

التاريخ : 2018-03-29

إشارتنا : JM-18-03-1612

السادة / بورصة عمان المحترمين.  
تحية طيبة وبعد،

**الموضوع / التقرير السنوي للشركة لعام 2017**

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نرفق لكم طيه نسخة عن التقرير السنوي لشركة  
مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشروعات الصناعية (مساكن كابيتال) عن العام 2017  
وسيتم تزويدكم بنسخ مطبوعة (كتيبات) حال استلامها من المطبعة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

سفيان البوبلي

المدير المالي



MASAKENCAPITAL

YOUR TRUSTED INVESTMENT PARTNER

MASAKENCAPITAL

مساكن كاپيتال

YOUR TRUSTED INVESTMENT PARTNER

شريك في استثمار موثوق











التقرير السنوي ٢٠١٧

تقرير مجلس الإدارة التاسع  
والبيانات المالية الموحدة للشركة  
عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١

الصفحة	قائمة المحتويات
٩.....	جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة
١٠.....	كلمة مجلس الإدارة
١١.....	تقرير مجلس الإدارة
٣٠.....	تقرير الحوكمة السنوي لعام ٢٠١٧
٣٦.....	البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة
٦٥.....	إقرارات مجلس الإدارة

## جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي العاشر

- ❖ تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي التاسع المنعقد في ٢٩/٠٤/٢٠١٧.
- ❖ تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٧، والخطة المستقبلية للعام ٢٠١٨.
- ❖ سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٧.
- ❖ مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانيتها العامة للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٧، والمصادقة عليها.
- ❖ إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٧.
- ❖ انتخاب مدققي الحسابات للعام ٢٠١٨ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- ❖ أية أمور تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.

## كلمة مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسعدنا نحن في مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) والعاملين فيها أن نرفع إلى هيئتك الموقرة التقرير السنوي التاسع متضمناً الانجازات التي تحققت خلال الفترة الماضية، وان نضع بين ايديكم تطلعات ورؤية الشركة المستقبلية من خلال استراتيجية مبنية على أسس علمية وعملية واضحة متضمنة خطة عمل يعمل بها للعام ٢٠١٨ إضافة لبياناتها المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١.

حضرات السادة المساهمين،

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

كما اننا ملتزمون بالعمل المسؤول وتحقيق النمو والتنوع الاستثماري للشركة من خلال استكشاف الفرص الاستثمارية المتاحة داخل المنطقة وخارجها بما يساهم في تحسين الأداء المالي للشركة وصولاً إلى تلبية وتجسيد طموح المساهمين المتمثل في تحقيق عوائد ربحية مجزية.

ختاماً نعرب عن امتناننا الدائم على الثقة التي منحتمونا اياها مؤكدين للجميع على مواصلة الأداء العالي على النحو الذي يركز على النتائج وضمان إنجاز الأهداف المشتركة وفقاً للأسس والاستراتيجيات التي وضعناها.

سنظل الأوفياء لتحقيق أقصى ما يمكن من الأهداف المرجوة في ظل رعاية صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم.

مجلس الإدارة

## تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠١٧ حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي التاسع عن أعمال الشركة ونشاطاتها التي قامت بها خلال العام ٢٠١٧ إضافة الى البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠١٧/١٢/٣١، وتقرير مدقق الحسابات.

### ١.أ. أنشطة الشركة الرئيسية :

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

### ب. الأماكن الجغرافية للشركة وعدد الموظفين في كل منها :

- ❖ تقع مكاتب الشركة في عمان - شارع المدينة المنورة - مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس - مكتب رقم (٥٠٧)
- ويبلغ عدد الموظفين فيها (٨) موظفين.
- ❖ لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء داخل المملكة أو خارجها.

### ج. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة :

- ❖ يبلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة (١٢,٤٥٠,١٠٤) دينار أردني.

## ٢. الشركات التابعة :

يظهر الجدول التالي أسماء الشركات التابعة وأهم المعلومات عنها:

إسم الشركة التابعة	نوع الشركة	النشاط الرئيسي	رأس المال	نسبة الملكية	عدد الموظفين	العنوان	المشاريع المملوكة
مساكن عمّان للتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	٣٠٠٠٠	%١٠٠	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	فيلا في الضاحية الأندلسية
مساكن 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
مساكن السرو للإستثمار و التطوير 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
مساكن الحجاز للإستثمار و التطوير 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 و التطوير 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 و التجارة	مسؤولية محدود	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 محدود	استشارات مالية و فنية للأسهم واعطاء دورات تدريبية	١٠٠٠	%١٠٠	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	-

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

**رئيس مجلس الإدارة**  
**السيد / حسن عبدالله اسميك ( عضو مستقل )**  
**تاريخ العضوية: ٢٩/٠٨/٢٠١٥**

يمتلك سعادة السيد حسن عبدالله إسميك خبرة واسعة تمتد لأكثر من ٢٠ عاماً مع معرفة معمقة في قطاع التطوير العقاري والعديد من الإستثمارات المتنوعة حيث استهل حياته المهنية كرائد أعمال، واكتسب سمعة كأحد أبرز قادة الأعمال في منطقة الشرق الأوسط ، نظرا لسجله الحافل بالإنجازات الباهرة، واكتسابه خبرات واسعة في قطاع النفط والغاز والطاقة والعقارات، وقد نال سعادة السيد حسن عبدالله إسميك المركز الأول في قائمة مجلة «كونستركشن ويك» لأهم ١٠٠ شخصية في قطاع الإنشاءات لعام ٢٠١٣، وهي القائمة التي تعنى بتصنيف أكثر الشخصيات في قطاع الإنشاءات على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي، وقد تم اختياره في يناير ٢٠١٤ من قبل مجلة «مبيد» من ضمن أكثر شخصية مؤثرة اقتصاديا في منطقة الشرق الأوسط.

**المناصب التي يشغلها**

- ❖ رئيس مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال).
- ❖ رئيس مجلس إدارة مجموعة «إتش أم جي» في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ❖ رئيس مجلس إدارة شركة ماريا للاستثمار في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ❖ نائب رئيس مجلس إدارة شركة المنارة الدولية للمجوهرات.
- ❖ رئيس مجلس إدارة نادى تى إس فى ١٨٦٠ ميونخ لكرة القدم فى ألمانيا.

**الشهادات العلمية**

- ❖ درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة بغداد/ العراق.

## نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد / كفاح أحمد المحارمه ( عضو مستقل )

تاريخ العضوية : ٢٠١٣/١٠/٠٥

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

## المناصب التي يشغلها

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

## الشهادات العلمية

- ❖ شهادة المحاسبة القانونية الأمريكية (CPA).

## السيد / محمد عبد الله راشد سعيد الظاهري ( عضو مستقل )

تاريخ العضوية : ٢٠١٣/١٠/٠٥

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 الى 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 أويشنز للمفروضات في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ❖ نائب رئيس مجلس إدارة شركة الدار للأسهم والسندات دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ❖ عضو مجلس إدارة شركة مباني الإمارات دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ❖ عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال).

## الشهادات العلمية

- ❖ شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال.

## عضو مجلس الإدارة

السيد / يحيى عبدالله اسميك (عضو مستقل)

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 ميونخ في ألمانيا.

### المناصب التي يشغلها

- ❖ مدير العمليات في مجموعة "إتش أيه أم جي" مكاتب المجموعة في المملكة الأردنية الهاشمية و دولة الإمارات العربية المتحدة
- ❖ عضو مجلس الإدارة في مجموعة "إتش أيه أم جي"
- ❖ عضو مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال).
- ❖ عضو مجلس الإدارة في نادي ميونخ لكرة القدم في ألمانيا.

### الشهادات العلمية

- ❖ بكالوريوس محاسبة من جامعة العلوم التطبيقية

## عضو مجلس الإدارة

السيد / عبد الغني عبد العزيز غنام (عضو مستقل)

تاريخ العضوية: ٢٠١٥/١١/٠٧

عمل في مجال البحوث الزراعية في تحسين وإستنباط سلالات الحبوب مدة عشر سنوات، حيث تدرج في هذا المجال وعمل مدير مركز توزيع الأدوية والبذار والأسمدة الزراعية، كما تسلم منصب مدير مخازن لدى شركة أرابتك للمقاولات بدولة الإمارات العربية المتحدة وكذلك التداول في سوق دبي المالي.

### المناصب التي يشغلها

- ❖ عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال).

### الشهادات العلمية

- ❖ إجازة في العلوم الزراعية من جامعة دمشق.

## عضو مجلس الإدارة

الدكتور/ عصام الدين أبو الشبخ (عضو مستقل)

تاريخ العضوية: ٢٥/٠٤/٢٠١٥

عمل الدكتور عصام كطبيب إستشاري في جراحة العظام والمفاصل والكسور لأكثر من (٢٠) عاماً، وعمل في الخدمات الطبية الملكية لغاية عام ٢٠٠١، وبعدها انتقل للعمل في وزارة الصحة الأردنية، كما عمل كإستشاري في الطب الرياضي والإصابات الرياضية لعدد من الأندية الرياضية المحلية وكذلك للمنتخبات الوطنية الأردنية لكرة القدم وكرة السلة وكرة اليد.

## المناصب التي يشغلها

- ❖ عضو جمعية جراحي العظام العالمية.
- ❖ عضو جمعية جراحي العظام الأمريكية.
- ❖ عضو جمعية جراحي العظام الأوروبية.
- ❖ عضو جمعية جراحي العظام الأردنية.
- ❖ عضو مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال).

## الشهادات العلمية :

- ❖ بكالوريوس طب وجراحة العظام من جامعة بغداد عام ١٩٩٣.
- ❖ شهادة البورد الأردني في طب وجراحة العظام والمفاصل.

## عضو مجلس الإدارة

السيد / أنتوني باور (ممثل شركة ماريا للتطوير العقاري)

تاريخ العضوية : ٢٠١٦/١١/١٧

يمتلك السيد أنتوني باور 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، وتجارة التجزئة، والتصنيع، والبيئة، والطاقة، والخدمات، والتعليم، وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات، والأغذية والمشروبات، بالإضافة إلى خبرته في مجال التجارة الدولية في أوروبا وآسيا والشرق الأوسط، ولديه خبرة واسعة في تحليل ووضع خطط إستراتيجية لمساعدة الشركات المتعددة.

## المناصب التي يشغلها :

- ❖ عضو مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال).
- ❖ يعمل في منصب مدير الإستثمار في مجموعة ماريا للإستثمار في أبو ظبي / الإمارات العربية المتحدة.
- ❖ عمل كمستشار في شركة (Stonehaven) للإستشارات، دبي / الإمارات.
- ❖ عمل مدير استثمار في شركة الإمارات للإستثمار والتنمية دبي / الإمارات.

## الشهادات العلمية :

- ❖ حاصل على ماجستير هندسة العلوم (البيئة) من جامعة نيويورك / الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٩٤.
- ❖ حاصل على بكالوريوس هندسة الميكانيك من جامعة نيويورك / الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٩٢.

## 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 سفيان عبد الكريم محمد البولي

المنصب: المدير المالي تاريخ التعيين ٢٠٠٨/٨/٢١

حاصل على شهادة البكلوريوس 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.

## 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 ٢٠١٧	النسبة (%)	عدد الأسهم ٢٠١٦	النسبة (%)
حسن عبدالله محمد اسميك	الأردنية	٥,١٥٣,٩٠٠	٤٢,١١	٥,١٥٣,٩٠٠	٤٢,١١
محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري	الإماراتية	٣,١٦٩,٢١٠	٢٥,٨٩	٣,١١٤,٧٤٩	٢٥,٤٥
كفاح أحمد مصطفى المحارمه	الأردنية	١,٦٨٤,٢٤٦	١٣,٧٦	١,٧٢٧,٦١١	١٤,١١
المجموع		١٠,٠٠٧,٣٥٦	٨١,٧٦	٩,٩٩٦,٢٦٠	٨١,٦٧

❖ بلغ رأس المال المصرح به للشركة بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٣١ مبلغ (٢٤,٤٨٠,٠٠٠) مليون دينار أردني.

❖ وبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع للشركة بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٣١ مبلغ (١٢,٢٤٠,٠٠٠) مليون دينار أردني.

##### 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 محددین أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون (١٠٪) فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.

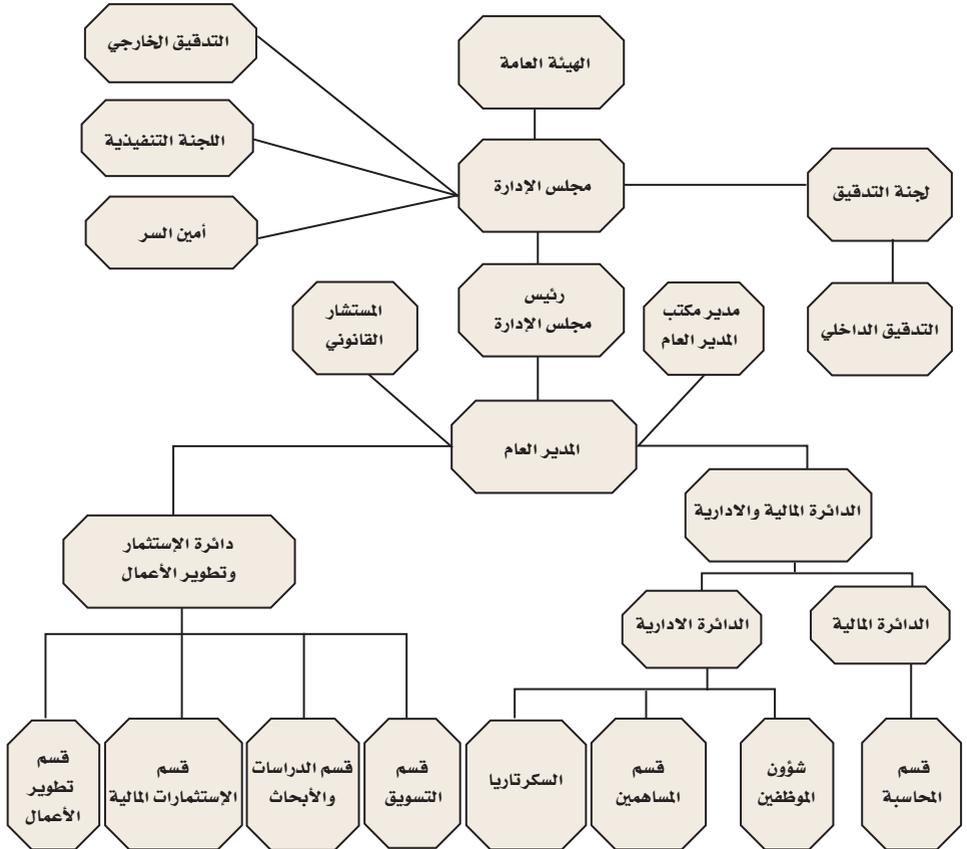
٧. لا توجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:

- ❖ 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.

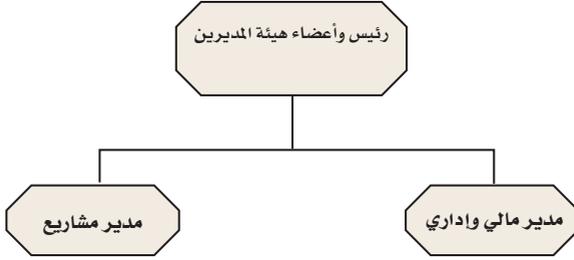
- ❖ لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

## ٩.١. الهيكل التنظيمي للشركة:

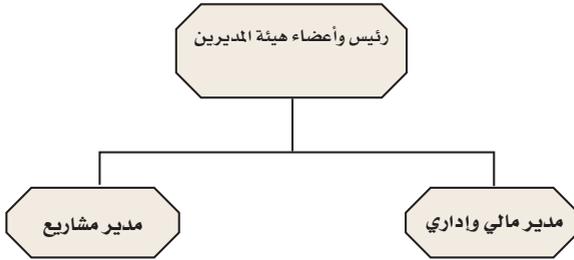


## الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :

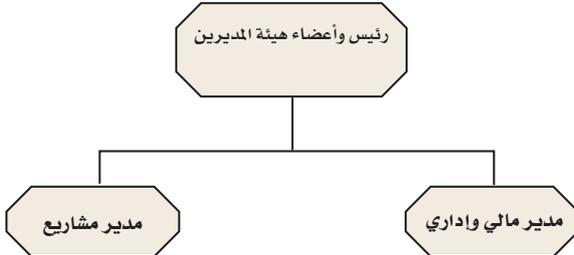
❖ شركة مساكن عمان للتطوير العقاري:



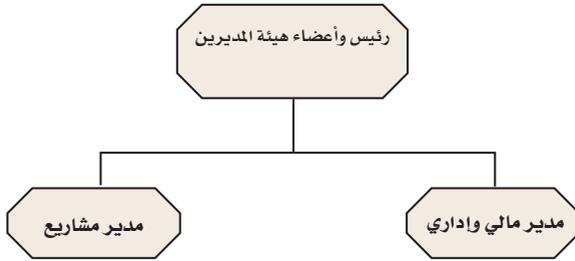
❖ شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري:



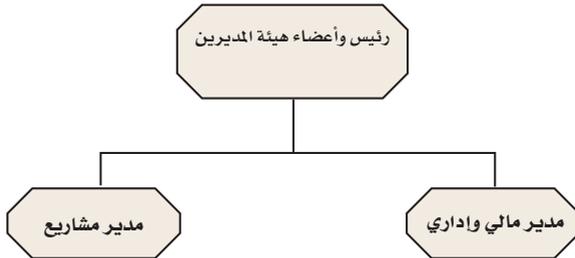
❖ شركة مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري:



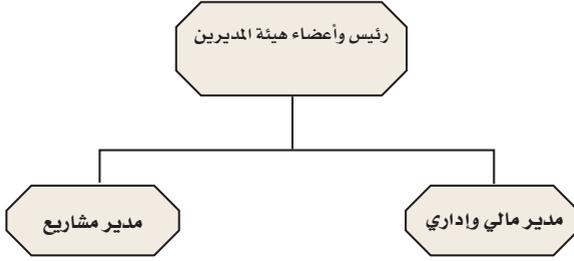
❖ شركة مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقارية:



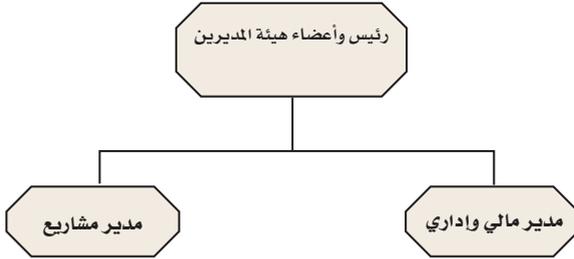
❖ شركة المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة:



❖ شركة المساكن الراقية للإستثمار و التطوير العقاري:



❖ شركة أكاديمية مساكن للتدريب و الإستشارات المالية :



## ملاحظة :

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

## ب. عدد موظفي الشركة وفتات مؤهلاتهم.

عدد موظفي شركة الأكاديمية مساكن	عدد موظفي شركة المساكن الخضراء	عدد موظفي شركة المساكن الراقية	عدد موظفي شركة المساكن السرو	عدد موظفي شركة مساكن الحجاز	عدد موظفي شركة مساكن بلعما	عدد موظفي شركة مساكن عمان	عدد موظفي شركة مساكن الأردن	المؤهل العلمي
-	-	-	-	-	-	-	١	ماجستير
-	-	-	-	-	-	-	-	دبلوم عالي
-	-	-	-	-	-	-	٣	بكالوريوس
-	-	-	-	-	-	-	١	دبلوم
-	-	-	-	-	-	-	٣	ثانوية
-	-	-	-	-	-	-	٨	المجموع

❖ لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١.

### ١٠. المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

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

### ١١. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١ :

أ- حققت الشركة ايراداً صافياً من خلال شركتها التابعة (شركة مساكن الحجاز) التي تمتلك مجمع الهيثم التجاري وقيل تسديد الفوائد البنكية بمقدار (٦٧٩٣٠٨) دينار.

ب- 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.

ت- اظهرت نتائج اعادة تقييم الاستثمارات العقارية للشركة ارتفاعاً في قيمتها العادلة بلغ (٢,٨٩٧,٤١٠) دينار حيث كانت قيمة المحفظة العقارية الدفترية في ٢٠١٧/١/١ (١٢,٩٣٢,٦٣٠) دينار وأصبحت بعد التقييم في ٢٠١٧/١٢/٣١ (١٥,٢٦٢,٣٢٩) دينار.

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 ٢٠١٧/١٢/٣١ كما يلي:

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	البيان
١١,٦٦٢,٣٠٩	١١,٣٣٨,٦٧٠	١١,٥٩٤,٨٠١	١١,٣٣٣,٢٠٦	١٠,١٧٨,٨٣٨	حقوق المساهمين
(١١٩,٨٥١)	(٨٨,٠٣٥)	٢,٧٩٧	(٧١,٥٩٦)	(١,٠٨٤,٧٦٣)	صافي الربح (الخسارة)
٠,٥٧٠	٠,٦٦٠	٤,٣٣٠	٣,٥٦٠	٣,١٧٠	سعر السهم في نهاية العام
٠,٩٥٣	٠,٩٢٦	٠,٩٤٧	٠,٩٢٦	٠,٨٣١	القيمة الدفترية

❖ تأسست الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٦ وبادرت العمل بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢١ وتم إدراج الأسهم في بورصة عمان بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٤ وتم تخفيض رأس المال من (١٨,٠٠٠,٠٠٠) سهم/دينار إلى (١٢,٢٤٠,٠٠٠) سهم/دينار بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٤ وتم اخذ موافقة وزارة الصناعة والتجارة على زيادة رأس مال الشركة إلى (٢٤,٤٨٠,٠٠٠) سهم/دينار بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٣.

## ١٤. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال الفترة المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١ :

الرقم	النسب المالية	كما هي في ٢٠١٧/١٢/٣١	كما هي في ٢٠١٦/١٢/٣١
١	نسبة التداول	%٠,٢٧٧	%٠,٤٢٧
٢	نسبة النقدية	%٠,٠٥٤	%٠,٤٩٠
٣	نسبة الملكية	%٣,٠٠٦	%٣,٠٧٠
٥	معدل الدوران للسهم	%٢٤,٥٦	%٣٨,١٠٠
٦	إجمالي الإلتزامات إلى الأصول	%٠,٢٤٩	%٠,٢٤٦
٧	نسبة السداد السريع	%٠,٢٧٧	%٠,٤٢٧

## ١٥. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠١٧.

- ❖ السير بإجراءات رفع رأس مال الشركة إلى (٢٤,٤٨٠,٠٠٠) سهم/دينار من خلال إعداد نشرة الإصدار الخاصة بذلك، وبالتنسيق مع هيئة الأوراق المالية.
- ❖ إستغلال حصيلة الزيادة على رأس المال 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 ٢٠١٨ وقبل موعد إستحقاقه وذلك للتخفيف من قيمة الفوائد البنكية على الشركة.
- ❖ زيادة التوسع في قاعدة الإستثمارات غير العقارية مثل التعليم والصحة على المستوى المحلي بما يضمن تنوع مصادر الدخل للشركة.

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

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

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

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

الرقم	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم في ٢٠١٧/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٦/١٢/٣١
١	السيد / حسن عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	٥,١٥٣,٩٠٠	٥,١٥٣,٩٠٠
٢	السيد / كفاح أحمد مصطفى المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	١,٦٨٤,٢٤٦	١,٧٢٧,٦١١
٣	السيد / محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري	عضو مجلس إدارة	الإماراتية	٣,١٦٩,٢١٠	٣,١١٤,٧٤٩
٤	السيد / يحيى عبدالله محمد اسميك	عضو مجلس إدارة	الأردنية	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
٥	الدكتور / عصام الدين مصطفى حسين أبو الشيخ	عضو مجلس إدارة	الأردنية	٦٥,١٠٩	٥٨,٦٠٠
٦	السيد / عبد الغني عبد العزيز عبد القادر غنام	عضو مجلس إدارة	الأردنية	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
٧	السادة/ ماريا للتطوير العقاري ويمثلها /السيد انطوني باور	عضو مجلس إدارة عضو مجلس إدارة	الأردنية الأمريكية	٥٥٦,٢٩١	٥٥٦,٢٩١

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

إسم الشركة	الرصيد في ٢٠١٧/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠١٦/١٢/٣١	الشخص المسيطر
شركة ماريا للتطوير العقاري	٥٥٦,٢٩١	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 ٢٠١٧/٢١/٣١	عدد الأوراق المملوكة بإسمه شخصياً في ٢٠١٦/١٢/٣١
سفيان عبد الكريم محمد البوبلي	مدير مالي	الأردنية	-	-

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

عدد الأسهم ٢٠١٦	عدد الأسهم ٢٠١٧	صلة القرابة	الجنسية	إسم المساهم
٣٣,٨٥٥	٢٩,٨٣١	إبن السيد كفاح المحارمه نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	يحيى كفاح أحمد المحارمه
١,٧٠٦	١,٠٠٠	إبن السيد كفاح المحارمه نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	عبد الرحمن كفاح المحارمه
٦٦,٩٦٥	٦٦,٩٦٥	إبن الدكتور/ عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	الأردنية	يزن عصام الدين مصطفى أبو الشيخ
٣٣,٧٨١	٣٣,٧٨١	إبنة الدكتور/ عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	الأردنية	ديان عصام الدين مصطفى أبو الشيخ
٢٣,١٧٠	٢٣١٧٠	إبن الدكتور/ عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	الأردنية	زيد عصام الدين مصطفى أبو الشيخ
٠	٤٩٥	إبنة الدكتور/ عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	الأردنية	شهد عصام الدين مصطفى أبو الشيخ

❖ 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:

رقم	إسم العضو	المنصب	المكافآت	بدل التنقلات السنوي	تاريخ إنتهاء العضوية	إجمالي المزايا السنوية
١	السيد/ حسن عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-
٢	السيد/ كفاح أحمد المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-
٣	السيد/ محمد عبدالله الظاهري	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-
٤	الدكتور/ عصام الدين مصطفى ابو الشيخ	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-
٥	السيد/ يحيى عبدالله محمد اسميك	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-
٦	السيد/ عبد الغني عبد العزيز عبد القادر غنام	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-
٧	السيد / انطوني باور	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-

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

❖ وقد تنازل أعضاء مجلس الإدارة عن بدل التنقلات للعام ٢٠١٧.

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

الرقم	الإسم	المنصب	الراتب السنوي	المكافآت	مزايا أخرى	المجموع
١	سفيان عبد الكريم محمد البولي	المدير المالي	٤٢,٠٠٠	-	-	٤٢,٠٠٠

❖ 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 ٢٠١٧/١٢/٣١.

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

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

## ٢١. أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة

❖ لا يوجد مساهمات للشركة في حماية البيئة.

## 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.

MASAKEN CAPITAL  
مساكن كابيتال

## شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال)

### تقرير الحوكمة السنوي لعام ٢٠١٧

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

١- قامت شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) بتحديث نظام حوكمة الشركات المتبع لديها، ليتناسب مع متطلبات هيئة الأوراق المالية الصادر بالاستناد لأحكام المادتين (١٢/ن) و(١١٨/ب) من قانون الأوراق المالية رقم (١٨) لسنة ٢٠١٧ والمقر بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠١٧/١٤٦) تاريخ ٢٠١٧/٥/٢٢ وبما يعكس أفضل الممارسات العالمية المتبعة بهذا الخصوص، ويأتي هذا التعديل في إطار سعي الشركة الى تحديث أنظمتها بما يدعم تحقيق أهدافها ومبادئها، وضمان القيام بالعمليات المؤسسية بطرق أكثر كفاءة ومرونة وبأقل كلفة مادية وزمنية ممكنة، مع الحرص على الالتزام بالشفافية وحماية حقوق المستثمرين وصغار المساهمين، وأصحاب المصالح الأخرى.

## ٢- أسماء أعضاء مجلس الادارة الحاليين والمستقبليين وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل؛

الوضع	المنصب	اسم عضو مجلس الإدارة
غير تنفيذي/غير مستقل	رئيس مجلس الادارة	حسن عبدالله محمد اسميك
غير تنفيذي/غير مستقل	نائب رئيس مجلس الادارة	كفاح أحمد مصطفى المحارمة
غير تنفيذي/غير مستقل	عضو	يحيى عبدالله محمد اسميك
غير تنفيذي/مستقل	عضو	عصام الدين مصطفى حسين ابو الشيخ
غير تنفيذي/غير مستقل	عضو	شركة ماري للتطوير العقاري ويمثلها: أنتوني باور
غير تنفيذي/غير مستقل	عضو	محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري
غير تنفيذي/مستقل	عضو	عبد الغني عبد العزيز عبد القادر غنام

❖ جميع الأعضاء الحاليين ولا يوجد أعضاء مستقبليين خلال عام ٢٠١٧.

## ٣- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الاشخاص الذين يشغلونها؛

الاسم	المنصب
سفيان عبد الكريم محمد البوبلي	المدير المالي التنفيذي

## ٤- عضويات مجالس الإدارة الأخرى لأعضاء مجلس الإدارة:

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

## ٥- ضابط الارتباط:

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

## ٦- اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة كما يلي:

١- لجنة التدقيق.

٢- لجنة الترشيحات والمكافآت.

٣- لجنة الحوكمة.

٤- لجنة إدارة المخاطر.

## أولاً: لجنة التدقيق:

تتألف لجنة التدقيق في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) من ثلاثة أعضاء حيث اجتمعت ٤ اجتماعات خلال العام ٢٠١٧ وذلك بحضور جميع الأعضاء وبحضور مدقق الحسابات في إجتماع واحد.

## ❖ أعضاء لجنة التدقيق للعام ٢٠١٧:

أعضاء اللجنة	المنصب	مؤهلات وخبرات اعضاء اللجنة
أنتوني باور	رئيس اللجنة	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ مدير دائرة الإستثمار في مجموعة ماريا - ابو ظبي.</li> <li>❖ عمل كمستشار مالي واستثماري في شركة ستون هيفن أدفايزر.</li> <li>❖ عمل كرئيس تنفيذي بدائرة الإستثمار في شركة الإمارات للاستثمار والتطوير - دبي.</li> <li>❖ عمل كرئيس تنفيذي للعمليات في شركة (BFI and Suez) في كل من (الكويت وماليزيا وسنغافورة، الإمارات العربية المتحدة).</li> </ul>
يحيى عبدالله محمد اسميك	عضو	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ مدير العمليات لمكتب مجموعة (HAMG) في الأردن والإمارات.</li> <li>❖ عضو مجلس ادارة مجموعة (HAMG) في الأردن.</li> <li>❖ عضو مجلس إدارة في نادي ميونخ ١٨٦٠ لكرة القدم.</li> </ul>
عصام الدين مصطفى ابو الشيخ	عضو	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ عضو جمعية جراحي العظام العالمية.</li> <li>❖ عضو جمعية جراحي العظام الأمريكية.</li> <li>❖ عضو جمعية جراحي العظام الأوروبية.</li> <li>❖ عضو جمعية جراحي العظام الأردنية.</li> </ul>

## ثانياً : لجنة الترشيحات والمكافآت :

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت للعام ٢٠١٧ :

رئيس اللجنة	انتوني باور
عضو	يحيى عبدالله محمد اسميك
عضو	عصام الدين مصطفى ابو الشيخ

## ثالثاً : لجنة الحوكمة :

أعضاء لجنة الحوكمة للعام ٢٠١٧ :

رئيس اللجنة	انتوني باور
عضو	يحيى عبدالله محمد اسميك
عضو	عصام الدين مصطفى ابو الشيخ

## رابعاً : لجنة إدارة المخاطر :

أعضاء لجنة إدارة المخاطر للعام ٢٠١٧ :

رئيس اللجنة	انتوني باور
عضو	يحيى عبدالله محمد اسميك
عضو	سفيان عبد الكريم محمد البولي

لم يتم عقد أي اجتماعات لكل من لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة الحوكمة ولجنة ادارة المخاطر خلال العام ٢٠١٧ وذلك نظرا لتشكيل هذه اللجان في شهر ١٢/٢٠١٧، على ان يتم الاخذ بعين الإعتبار عقد اجتماع لكل لجنة على حدى وفق تعليمات الحوكمة خلال العام ٢٠١٨.

## ٧- اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد (٦) اجتماعات مجلس إدارة خلال العام ٢٠١٧:

حضور كامل	الاجتماع الاول
حضور كامل	الاجتماع الثاني
حضور كامل باستثناء عصام ابو الشيخ لعذر قبله المجلس	الاجتماع الثالث
حضور كامل	الاجتماع الرابع
حضور كامل	الاجتماع الخامس
حضور كامل	الاجتماع السادس

MASAKENCAPITAL  
مساكن كابيتال

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧  
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 ٢٠١٧
٧	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٨	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٢٩ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧



RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.

P.O.BOX 963699

Amman 11196 Jordan

T +962 6 5673001

F +962 6 5677706

www.rsm.jo

### تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

### الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، 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 ٢٠١٧، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي

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

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

### أمور التدقيق الهامة

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

### استثمارات عقارية

تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٩١% 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 تقوم المجموعة بالاستعانة بثلاثة خبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات 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 فهم الإجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى ثلاثة خبراء عقاريين مستقلين واحتماب القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وقيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإيضاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

**معلومات أخرى**

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

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وإنما 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 جوهرية. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

**مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة**

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

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

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

**مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، فمننا 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 بفيود 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 أويوب

إجازة رقم ٤٩٩

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ١٥ آذار ٢٠١٨



مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات	الموجودات
			<b>موجودات غير متداولة</b>
			ممتلكات ومعدات
٤٨ ٨٣٣	٣٦ ٣٥٤	٣	استثمارات عقارية
١٢ ٩٣٢ ٦٣٠	١٢ ٣٦٤ ٩١٩	٤	استثمار في شركة حليفة
١	١	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر
١١٩ ١٦٧	٤٨ ٨٣١	٦	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة تستحق لأكثر من سنة
١ ١٠٢ ٠٩٣	٥٥٦ ١٥٤	١٩	شيكات برسم التحصيل تستحق لأكثر من سنة
٦ ٠٠٠	٠٠٠	١٠	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
١٤ ٢٠٨ ٧٢٤	١٣ ٠٠٦ ٢٥٩		<b>موجودات متداولة</b>
			أرصدة مدينة أخرى
٩٤ ٨٣٨	٧١ ٢٦٠	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٥٤ ١٣٣	٤١ ٠٥٠	٨	نعم مدينة
٤٣٦ ٠١٤	٣٧٧ ٩٤٦	٩	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال السنة
١٠٧ ٢٢٤	٥٩ ٠٠٣	١٠	أرصدة لدى البنوك
٣٤ ١٩٨	٩ ٣٤٠	١١	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
٨٢٦ ٤٠٧	٥٥٨ ٥٩٩		<b>مجموع الموجودات</b>
١٥ ٠٣٥ ١٣١	١٣ ٥٦٤ ٨٥٨		<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		١٢	<b>حقوق الملكية</b>
			رأس المال
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(٢٣٦ ٦٦٦)	(٣٠٢ ٨٠٢)		خسائر متراكمة
(٦٧٠ ١٢٨)	(١ ٧٥٨ ٣٦٠)		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
١١ ٣٣٣ ٢٠٦	١٠ ١٧٨ ٨٣٨		<b>المطلوبات</b>
		١٣	<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٣١٨ ٧٥٠	٠٠٠		قرض يستحق لأكثر من سنة
١ ٣٧٣ ٦٧٣	١ ٣٧٠ ٧٩٣	١٩	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١ ٦٩٢ ٤٢٣	١ ٣٧٠ ٧٩٣		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
		١٣	<b>المطلوبات المتداولة</b>
٩٢٦ ٨٠٣	٩٠٧ ١٠٠		قرض يستحق خلال سنة
٢٥٠ ٨٨١	٢٥٢ ٠٦٢	١٣	بنك دائن
١٧٦ ٢٣٣	٧٨ ٤٣٩		نعم دائنة
٣١١ ٣٩١	٣١٩ ١٠١		إيرادات إيجار غير متحققة
٨ ١٨٦	٨ ١٨٦		أمانات مساهمين
٣٣٦ ٠٠٨	٤٥٠ ٣٣٩	١٤	أرصدة دائنة أخرى
٢ ٠٠٩ ٥٠٢	٢ ٠١٥ ٢٢٧		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
٣ ٧٠ ٩٢٥	٣ ٣٨٦ ٠٢٠		<b>مجموع المطلوبات</b>
١٥ ٠٣٥ ١٣١	١٣ ٥٦٤ ٨٥٨		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

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

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات	
دينار	دينار		
٦٧٥ ٩٢٣	٦٧٩ ٣٠٨		إيرادات تشغيلية
(١٥٧ ٥٤٧)	(١٦٨ ٤٤٩)	١٥	مصاريف تشغيلية
(٢٩ ٦٩٣)	(٢٩ ٦٩٣)	٤	استهلاك
٤٨٨ ٦٨٣	٤٨١ ١٦٦		مجمّل الربح
(٣٤١ ٢٧٢)	(٢٨٣ ٨٣٠)	١٦	مصاريف إدارية
٢٦ ٠١٥	(٢٩ ٤٠٩)	١٧	(خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة
(١٥٨ ٧٦٦)	(١٣٠ ٩٢٩)		مصاريف تمويل
(٣٣ ١٢٢)	(٩١ ٦٧٠)	٩	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
...	(٥٤٥ ٩٣٩)	١٩	مخصص ذمم جهات ذات علاقة مشكوك في تحصيلها
...	(٤٩٦ ٣٩٣)	٤	مخصص تندي استثمارات عقارية
...	١٢ ٢٤١		مخصص انتقت الحاجة إليه
(٥٣ ١٣٤)	...		خسائر بيع أراضي
(٧١ ٥٩٦)	(١٠٨٤ ٧٦٣)		خسارة السنة
		١٨	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة
(٠,٠٠٦) دينار	(٠,٠٨٩) دينار		

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 ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
(٧١ ٥٩٦)	(١ ٠٨٤ ٧٦٣)	خسارة السنة
(١٨٩ ٩٩٩)	(٦٩ ١١٨)	بنود الدخل الشامل الآخر
٠٠٠	(٤٨٧)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٢٦١ ٥٩٥)	(١ ١٥٤ ٣٦٨)	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
		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 ٢٠١٧

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	
دينار	دينار	دينار	دينار	
١١ ٥٩٤ ٨٠١	(٥٩٨ ٥٣٢)	(٤٦ ٦٦٧)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(٧١ ٥٩٦)	(٧١ ٥٩٦)	...	...	خسارة السنة
(١٨٩ ٩٩٩)	...	(١٨٩ ٩٩٩)	...	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
١١ ٣٣٣ ٢٠٦	(٦٧٠ ١٢٨)	(٢٣٦ ٦٦٦)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(١ ٠٨٤ ٧٦٣)	(١ ٠٨٤ ٧٦٣)	...	...	خسارة السنة
(٦٩ ١١٨)	...	(٦٩ ١١٨)	...	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٤٨٧)	(٣ ٤٦٩)	٢ ٩٨٢	...	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
١٠ ١٧٨ ٨٣٨	(١ ٧٥٨ ٣٦٠)	(٣٠٢ ٨٠٢)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٧

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 استناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

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

## مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات	
دينار	دينار		
			<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(٧١ ٥٩٦)	(١ ٠٨٤ ٧٦٣)		خسارة السنة
٤٠ ٨٤٨	٤٢ ١٧٢	٤٣	استهلاكات
(١٣ ٩٤٧)	١٤ ٢٥٠	١٧	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٥٨ ٧٦٦	١٣٠ ٩٢٩		مصاريق تمويل
٥٣ ١٣٤	٠٠٠		خسائر بيع أراضي
٣٣ ١٢٢	٩١ ٦٧٠	٩	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
٠٠٠	٥٤٥ ٩٣٩	١٩	مخصص ذمم جهات ذات علاقة مشكوك في تحصيلها
٠٠٠	٤٩٦ ٣٩٣		مخصص ذممي استثمارات عقارية
			<b>التغير في الموجودات والمطلوبات</b>
(٣١ ٠٢٢)	٥٤ ٢٢١		شيكات برسم التحصيل
(٢٤ ٨٤٥)	٩٨ ٨٣٣		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢٥ ٠٧٢	(٥٦ ١٦٩)		ذمم دائنة
(٤٨ ٦٩٢)	(٣٣ ٦٠٢)		ذمم مدينة
١ ٠٦٧	٢٣ ٥٧٨		أرصدة مدينة أخرى
٢٣ ٣٧٢	٧٧١٠		إيرادات إيجار غير متحققة
٤١ ٠٧٠	١١٤ ٣٣١		أرصدة دائنة أخرى
(٥١٩)	٠٠٠		أمانات مساهمين
١٨٥ ٨٣٠	٤٤٥ ٤٩٢		<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
٨٦٥	٠٠٠		بيع ممتلكات ومعدات
(١٧ ٠٤٨)	٠٠٠		شراء ممتلكات ومعدات
٢٢٢ ٥٣٧	٠٠٠		بيع استثمارات عقارية
٠٠٠	٧٣١		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٢٠٦ ٣٥٤	٧٣١		<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
٥٤٦ ١٠٦	(٢ ٨٨٠)		مبالغ مستحقة جهات ذات علاقة
(٧٧٣ ٥٥٦)	(٣٣٧ ٢٧٢)		قرض وبنك دائن
(١٥٨ ٧٦٦)	(١٣٠ ٩٢٩)		مصاريق تمويل مدفوعة
(٣٨٦ ٢١٦)	(٤٧١ ٠٨١)		<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية</b>
٥ ٩٦٨	(٢٤ ٨٥٨)		التغير في النقد وما في حكمه
٢٨ ٢٣٠	٣٤ ١٩٨	١١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٣٤ ١٩٨	٩ ٣٤٠	١١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

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 وبقية ٥ ٧٦٠ ٠٠٠ وذلك لغايات إطفاء معظم الخسائر المتراكمة البالغة ٣٠٨ ٧٩٥ ٥ دينار كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ ليصبح رأس المال المصرح والمكتتب به بعد التخفيض ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار، حيث تم استكمال جميع الإجراءات القانونية لدى الجهات الرسمية.

قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٧ تشرين الثاني ٢٠١٥ زيادة رأس المال بقيمة ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار، ليصبح رأس المال المصرح ٤٨٠ ٠٠٠ دينار، حيث تم استكمال الإجراءات القانونية لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٣ تشرين الثاني ٢٠١٥، ويانتظر استكمال الإجراءات الرسمية لدى هيئة الأوراق المالية.

من أهم الغايات شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية، رهن العقارات والأموال المنقولة وغير المنقولة التي تملكها تاميناً وضماناً للقروض و/أو ضماناً لديون الشركات التابعة بدون حد اعلى بما يحقق المصلحة، إدارة و/أو تأسيس أو تملك أو المساهمة أو المشاركة في الشركات والمشاريع على اختلاف أنواعها وغاياتها، استثمار الأموال في المحلات السياحية والزراعية والعقارية والتجارية والاتصالات، شراء وبيع استبدال وإجارة وحيازة ورهن وفك رهن أي أموال منقولة وغير منقولة، استثمار أموالها بإبداعها 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 ١٥ آذار ٢٠١٨ 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 اظهر 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 ٢٠١٦ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح رقم (٢٣).

## مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

### 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 تقعد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

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

نسبة التملك	رأس المال	النشاط	
١٠٠%	١٥٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن عمان للتطوير العقاري
١٠٠%	١٠٠٠	تحليل مالي	شركة أكاديمية مساكن للتدريب والاستشارات المالية
١٠٠%	٥٠٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن بلعمنا للتطوير العقاري
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة

### 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 التدني في قائمة الدخل الموحدة.

يتم مراجعة العمر الانتاجي 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 أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد.

يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك إما بانتهاء إشغالها من قبل المالك أو بتأجيرها لطرف آخر أو باكمال 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 ٢٠١٧

### الاستثمار في شركات حليفة

يظهر الاستثمار في الشركة الحليفة والتي تمتلك المجموعة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعّالاً 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 بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية 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 بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

### القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات المشتقات المالية التي لها أسعار سوقية بدون تنزيل أية مصروفات مصاحبة لها، في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعبء 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 يُعَدَّر 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 ٢٠١٧

#### 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 للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

#### تسهيلات انتمائية

يتم الاعتراف بالفروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالفروض، 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 الملائمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

مجموعة مسكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

#### تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

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

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

يتم تحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

#### العملات الأجنبية

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

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

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

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

#### ضريبة الدخل

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 المترتبة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

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

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات 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 لنسب الضريبة 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 ٢٠١٧

### استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

تعتقد إدارة المجموعة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة وهي مفصلة على النحو التالي:

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاك والإطفاءات 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	اثاث دينار	ديكورات دينار	الكلفة
١١٤ ٣٩٠	٦ ٠٠٠	٤٥ ١٠٦	٢٦ ٨٢٤	٣٦ ٤٦٠	٢٠١٦ كانون الأول
١١٤ ٣٩٠	٦ ٠٠٠	٤٥ ١٠٦	٢٦ ٨٢٤	٣٦ ٤٦٠	٢٠١٧ كانون الأول
					<b>الاستهلاك المتراكم</b>
٦٥ ٥٥٧	٥ ١٠٠	٢٨ ٣٥٠	١٤ ٤٢٥	١٧ ٦٨٢	٢٠١٦ كانون الأول
١٢ ٤٧٩	٩٠٠	٥ ٢٢٥	٢ ٧٠٨	٣ ٦٤٦	استهلاك السنة
٧٨ ٠٣٦	٦ ٠٠٠	٣٣ ٥٧٥	١٧ ١٣٣	٢١ ٣٢٨	٢٠١٧ كانون الأول
					<b>صافي القيمة الدفترية</b>
٣٦ ٣٥٤	٠٠٠	١١ ٥٣١	٩ ٦٩١	١٥ ١٣٢	٢٠١٧ كانون الأول
٤٨ ٨٣٣	٩٠٠	١٦ ٧٥٦	١٢ ٣٩٩	١٨ ٧٧٨	٢٠١٦ كانون الأول

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

#### ٤. استثمارات عقارية

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
١١.٥٧.٦٧	١١.٥٧.٦٧	أراضي
٢.٣٨.٣٢٦	١.٩٩٦.٧٠١	مباني*
١٣.٩٥.٣٩٣	١٣.٥٣.٧٦٨	
(١٦٢.٧٦٣)	(١٩٢.٤٥٦)	مجمع استهلاك المبني
...	(٤٩٦.٣٩٣)	مخصص تدني استثمارات عقارية
١٢.٩٣٢.٦٣٠	١٢.٣٦٤.٩١٩	

\* يتضمن بند مباني فيلا (تحت التشطيب) والمقامة على قطعة أرض رقم (٥٠١) من الحوض رقم (٤) من أراضي الزيتون بمساحة ٩٤٤ متر قامت المجموعة بتملكها خلال سنة ٢٠١٢ بموجب عقد بيع مع الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية، 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 بالتنسيق من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة وذلك حسب التشريعات والقوانين السارية. وتتوقع الإدارة تسجيل الفيلا خلال سنة ٢٠١٨.

إن الأرض والمجمع التجاري المقام عليها بقيمة ٥٧٢ ٦٩٢ 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 ٢٠١٧ وفقاً لمتوسط تقييم ثلاثة خبراء عقارين مستقلين، بالزيادة عن القيمة الدفترية المثبتة في السجلات المحاسبية للمجموعة بقيمة ٤١٠ ٨٩٧ ٢ دينار.

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبني:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
١٣٣.٧٠	١٦٢.٧٦٣	رصيد بداية السنة
٢٩.٦٩٣	٢٩.٦٩٣	استهلاك السنة
١٦٢.٧٦٣	١٩٢.٤٥٦	رصيد نهاية السنة

#### ٥. استثمار في شركة حليفة

٢٠١٦	٢٠١٧	نسبة المساهمة	طبيعة	
دينار	دينار	٢٠١٦	٢٠١٧	النشاط
١	١	%٣٠	%٣٠	عقارية

شركة اللجين لتطوير الأراضي

حصة المجموعة من موجودات ومطلوبات الشركات الحليفة:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٢.٥٦٥.٣٩٢	٢.٥٦٥.٣٩٢	موجودات غير متداولة
(٢.٥٦٦.٥٣٣)	(٢.٥٦٦.٥٣٣)	مطلوبات غير متداولة
(١.١٤١)	(١.١٤١)	حقوق الملكية

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

## ٦. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٩٦ ٦٦٧	٢٦ ٣٣١	أسهم شركات محلية مدرجة
٢٢ ٥٠٠	٢٢ ٥٠٠	استثمار في شركات محلية غير مدرجة *
١١٩ ١٦٧	٤٨ ٨٣١	

\* تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة موجودات مالية غير متوفر لها أسعار سوقية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بمبلغ ٢٢ ٥٠٠ دينار وتظهر بالقيمة العادلة التي تم تقديرها من قبل الإدارة والمساوية تقريباً للكلفة الدفترية كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، والإدارة ليست على علم بأي مؤشرات على انخفاض قيمة تلك الاستثمارات.

## ٧. أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٧٨ ٥٥٩	٤٨ ٢٢٦	أمانات ضريبية دخل
١٥ ٧٧٩	٢١ ٥٦٣	مصاريف مدفوعة مقدماً
١ ٠٠٠	١ ٠٠٠	تأمينات مستردة
٠٠٠	٤٧١	ذمم موظفين
٩٤ ٨٣٨	٧١ ٢٦٠	

## ٨. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
١٥٤ ١٣٣	٤١ ٥٠٠	موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

## ٩. ذمم مدينة

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٤٧٧ ٦٢٣	٥١٠ ٤٨٩	ذمم مستأجرين
١٧ ٦٤٠	١٨ ٣٧٦	ذمم وسطاء ماليين وأخرى
(٥٩ ٢٤٩)	(١٥٠ ٩١٩)	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
٤٣٦ ٠١٤	٣٧٧ ٩٤٦	

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٢٦ ١٢٧	٥٩ ٢٤٩	رصيد بداية السنة
٣٣ ١٢٢	٩١ ٦٧٠	مخصص خلال السنة
٥٩ ٢٤٩	١٥٠ ٩١٩	رصيد نهاية السنة

## ١٠. شيكات برسم التحصيل

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٤١ ٣٥٥	٢٨ ٢٣٣	١ - ٣ أشهر
٤٠ ٢٠٤	٢٩ ٣٦٥	٤ - ٦ أشهر
١٩ ٦٦٥	١ ٤٠٥	٧ - ٩ أشهر
٦ ٠٠٠	٠٠٠	١٠ - ١٢ شهر
٦ ٠٠٠	٠٠٠	أكثر من ١٢ شهر
١١٣ ٢٢٤	٥٩ ٠٠٣	

## مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

### ١١. أرصدة لدى البنوك

٢٠١٦	٢٠١٧
دينار	دينار
٣٤١٩٨	٩٣٤٠

حسابات جارية لدى البنوك

### ١٢. رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به ٤٨٠.٠٠٠ دينار و يبلغ رأس المال المدفوع ١٢٢٤٠.٠٠٠ دينار مقسم إلى ١٢٢٤٠.٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم.

### ١٣. تسهيلات ائتمانية

٢٠١٦		٢٠١٧	
قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
٣١٨٧٥٠	٩٢٦٨٠٣	٠٠٠	٩٠٧١٠٠
٠٠٠	٢٥٠٨٨١	٠٠٠	٢٥٢٠٦٢
٣١٨٧٥٠	١١٧٧٦٨٤	٠٠٠	١١٥٩١٦٢

البنك الأردني الكويتي - قرض  
البنك الأردني الكويتي - جاري مدين

حصلت شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة مملوكة ١٠٠%) خلال عام ٢٠١١ على قرض من البنك الأردني الكويتي بسقف ٤٢٥٠.٠٠٠ دينار ممتثلة 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 ٤٢٨٥.٠٠٠ 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.

تم دفع مبلغ ٥٠٠.٠٠٠ دينار خلال عام ٢٠١١ من رصيد القرض على أن يتم خصم المبلغ من أقساط القرض والبالغ عددها ١٠ أقساط وبواقع ٥٠.٠٠٠ دينار من كل قسط ليصبح القسط الواحد ٣٧٥.٠٠٠ دينار.

حصلت شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري خلال عام ٢٠١١ على قرض من بنك الأردن الكويتي بسقف ٢٥٠.٠٠٠ دينار ممتثلة في جاري مدين، تم تجديد حد الجاري المدين بسعر فائدة ٩% مضافاً إليها ٠,٥% عمولة على أن يستحق سدادها بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، تم تجديده لاحقاً على أن يستحق سدادها بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

### ١٤. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧
دينار	دينار
٣١٢٤٢٠	٤٤٩٨١٤
٠٠٠	٥٢٥
٢٣٥٨٨	٠٠٠
٣٣٦٠٠٨	٤٥٠٣٣٩

مصاريف مستحقة  
أمانات ضريبية دخل  
مخصص ضريبية الدخل

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

١٥. مصاريف تشغيلية

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٨٨ ٩٨٠	٩٨ ٥٠٨	رسوم ورخص
٣٢ ٦٣٤	٢٨ ٧٢٤	كهرباء ومياه
١٨ ١٨٤	٢١ ٩٠٠	أمن وحماية
٩ ١٥٠	٩ ٠٠٠	نظافة
٦ ٣٠٨	٧ ٨٧٥	صيانة
١ ٥٩١	١ ٥٩١	مصاريف تأمين
٧٠٠	٨٥١	أخرى
<u>١٥٧ ٥٤٧</u>	<u>١٦٨ ٤٤٩</u>	

١٦. مصاريف إدارية

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٢٠٨ ٤٨٣	١٧٤ ٠٣٨	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٧ ٠٤١	٣٠ ٣٤٠	أتعاب مهنية
١٦ ٤٧٥	١٦ ٤٤٨	الضمان الاجتماعي
١١ ١٥٥	١٢ ٤٧٩	استهلاكات
١٣ ٥٦٦	١٠ ٢٣٧	تأمين صحي
٢٠ ٠١٢	٨ ٢٧٧	رسوم ورخص
٦ ٢٨٢	٦ ٢٤٠	اشتراكات
٣ ٦٩٨	٥ ٦٣٧	أخرى
٤ ٥٢٩	٤ ١٠٤	اجتماعات الهيئة العامة
٠٠٠	٣ ٨٠٠	مكافآت
٥ ٠٨٤	٣ ٥٧٣	كهرباء ومياه
٧ ١٥٩	٣ ٠٥٠	استشارات
٣ ١٩٢	١ ٧٠٥	صيانة
١ ٣٢١	١ ٤٣٩	سيارات
١ ٣٠٠	١ ١٠٣	قرطاسية ومطبوعات
١ ١٧٠	٨٥٨	هاتف
٣٠٥	٥٠٢	بنكية
١٠ ٥٠٠	٠٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
<u>٣٤١ ٢٧٢</u>	<u>٢٨٣ ٨٣٠</u>	

١٧. (خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
١٠ ٦٧٠	(١٤ ٦٩٥)	(خسائر) أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
١٣ ٩٤٧	(١٤ ٢٥٠)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
(٣ ٢٠٢)	(٤٦٤)	عمولات بيع وشراء أسهم
٤ ٦٠٠	٠٠٠	أرباح توزيعات أسهم
<u>٢٦ ٠١٥</u>	<u>(٢٩ ٤٠٩)</u>	

١٨. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
(٧١ ٥٩٦)	(١ ٠٨٤ ٧٦٣)	خسارة السنة
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
<u>(٠,٠٠٦)</u>	<u>(٠,٠٨٩)</u>	

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

## ١٩. نيم 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.

ويخلص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة:

### مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

٢٠١٦	٢٠١٧	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	١ ٨٠٠	شركة شقيقة	شركة الدار للأسهم والسندات
١ ١٠٢ ٠٩٣	١ ١٠٢ ٠٩٣		
٠٠٠	(٥٤٥ ٩٣٩)		
١ ١٠٢ ٠٩٣	٥٥٦ ١٥٤		مخصص نيم جهات ذات علاقة مشكوك في تحصيلها

\* 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 تندي في سنة ٢٠١٧ بقيمة ١٢٠ ٣٢٠ دينار والذي يمثل حصة المجموعة من قيمة التندي في القيمة العادلة لقطعة الأرض والتي تم تقييمها من قبل المجموعة.

### مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠١٦	٢٠١٧	طبيعة العلاقة	
دينار	دينار		
٥٧٧ ٠٠٠	١ ٣٧٠ ٧٩٣	رئيس مجلس الإدارة	حسن عبد الله محمد اسميك**
٧٩٦ ٦٧٣	٠٠٠	عضو مجلس إدارة	كفاح أحمد مصطفى المحارمة**
١ ٣٧٣ ٦٧٣	١ ٣٧٠ ٧٩٣		

\*\* بلغت صافي حجم التمويلات للمجموعة مبلغ ١ ٣٧٠ ٧٩٣ دينار، لا تحمل هذه الدفعات سعر فائدة وليس لها تاريخ استحقاق.

### مناافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٢٩ ٩٠٠	٤٢ ٠٠٠	رواتب ومناافع أخرى

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

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 ٢٠١٧ 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، 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 ٢٠١٧ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وتم قبول كشوف التقدير الذاتي ضمن نظام العنات.

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.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤، ٢٠١٣ وقد أصدرت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات قرار بمطالبة الشركة بضريبة دخل مقدارها ٩٣٨ ٤٥ دينار، و٤٧٩ ٣٤ دينار على التوالي، وتم الطعن بالقرارات 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 ٢٠١٢.

شركة أكاديمية مساكن للتدريب والاستثمارات المالية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وتم قبول كشوف التقدير الذاتي ضمن نظام العنات.

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 ٢٠١٧ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

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

شركة مساكن بلعملا للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

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

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.  
حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

شركة مساكن عمان للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.  
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 ٢٠١٧ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.  
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 ٢٠١٧

### ٢١. إدارة المخاطر

#### مخاطر الائتمان

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

#### مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة المجموعة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن المجموعة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة المجموعة.

ويخلص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

٣١ كانون الأول ٢٠١٧			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٩٠٧ ١٠٠	٠٠٠	٩٠٧ ١٠٠	قرض
٢٥٢ ٠٦٢	٠٠٠	٢٥٢ ٠٦٢	بنك دائن
٧٨ ٤٣٩	٠٠٠	٧٨ ٤٣٩	ذمم دائنة
٣١٩ ١٠١	٠٠٠	٣١٩ ١٠١	إيرادات إيجار غير متحققة
١ ٣٧٠ ٧٩٣	١ ٣٧٠ ٧٩٣	٠٠٠	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٨ ١٨٦	٠٠٠	٨ ١٨٦	أمانات مساهمين
٤٥٠ ٣٣٩	٠٠٠	٤٥٠ ٣٣٩	أرصدة دائنة أخرى
<b>٣ ٣٨٦ ٠٢٠</b>	<b>١ ٣٧٠ ٧٩٣</b>	<b>٢ ٠١٥ ٢٢٧</b>	

٣١ كانون الأول ٢٠١٦			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
١ ٢٤٥ ٥٥٣	٣١٨ ٧٥٠	٩٢٦ ٨٠٣	قرض
٢٥٠ ٨٨١	٠٠٠	٢٥٠ ٨٨١	بنك دائن
١٧٦ ٢٢٣	٠٠٠	١٧٦ ٢٢٣	ذمم دائنة
٣١١ ٣٩١	٠٠٠	٣١١ ٣٩١	إيرادات إيجار غير متحققة
١ ٣٧٣ ٦٧٣	١ ٣٧٣ ٦٧٣	٠٠٠	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٨ ١٨٦	٠٠٠	٨ ١٨٦	أمانات مساهمين
٣٣٦ ٠٠٨	٠٠٠	٣٣٦ ٠٠٨	أرصدة دائنة أخرى
<b>٣ ٧٠١ ٩٢٥</b>	<b>١ ٦٩٢ ٤٢٣</b>	<b>٢ ٠٠٩ ٥٠٢</b>	

### 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 ١٠ ١٧٨ ٨٣٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ مقابل ٢٠٦ ٣٣٣ ١١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

### ٢٣. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

#### أ. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة:

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة منقحة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية بدءاً من ١ كانون الثاني ٢٠١٧:

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) - قائمة التدفقات النقدية - الإفصاحات

تشمل التعديلات المحدودة ما تعلق بإضافة الإفصاحات حول المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية والتي تشمل التغيرات النقدية وغير النقدية (مثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية)، لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) ضريبة الدخل: الاعتراف بالموجودات الضريبية الموجلة الناتجة عن الخسائر غير المعترف بها.

تشمل التعديلات المحدودة ما تعلق بقانون ضريبة الدخل وإذا ما كان يقيد مصادر الربح الضريبي والتي يمكن الاستفادة منها لتخفيض الفروقات الزمنية المؤقتة عند عكسها. بالإضافة إلى بعض التعديلات المحدودة الأخرى، لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

#### ب. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:

إن المعايير المالية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير نافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة مدرجة أدناه، وستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

#### معيير التقارير المالية الدولي رقم (٩)

خلال شهر تموز من العام ٢٠١٤، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار النسخة النهائية من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) (الأدوات المالية) والذي سيحل محل معيار المحاسبة المالية الدولي رقم (٣٩) (الأدوات المالية: الاعتراف والقياس) وجميع الإصدارات السابقة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩). يجمع معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ جميع جوانب المحاسبة الثلاثة المتعلقة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والتدني في القيمة ومحاسبة التحوط. قامت المجموعة بتطبيق المرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الصادر خلال عام ٢٠٠٩. وكان التطبيق المبدئي للمرحلة الأولى من المعيار في ١ كانون الثاني ٢٠٠١.

إن النسخة الجديدة من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) تطبق على الفترات السنوية ابتداءً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر. يطبق المعيار بأثر رجعي باستثناء محاسبة التحوط وتضمن المعيار رقم (٩) إعفاء الشركات من تعديل أرقام المقارنة.

ستقوم المجموعة بتطبيق المعيار الجديد بتاريخ التطبيق الإلزامي للمعيار ولن تقوم المجموعة بتعديل أرقام المقارنة.

#### أ. التصنيف والقياس

لا تتوقع المجموعة تأثير جوهري على المركز المالي الموحد أو حقوق الملكية الموحدة الناتجة عن تطبيق متطلبات التصنيف والقياس الجديدة للمعيار رقم (٩).

#### ب. التدني في القيمة

إن المعيار الجديد يضع نموذجاً للخسارة الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين المالية المصنفة بالتكلفة المطفأة أو المصنفة كأدوات مالية من خلال الدخل الشامل الأخر.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

**الخسائر الائتمانية المتحققة مقارنة مع الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الجديد**

إن تطبيق مبدأ الخسائر الائتمانية المتوقعة سيقوم بتغيير نماذج ومبادئ احتساب وتسجيل الخسائر الائتمانية بشكل جوهري. إن مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة يمثل الخسائر الائتمانية التي يجب أن تعكس مبلغ غير متحيز من المخصص ويعتمد على عدة سيناريوهات بأوزان مختلفة الذي بدوره يعتمد على تقييم عدد من النتائج المحتملة والقيمة الزمنية ومدى صحة المعلومات عن الأحداث السابقة والأوضاع الحالية والتوقعات المستقبلية عن الحالة الاقتصادية. بينما ومقارنة مع نموذج الخسارة المتحققة الحالية (الأدوات المتعثرة) تحت معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الذي يتضمن أفضل تقدير للقيمة الزمنية للأموال والمعلومات عن الأحداث السابقة ضمن الظروف الحالية. إن هدف تطبيق نموذج قياس التدني الجديد هو تسجيل الخسارة لكل الفترة على جميع الأدوات المالية التي حصل عليها زيادة جوهرياً في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف الأولي وبالمحصلة فإن مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة سيتم احتسابه إما بالخسائر الائتمانية المتوقعة لاثني عشر شهراً أو بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأدوات المالية التي زادت مخاطرها الائتمانية منذ الاعتراف الأولي بها. وبالمقارنة مع النموذج الحالي للخسائر المتحققة الذي يعترف بالخسارة الائتمانية لكل فترة عندما يكون هناك دليل على التدني بالإضافة إلى المخاطر الائتمانية للأدوات المتعثرة وغير المحددة بعد. بسبب إضافة أو استحداث مفهوم تراجع أو زيادة المخاطر الائتمانية والأخذ بعين الاعتبار المعلومات المستقبلية، إن نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة يلغي الحاجة لوجود قيمة محددة أو حدث مهم حسب نموذج الخسارة المتحققة حيث أنه يتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأدوات المالية حسب المعيار رقم (٩).

**العوامل الأساسية المؤثرة على احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة:**

- إن العوامل التالية هي عرضة لدرجة كبيرة من الاجتهاد والتي سيكون لها تأثير كبير على احتساب وحجم الخسائر الائتمانية المتوقعة:
١. تحديد وقت حصول زيادة في المخاطر الائتمانية للأدوات المالية.
  ٢. قياس الخسارة الائتمانية لمدة ١٢ شهراً ومدى عمر الأدوات المالية.
  ٣. استخدام المعلومات المستقبلية باستخدام عدد من السيناريوهات المتوقعة.
  ٤. جودة الضمانات.

**معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) الإيرادات من العقود مع العملاء**

يبين معيار رقم (١٥) المعالجة المحاسبية لكل أنواع الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء، وينطبق هذا المعيار على جميع المنشآت التي تدخل في عقود لتوريد الخدمات والبضائع للعملاء باستثناء العقود الخاضعة لمعايير أخرى مثل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) الإيجارات.

يحل هذا المعيار بدلاً من المعايير والتفسيرات التالية:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (١١) عقود الإنشاء
- معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) الإيراد
- تفسير لجنة معايير التقارير (١٣) برامج ولاء العملاء
- تفسير لجنة معايير التقارير (١٥) اتفاقيات إنشاء العقارات
- تفسير لجنة معايير التقارير (١٨) عمليات نقل الأصول من العملاء
- التفسير (٣١) الإيراد - عمليات المقايضة التي تنطوي على خدمات إعلانية

يجب تطبيق المعيار للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر.

## مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨): بيع أو تحويل الموجودات بين المستثمر وشركته الحليفة أو مشاريعه المشتركة

تركز التعديلات على التناقض بين معيار التقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨) فيما يتعلق بفقدان السيطرة على الشركة التابعة والنتيجة عن عملية بيع أو تحويل الاستثمار في الشركة التابعة إلى شركة حليفة أو مشاريع مشتركة. توضح التعديلات أنه يتم الاعتراف بكامل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الأصول التي ينطبق عليها تعريف المنشأة - وفقاً لمعيار التقارير الدولية (٣) بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة. في حين يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الأصول التي لا ينطبق عليها تعريف المنشأة بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة إلى مدى حصة المستثمر في الشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة.

يجب تطبيق المعيار للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٩ مع السماح بالتطبيق المبكر.

### تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٢) - تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٢) - الدفع على أساس الأسهم - بحيث تشمل هذه التعديلات ثلاثة أمور رئيسية: تأثير شروط الاستحقاق على قياس معاملة الدفع على أساس الأسهم مقابل النقد، وتصنيف معاملة الدفع على أساس الأسهم مع خيار التسوية مقابل التزامات الضريبة ومحاسبة التعديلات على أحكام وشروط معاملة الدفع على أساس الأسهم التي تغير تصنيفها من معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل النقد إلى معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل أدوات حقوق الملكية.

يجب تطبيق هذه التعديلات بشكل مستقبلي للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر.

### معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) عقود الإيجار

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) "عقود الإيجار" خلال كانون الثاني ٢٠١٦ الذي يحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار.

متطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٦) مشابه بشكل جوهري للمتطلبات المحاسبية للمؤجر في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) وفقاً لذلك، المؤجر يستمر في تصنيف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية أو عقود إيجار تمويلية، بحيث يقوم بمعالجة هذان النوعان من العقود بشكل مختلف.

يتطلب معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٦) من المستأجر أن يقوم بالاعتراف بالأصول والالتزامات لجميع عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن ١٢ شهر، إلا إذا كان الأصل ذو قيمة منخفضة ويتطلب من المستأجر الاعتراف بحقه في استخدام الأصل والممثل في الاعتراف بالأصل المستأجر والالتزام الناتج المتمثل بدفعات الإيجار.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر.

### معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٧) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولية رقم (٤) - عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢١، مع السماح بالتطبيق المبكر.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) تحويلات الاستثمارات العقارية**

توضح هذه التعديلات متى يجب على المجموعة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ أو التطوير إلى أو من بند الاستثمارات العقارية.

تنص التعديلات أن التغيير في استخدام العقار يحدث عند توفر متطلبات تعريف الاستثمارات العقارية (أو في حال لم تعد متطلبات التعريف متوفرة) ويكون هناك دليل على التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة لاستخدام العقار لا يمثل دليل على التغيير في الاستخدام.

يتم تطبيق هذه التعديلات بشكل مستقبلي للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات مع ضرورة الإفصاح عنه.

**تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٤) - تطبيق معيار التقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية" مع معيار التقارير المالية رقم (٤) "عقود التأمين".**

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في أيلول ٢٠١٦ بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٤) لمعالجة الأمور التي قد تنتج من اختلاف تاريخ تطبيق معيار التقارير المالية رقم (٩) ومعيار التقارير المالية الجديد لعقود التأمين رقم (١٧).

تقدم التعديلات خيارين بديلين للمنشآت التي تصدر عقود خاضعة لمعيار التقارير المالية رقم (٤): استثناء مؤقت من تطبيق معيار التقارير المالية رقم (٩) للسنوات التي تبدأ قبل ١ كانون الثاني ٢٠٢١ كحد أقصى أو السماح للمنشأة التي تطبق معيار التقارير المالية رقم (٩) بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة الناتجة عن هذه الموجودات المالية خلال الفترة من قائمة الدخل إلى قائمة الدخل الشامل كما لو أن المنشأة طبقت معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) على هذه الموجودات المالية.

يتم تطبيق هذه التعديلات بشكل مستقبلي للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات مع ضرورة الإفصاح عنه.

**تفسير رقم (٢٢) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - المعاملات بالعملة الأجنبية والدفعات المقدمة**

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عن الاعتراف الأولي المتعلق بأصل أو مصروف أو دخل (أو جزء منه) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة. يمكن للمنشآت تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي أو مستقبلي.

يتم تطبيق هذا التفسير للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر لهذا التفسير مع ضرورة الإفصاح عنه.

**تفسير رقم (٢٣) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل**

يوضح هذا التفسير المعالجة المحاسبية لضريبة الدخل عند وجود درجة من عدم التأكد فيما يتعلق بالضريبة والتي تؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي (١٢). لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي (١٢) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات المتعلقة بالمعالجات الضريبية الغير مؤكدة. يجب على المنشأة تحديد ما إذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة على حدى أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى.

يتم تطبيق هذا التفسير للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٩ مع وجود إعفاءات محددة للتطبيق.

مجموعة مسكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

تتوقع إدارة المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في إعداد القوائم المالية الموحدة عند تاريخ سريانها وإمكانية تطبيقها. وقد لا يكون لتبني هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة، باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)، أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة بفترة التطبيق الأولى. وتتوقع الإدارة تبني المعيارين الدوليين للتقارير المالية رقمي (٩) و (١٥) في القوائم المالية الموحدة للمجموعة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ وتبني المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) في القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة التي تبدأ في أول كانون الثاني ٢٠١٩.

وقد يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) تأثيراً جوهرياً على المبالغ المالية والافصاحات في القوائم المالية الموحدة للمجموعة فيما يتعلق بعقوده التأجيرية. إلا أنه ليس أمراً عملياً، تقديم تقدير معقول لتداعيات تطبيق هذه المعايير حتى تعد المجموعة مراجعة بهذا الخصوص.

#### ٢٤. أرقام المقارنة

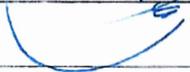
تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ لتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الخسارة وحقوق الملكية الموحدة لعام ٢٠١٦.

د. إقرارات مجلس الإدارة:

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

	رئيس مجلس الإدارة السيد / حسن عبدالله محمد اسموك عضو مستقل
	نائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ كلفاح أحمد مصطفى المحارمه عضو مستقل

المساعدة أعضاء مجلس الإدارة

	السيد / محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري عضو مستقل
	السيد / يحيى عبدالله محمد اسموك عضو مستقل
	السيد / د. عصام الدين مصطفى أبو الشيخ عضو مستقل
	السيد / عبدالفتي عبدالعزيز غنم عضو مستقل
	السيد/ أنتوني باور ممثلا عن السادة / شركة ماريا للتطوير العقاري

3. نقر نحن الموقعين أدناه بصحة وثقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

حسين عبدالله اسميك  
رئيس مجلس الإدارة



كلفاح أحمد المحارمه  
نائب رئيس مجلس الإدارة



سفيان عبدالكريم البوبلي  
المدير المالي

