مساكن
MASAKEN

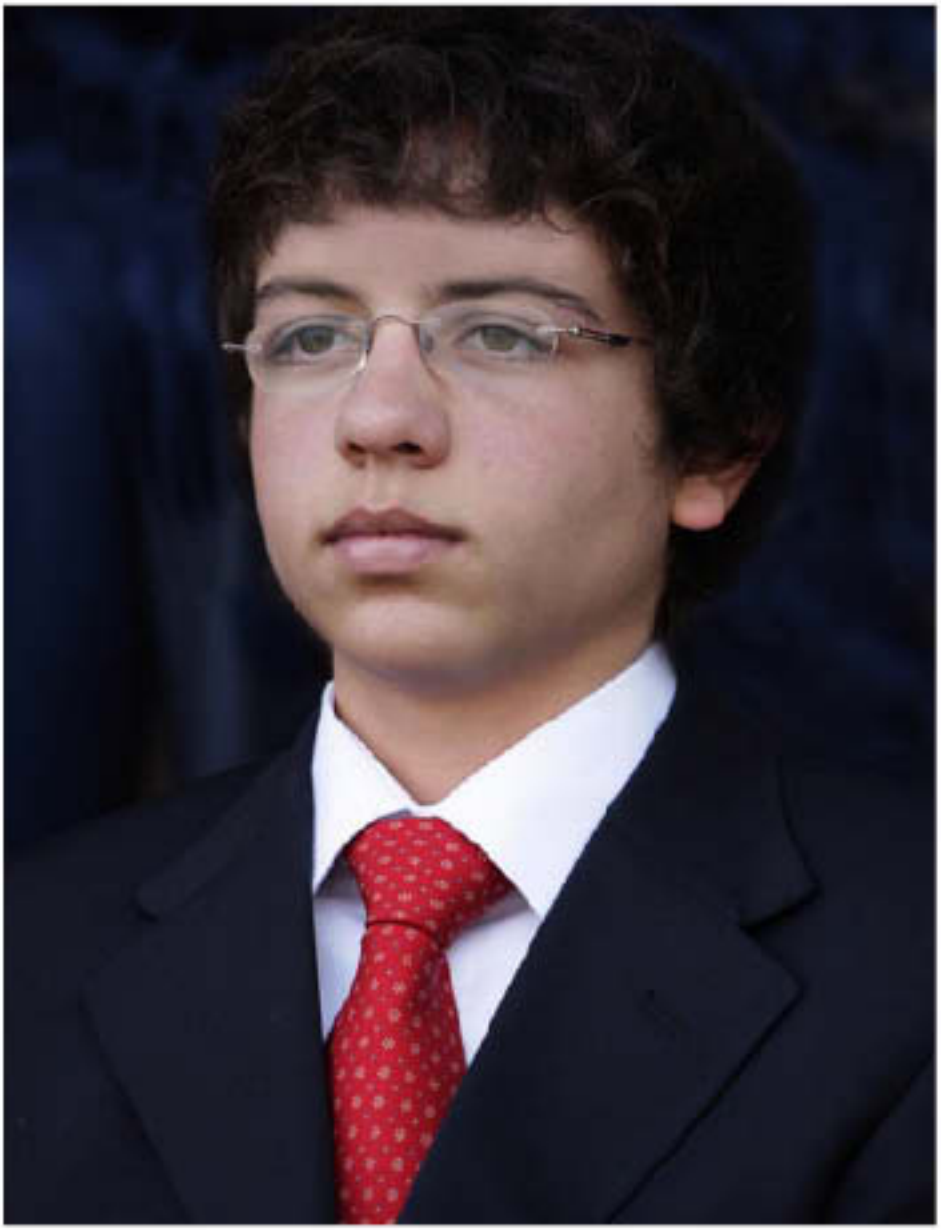
مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية

Jordan Masaken For Land & Industrial Development Projects

مساكن
MASAKEN

التقرير السنوي لعام ٢٠٠٩

صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



ولي العهد

الأمير الحسين بن عبدالله الثاني المعظم

تقرير مجلس الإدارة الأول
والبيانات المالية الموحدة للشركة
منذ التأسيس ولغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١

قائمة المحتويات الصفحة

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة ٩

كلمة رئيس مجلس الإدارة ١٠

تقرير مجلس الإدارة ١٢

البيانات المالية السنوية الموحّدة للشركة ٣٢

إقرارات مجلس الإدارة ٥١

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة الثاني

١. تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي الأول المنعقد في ٢١/٨/٢٠٠٨ .

٢. تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية منذ التأسيس ولغاية ٣١/١٢/٢٠٠٩، والخطة المستقبلية للعام ٢٠١٠.

٣. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية منذ التأسيس ولغاية ٣١/١٢/٢٠٠٩.

٤. مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانيتها العامة للفترة منذ التأسيس ولغاية ٣١/١٢/٢٠٠٩ والمصادقة عليها.

٥. إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية منذ التأسيس ولغاية ٣١/١٢/٢٠٠٩.

٦. انتخاب مدققي الحسابات للعام ٢٠١٠ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

٧. أية أمور تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام ...

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إسمحوا لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن مجلس إدارة الشركة والعاملين فيها أن أرحب بكم أجمل ترحيب وأن أعرض على هيئتكم الموقرة التقرير السنوي الأول متضمناً الإنجازات التي تحققت بجهودكم ودعمكم المستمرين خلال الفترة الماضية، وأن أشاطركم تطلعات الشركة المستقبلية من خلال إستراتيجية مبنية على أسس علمية وعملية واضحة متضمنة خطة عمل يعمل بها للعام ٢٠١٠ إضافة لبياناتها المالية المنتهية منذ التأسيس ولغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١.

حضرات السادة المساهمين

لقد تم تأسيس الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٦ كما تعلمون وباشرت الشركة أعمالها بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢١ ولقد حرصنا خلال الفترة الماضية على بذل أقصى جهد ممكن للإبتعاد بالشركة عن تداعيات الأزمة الإقتصادية التي عصفت بالعالم والتي لم يكن الإقتصاد الأردني في منأى عنها ولتحقيق ذلك قمنا خلال الفترة الماضية بتوظيف أموالنا في إستثمارات متنوعة محلية وإقليمية مجزية إقتصادياً ومبنية على دراسات جدوى إقتصادية محكمة بهدف توزيع مخاطر الإستثمار على أدوات إستثمارية وقطاعات إقتصادية مختلفة حيث قامت الشركة بتأسيس خمس شركات تابعة ومملوكة بالكامل لها، كما قامت الشركة بالدخول في شراكة إستراتيجية في مجال الصناعة من خلال الإستثمار في شركة متخصصة لتدوير النفايات، هذا بالإضافة الى المحافظة على السيولة الكافية لمواجهة أي أخطار قد تنشأ مستقبلاً واستعمالها في اقتناص الفرص الإستثمارية المجدية في ظل ظروف السوق الحالية.

ونظراً للظروف الإقتصادية والمالية التي تمر بها شركات التطوير العقاري بشكل خاص والقطاعات الإقتصادية الأخرى بشكل عام والتي إنعكست سلباً على القوائم المالية، وانطلاقاً من إدراكنا لحجم المسؤولية الملقاة على عاتقنا في المرحلة القادمة فإن الشركة ستولي جل إهتمامها في هذه المرحلة على دراسة وتحليل السوق بما يضمن المزيد من الإستثمارات المجدية وإستغلال النقد المتوفر لتعظيم عائدات الشركة وبناء إسم يتمتع بالثقة والمصداقية من خلال الخبرات الواسعة التي يتمتع بها أعضاء مجلس الإدارة وكوادر الشركة حيث تمّ وضع خطة إستراتيجية إستثمارية للشركة للخمس أعوام القادمة لتكون دليلاً يتم من خلاله تحقيق الهدف المطلوب وهو المحافظة على الشركة وضمان نموها.

واسمحوا لي في الختام أن أؤكد لكم أننا سنواصل مسيرتنا على الأسس التي وضعناها جميعاً منذ أن بدأت الشركة أعمالها، كما أكرر شكري لكم على الثقة التي منحتمونا إياها وعلى دعمكم المستمر لتحقيق أهداف وطموحات الشركة من جهة والمساهمة في دعم وتنمية الإقتصاد الوطني من جهة أخرى.

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

رئيس مجلس الإدارة

محمد خالد الدحلة

الرؤيـــــــــــة

أن تصبح شركة مساكن الأردن من الشركات الرائدة في مجال الإستثمار والتطوير العقاري ليس على المستوى المحلي فقط بل على المستوى الإقليمي ايضاً.

المهمـــــــــة

- زيادة عائدات الشركة من خلال الدخول في إستثمارات مدروسة تحافظ على النمو الدائم للشركة.
- تعظيم الأرباح من خلال الإستغلال الأفضل للموارد المتاحة في الشركة بأساليب إدارية حديثة وفعالة.

القيم الأساسية

- المصداقية من خلال الإلتزام.
- التحديث من خلال الإبداع.
- النزاهة من خلال المسؤولية.

تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠٠٩

حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي الأول عن أعمال الشركة ونشاطاتها التي قامت بها خلال الفترة منذ التأسيس ولغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١ إضافة إلى البيانات المالية للشركة للفترة منذ التأسيس ولغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١، وتقرير مدقق الحسابات.

١. أ. انشطة 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.

ب. الأماكن الجغرافية للشركة وعدد الموظفين في كل منها:

- تقع مكاتب الشركة في عمان - شارع المدينة المنورة - مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس - مكتب رقم (٥٠٩) ويبلغ عدد الموظفين (٦) موظفين.
- لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء داخل المملكة أو خارجها.

ج. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

يبلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة (١٠٫٩٨١٫٩٩٥) 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	٣٠,٠٠٠	١٠٠٪	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الحيلم التجاري - الطابق الخامس	قطعة أرض في الجبيهة لإقامة مشروع عقاري عليها
مساكن بلعما للتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	١٠٠٪	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الحيلم التجاري - الطابق الخامس	-
مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	١٠٠٪	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الحيلم التجاري - الطابق الخامس	-
المساكن الراقية للإستثمار و التطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	١٠٠٪	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الحيلم التجاري - الطابق الخامس	-
مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقارية	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	١٠٠٪	-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الحيلم التجاري - الطابق الخامس	-

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

رئيس مجلس الإدارة

السيد/ محمد خالد الدحلة
(ممثل شركة تهامة للإستثمارات المالية)

تاريخ العضوية: ٢٠٠٨/٨/٢١

قام السيد محمد الدحلة بتأسيس شركة القبس للإستثمارات المالية محدودة المسؤولية وهي أكبر مؤسس في شركة تعمير الأردنية القابضة والتي تعد من أكبر شركات التطوير العقاري في الأردن ويبلغ رأس مالها (٢١٢,٠٠٠,٠٠٠) دينار أردني، وتابع السيد محمد الدحلة نجاحه من خلال شركة القبس للتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة التابعة لشركة تعمير الأردنية القابضة والتي قامت بتنفيذ عدة مشاريع مثل مشروع منتجعات البحر الأحمر في مدينة العقبة الأردنية.

المناصب التي يشغلها

- رئيس مجلس الإدارة المدير التنفيذي لشركة تهامة للإستثمارات المالية م.ع.م.
- رئيس مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية م.ع.م.
- عضو مجلس إدارة في شركة العرب للتنمية العقارية م.ع.م.
- رئيس هيئة المديرين في شركة الأرجوان الإستثمارية ذ.م.م .
- نائب رئيس هيئة المديرين المدير العام لشركة القبس للإستثمارات المالية ذ.م.م.
- عضو مجلس إدارة في شركة المجموعة المتحدة للأعمال اللوجستية.

الشهادات العلمية

- شهادة البكالوريس في الأعمال الدولية من جامعة اتلانتا في الولايات المتحدة الأمريكية.

نائب رئيس مجلس الإدارة

المهندس/ منير محمد أبو عسل
(عضو مستقل)

تاريخ العضوية: ٢٠٠٨/٨/٢١

مهندس مدني ذو خبرة واسعة تمتد لأكثر من (٢٥) سنة في مجال المقاولات والتطوير العقاري، بدأ حياته العملية في المملكة العربية السعودية في شركة (C.C.C) وهي من أكبر شركات المقاولات في الشرق الأوسط، وبعد ذلك شارك في تأسيس مجموعة عبيد السلمي للمقاولات حيث تولى منصب المدير التنفيذي فيها، ومن ثم قام بتوسيع نشاطه في الأردن من خلال التركيز على إنشاء المشاريع الإسكانية المتوسطة والكبيرة.

المناصب التي يشغلها

- رئيس هيئة المديرين الرئيس التنفيذي في شركة منير أبو عسل للإسكان.
- نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية م.ع.م.
- نائب رئيس مكتب الأردن للإتحاد العربي للتنمية العقارية.
- عضو مجلس إدارة في شركة تهامة للإستثمارات المالية م.ع.م.
- عضو مجلس إدارة في جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني.

الشهادات العلمية

- شهادة البكالوريس في الهندسة المدنية من الجامعة الأردنية .

عضو مجلس الإدارة

السيد/ فارس زهير عورتاني
(عضو مستقل)

تاريخ العضوية: ٢٠٠٨/٨/٢١

أسس السيد فارس عورتاني الشركة العلمية الإلكترونية الحديثة (موزيكو) في الأردن والشركة الدولية للإتصالات والإلكترونيات في فلسطين، كلتا الشركتين تعملان في مجال حلول الإتصالات والمعدات التعليمية، وتعد شركة (موزيكو) من الشركات الرائدة في مجال توفير حلول الإتصالات على مستوى الوطن العربي حيث تمتد خبرتها في هذا المجال لأكثر من (٣٥) عاماً، كما أن السيد فارس عورتاني قام بإنشاء قسم الإتصالات في شركة (بازي) وقسم الحاسوب في شركة (موزيكو) في الرياض.

المناصب التي يشغلها

- عضو مجلس إدارة في بنك الأردن والخليج .
- عضو مجلس إدارة في شركة فالكون للإستثمار والخدمات المالية.
- عضو مجلس إدارة في جمعية إدارة الرعاية الصحية.
- عضو مجلس إدارة في شركة السلام للإستثمار.
- عضو مجلس إدارة في شركة الغريب للمقاولات – دبي – الإمارات العربية المتحدة.
- عضو مجلس إدارة في مصنع الجلاف للأعمال المعدنية – دبي – الإمارات العربية المتحدة.

الشهادات العلمية

شهادة البكالوريس في الهندسة الإدارية من جامعة ميثوديست الجنوبية في الولايات المتحدة الإمريكية.

عضو مجلس الإدارة

السيد/ أمجد بديع مهركاني
(ممثل شركة مراسم للإستثمارات المالية)

تاريخ العضوية: ٢٠٠٩/٦/١٤

يمتلك السيد أمجد مهركاني خبرة واسعة في تجارة المجوهرات بالجملة تزيد عن (٢٥) عاماً هذا بالإضافة إلى خبرته الواسعة في مجال العقار والتطوير العقاري والتي تتجاوز (١٥) عاماً. وقد أنشأ السيد أمجد وشارك في تأسيس عدد من الشركات الناجحة في هذين المجالين مثل شركة مهركاني للمجوهرات وشركة نجمة الصباح للإسكان.

المناصب التي يشغلها

- رئيس هيئة المديرين في شركة مراسم للإستثمارات المالية.
- عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.
- الرئيس التنفيذي في شركة مهركاني للمجوهرات.
- الرئيس التنفيذي في شركة نجمة الصباح للمقاولات.

عضو مجلس الإدارة

السيد/ يزن محمود سمارة
(ممثل شركة سبائك الإستثمارية)

تاريخ العضوية: ٢٠٠٩/٦/١٤

وهو من ذوي الخبرة في مجالات تطوير الأعمال، إدارة الإستثمار، وإدارة الأصول، شغل منصب مدير دائرة الإستثمار بالأسهم في الوحدة الإستثمارية للضمان الإجتماعي خلال الفترة (٢٠٠٢ – ٢٠٠٨)، وهو يشغل الآن منصب المدير التنفيذي في شركة سبائك الإستثمارية.

المناصب التي يشغلها

- عضو مجلس إدارة في بنك القاهرة عمان.
- عضو مجلس إدارة في جمعية مشاريع الأردن لتنمية السياحة.
- عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية

- شهادة البكالوريس في الهندسة الصناعية من الجامعة الأردنية.
- درجة الماجستير من أكاديمية العلوم الإجتماعية – لندن – المملكة المتحدة.

عضو مجلس الإدارة

السيد/ شامل شريف جانبك
(ممثل شركة العرب للتنمية العقارية)

تاريخ العضوية١٤/٦/٢٠٠٩

هو خبير في مجال العقارات وتطوير الأعمال، وقد عمل في مستويات متعددة ومتنوعة في مجال تطوير الأعمال والذي أبدع فيه من خلال الإستفادة من الموارد المتاحة في بيئة العمل وتوظيفها لإيجاد الحلول الكفيلة بخلق فرص إستثمارية جديدة.

المناصب التي يشغلها

- عضو مجلس إدارة في شركة الطاهر للإستثمار والتطوير العقاري.
- عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية

- درجة الدبلوم العالي في إدارة الأعمال الدولية من جامعة جورج تاون – واشنطن – الولايات المتحدة الأمريكية.
- درجة الماجستير في إدارة الأعمال الدولية من جامعة بيرمنجهام – المملكة المتحدة
- شهادة البكالوريس في إدارة الأعمال من جامعة شرق البحر المتوسط – قبرص.

عضو مجلس الإدارة

السيد/ سامر علي الطيب
(ممثل شركة تهامة للإستثمارات المالية)

تاريخ العضوية: ١٤/٦/٢٠٠٩

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

المناصب التي يشغلها

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

الشهادات العلمية

- شهادة البكالوريس في المحاسبة وإدارة الأعمال من الجامعة الأردنية.

عضو مجلس الإدارة

السيد/ عبد الكريم مروان الدحلة
(ممثل شركة الأرجوان الإستثمارية)

تاريخ العضوية: ٢٠٠٩/٨/٢١

يمتلك خبرة واسعة في الأعمال العقارية وخاصة شراء الأراضي وفرزها وتطويرها، بالإضافة الى خبرته في مجالات الإستثمار المتنوعة الأخرى مثل الأسهم .

المناصب التي يشغلها

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

الشهادات العلمية

شهادة البكالوريس في الأعمال الدولية من جامعة اتلانتا في الولايات المتحدة الأمريكية.

عضو مجلس الإدارة

السيد/ عبد الرحيم بلال عورتاني
(ممثل شركة العرب للتنمية العقارية)

تاريخ العضوية: ٢٠٠٩/٧/٢

لديه خبرة في مجال إدارة الحسابات والإدارة المالية تمتد لأكثر من عشر سنوات عمل في مشروع العبدلي كرئيس حسابات ومن ثم انتقل للعمل في مجموعة فواز الحكير وهو يعمل حالياً كمدير مالي في شركة العرب للتنمية العقارية.

المناصب التي يشغلها

- عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
- عضو لجنة تدقيق مجلس ادارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية

- شهادة البكالوريس في المحاسبة من الجامعة الأردنية.
- عضو في معهد (IMA).
- شهادة ال (CMA).

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

يتم إدارة الشركة من قبل المدير العام والإدارة التنفيذية التي تتمتع بالكفاءة والمهنية والخبرات العملية المميزة وهم كما يلي:

الإسم: منير محمد أبو عسل

المنصب: المدير العام

تاريخ التعيين: ٢١/٨/٢٠٠٨

حاصل على شهادة البكالوريس في الهندسة المدنية من الجامعة الأردنية.

الخبرات العملية:

- شغل منصب رئيس هيئة المديرين في شركة أبو عسل للإسكان.
- يشغل منصب نائب رئيس مكتب الأردن للإتحاد العربي للتنمية العقارية.
- يشغل منصب عضو مجلس إدارة في جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني.

الإسم: خالد خليل الأكحل

المنصب: مساعد المدير العام للشؤون المالية والإدارية.

تاريخ التعيين: ١/٩/٢٠٠٨

حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال الدولية من بريطانيا.

الخبرات العملية:

- شغل منصب المسؤول عن التجارة الدولية في سفارة جنوب إفريقيا.
- عمل مع الأمم المتحدة كمنسق لبرامج التجارة الدولية

الإسم: سفيان عبد الكريم البوبلي

المنصب: رئيس قسم الحسابات

تاريخ التعيين: ٢١/٨/٢٠٠٨

حاصل على شهادة البكالوريس 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	النسبة (٪)
شركة تهامة للإستثمارات المالية	الأردنية	٢,٨٦٤,٨٦٢	١٥,٩١٦
شركة مراسم للإستثمارات المالية	الأردنية	٢,٣٧٥,٢٠٧	١٣,١٩٦
يسري حسني سالم الجعبري	الأردنية	١,٥٨٥,٠٠٠	٨,٨٠٦
شركة سبائك للإستثمار	الأردنية	١,٠٣٠,٠٠٠	٥,٧٢٢
المجموع		**٧,٨٥٥,٠٦٩**	**٤٣,٦٤٠**

- بلغ رأس المال المدفوع للشركة بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٣١ مبلغ (١٨) مليون دينار أردني.

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

- كما هو معلوم فإن الشركات في مجال التطوير العقاري متعددة مما يعني وجود تنافس قوي بين هذه الشركات، وبرغم هذا التنافس فإن الشركة إستطاعت أن تثبت وجودها من خلال تنوع نشاطاتها التنافسية والدخول في شراكات إستراتيجية بناءاً على دراسات الجدوى، وإتباع سياسة البيع بالتقسيط مما أتاح لها تعزيز تنافسيتها بين الشركات المحلية.
- أما على مستوى السوق الخارجي فإن الشركة تسعى أن يكون لها حضور على الساحة العقارية العربية من خلال الإستثمار في أراضي في دولة الإمارات العربية المتحدة، والدخول بشراكة إستراتيجية في مشروع لتدوير النفايات الصلبة في مدينة جنين الفلسطينية، وكذلك من خلال التعاون الكبير مع الإتحاد العربي للتنمية العقارية.
- كما أن الشركة تسعى إلى تقديم مشاريع متنوعة وذات مفهوم جديد وعصري وذو إضافة نوعية يختلف عن النموذج التقليدي للمشاريع العقارية، بالإضافة إلى الإستثمار في كافة المجالات التي تمكن الشركة من الصمود برغم المنافسة القوية.

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

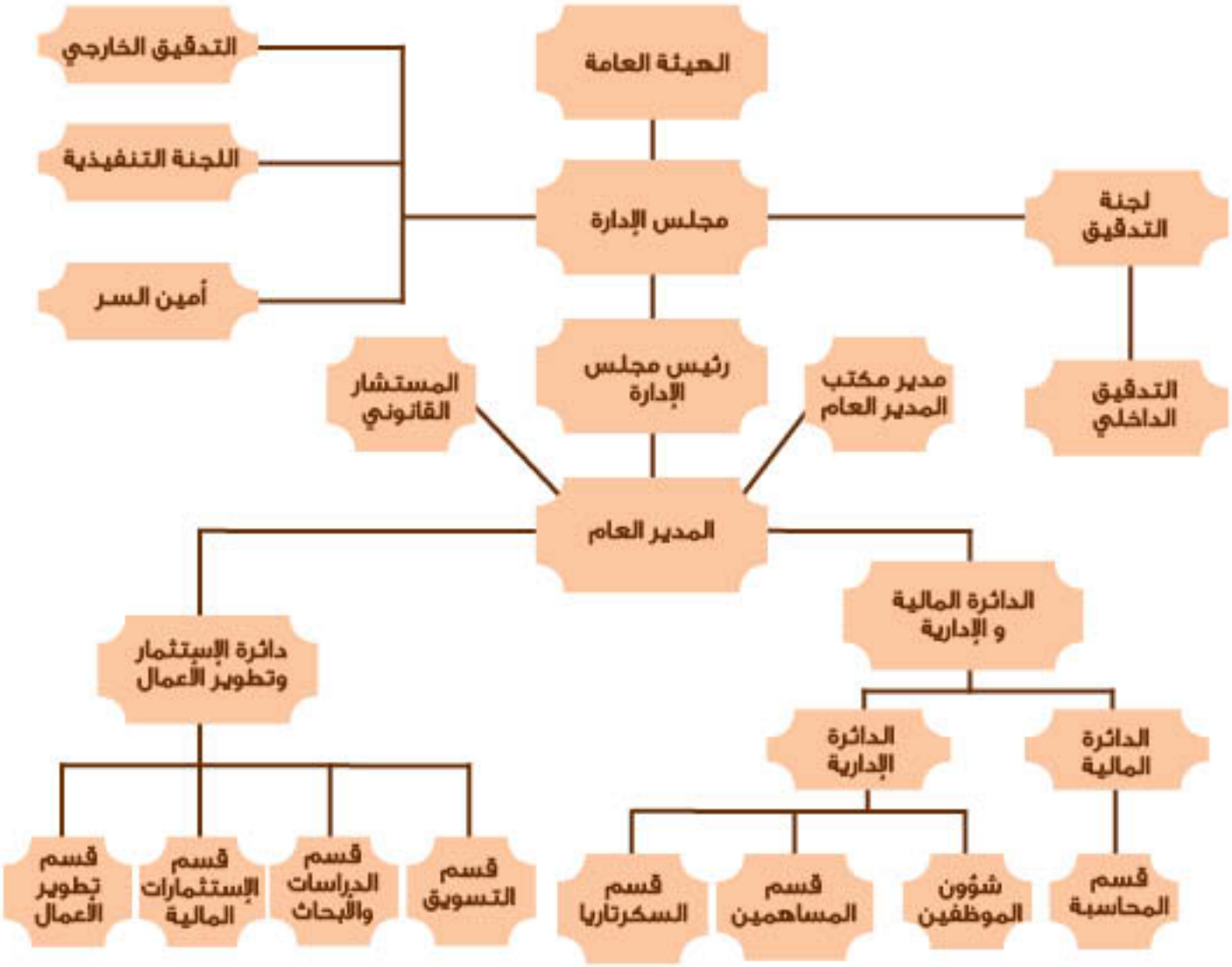
٧. لا توجد أية حماية حكومية أو إمتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:

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

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

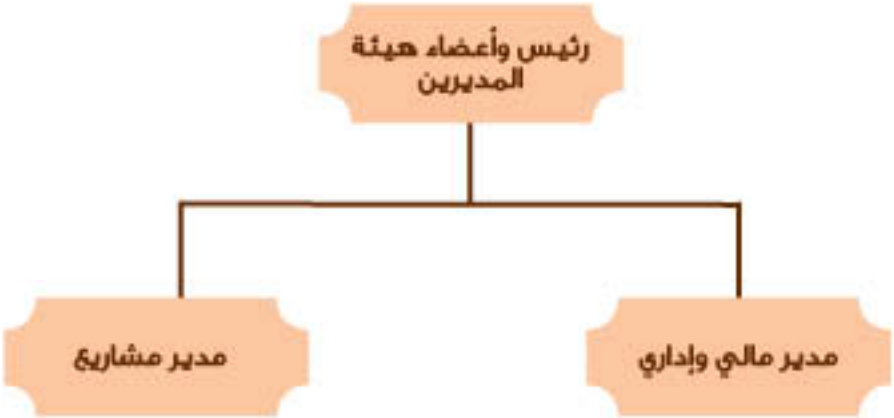
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

٩. أ. الهيكل التنظيمي للشركة:

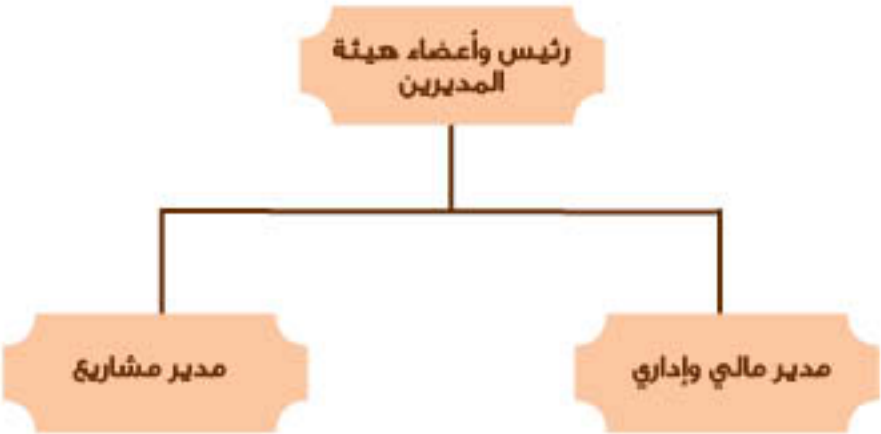


الهيكل التنظيمي للشركات التابعة:

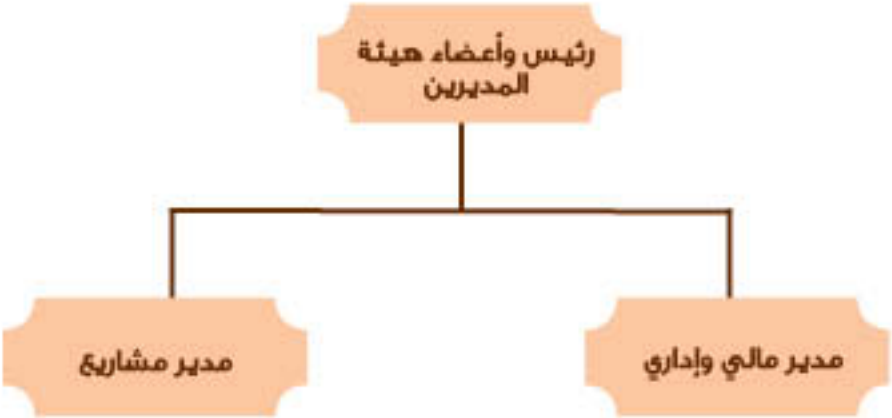
شركة مساكن عمّان للتطوير العقاري:



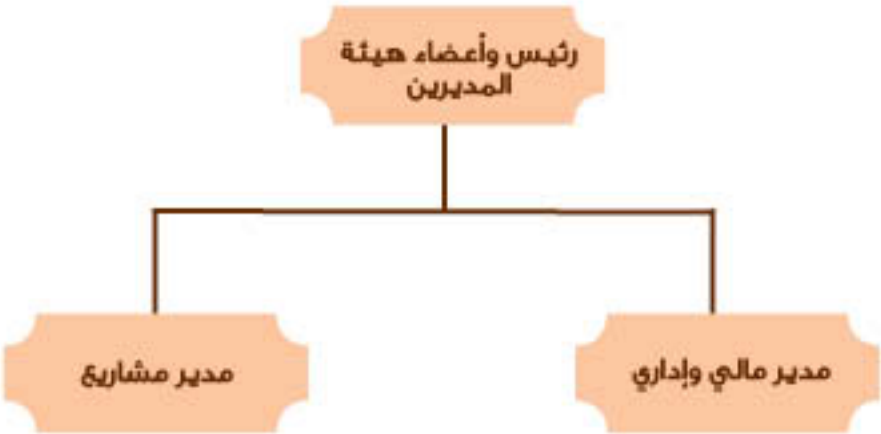
شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري:



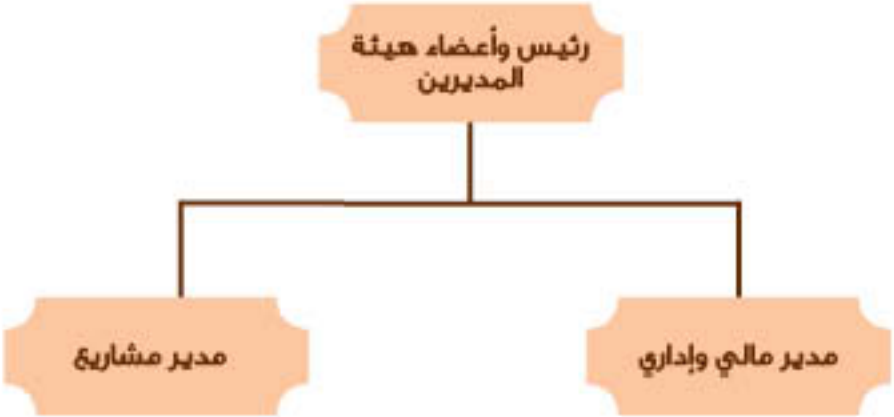
شركة مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري:



شركة مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقارية:



شركة المساكن الراقية للإستثمار و التطوير العقاري:



ملاحظة:

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

ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

المؤهل العلمي	عدد موظفي شركة مساكن الأردن	عدد موظفي شركة مساكن عمّان	عدد موظفي شركة مساكن بلعما	عدد موظفي شركة مساكن الحجاز	عدد موظفي شركة مساكن السرو	عدد موظفي شركة المساكن الراقية
ماجستير	١	–	–	–	–	–
دبلوم عالي	–	–	–	–	–	–
بكالوريوس	٣	–	–	–	–	–
دبلوم	١	–	–	–	–	–
الثانوية	١	–	–	–	–	–
المجموع	٦	–	–	–	–	–

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة خلال الفترة المالية المنتهية منذ التأسيس ولغاية ٣١/١٢/٢٠٠٩، علماً بأنه تم تخصيص مبلغ في ميزانية عام ٢٠١٠ لتطوير قدرات الموظفين مما سينعكس إيجاباً على الشركة وموظفيها.

١٠. المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

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

١١. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال الفترة منذ التأسيس ولغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١:

أولاً: الإستثمارات العقارية:

- إستطاعت الشركة تملك عدد من قطع الأراضي المميزة داخل الأردن، وباشرت بإتخاذ الخطوات اللازمة لتطوير جزء من تلك القطع وتقسيمها، وذلك بعمل الدراسات المساحية والطوبوغرافية تمهيداً لأخذ الموافقات الحكومية اللازمة ومن ثم الدخول في مرحلة التنفيذ الفعلي لتقسيم تلك الأراضي وبيعها مباشرةً للمواطنين أو الدخول بشراكات إستراتيجية مع شركات أخرى.
- كما قامت الشركة بالدخول في شراكة لشراء قطعة أرض في منطقة القصيص - دبي - الإمارات العربية المتحدة ذات جدوى إقتصادية عالية.
- وقامت الشركة بشراء (٤) شقق سكنية مميزة كنوع من التنويع في مجال الإستثمارات العقارية واستطاعت الشركة بيع شقتين من تلك الشقق.
- قامت الشركة بعمل دراسات الجدوى الإقتصادية للمشروع العقاري الذي تنوي تنفيذه في منطقة الجبيهة بعد قيامها بتملك قطعة الأرض وتسجيلها بإسم شركة مساكن عمّان للتطوير العقاري المملوكة بالكامل للشركة، ومن ثم قامت بعمل المخططات الهندسية وأخذ الموافقات الحكومية اللازمة للبدء بتنفيذ المشروع في عام ٢٠١٠، حيث أن الشركة قامت بإستدراج العروض اللازمة من عدد من الشركات المتخصصة في هذا المجال وهي في صدد الإنتهاء من دراسة تلك العقود ليصار الى إختيار أحدها.

ثانياً: الإستثمارات المالية:

- إستطاعت الشركة الإحتفاظ بنسبة نقد عالية تمّ إيداعها في حسابات ودائع بنكية ذات عائد جيد، وفي نفس الوقت قامت الشركة بدراسة عدة مشاريع ذات جدوى إقتصادية بهدف إقتناص فرص إستثمارية في السوق المحلي مما يزيد من الأرباح التشغيلية السنوية، وذلك لتجنب إيّة مخاطر قد تنشأ عن الإستثمارات في المجال العقاري.
- قامت الشركة بتسيير أمورها والدخول في جميع الإستثمارت بتمويل ذاتي وبدون اللجوء الى الإقتراض من البنوك أو من أي جهة أخرى.
- قامت الشركة بتنويع محفظتها المالية وذلك من خلال الإستثمار في أسهم شركات إستراتيجية متنوعة خدمية وتجارية وعقارية، كما قامت بتأسيس محفظة مالية للمتاجرة بالأسهم.

ثالثاً: التنويع في الإستثمار:

- قامت الشركة وبناءاً على دراسة الجدوى الإقتصادية بتملك (٥٪) من الشركة المتخصصة لتدوير النفايات والتي تعمل في مجال تدوير وإعادة تصنيع النفايات، والتي تقوم حالياً بتنفيذ مشروع لتدوير النفايات في مدينة جنين الفلسطينية بكلفة تقارب ثلاثة ملايين دولار أمريكي، مما يتيح للشركة فتح آفاق إستثمارية متنوعة ذات مردود عالي.

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 الموزّعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية.

إن صافي الخسائر المحققة وصافي حقوق المساهمين وحقوق الأقلية وأسعار الأسهم منذ التأسيس ولغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١ كما يلي:

البيان	منذ التأسيس ولغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١
حقوق المساهمين	١٥,٨٩٣,٤٦٩
صافي الخسارة	١,٣٢٦,٢٣٧
سعر السهم في نهاية العام	٠,٤٩٠

• تأسست الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٦ وباشرت العمل بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢١ وتم إدراج الأسهم في بورصة عمان بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٤.

١٤. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال الفترة المنتهية منذ التأسيس ولغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١:

الرقم	النسب المالية	منذ التأسيس ولغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١
١	نسبة التداول	٦,٨٣٠٪
٢	نسبة النقدية	٧,٧٨٨٪
٣	معدل العائد على حقوق الملكية	–
٤	معدل العائد على إجمالي الأصول	–
٥	معدل العائد على الإستثمار	–
٦	إجمالي الإلتزامات إلى الأصول	٠,٣٩٪
٧	نسبة السداد السريع	٦,٨٣٠٪

١٥. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠١٠.

• تمّ إعتماد إستراتيجية الإستثمار للخمس سنوات القادمة والتي تتضمن توزيع الإستثمار بما يضمن التنوع وتقليل المخاطر وزيادة فرص الربح.
• الإستمرار في البحث عن الفرص الإستثمارية ذات المردود العالي سواءاً في العاصمة عمّان أو في أي محافظة أخرى داخل حدود الأردن، وذلك من خلال دراسة الفرص المتاحة في السوق.
• العمل على الإحتفاظ بنسبة سيولة معقولة تتيح للشركة مواجهة إي مخاطر، وكذلك الإستفادة من إي فرصة إستثمارية قد تتاح للشركة وتكون ذات جدوى إقتصادية عالية.
• العمل على تحسين وضع المحافظ الإستثمارية للشركة سواءاً المالية منها أو العقارية وذلك بالتركيز على الدخول في إستثمارات جديدة تشغيلية و محاولة إستغلال الهبوط في أسعار الأسهم المتداولة في بورصة عمان والعمل على تخفيض متوسط أسعار بعض الإستثمارات في الأسهم التي تمتلكها الشركة.
• زيادة التوسع في قاعدة الإستثمارات العقارية على المستوى المحلي والإقليمي بما يضمن تنوع مصادر الدخل للشركة .
• العمل على تسويق الأراضي والعقارات التي تمتلكها الشركة سواءاً بالبيع المباشر للمواطنين أو الدخول في شراكات إستراتيجية مع مستثمرين محليين و/أو خارجيين .

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	المهنيون العرب	١٠،٤٤٠
شركة مساكن عمّان للتطوير العقاري (تابعة)	المهنيون العرب	٨٧٠
المجمـــــوع		**١١،٣١٠**

• لا يوجد أي أتعاب أخرى تلقاها مدققوا 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 كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
	شركة تهامة للإستثمارات المالية ويمثلها:		الأردنية	٢،٨٦٤،٨٦٢
١	السيد/ محمد خالد عبد الكريم الدحلة	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	-
٢	السيد / سامر علي أحمد الطيب	عضو مجلس الإدارة	الأردنية	-
	شركة مراسم للإستثمارات المالية ويمثلها:		الأردنية	٢،٣٧٥،٢٠٧
٣	السيد / أمجد بديع مهركاني	عضو مجلس الإدارة	الكندية	-
	شركة سبالك للإستثمار ويمثلها:		الأردنية	١،٠٣٠،٠٠٠
٤	السيد/ يزن محمود أحمد سمارة	عضو مجلس الإدارة	الأردنية	-
٥	السيد/ فارس زهير الشيخ فارس عورتاني	عضو مجلس الإدارة	الأردنية	٨٥٠،٠٠٠
٦	المهندس/ منير محمد أحمد أبو عسل	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	٥٠٠،٠٠٠
	شركة العرب للتنمية العقارية ويمثلها		الأردنية	٣٠٠،٠٠٠
٧	السيد/ شامل شريف صالح جانبك	عضو مجلس الإدارة	الأردنية	-
٨	السيد/ عبد الرحيم بلال عبد الرحيم عورتاني	عضو مجلس الإدارة	الأردنية	-
	شركة الأرجوان الإستثمارية ويمثلها		الأردنية	١٠،٠٠٠
٩	السيد/ عبد الكريم مروان عبد الكريم الدحلة	عضو مجلس الإدارة	الأردنية	١٤٢،٨٢٩

مساهمات الشركات المسيطَر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا.

إسم الشركة	الرصيد في ٢٠٠٩/١٢/٣١	الشخص المسيطر
شركة مراسم للإستثمارات المالية	٢,٣٧٥,٢٠٧	السيد / أمجد بديع مهركاني
شركة الأرجوان الإستثمارية	١٠,٠٠٠	السيد / محمد خالد الدحلة

ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل الإدارة التنفيذية العليا

الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المملوكة بإسمه شخصيا في ٢٠٠٩/١٢/٣١
منير محمد أحمد أبو عسل	مدير عام	الأردنية	٥٠٠,٠٠٠
خالد خليل صالح الأكحل	مساعد المدير العام للشؤون المالية والإدارية	الأردنية	-
سفيان عبد الكريم البوبلي	رئيس الحسابات	الأردنية	-

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

إسم المساهم	الجنسية	صلة القرابة	عدد الأسهم ٢٠٠٩
سعاد زهير الشيخ فارس عورتاني	الأردنية	زوجة السيد محمد خالد الدحلة رئيس مجلس الإدارة	٤١٣
زين محمد خالد الدحلة	الأردنية	ابنة السيد محمد خالد الدحلة رئيس مجلس الإدارة	١٦٥٤
بدر منير محمد أبو عسل	الأردنية	ابن السيد منير محمد أبوعسل نائب رئيس مجلس الإدارة	٨٢٧
عبد العزيز منير محمد أبو عسل	الأردنية	ابن السيد منير محمد أبو عسل نائب رئيس مجلس الإدارة	٨٢٧
فاطمة منير محمد أبو عسل	الأردنية	ابنة السيد منير محمد أبوعسل نائب رئيس مجلس الإدارة	٨٢٧
هيا منير محمد أبو عسل	الأردنية	ابنة السيد منير محمد أبوعسل نائب رئيس مجلس الإدارة	٨٢٧

• لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب وأعضاء 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	مزايا أخرى	إجمالي المزايا السنوية
١	السيد/ محمد خالد الدحلة	رئيس مجلس الإدارة	–	٩٠٠	–	٩٠٠
٢	السيد/ منير محمد أبوعسل	نائب رئيس المجلس	١٠٠,٥٦٦	٩٠٠	–	١٠١,٤٦٦
٣	السيد/ فارس زهير عورتاني	عضو مجلس الإدارة	–	٥٠٠	–	٥٠٠
٤	السيد/ بشار نايل الزعبي	عضو مجلس الإدارة	–	٧٠٠	–	٧٠٠
٥	السيد/ عبد الكريم مروان الدحلة	عضو مجلس الإدارة	–	٩٠٠	–	٩٠٠
٦	السيد/ أمجد بديع مهركاني	عضو مجلس الإدارة	–	٣٠٠	–	٣٠٠
٧	السيد/ يزن محمود سمارة	عضو مجلس الإدارة	–	٣٠٠	–	٣٠٠
٨	السيد/ شامل شريف جانبك	عضو مجلس الإدارة	–	٣٠٠	–	٣٠٠
٩	السيد/ عبد الرحيم عورتاني	عضو مجلس الإدارة	–	٦٠٠	–	٦٠٠
١٠	السيد/ سامر علي الطيب	عضو مجلس الإدارة	–	٥٠٠	–	٥٠٠

- تاريخ إنتهاء تمثيل السيد بشار نايل الزعبي من عضوية مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٠٩/٧/٢.
- لا يوجد إية مزايا عينية يتمتع بها أي من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.

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

الرقم	الإسم	المنصب	الراتب	المكافآت	مزايا أخرى	المجموع
١	السيد/ منير محمد أبو عسل	المدير العام	تم ذكره ضمن أعضاء مجلس الإدارة			
٢	السيد/ خالد صالح الأكحل	مساعد المدير العام	٢٤,٠٠٠	–	–	٢٤,٠٠٠
٣	السيد/ سفيان عبدالكريم البوبلي	رئيس الحسابات	١٧,٦٠٠	–	–	١٧,٦٠٠

- 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 منذ التأسيس ولغاية ٣١/١٢/٢٠٠٩.

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.

الإسم	المنصب	صلة القرابة	نوع الصفقة	قيمة الصفقة
شركة تهامة للإستثمارات المالية	عضو مجلس إدارة	-	شراء أرض	٤,٥٠٠,١٧
شركة العرب للتنمية العقارية	عضو مجلس إدارة	-	شراء أرض	٢,٢٧١,٥٩٤
السيد/ فارس زهير الشيخ فارس عورتاني	عضو مجلس إدارة	-	شراء أرض	٨٣٥,٢٤٠
السيد/ منير محمد أحمد أبو عسل	نائب رئيس مجلس الإدارة	-	شراء أرض وشقق	٧٣٠,٥٢٠
السيد/ زهير فارس عورتاني	-	والد السيد/ فارس عورتاني عضو مجلس الإدارة	شراء أرض	٤١٤,٠٠٠
المجموع				٨,٧٥١,٣٧١

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

• تمّ عقد تسعة إجتماعات لمجلس الإدارة.

• تمّ عقد أربع إجتماعات للجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة.

• **بعد مطابقة نظام الحوكمة للشركات المساهمة العامة الصادر من قبل هيئة الأوراق المالية مع الإجراءات المطبقة في الشركة، تبين أن معظم القواعد التي نص عليها نظام الحوكمة مطبقة بإستثناء ما يلي:**

- **الباب الثاني: مجلس إدارة الشركة المساهمة العامة**

القاعدة رقم (١)

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

- **الباب الثاني: الفصل الأول: مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة.**

القاعدة رقم (٦)

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

القاعدة رقم (١٧)

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

- **الباب الثاني: الفصل الثاني: اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة.**

القاعدة رقم (١/ ب)

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

- **الباب الثالث: إجتماع الهيئة العامة للشركة.**

القاعدة رقم (٣)

هذه القاعدة غير مطبقة حيث أنه يتم إتباع تعليمات قانون الشركات الأردني فيما يتعلق بتوجيه دعوات إجتماع الهيئة العامة لكل مساهم وقبل (١٤) يوم من موعد الإجتماع.

القاعدة رقم (٦)

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

- **الباب الرابع: حقوق المساهمين**

القاعدة رقم (٦)

هذه القاعدة غير مطبقة وذلك لأنها تتعارض مع قانون الشركات الأردني حيث ينص القانون على أن يحصل المساهم على الأرباح السنوية للشركة خلال (٤٥) يوم وليس (٣٠) يوم.

المهنيون العرب
(أعضاء في جرانت ثورنتون العالمية)

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة

فهـرس

	صفحة
- تقرير مدققي الحسابات المستقلين	٣٤
- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	٣٦
- بيان الدخل الموحد للفترة منذ التأسيس في ٢٦ آيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	٣٧
- بيان الدخل الشامل الموحد للفترة منذ التأسيس في ٢٦ آيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	٣٨
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للفترة منذ التأسيس في ٢٦ آيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	٣٩
- بيان التدفقات النقدية الموحد للفترة منذ التأسيس في ٢٦ آيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	٤٠
- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	٤١-٥٠

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

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

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للفترة منذ التأسيس في ٢٦ آيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩، وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة

إن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية تصميم وتطبيق نظام رقابة داخلي يهدف الى إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواءا كانت نتيجة خطأ أوغش، كما تشمل مسؤولية مجلس الإدارة إختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة والتقديرات المحاسبية المعقولة اللازمة لإعداد البيانات المالية الموحدة.

مسؤولية مدقق الحسابات

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

الرأي

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للفترة منذ التأسيس في ٢٦ آيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية.

فقرة توكيدية

إن جميع استثمارات الشركة العقارية والعقارات المعدّة للبيع غير مسجلة باسم الشركة، علماً بأن الشركة تحتفظ بوكالات عدلية غير قابلة للعزل لصالحها مقابل ذلك.

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

عمان في ٣ آذار ٢٠١٠

أمين سمارة (إجازة ٤٨١)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرانت ثورنتون)

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي الموحد كما في
٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

	إيضاح	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
الموجودات		
موجودات متداولة		
نقد لدى البنوك	٣	٣,٥٧١,٩٨١
شيكات برسم التحصيل		٢١٧,٠٠١
موجودات مالية للمتاجرة		٢٩٧,٩٩٦
عقارات معدة للبيع		٢٣٠,٠٠٠
أرصدة مدينة أخرى	٤	٦٣,٧٤٦
مجموع الموجودات المتداولة		**٤,٣٨٠,٧٢٤**
موجودات غير متداولة		
موجودات مالية متوفرة للبيع	٥	٨٤٤,٤٠٥
دفعات على حساب شراء أراضي		١,٦٨٠,٠٠٠
استثمارات عقارية	٦	٨,٨٩٥,٠٠٠
عقارات قيد الإنشاء	٧	٧٠٦,٧٩٤
الممتلكات والمعدات، بالصافي		٢٧,٩٣٧
مجموع الموجودات غير المتداولة		**١٢,١٥٤,١٣٦**
مجموع الموجودات		**١٦,٥٣٤,٨٦٠**
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات		
مطلوبات متداولة		
ذمم دائنة		٢٥٥,٩٧٧
ذمم تمويل على الهامش		٣٢٥,٦٨٦
أمانات رديات الاكتتاب العام		١٠,٣٥٦
أرصدة دائنة أخرى		٤٩,٣٧٢
مجموع المطلوبات		**٦٤١,٣٩١**
حقوق الملكية		
رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع	٨	١٨,٠٠٠,٠٠٠
التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية		(٧٨٠,٢٩٤)
خسارة مرحلة		(١,٣٢٦,٢٣٧)
مجموع حقوق الملكية		**١٥,٨٩٣,٤٦٩**
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		**١٦,٥٣٤,٨٦٠**

«إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) إلى رقم (١٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها»

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الموحد للفترة منذ التأسيس
في ٢٦ آيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

	إيضاح	للفترة منذ التأسيس في ٢٦ آيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
إيرادات بيع استثمارات عقارية		٢٧٠,٠٠٠
كلفة بيع استثمارات عقارية		(٢٥٥,٠٠٠)
مجمل الربح		١٥,٠٠٠
فوائد بنكية دائنة		٥١١,٨٣٩
أرباح فسخ عقود		١٨٠,٠٠٠
خسائر بيع موجودات مالية متحققة		(٧,١١١)
فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة غير متحققة		(١٩١,٣٢٢)
خسائر تدني موجودات مالية متوفرة للبيع		(١,٠٨٤,٨١٤)
عمولات بيع وشراء أسهم		(٢١,١٢٧)
مصاريف إدارية وعمومية	٩	(٣٤١,٧٤٨)
مصاريف تأسيس	١٠	(٣٤٠,٣٨١)
مصاريف تمويل		(٣٤,٧٨٢)
خسارة الفترة		(١,٣١٤,٤٤٦)
مخصص ضريبة الدخل		(١١,٧٩١)
خسارة الفترة بعد الضريبة		(١,٣٢٦,٢٣٧)
حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة الفترة	١١	**(٠,٠٧٤)**

إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) الى رقم (١٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل الموحد للفترة منذ التأسيس في ٢٦ آيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

	للفترة منذ التأسيس في ٢٦ آيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
خسارة الفترة	(١,٣٢٦,٢٣٧)
بنود الدخل الشامل الأخرى	
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع	(٧٨٠,٢٩٤)
إجمالي الدخل الشامل للفترة	**(٢,١٠٦,٥٣١)**

إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) الى رقم (١٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للفترة منذ التأسيس في ٢٦ آيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

	رأس المال المدفوع	خسارة مرحلة *	التغير المتراكم في القيمة العادلة	المجموع
رأس المال	١٨,٠٠٠,٠٠٠	–	–	١٨,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي الدخل الشامل للفترة	–	(١,٣٢٦,٢٣٧)	(٧٨٠,٢٩٤)	(٢,١٠٦,٥٣١)
الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١	**١٨,٠٠٠,٠٠٠**	**(١,٣٢٦,٢٣٧)**	**(٧٨٠,٢٩٤)**	**١٥,٨٩٣,٤٦٩**

* لا تتضمن الخسائر المرحلة للشركة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ أية أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الأوراق المالية للمتاجرة.

«إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) الى رقم (١٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها»

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للفترة منذ التأسيس في ٢٦ آيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

	للفترة منذ التأسيس في ٢٦ آيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩
التدفقات النقدية من عمليات التشغيل	
خسارة الفترة	(١,٣٢٦,٢٣٧)
استهلاكات	٧,٤٢٧
فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة	١٩١,٣٢٢
أرباح بيع استثمارات عقارية	(١٥,٠٠٠)
التغير في رأس المال العامل	
شيكات برسم التحصيل	(٢١٧,٠٠١)
موجودات مالية للمتاجرة	(٤٨٩,٣١٨)
أرصدة مدينة أخرى	(٦٣,٧٤٦)
ذمم دائنة	٢٥٥,٩٧٧
عقارات معدة للبيع	(٢٣٠,٠٠٠)
أرصدة دائنة أخرى	٤٩,٣٧٢
صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل	**(١,٨٣٧,٢٠٤)**
التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار	
موجودات مالية متوفرة للبيع	(١,٦٢٤,٦٩٩)
استثمارات عقارية	(٨,٨٨٠,٠٠٠)
عقارات قيد الانشاء	(٧٠٦,٧٩٤)
الممتلكات والمعدات	(٣٥,٣٦٤)
دفعات على حساب شراء أراضي	(١,٦٨٠,٠٠٠)
صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار	**(١٢,٩٢٦,٨٥٧)**
التدفقات النقدية من عمليات التمويل	
رأس المال	١٨,٠٠٠,٠٠٠
ذمم تمويل بالهامش	٣٢٥,٦٨٦
أمانات رديات للاكتتاب العام	١٠,٣٥٦
صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل	**١٨,٣٣٦,٠٤٢**
التغير في النقد لدى البنوك / النقد لدى البنوك في نهاية الفترة	**٣,٥٧١,٩٨١**

إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) الى رقم (١٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

١ . عـام

تأسست شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية كشركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ ٢٦ أيار ٢٠٠٨ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة الأردنية تحت الرقم (٤٥٥)، إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ آب ٢٠٠٨، ومن أهم غايات الشركة شراء الأراضي وفرزها وتطويرها وبيعها وإقامة المشاريع الإسكانية والاستثمارية والصناعية عليها.

إن البيانات المالية الموحدة المرفقة هي أول بيانات مالية مدققة تصدر للشركة منذ تأسيسها.

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٣ آذار ٢٠١٠، وتتطلب هذه البيانات موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

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

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

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

أسس توحيد البيانات المالية

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

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

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

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

إسم الشركة التابعة	النشاط	رأس المال	نسبة التملك الفعلية
شركة مساكن عمان للتطوير العقاري	استثمارات عقارية	٣٠,٠٠٠	٪١٠٠
شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقارية	استثمارات عقارية	١,٠٠٠	٪١٠٠
شركة المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري	استثمارات عقارية	١,٠٠٠	٪١٠٠
شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري	استثمارات عقارية	١,٠٠٠	٪١٠٠
شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري	استثمارات عقارية	١,٠٠٠	٪١٠٠

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة:

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية وعلى المعايير المحاسبية الدولية. وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيق تلك التعديلات:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)	الأدوات المالية	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤)	الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١١
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨)	الإستثمارات في الشركات الحليفة	السنوات المالية التي تبدأ في تموز ٢٠٠٩
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢)	الأدوات المالية – العرض	السنوات المالية التي تبدأ في شباط ٢٠١٠
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)	الأدوات المالية – الإعتراف والقياس	السنوات المالية التي تبدأ في تموز ٢٠٠٩

استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في بيان الدخل الشامل الموحد.

- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الشامل الموحد.
- تستعين الشركة بمقيمين عقاريين مرخصين للحصول على تقديرات حول القيمة السوقية للاستثمارات العقارية لغايات الإفصاح وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٤٠).

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.

الموجودات المالية للمتاجرة

يتم إثبات تلك الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات المالية بالعملات الأجنبية.

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بمراجعة قيمة الموجودات المالية المثبتة في سجلات الشركة في تاريخ البيانات المالية لتحديد فيما اذا كانت هنالك مؤشرات تدل على وجود تدني في قيمتها. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات فانه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات من اجل تحديد خسارة التدني. في حال انخفاض القيمة القابلة للإسترداد عن صافي القيمة الدفترية المثبتة في سجلات الشركة، يتم إثبات قيمة الإنخفاض في بيان الدخل الشامل الموحد.

الموجودات المالية المتوفرة للبيع

يتم إثبات تلك الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً اليها مصاريف الاقتناء، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. في حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في بيان الدخل الشامل الموحد بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً ضمن حقوق الملكية.

عقارات معدة للبيع

تظهر العقارات المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

الاستثمارات العقارية

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

الاستثمار في الشركات الحليفة

تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ الى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالا على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالتكلفة مضافا إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة. يعكس بيان الدخل حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الحليفة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركة الحليفة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الحليفة.

عقارات قيد الإنشاء

تظهر العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة، والتي تتضمن كلفة الارض ومصاريف التطوير.لا يتم استهلاك الاستثمارات العقارية قيد الانشاء إلا حين الإنتهاء منها وتصبح جاهزة للإستخدام.

الممتلكات والمعدات

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

أثاث وديكورات	١٠٪
أجهزة كهربائية	٢٥٪

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

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

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

المخصصات

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

التقاص

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

الإيرادات

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

العملات الاجنبية

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

٣ . نقد لدى البنوك

	٢٠٠٩
نقد لدى البنوك	٢٧,٣٧٤
ودائع لأجل لدى البنوك	٣,٥٤٤,٦٠٧
	٣,٥٧١,٩٨١

يتم ربط الودائع لمدة شهر وتجدد تلقائياً وتستحق عليها فائدة سنوية تتراوح بمقدار ٣.٧٥ ٪ -٥٪.

٤ . أرصدة مدينة أخرى

	٢٠٠٩
أمانات ضريبة دخل	٢٣,٩٦١
إيرادات فوائد مستحقة	٨,٨٩٦
ذمم أخرى	١٣,٢٧٦
مصاريف مدفوعة مقدماً	٨,٤٦٨
تأمينات مستردة	٧,٤٦٠
ذمم موظفين	١,١٤٥
دفعات على حساب استثمار في شركة حليفة *	٣٠٠
أخرى	٢٤٠
	٦٣,٧٤٦

* يمثل هذا البند استثمار الشركة بما نسبته ٣٠٪ في شركة اللجين لتطوير الأراضي محدودة المسؤولية والبالغ رأسمالها ١,٠٠٠ دينار والتي تم تأسيسها في ٢٤ كانون الأول ٢٠٠٩ ولم تمارس أي نشاط خلال عام ٢٠٠٩.

٥ . موجودات مالية متوفرة للبيع

	٢٠٠٩
أسهم شركات مدرجة في سوق عمان المالي	٨٣٦,٩٠٥
أسهم شركة غير مدرجة في سوق عمان المالي	٧,٥٠٠
	٨٤٤,٤٠٥

٦ . إستثمارات عقارية

	٢٠٠٩
إستثمارات في أراضي داخل الأردن	٧,٦٠٨,٨٥١
إستثمارات في أراضي مشتركة داخل الأردن	٧٥٤,٥٠١
إستثمارات في أراضي خارج الأردن	٥٣١,٦٤٨
	٨,٨٩٥,٠٠٠

- يمثل بند استثمارات في أراضي خارج الأردن حصة الشركة من قطعة أرض في إمارة دبي بنسبة مشاركة ١٣,٣٣٪.

- إن جميع الاستثمارات العقارية الواردة أعلاه غير مسجلة باسم الشركة علماً بوجود وكالات عدلية غير قابلة للعزل لصالح الشركة مقابل ذلك.

- إن القيمة العادلة للإستثمارات العقارية تقارب تكلفتها الدفترية كما في نهاية العام وفقاً لتقرير مقيم عقاري مرخص.

٧ . عقارات قيد الإنشاء

	٢٠٠٩
تكلفة الأرض	٦٩٥,٥٩١
مصاريف تطوير	١١,٢٠٣
	٧٠٦,٧٩٤

تبلغ التكلفة التقديرية المتبقية لإتمام العقارات قيد الإنشاء كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ ما قيمته ٩١٧,٣٦٠ دينار.

٨ . رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (١٨) مليون دينار أردني مقسم الى (١٨) مليون سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم.

٩ . مصاريف إدارية وعمومية

	للفترة منذ التأسيس في ٢٦ أيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
رواتب وأجور وملحقاتها	١٦٩,٩٠٣
أتعاب مهنية واستشارات	٥٧,٥٨٢
إيجارات	٣٣,٩٥٨
رسوم حكومية	١٧,٢٨٣
دعاية وإعلان	١٦,٧٤٧
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة	٥,٩٠٠
استهلاكات	٧,٤٢٧
صيانة وتمديدات	٥,٦٥٩
قرطاسية ومطبوعات	٥,٢٣٢
تأمين صحي	٥,١٨٢
كهرباء ومياه	٣,١٥٩
متنوعة	١٣,٧١٦
	٣٤١,٧٤٨

١٠ . مصاريف تأسيس الشركة

	للفترة منذ التأسيس في ٢٦ أيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
أتعاب مهنية	١٥٢,٥١٠
رسوم ورخص حكومية	١٥١,٥٣٢
دعاية وإعلان	٣٢,٣٨١
متنوعة	٣,٩٥٨
	٣٤٠,٣٨١

١١. حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة الفترة

	للفترة منذ التأسيس في ٢٦ أيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
خسارة الفترة	(١,٣٢٦,٢٣٧)
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	١٨,٠٠٠,٠٠٠
	(٠,٠٧٤)

١٢ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة الشركات التابعة والحليفة والمساهمين الرئيسين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذية العليا للشركة والشركات المسيطر عليها من قبل تلك الجهات، وقد قامت الشركة خلال الفترة منذ التأسيس حتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ بشراء أراضي وعقارات من جهات ذات علاقة بقيمة ٨,٧٥١,٣٧١ دينار.

كما بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا خلال عام ٢٠٠٩ ما قيمته ١٤٣,٠٦٦ دينار.

١٣ . الالتزامات المحتملة

يوجد على الشركة بتاريخ البيانات المالية إلتزامات محتملة مقابل كفالات بنكية بقيمة ٦,٨٤٠ دينار أردني ويقابلها تأمينات نقدية بقيمة ٦,٨٤٠ دينار.

١٤ . الوضع الضريبي

تم احتساب مخصص ضريبة دخل الشركة للفترة منذ التأسيس وحتى ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ وفقاً لقانون ضريبة الدخل الأردني وتعديلاته اللاحقة.

١٥ . الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد لدى البنوك والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية ذمم التمويل على الهامش والذمم الدائنة الأخرى.

القيمة العادلة

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

مخاطر الائتمان

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

مخاطر السيولة

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

	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ذمم دائنة	٢٥٥,٩٧٧	–	٢٥٥,٩٧٧
ذمم تمويل بالهامش	٣٢٥,٦٨٦	–	٣٢٥,٦٨٦
أمانات رديات الاكتتاب العام	١٠,٣٥٦	–	١٠,٣٥٦
أرصدة دائنة أخرى	٤٩,٣٧٢	–	٤٩,٣٧٢
	٦٤١,٣٩١	**–**	**٦٤١,٣٩١**

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠ ٪ فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة ١١٤,٢٤٠ دينار.

١٦ . إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة.

د. إقرارات مجلس الإدارة

1. يقر مجلس الإدارة وحسب علمه وإعتقاده بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة.

2. يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته على إعداد البيانات المالية وأن جميع المعاملات المالية للشركة تمت ضمن نظام رقابة فعال.

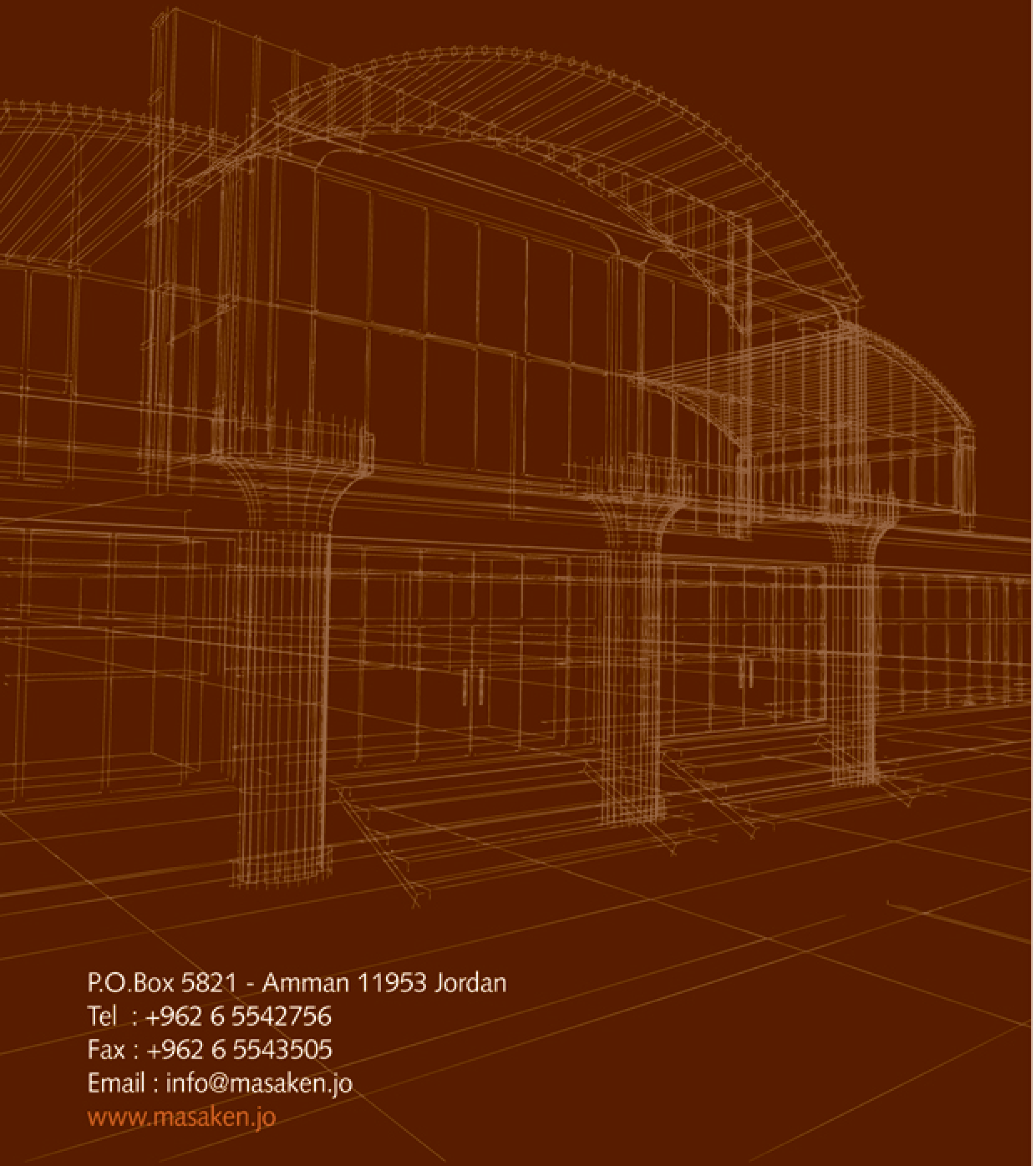
رئيس مجلس الإدارة السيد / محمد خالد الدحلة ممثل السادة / شركة تهامة للإستثمارات المالية	
نائب رئيس مجلس الإدارة السيد / م.منير محمد أحمد أبو عسل	

السادة أعضاء مجلس الإدارة

السيد / سامر علي أحمد الطيب ممثل السادة / شركة تهامة للإستثمارات المالية	
السيد / شامل شريف صالح جانبك ممثل السادة / شركة العرب للتنمية العقارية	
السيد / عبدالرحيم بلال عبدالرحيم عورتاني ممثل السادة / شركة العرب للتنمية العقارية	
السيد / أمجد بديع مهركاني ممثل السادة / شركة مراسم للإستثمارات المالية	
السيد / بزن محمود سمارة ممثل السادة / شركة سبتك للإستثمار	
السيد / عبدالكريم مروان الدحلة ممثل السادة / شركة الأرجوان الإستثمارية	
السيد / فارس زهير عورتاني	

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

رئيس مجلس الإدارة	المدير العام	رئيس الحسابات
محمد خالد الدحلة	م. منير أبو عسل	سفيان البوبلي



P.O.Box 5821 - Amman 11953 Jordan
Tel : +962 6 5542756
Fax : +962 6 5543505
Email : info@masaken.jo
www.masaken.jo