢٠١٨/٠٧/٢٩	يحيى عبدالله محمد اسميك
عضو	عصام الدين مصطفى أبو الشيخ

ثالثاً : لجنة الحوكمة :

أعضاء لجنة الحوكمة للعام ٢٠١٨ :

رئيس اللجنة لغاية ٢٠١٨/٠٧/٠٣	أنتوني باور
عضو من ٢٠١٨/٠٧/٢٩	علاء خالد الضمور
رئيس اللجنة من ٢٠١٨/٠٧/٢٩	يحيى عبدالله محمد اسميك
عضو	عصام الدين مصطفى أبو الشيخ

رابعاً : لجنة إدارة المخاطر :

أعضاء لجنة إدارة المخاطر للعام ٢٠١٨ :

رئيس اللجنة لغاية ٢٠١٨/٠٧/٠٣	أنتوني باور
عضو من ٢٠١٨/٠٧/٢٩	علاء خالد الضمور
رئيس اللجنة من ٢٠١٨/٠٧/٢٩	يحيى عبدالله محمد اسميك
عضو	سفيان عبد الكريم محمد البوبلي

❖ تم عقد اجتماع لكل لجنة على حدى وفق تعليمات الحوكمة خلال العام ٢٠١٨.

٧- اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد (١١) اجتماعات مجلس إدارة خلال العام ٢٠١٨:

الإجتماع الأول	حضور كامل
الإجتماع الثاني	حضور كامل
الإجتماع الثالث	حضور كامل
الإجتماع الرابع	حضور كامل باستثناء السيد عبدالغني غنام لإستقالته
الإجتماع الخامس	حضور كامل
الإجتماع السادس	حضور كامل
الإجتماع السابع	حضور كامل
الإجتماع الثامن	حضور كامل
الإجتماع التاسع	حضور كامل
الإجتماع العاشر	حضور كامل
الإجتماع الحادي عشر	حضور كامل باستثناء السيد حسن اسميك لإستقالته



مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة المحتويات

صفحة	
٥ - ٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٧	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٨	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٢٦ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨



RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.

P.O.BOX 963699

Amman 11196 Jordan

T +962 6 5673001

F +962 6 5677706

www.rsm.jo

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي

قدنا 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 ٢٠١٨، وكل من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل 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 ٢٠١٨، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعيار الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قدنا 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 "لنيل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

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

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المعني، 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 ٩٢% 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 بثلاثة خبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وفقاً لتقارير الخبراء المعدة في بداية سنة ٢٠١٨ وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الموحدة لتلك الفترة وعليه تعتبر الاستثمارات العقارية أمراً هاماً لتدقيقنا.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

Lead sponsors



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 وإبنا لا نبيد أي نوع من التأكيد حولها.

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

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

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

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

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواء 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 الجوهريّة حتى وإن وجدت.

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

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

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

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

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

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

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

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملامنة حول المعلومات المالية للمشار 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 هناك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى
تحتفظ المجموعة بقبود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية
عادل أيوب
إجازة رقم ٤٩٩

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في ٤ آذار ٢٠١٩



Lead sponsors



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

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
٣٦ ٣٥٤	٢٥ ١٣٢	٣	ممتلكات ومعدات
١٢ ٣٦٤ ٩١٩	١٢ ٣٧٦ ٨٥١	٤	استثمارات عقارية
١	١	٥	استثمار في شركة حليفة
٤٨ ٨٣١	٤٢ ٢٤٨	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
٥٥٦ ١٥٤	٥٥٤ ٣٥٤	١٩	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة تستحق لأكثر من سنة
١٣ ٠٠٦ ٢٥٩	١٢ ٩٩٨ ٥٨٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٧١ ٢٦٠	٦٩ ٧٦٤	٧	أرصدة مدينة أخرى
٤١ ٠٥٠	٣٨ ١٠٠	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٣٧٧ ٩٤٦	٣٤٤ ٤٧٩	٩	ذمم مدينة
٥٩ ٠٠٣	١٤ ١٤٤	١٠	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال السنة
٩ ٣٤٠	٣٧ ٩٠٩	١١	أرصدة لدى البنوك
٥٥٨ ٥٩٩	٥٠٤ ٣٩٦		مجموع الموجودات المتداولة
١٣ ٥٦٤ ٨٥٨	١٣ ٥٠٢ ٩٨٢		مجموع الموجودات
		١٢	حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠		رأس المال
(٣٠٢ ٨٠٢)	(٣٠٩ ٣٨٥)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(١ ٧٥٨ ٣٦٠)	(١ ٦٧٤ ٣٣٤)		خسائر متراكمة
١٠ ١٧٨ ٨٣٨	١٠ ٢٥٦ ٢٨١		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٠٠٠	١٥٠ ٠٠٠	١٣	قرض يستحق لأكثر من سنة
١ ٣٧٠ ٧٩٣	٢ ٢١١ ٢١٢	١٩	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١ ٣٧٠ ٧٩٣	٢ ٢١١ ٢١٢		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٩٠٧ ١٠٠	١٥٠ ٠٠٠	١٣	قرض يستحق خلال سنة
٢٥٢ ٠٦٢	٢٤٠ ٤٨٥	١٣	بنك دائن
٧٨ ٤٣٩	١١١ ٩٣٦		ذمم دائنة
٣١٩ ١٠١	٣١٥ ١٨١		إيرادات إيجار غير متحققة
٨ ١٨٦	٨ ١٨٦		أمانات مساهمين
٤٥٠ ٣٣٩	٥٩ ٧٠١	١٤	أرصدة دائنة أخرى
٢ ٠١٥ ٢٢٧	٨٨٥ ٤٨٩		مجموع المطلوبات المتداولة
٣ ٣٨٦ ٠٢٠	٣ ٢٤٦ ٧٠١		مجموع المطلوبات
١٣ ٥٦٤ ٨٥٨	١٣ ٥٠٢ ٩٨٢		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار	إيضاحات	
٦٧٩ ٣٠٨	٧٠١ ٩٦٠		إيرادات تشغيلية
(١٦٨ ٤٤٩)	(١٩٠ ٤١٨)	١٥	مصاريف تشغيلية
(٢٩ ٦٩٣)	(٢٩ ٦٩٣)	٤	استهلاك
٤٨١ ١٦٦	٤٨١ ٨٤٩		مجمّل الربح
(٢٨٣ ٨٣٠)	(٢٤٤ ٨٩٦)	١٦	مصاريف إدارية
(٢٩ ٤٠٩)	(٢ ٩٥٠)	١٧	خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة
(١٣٠ ٩٢٩)	(٨٣ ٠٦٨)		مصاريف تمويل
(٩١ ٦٧٠)	(٦٦ ٩٠٩)	٩	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
(٥٤٥ ٩٣٩)	...	١٩	مخصص خسائر انتمائية متوقعة - نم جهات ذات علاقة
(٤٩٦ ٣٩٣)	...	٤	مخصص تدني استثمارات عقارية
١٢ ٢٤١	...		مخصص انتفت الحاجة إليه
(١٠٨٤ ٧٦٣)	٨٤ ٠٢٦		ربح (خسارة) السنة
(٠,٠٨٩) دينار	٠,٠٠٧ دينار	١٨	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) 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 الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
(١ ٠٨٤ ٧٦٣)	٨٤ ٠٢٦	ربح (خسارة) السنة
(٦٩ ١١٨)	(٦ ٥٨٣)	بنود الدخل الشامل الآخر
(٤٨٧)	٠٠٠	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
(١ ١٥٤ ٣٦٨)	٧٧ ٤٤٣	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
		الربح (الخسارة) والدخل الشامل للسنة

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

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

رأس المال دينار	التغير المتراكم في القيمة العادلة دينار	خسائر متراكمة دينار	المجموع دينار
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	(٢٣٦ ٦٦٦)	(٦٧٠ ١٢٨)	١١ ٣٣٣ ٢٠٦
٠٠٠	٠٠٠	(١ ٠٨٤ ٧٦٣)	(١ ٠٨٤ ٧٦٣)
٠٠٠	(٦٩ ١١٨)	٠٠٠	(٦٩ ١١٨)
٠٠٠	٢ ٩٨٢	(٣ ٤٦٩)	(٤٨٧)
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	(٣٠٢ ٨٠٢)	(١ ٧٥٨ ٣٦٠)	١٠ ١٧٨ ٨٣٨
٠٠٠	٠٠٠	٨٤ ٠٢٦	٨٤ ٠٢٦
٠٠٠	(٦ ٥٨٣)	٠٠٠	(٦ ٥٨٣)
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	(٣٠٩ ٣٨٥)	(١ ٦٧٤ ٣٣٤)	١٠ ٢٥٦ ٢٨١

٣١ كانون الأول ٢٠١٦

خسارة السنة

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية

خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة

٣١ كانون الأول ٢٠١٧

ربح السنة

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية

٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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

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

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات
دينار	دينار	
		الأنشطة التشغيلية
		ربح (خسارة) السنة
(١٠٨٤ ٧٦٣)	٨٤٠ ٢٦	٤٣
٤٢ ١٧٢	٤٠ ٩١٥	١٧
١٤ ٢٥٠	٢ ٩٥٠	
١٣٠ ٩٢٩	٨٣ ٠٦٨	
٩١ ٦٧٠	٦٦ ٩٠٩	٩
٥٤٥ ٩٣٩	٠٠٠	١٩
٤٩٦ ٣٩٣	٠٠٠	
		التغير في الموجودات والمطلوبات
		شيكات برسم التحصيل
٥٤ ٢٢١	٤٤ ٨٥٩	
٩٨ ٨٣٣	٠٠٠	
(٣٣ ٦٠٢)	(٣٣ ٤٤٢)	
٢٣ ٥٧٨	١ ٤٩٦	
(٥٦ ١٦٩)	٣٣ ٤٩٧	
٧ ٧١٠	(٣ ٩٢٠)	
١١٤ ٣٣١	(٣٩٠ ٦٣٨)	
٤٤٥ ٤٩٢	(٧٠ ٢٨٠)	
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
		استثمارات عقارية
٠٠٠	(٤١ ٦٢٥)	
٧٣١	٠٠٠	
٧٣١	(٤١ ٦٢٥)	
		الأنشطة التمويلية
		مبالغ مستحقة جهات ذات علاقة
(٢ ٨٨٠)	٨٤٢ ٢١٩	
(٣٣٧ ٢٧٢)	(٦١٨ ٦٧٧)	
(١٣٠ ٩٢٩)	(٨٣ ٠٦٨)	
(٤٧١ ٠٨١)	١٤٠ ٤٧٤	
(٢٤ ٨٥٨)	٢٨ ٥٦٩	
٣٤ ١٩٨	٩ ٣٤٠	١١
٩ ٣٤٠	٣٧ ٩٠٩	١١

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

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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 وقيمة ٧٦٠ ٠٠٠ وذلك لغايات إطفاء معظم الخسائر المتراكمة البالغة ٣٠٨ ٧٩٥ ٠ 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 ٤٨٠ ٠٠٠ دينار، حيث تم استكمال الإجراءات القانونية لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٣ تشرين الثاني ٢٠١٥، بتاريخ ٢٣ تشرين الثاني ٢٠١٨ انقضت الفترة الزمنية دون تنفيذ قرار رفع رأس المال وتم على ضوء ذلك في بداية ٢٠١٩ تعديل رأس المال المصرح والمكتتب به ليصبح ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار في عقد التأسيس والنظام الأساسي.

من أهم الغايات شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وفرزها وإبصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية، رهن العقارات والأموال المنقولة وغير المنقولة التي تملكها تاميناً وضماناً للقروض و/أو ضماناً لديون الشركات التابعة بدون حد أعلى بما يحق المصلحة، إدارة و/أو تأسيس أو تملك أو المساهمة أو المشاركة في الشركات والمشاريع على اختلاف أنواعها وغاياتها، استثمار الأموال في المجالات السياحية والزراعية والعقارية والتجارية والاتصالات، شراء وبيع استبدال وإجارة وحيازة ورهن وفك رهن أي أموال منقولة وغير منقولة، استثمار أموالها بإيداعها في البنوك و/أو باي وجه آخر والتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة بالطريقة التي تحقق الغايات وفقاً للقوانين والأنظمة.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٤ آذار ٢٠١٩ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

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

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

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح رقم (٢٣ أ).

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

أسس توحيد القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

النشاط	رأس المال المصرح به	رأس المال المدفوع	نسبة التملك
استثمارات عقارية	٣٠.٠٠٠	٣٠.٠٠٠	١٠٠%
شركة مساكن عمان للتطوير العقاري	١٠.٠٠٠	٥.٠٠٠	١٠٠%
استثمارات عقارية	١.٠٠٠	١.٠٠٠	١٠٠%
شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري *	١.٠٠٠	١.٠٠٠	١٠٠%
شركة أكاديمية مساكن للتدريب والاستشارات المالية	١.٠٠٠	١.٠٠٠	١٠٠%
شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري	١.٠٠٠	١.٠٠٠	١٠٠%
شركة المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة	١.٠٠٠	١.٠٠٠	١٠٠%
شركة المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري *	١.٠٠٠	٥٠٠	١٠٠%
شركة مساكن بلعم للتطوير العقاري *	١.٠٠٠	٥٠٠	١٠٠%

* تبين السجلات المحاسبية والوثائق المحفوظة للمجموعة، بأن رأس مال الشركة المصرح به مسدد بالكامل خلال عام ٢٠١٩.

ممتلكات ومعدات

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

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

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

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

استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها ونسبة سنوية ٢٪.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلص منها أو عند التوقف عن استخدامها ولا يتوقع وجود منفعة مستقبلية منها. يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد.

يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك إما بانتهاء إشغالها من قبل المالك أو بتأجيرها لطرف آخر أو باكتمال عملية الإنشاء أو التحديث. يتم التحويل من الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك بإشغالها من قبل المالك أو البدء بتحديثها تمهيداً لبيعها.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

الاستثمار في شركات حليفة

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل 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 وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الموحدة في بند مستقل.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وسندات الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل. يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل عند الشراء) وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية 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 مضاعفة 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.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

الجهات ذات العلاقة

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

الذمم المدينة

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

النقد وما في حكمه

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

تسهيلات ائتمانية

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

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

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

يتم إثبات الذمم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

مخصصات

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

التقاص

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

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه. يتم تسجيل الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة ويستثنى من الإيرادات الخصومات ومردودات المبيعات.

يتم إثبات إيرادات المبيعات عندما تنتقل مخاطر الملكية للبضائع جوهرياً إلى المشتري.

يتم تحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم اظهار القوائم المالية الموحدة بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة الأم وتقوم كل من الشركات التابعة بتحديد عملتها الرئيسية.

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.

كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ المركز المالي. ويتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تحويل موجودات ومطلوبات الشركات التابعة والتي تختلف عملاتها الرئيسية عن عملة اظهار القوائم المالية الموحدة بأسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحد. كما يتم تحويل الإيرادات والمصاريف باستخدام معدل اسعار الصرف خلال السنة. ويتم تسجيل فروقات التحويل في بند مستقل ضمن حقوق الملكية.

ضريبة الدخل

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 الموحدة لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في الفترة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات او المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على اساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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 أيضا 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 التندي في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تندي في قيمتها ويتم أخذ هذا التندي في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

٣. ممتلكات ومعدات

المجموع دينار	سيارات دينار	أجهزة وبرامج ومعدات دينار	أثاث دينار	ديكورات دينار	الكلفة
١١٤ ٣٩٠	٦ ٠٠٠	٤٥ ١٠٦	٢٦ ٨٢٤	٣٦ ٤٦٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
١١٤ ٣٩٠	٦ ٠٠٠	٤٥ ١٠٦	٢٦ ٨٢٤	٣٦ ٤٦٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٧٨ ٠٣٦	٦ ٠٠٠	٣٣ ٥٧٥	١٧ ١٣٣	٢١ ٣٢٨	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
١١ ٢٢٢	...	٥ ٢٢٥	٢ ٦٣٨	٣ ٣٥٩	استهلاك السنة
٨٩ ٢٥٨	٦ ٠٠٠	٣٨ ٨٠٠	١٩ ٧٧١	٢٤ ٦٨٧	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٣٦ ٣٥٤	...	١١ ٥٣١	٩ ٦٩١	١٥ ١٣٢	صافي القيمة الدفترية
٢٥ ١٣٢	...	٦ ٣٠٦	٧ ٠٥٣	١١ ٧٧٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
					٣١ كانون الأول ٢٠١٨

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٤. استثمارات عقارية

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
١١.٥٧.٠٦٧	١١.٥٧.٠٦٧
١.٩٩٦.٧٠١	٢.٠٣٨.٣٢٦
١٣.٥٣.٧٦٨	١٣.٩٥.٣٩٣
(١٩٢.٤٥٦)	(٢٢٢.١٤٩)
(٤٩٦.٣٩٣)	(٤٩٦.٣٩٣)
١٢.٣٦٤.٩١٩	١٢.٣٧٦.٨٥١

أراضي
مباني *

مجمع استهلاك المبني
مخصص تدني استثمارات عقارية

* يتضمن بند مباني فيلا (تحت التشطيب) والمقامة على قطعة أرض رقم (٥٠١) من الحوض رقم (٤) من أراضي الزينونة بمساحة ٩٤٤ متر قامت المجموعة بتملكها خلال سنة ٢٠١٢ بموجب عقد بيع مع الشركة الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع الإسكانية، حصلت المجموعة بتاريخ ٥ تشرين الأول ٢٠١٥ على موافقة معالي وزير المالية على تسجيل الفيلا باسم المجموعة خلال مدة سنة من تاريخه، بحيث لا يسمح ببيع الاستثمارات العقارية لمدة (٥) سنوات من تاريخ تملكها إلا بموافقة وزير المالية بتتسيب من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة وذلك حسب التشريعات والقوانين السارية. وتتوقع الإدارة تسجيل الفيلا خلال سنة ٢٠١٩.

إن الأرض والمجمع التجاري المقام عليها بقيمة ٨٧٩ ٦٦٢ دينار مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة لشركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة مملوكة ١٠٠%).

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ٣٢٩ ٢٦٢ ١٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وفقاً لمتوسط تقييم ثلاثة خبراء عقاريين مستقلين تم في بداية سنة ٢٠١٨.

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبني:

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
١٦٢.٧٦٣	١٩٢.٤٥٦
٢٩.٦٩٣	٢٩.٦٩٣
١٩٢.٤٥٦	٢٢٢.١٤٩

رصيد بداية السنة
استهلاك السنة
رصيد نهاية السنة

٥. استثمار في شركة حليفة

٢٠١٧	٢٠١٨	نسبة المساهمة
دينار	دينار	٢٠١٧ ٢٠١٨
١	١	%٣٠ %٣٠

طبيعة
النشاط
عقارية

شركة اللجين لتطوير الأراضي

حصة المجموعة من موجودات ومطلوبات الشركات الحليفة:

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٢.٥٦٥.٣٩٢	٢.٥٦٥.٣٩٢
(٢.٥٦٦.٥٣٣)	(٢.٥٦٦.٥٣٣)
(١.١٤١)	(١.١٤١)

موجودات غير متداولة
مطلوبات غير متداولة
حقوق الملكية

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٢٦ ٣٣١	١٩ ٧٤٨
٢٢ ٥٠٠	٢٢ ٥٠٠
٤٨ ٨٣١	٤٢ ٢٤٨

أسهم شركات محلية مدرجة
استثمار في شركات محلية غير مدرجة *

* تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة موجودات مالية غير متوفر لها أسعار سوقية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بمبلغ ٢٢ ٥٠٠ دينار وتظهر بالقيمة العادلة التي تم تقديرها من قبل الإدارة والمساوية تقريباً للكلفة الدفترية كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، والإدارة ليست على علم بأي مؤشرات على انخفاض قيمة تلك الاستثمارات.

٧. إرصدة مدينة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٤٨ ٢٢٦	٤٨ ٢٢٦
٢١ ٥٦٣	١٧ ٥١٣
٠٠٠	٣ ٠٢٥
١ ٠٠٠	١ ٠٠٠
٤٧١	٠٠٠
٧١ ٢٦٠	٦٩ ٧٦٤

أمانات ضريبة دخل
مصاريف مدفوعة مقدماً
أمانات ضريبة معارف
تأمينات مستردة
نعم موظفين

٨. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٤١ ٠٥٠	٣٨ ١٠٠

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

٩. ذمم مدينة

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٥١٠ ٤٨٩	٥٤٤ ٦١٩
١٨ ٣٧٦	١٧ ٦٨٨
(١٥٠ ٩١٩)	(٢١٧ ٨٢٨)
٣٧٧ ٩٤٦	٣٤٤ ٤٧٩

ذمم مستأجرين
ذمم وسطاء مالين وأخرى
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

تتبع المجموعة سياسة التعامل مع أطراف مؤهلة ائتمانيا بالإضافة للحصول 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.

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٥٩ ٢٤٩	١٥٠ ٩١٩
٩١ ٦٧٠	٦٦ ٩٠٩
١٥٠ ٩١٩	٢١٧ ٨٢٨

رصيد بداية السنة
مخصص خلال السنة
رصيد نهاية السنة

١٠. شيكات برسم التحصيل

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٢٨ ٢٣٣	٨ ٤٢٢
٢٩ ٣٦٥	٥ ٧٢٢
١ ٤٠٥	٠٠٠
٥٩ ٠٠٣	١٤ ١٤٤

١ - ٣ أشهر
٤ - ٦ أشهر
٧ - ٩ أشهر

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

١١. أرصدة لدى البنوك

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٩ ٣٤٠	٣٥ ٢٠٩
٠٠٠	٢ ٧٠٠
٩ ٣٤٠	٣٧ ٩٠٩

حسابات جارية لدى البنوك
الصندوق

١٢. رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به ٤٨٠ ٠٠٠ دينار ويبلغ رأس المال المدفوع ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار مقسم إلى ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم.
قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٧ تشرين الثاني ٢٠١٥ زيادة رأس المال بقيمة ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار، ليصبح رأس المال المصرح به 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.

١٣. تسهيلات التصفية

٢٠١٧	٢٠١٨
قصيرة الأجل	قصيرة الأجل
طويلة الأجل	طويلة الأجل
دينار	دينار
٠٠٠	١٥٠ ٠٠٠
٩٠٧ ١٠٠	١٥٠ ٠٠٠
٢٥٢ ٦٢	٢٤٠ ٤٨٥
١ ١٥٩ ١٦٢	٣٩٠ ٤٨٥

البنك الأردني الكويتي - قرض
البنك الأردني الكويتي - جاري مدين

حصلت الشركة خلال عام ٢٠١١ على قرض من البنك الأردني الكويتي بسقف ٤ ٢٥٠ ٠٠٠ دينار ممثلة في قرض لأغراض عامة بفائدة معدل (Prime Lending Rate) مضافاً إليها ٠,٥% سنوياً وعمولة للسنة الأولى بواقع ٠,٥% رهن عقاري من الدرجة الأولى على أرض مبنى المجمع بقيمة ٤ ٢٨٥ ٠٠٠ دينار بالإضافة إلى كفالة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (الشركة الأم). يسدد القرض على ١٠ أقساط نصف سنوية حيث تبلغ قيمة القسط ٤٢٥ ٠٠٠ دينار للقسط الواحد استحق القسط الأول في ٣٠ كانون الأول ٢٠١٢ ويستحق القسط الأخير في ٣٠ كانون أول ٢٠١٧.

قامت الشركة بدفع مبلغ ٥٠٠ ٠٠٠ دينار خلال عام ٢٠١١ من رصيد القرض على أن يتم خصم المبلغ من أقساط القرض والبالغ عددها ١٠ أقساط ووبواقع ٥٠ ٠٠٠ دينار من كل قسط ليصبح القسط الواحد ٣٧٥ ٠٠٠ دينار.

قامت الشركة خلال سنة ٢٠١٨ بإعادة هيكلة القرض القائم على أن يسدد الرصيد بموجب أقساط نصف سنوية قيمة كل منها ٧٥ ٠٠٠ دينار، يستحق القسط الأول بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠١٩ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، مع خدمة الفائدة شهرياً بتاريخ تحققها (بدلاً من ربع سنوي).

حصلت الشركة خلال عام ٢٠١١ على قرض من بنك الأردن الكويتي بسقف ٢٥٠ ٠٠٠ دينار ممثلة في جاري مدين، تم تجديده حتى الجاري المدين بسعر فائدة ٩% مضافاً إليها ٠,٥% عمولة على أن يستحق سداؤه بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، تم تجديده لاحقاً على أن يستحق سداؤه بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

١٤. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٠٠٠	٤٣ ١٨٠
٤٤٩ ٨١٤	١٥ ٩٦١
٥٢٥	٥٦٠
٤٥٠ ٣٣٩	٥٩ ٧٠١

دفعات مقدمة
مصاريف مستحقة
أمانات ضريبة دخل

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

١٥. مصاريف تشغيلية

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٩٨ ٥٠٨	١٢٣ ٦٨٤	رسوم ورخص
٢٨ ٧٢٤	٢٦ ٧٨٤	كهرباء ومياه
٢١ ٩٠٠	٢٢ ٢٠٠	أمن وحماية
٩ ٠٠٠	٩ ٠٠٠	نظافة
٧ ٨٧٥	٦ ٢٧٤	صيانة
١ ٥٩١	١ ٥٩١	مصاريف تأمين
٨٥١	٨٨٥	أخرى
١٦٨ ٤٤٩	١٩٠ ٤١٨	

١٦. مصاريف إدارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٧٤ ٠٣٨	١٤٤ ٥٩٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٠ ٣٤٠	١٨ ٥٢٠	أتعاب مهنية
١٦ ٤٤٨	١٦ ٣٣٠	الضمان الاجتماعي
١٠ ٢٣٧	١٢ ٣٦٢	تأمين صحي
١٢ ٤٧٩	١١ ٢٢٢	استهلاكات
٨ ٢٧٧	٩ ٢٥٦	رسوم ورخص
٦ ٢٤٠	٦ ١٧٠	اشتراكات
٣ ٠٥٠	٥ ٨٥٠	استشارات
٤ ١٠٤	٤ ٨٧٥	اجتماعات الهيئة العامة
١ ٧٠٥	٤ ١١١	صيانة
٣ ٥٧٣	٣ ٨٥١	كهرباء ومياه
٣ ٨٠٠	٢ ٧٠٠	مكافآت
٥ ٦٣٧	٢ ٠٩٨	أخرى
١ ٤٣٩	١ ٥٣١	سيارات
٨٥٨	٩١٣	هاتف
١ ١٠٣	٣٩٢	قرطاسية ومطبوعات
٥٠٢	١٢٥	بنكية
٢٨٣ ٨٣٠	٢٤٤ ٨٩٦	

١٧. (خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
(١٤ ٢٥٠)	(٢ ٩٥٠)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
(١٤ ٦٩٥)	٠٠٠	(خسائر) أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
(٤٦٤)	٠٠٠	عمولات بيع وشراء أسهم
(٢٩ ٤٠٩)	(٢ ٩٥٠)	

١٨. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
(١ ٠٨٤ ٧٦٣)	٨٤ ٠٢٦	خسارة السنة
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
(٠,٠٨٩)	٠,٠٠٧	

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

١٩. نُمج 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

٢٠١٧	٢٠١٨	طبيعة العلاقة	
دينار	دينار		
٨٠٢ ٣٧٤	٨٠٢ ٣٧٤	شركة حليفة	شركة اللجين لتطوير الأراضي *
٢٩٧ ٩١٩	٢٩٧ ٩١٩	شركة حليفة	الشركة المتخصصة لتدوير النفايات
١ ٨٠٠	٠٠٠	شركة شقيقة	شركة الدار للأسهم والسندات
١ ١٠٢ ٠٩٣	١ ١٠٠ ٢٩٣		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٥٤٥ ٩٣٩)	(٥٤٥ ٩٣٩)		
٥٥٦ ١٥٤	٥٥٤ ٣٥٤		

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

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠١٧	٢٠١٨	طبيعة العلاقة	
دينار	دينار		
١ ٣٧٠ ٧٩٣	٢ ٢١١ ٢١٢	رئيس مجلس الإدارة	حسن عبد الله محمد اسميك**

** بلغت صافي حجم التمويلات للمجموعة مبلغ ٢١٢ ٢١١ دينار، لا تحمل هذه الدفعات سعر فائدة وليس لها تاريخ استحقاق.

منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٤٢ ٠٠٠	٥٥ ٩٩٧	رواتب

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠. الوضع الضريبي

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٥، ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب زيادة مصاريف المسققات عن مقدار ضريبة الدخل المستحقة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، ٢٠١٦، ٢٠١٥.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وقامت الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية وقد اصدرت قراراً بمطالبة الشركة برصيد تعويض قانوني مقداره ٨٢٥ دينار، تم الطعن بالقرار لدى محكمة بداية الضريبة ولم يصدر عنها قرار حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.

شركة أكاديمية مساكن للتدريب والاستثمارات المالية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، ٢٠١٦. قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

شركة مساكن عمان للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

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

شركة المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

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

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢١. إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

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

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة المجموعة للسيولة تمكن 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. ويخلص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
قرض	١٥٠.٠٠٠	٣٠٠.٠٠٠	٤٥٠.٠٠٠
بنك دائن	٢٤٠.٤٨٥	٠.٠٠	٢٤٠.٤٨٥
ذمم دائنة	١١١.٩٣٦	٠.٠٠	١١١.٩٣٦
إيرادات إيجار غير متحققة	٣١٥.١٨١	٠.٠٠	٣١٥.١٨١
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٢.٢١١.٢١٢	٢.٢١١.٢١٢	٤.٤٢٢.٤٢٤
أمانات مساهمين	٨.١٨٦	٠.٠٠	٨.١٨٦
أرصدة دائنة أخرى	٥٩.٧٠١	٠.٠٠	٥٩.٧٠١
	٨٨٥.٤٨٩	٢.٣٦١.٤٢٢	٣.٢٤٦.٧٠١

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
قرض	٩٠٧.١٠٠	٠.٠٠	٩٠٧.١٠٠
بنك دائن	٢٥٢.٠٦٢	٠.٠٠	٢٥٢.٠٦٢
ذمم دائنة	٧٨.٤٣٩	٠.٠٠	٧٨.٤٣٩
إيرادات إيجار غير متحققة	٣١٩.١٠١	٠.٠٠	٣١٩.١٠١
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١.٣٧٠.٧٩٣	١.٣٧٠.٧٩٣	٢.٧٤١.٥٨٦
أمانات مساهمين	٨.١٨٦	٠.٠٠	٨.١٨٦
أرصدة دائنة أخرى	٤٥٠.٣٣٩	٠.٠٠	٤٥٠.٣٣٩
	٢.٠١٥.٢٢٧	١.٣٧٠.٧٩٣	٣.٣٨٦.٠٢٠

٢٢. إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال والتغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها ٢٨١.٢٥٦.١٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ مقابل ١٨٣.٨٣٨.١٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٣. تعديلات لم ينتج عنها أثر جوهري على القوائم المالية للشركة:

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة خلال الأعوام من ٢٠١٤-٢٠١٦ تشمل التحسينات تعديلات على كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) وهي سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٢) "الدفع على أساس السهم" تتعلق هذه التعديلات بتصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس السهم وهي سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤): "عقود التأمين" تتعلق هذه التعديلات بالفرق ما بين تاريخ سريان كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) والمعيار الجديد لعقود التأمين وهي سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد كانون الثاني ٢٠١٨.

تفسير رقم (٢٢) – لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية – المعاملات بالعملة الأجنبية والدفعات المقدمة: يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عند الإعراف الأولي المتعلق بأصل أو مصروف أو دخل (أو جزء منه) أو عند إلغاء الإعراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالإعتراف الأولي بالأصل أو الإلتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) – تحويلات الاستثمارات العقارية: توضح هذه التعديلات متى يجب على الشركة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ أو التطوير إلى أو من بند الاستثمارات العقارية.

المعيار الدولي للتقارير المالية (١٥) الإيرادات من العقود مع العملاء: صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) في أيار ٢٠١٤ الذي وضع نموذجاً شاملاً للمنشآت لإستخدامه في المحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وسيل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) محل إرشادات تحقق الإيرادات الحالية بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١١) "عقود الإنشاء" والتفسيرات ذات الصلة عندما يصبح ساري المفعول.

إن المبدأ الأساسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) هو أنه يجب على المنشأة الاعتراف بالإيرادات لتوضيح نقل السلع أو الخدمات الموعودة للعميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. وعلى وجه التحديد، يقدم المعيار منهجاً من خمس خطوات لإثبات الإيرادات:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد.

الخطوة ٣: تحديد سعر البيع.

الخطوة ٤: تخصيص سعر للبيع لإلتزامات الأداء في العقد.

الخطوة ٥: الإعتراف بالإيراد عندما تستوفي (أو لدى إستيفاء) المنشأة إلتزام الأداء.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)، تعترف المنشأة عندما (أو لدى) الوفاء بإلتزام الأداء، أي عندما تُحول "السيطرة" على السلع أو الخدمات التي يقوم عليها التزام الأداء المحدد إلى العميل. وقد أضيفت إرشادات أكثر إلزاماً في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) للتعامل مع سيناريوهات محددة. وعلاوة على ذلك، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) إفصاحات شاملة.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

يمكن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) بأثر رجعي، وذلك بتعديل أرقام المقارنة وتعديل الأرباح المدورة في بداية أقرب فترة مقارنة. وبدلاً من ذلك، يمكن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) اعتباراً من تاريخ تقديم الطلب، وذلك عن طريق تعديل الأرباح المدورة في سنة التقرير (منهج الأثر التراكمي).

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء"
تتعلق هذه التعديلات بتوضيح ثلاثة جوانب من المعيار (تحديد التزامات الأداء، واعتبارات الموكل مقابل الوكيل، والترخيص) وبعض الإعفاءات الإثنائية للعقود المعدلة والعقود المنجزة.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية - الإفصاحات"
تتعلق هذه التعديلات بالإفصاحات حول التطبيق المبني للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). إن هذه التعديلات سارية المفعول عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) لأول مرة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية - الإفصاحات"
تتعلق هذه التعديلات بالإفصاحات الإضافية لمحاكاة التحوط (والتعديلات اللاحقة) الناتجة عن إدخال فصل محاسبة التحوط في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). إن هذه التعديلات سارية المفعول عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) لأول مرة.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية :
صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) في تشرين الثاني ٢٠٠٩ وطرح متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية، ولاحقاً تم تعديل المعيار في تشرين الثاني ٢٠١٠ ليشمل متطلبات حول تصنيف وقياس المطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها. كما تم تعديل المعيار في تشرين الثاني ٢٠١٤ لتتضمن: أ- متطلبات التدني للموجودات المالية، ب- تعديلات محدودة على متطلبات التصنيف والقياس من خلال طرح فئة قياس "القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" لبعض أدوات الدين البسيطة.

تحتوي النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على المتطلبات المحاسبية للأدوات المالية وحلت محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩): الاعتراف والقياس. وتتضمن النسخة الجديدة من المعيار متطلبات للتصنيف والقياس والتدني ومحاسبة التحوط.

استبدلت النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) والمتعلقة بالأدوات المالية نموذج الخسارة الائتمانية المتكبد وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) والمتعلقة بالأدوات المالية: الاعتراف والقياس، حيث استُبدل بنموذج للخسائر الائتمانية المتوقعة. تضمن المعيار نموذج أعمال لأدوات الدين والقروض والالتزامات المالية وعقود الضمان المالي والودائع والذمم المدينة، إلا أنه لا ينطبق على أدوات الملكية.

قامت الشركة باحتساب الأثر الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)، ونظراً لعدم ماديته فلم يتم عكس أثره على القوائم المالية.

في حالة وجود مخاطر ائتمانية متنبية للموجودات المالية عند التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) يتم اعتبار مخاطر الائتمان المتعلقة بهذه الموجودات المالية أنها لم تتغير بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي بها.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية يتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة بفترة مبكرة مقارنة مع معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩).

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

تتضمن النسخة المعدلة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) (٢٠١٤) (الأدوات المالية) آلية تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) أن يتم تصنيف جميع الموجودات المالية بناءً على نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي. لا يوجد أي اختلاف جوهري لتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) لسنة ٢٠١٤.

٢٤. أرقام المقارنة

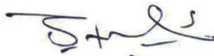
تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الخسارة وحقوق الملكية الموحدة لعام ٢٠١٧.

MASAKENCAPITAL مساكن كابيتال

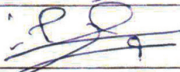
YOUR TRUSTED INVESTMENT PARTNER
شريكك في استثمار مولودك

د. إقرارات مجلس الإدارة:

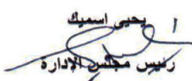
1. يقر مجلس الإدارة وحسب علمه واعتقاده بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة.
2. يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته على اعداد البيانات المالية وإن جميع المعاملات المالية للشركة تمت ضمن نظام رقابة فعال.

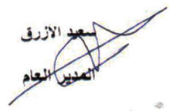
	رئيس مجلس الإدارة السيد / يحيى عبدالله محمد اسميك عضو غير مستقل
	نائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ كفاح أحمد مصطفى المحارمه عضو غير مستقل

المادة أعضاء مجلس الإدارة

	السيد / عبدالرحمن عبدالله محمد اسميك عضو غير مستقل
	السيد / د. عصام الدين مصطفى ابو الشيخ عضو مستقل
	السيد/ علاء خالد سلامة الضمور ممثلًا عن السادة / شركة مارييا للتطوير العقاري

3. نقر نحن الموقعين ادناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.






السيد / يحيى اسميك
رئيس مجلس الإدارة

كفاح المحارمه
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد الأزرق
المدير العام

سفوان البويلي
المدير المالي

MASAKENCAPITAL
مساكن كابيتال