



masaken•capital

مساكن•كابيتال









تقرير مجلس الإدارة الخامس
والبيانات المالية الموحدة للشركة
عن السنة المالية المنتهية في
٢٠١٣/١٢/٣١

الصفحة

قائمة المحتويات

٩	جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة
١٠.....	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٢.....	تقرير مجلس الإدارة
٣٣.....	البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة
٥٧.....	إقرارات مجلس الإدارة

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي

١. تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي المنعقد في ٢٧/٤/٢٠١٣.
٢. تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢١/١٢/٢٠١٣، والخطة المستقبلية للعام ٢٠١٤.
٣. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في ٢١/١٢/٢٠١٣.
٤. مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانيتها العامة للسنة المالية المنتهية في ٢١/١٢/٢٠١٣، والمصادقة عليها.
٥. إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢١/١٢/٢٠١٣.
٦. انتخاب مدققي الحسابات للعام ٢٠١٤ وتقويض 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 ،،،

باسمكم وباسم أعضاء مجلس الإدارة أرحب بالسيد ممثل عطوفة مراقب عام الشركات. وأضع بين أيديكم تقرير مجلس الإدارة السنوي لعام ٢٠١٣ متضمنا البيانات الماليه للسنة المنتهيه في ٢٠١٣/١٢/٢١.

على الرغم من الصعوبات التي ما زالت تواجهنا في الشركة والتي من أصعبها أن جل موجودات الشركة مجمده في أراضي تم شرائها بأسعار مرتقعه، وعدم تمكننا من تسييل أيا من هذه الأراضي، على الرغم من قيام الشركة بتخفيض قيمة هذه الأراضي دفتريا بقيمة قاربت ٢ مليون دينار لتعكس قيمه العادله لها الا اننا عملنا جاهدين على القيام بعدة خطوات كان لها أثر كبير في دعم موقف الشركة المالي ومنها:

- تخفيض المصاريف الاداريه من ١٩٩ الف دينار الى ١٤٣ الف دينار.
 - تخفيض القرض البنكي بقيمة ٧٥٠ الف دينار.
 - تخفيض خسارة الشركة المجمعه من ٥٧١ الف دينار الى ٣٤ الف دينار.
- كما أن خطة مجلس الإدارة للعام القادم هي القيام بجهود مضاعفة لنقل الشركة من مرحلة تخفيض الخسائر الى مرحلة تحقيق الربح، حيث سيعمل مجلس إدارة الشركة ما بوسعه خلال هذا العام على:
- رفع نسبة الإشغال في مجمع الشركة التجاري الأمر الذي سينعكس إيجابا على إيرادات الشركة
 - توفير السيولة لتخفيض قرض الشركة باقصى ما يمكننا، الامر الذي سينعكس ايجابا على تخفيض مصاريف التمويل.
- حيث أننا إن تمكنا من تحقيق هذين الأمرين فإننا نكون قد انتقلنا بالشركة الى خانة الربحيه لأول مره منذ تأسيسها باذن الله تعالى.

شاكرًا لكم حضوركم

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

كفاح المحارمة

تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠١٣

حضرات السادة المساهمين الكرام،،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي الخامس عن أعمال الشركة ونشاطاتها التي قامت بها خلال العام ٢٠١٣ إضافة الى البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠١٣/١٢/٣١، وتقرير مدقق الحسابات.

١.١. أنشطة الشركة الرئيسية:

- ١- شراء الأراضي في كافة أنحاء المملكة وفرزها وتطويرها وتقسيمها وتزويدها بالبنية التحتية والمرافق الأخرى اللازمة، وبيعها للمواطنين والغير أو إقامة المشاريع الإسكانية والإستثمارية والصناعية عليها على اختلاف أنواعها 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 (٧) موظفين.
- لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء داخل المملكة أو خارجها.

ج. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

يبلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة (١٤,٠١٢,٤٩٤) 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 عمان 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 (٣٧) قطعة في منطقة بلعما
مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠٠	٪١٠٠	-	عمان - شارع المدينة المنورة - مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	قطع أراضي زراعية قابلة للتحويل الى سكنية في منطقة السرو - السلط
مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	٪١٠٠	-	عمان - شارع المدينة المنورة - مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	مجمع تجاري في مدينة عمان شارع المدينة المنورة
المساكن الراقية للإستثمار والتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	٪١٠٠	-	عمان - شارع المدينة المنورة - مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	قطعة أرض في منطقة الطنب مساحتها (١٠) دونمات
المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة	مسؤولية محدود	إستثمارات عقارية	١٠٠٠	٪١٠٠	-	عمان - شارع المدينة المنورة - مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	قطعة أرض في منطقة اللين لتطويرها

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

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.
- رئيس مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية

- شهادة المحاسبة القانونية الأمريكية (CPA).

نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد / محمد عبدالله 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 إلى الأسواق العربية والعالمية وذلك من خلال شركة الدار للأسهم والسندات.

المناصب التي يشغلها

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

الشهادات العلمية

شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال.

عضو مجلس الإدارة

السيد / محمد خالد الدحلة (ممثل الشركة المتمكنة للاستثمار)

تاريخ العضوية: ٢٠١٣/١٠/٠٥

إستلم السيد / محمد الدحلة عدة مناصب في شركات مختلفة وهي كالآتي:

- ١ - ٢٠٠٣-٢٠٠١ مدير عام شركة عمان للوجيات السريعة
- ٢ - ٢٠٠٦-٢٠٠٤ مدير عام شركة القبس للتطوير العقاري
- ٣ - ٢٠٠٦-ولغاية الآن مدير عام شركة القبس للاستثمارات المالية
- ٤ - ٢٠١٢-٢٠٠٧ رئيس مجلس إدارة شركة تهامة للاستثمارات المالية
- ٥ - ٢٠١١-ولغاية الآن مدير عام شركة الزهراء الدولية للتجارة والاستثمار
- ٦ - يشغل الان منصب عضو مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية

الشهادات العلمية

شهادة البكالوريوس في الأعمال الدولية من جامعة اتلانتا - الولايات المتحدة الأمريكية

عضو مجلس الإدارة

السيد / سامر علي الطيب (ممثل شركة الأرجوان الاستثمارية)

تاريخ العضوية: ٢٠١٣/١٠/٠٥

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

المناصب التي يشغلها

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

الشهادات العلمية

شهادة البكالوريوس في المحاسبة وإدارة الأعمال من الجامعة الأردنية.

عضو مجلس الإدارة

السيد / خالد علي عبد القادر الريماوي (ممثل الشركة العربية الدولية للتعليم)

تاريخ العضوية: ٢٠١٣/١٠/٢٨.

له خبرة عملية في مجال الوساطة المالية في سوق عمان المالي والأسواق العالمية تزيد عن ١٨ عام حيث عمل كوسيط مالي في السوق الأمريكي حيث التداول في (S&P, NASDAQ, D.J) وكذلك التداول في سوق السلع العالمية، وعمل في شركة الأصدقاء كمدير وساطة في سوق عمان المالي، وهو يعمل الآن كمدير تنفيذي في شركة الأمناء للاستثمار وإدارة المحافظ المالية.

المناصب التي يشغلها

- المدير التنفيذي لشركة الأمناء للاستثمار وإدارة المحافظ المالية.
- عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

الشهادات العلمية

- دبلوم عالي في الإدارة المالية / من الأكاديمية العربية.
- بكالوريوس جيولوجيا / من جامعة اليرموك

• أعضاء مجلس الإدارة لغاية ٢٠١٣/١٠/٠٥

١- السيد / كفاح أحمد المحارمة : رئيس مجلس الإدارة (عضو مستقل).
(يوجد نبذة تعريفية عنه في خانة أعضاء مجلس الإدارة الحاليين)

٢- السيد / محمد عبد الله راشد الظاهري : نائب رئيس مجلس الإدارة (عضو مستقل).
(يوجد نبذة تعريفية عنه في خانة أعضاء مجلس الإدارة الحاليين)

٣- الشركة الأولى للتمويل: عضو مجلس الإدارة ويمثلها السيد / علاء الدين محمد زهير الخياط.

له خبرة في مجال المحاسبة والإدارة المالية وخاصة في مجال البنوك التجارية والاسلامية فقد عمل مشرف تحليل مالي في البنك العربي الإسلامي الدولي من عام ١٩٩٧ ولغاية عام ٢٠٠٨، ثم استلم منصب المدير المالي والإداري في شركة الإسراء للاستثمار والتمويل الإسلامي لغاية عام ٢٠١١.

٤- شركة الأرجوان الإستثمارية : عضو مجلس إدارة ويمثلها السيد / سامر علي الطيب.
(يوجد نبذة تعريفية عنه في خانة أعضاء مجلس الإدارة الحاليين)

٥- الشركة المتمكنة للإستثمار: عضو مجلس إدارة ويمثلها السيد / محمد خالد الدحلة.
(يوجد نبذة تعريفية عنه في خانة أعضاء مجلس الإدارة الحاليين)

٦- الشركة العربية الدولية للتعليم والإستثمار: عضو مجلس إدارة ويمثلها السيد / فؤاد عثمان الحجوج من ٢٠١٣/١٠/٠٥ الى ٢٠١٣/١٠/٢٨.

عمل في مجال الشركات المساهمة العامة وله خبرة في اعداد محاضر اجتماعات مجالس الإدارة والهيئات العامة للشركات المساهمة العامة.

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 (٥٠%) من عدد الأوراق المالية المصدرة.

النسبة (%)	عدد الأسهم ٢٠١٢	النسبة (%)	عدد الأسهم ٢٠١٣	الجنسية	المساهم
٢٩.٦٣٧	٥.٣٣٤.٧٨٢	٣١.١٦٠	٣.٨١٤.٥٣٠	الإماراتية	محمد عبد الله راشد سعيد الظاهري
١٥.٧٨٧	٢.٨٤١.٨٣٧	١٩.٨٩٠	٢.٤٣٤.٢٨٣	الأردنية	كفاح أحمد مصطفى المحارمة
١٣.٠٩٥	٢.٣٥٧.١٨٢	١٣.٠٩٥	١.٦٠٢.٨٨٣	الأردنية	عبد الله عبد الحليم محمود أبو خديجة
٦.٣١١	١.١١٧.٩٨٠	-	-	الأردنية	شركة تهامة للاستثمارات المالية
٦٤.٧٣٠	١١.٦٥١.٧٨١	٦٤.١٤٥	٧.٨٥١.٦٩٦		الجموع

- بلغ رأس المال المدفوع للشركة بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١ مبلغ (١٢,٢٤٠,٠٠٠) مليون دينار أردني.

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

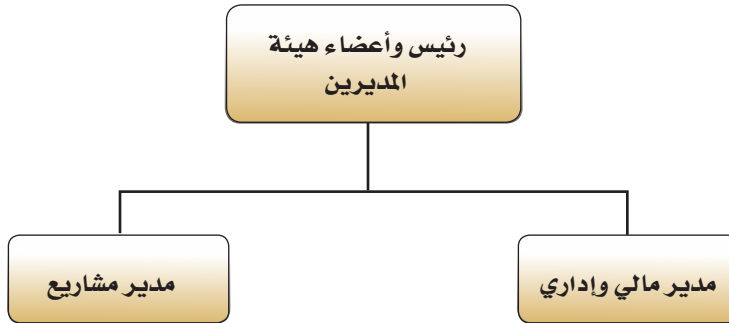
- كما هو معلوم فإن الشركات في مجال التطوير العقاري متعددة مما يعني وجود تنافس قوي بين هذه الشركات، وبناءً عليه فإن الشركة تعمل على تسويق الأراضي المملوكة لها للدخول في مشاريع وشركات تتيح لها تعزيز تنافسيتها بين الشركات المحلية.

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

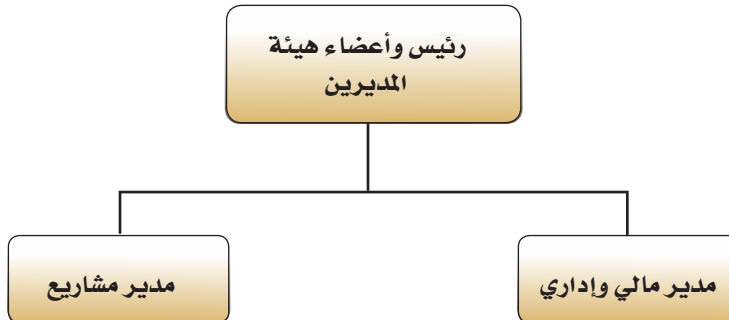
- ٧. لا توجد أية حماية حكومية أو إمتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:
- لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها الشركة.

- 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 تطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

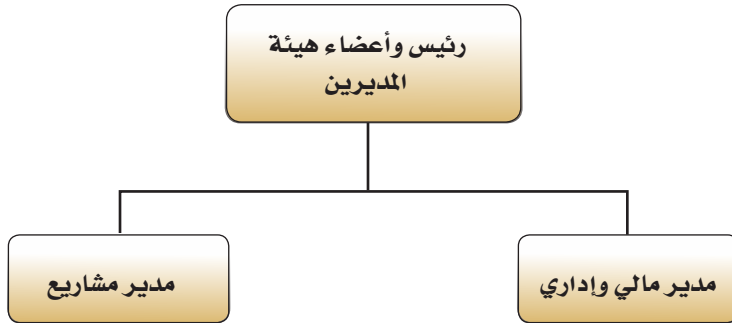
الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :
• شركة مساكن عمان للتطوير العقاري :



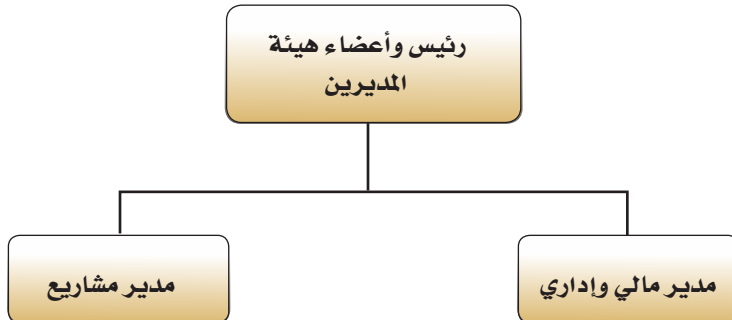
• شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري :



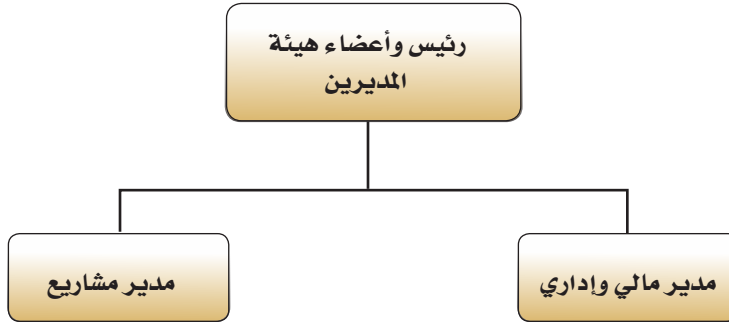
• شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري:



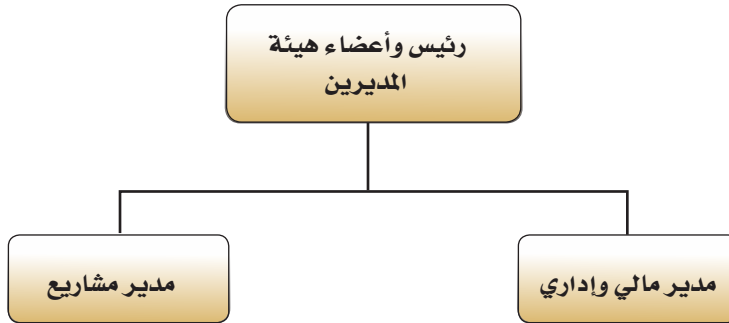
• شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقارية:



• المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة:



• شركة المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري:



ملاحظة :

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

ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم.

المؤهل العلمي	عدد موظفي شركة الأردن	عدد موظفي شركة عمان	عدد موظفي شركة مساكن بلعما	عدد موظفي شركة مساكن الحجاز	عدد موظفي شركة مساكن السرو	عدد موظفي شركة مساكن الراقية	عدد موظفي شركة المساكن الخضراء
ماجستير	-	-	-	-	-	-	-
دبلوم عالي	-	-	-	-	-	-	-
بكالوريوس	٣	-	-	-	-	-	-
دبلوم	١	-	-	-	-	-	-
ثانوية	٣	-	-	-	-	-	-
المجموع	٧	-	-	-	-	-	-

- لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١.
- 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، بالإضافة الى حذرالمستثمرين للإنفاق على مشاريع عقارية جديدة، إلا أن الشركة بتنوع إستثماراتها وشرآكاتها الإستراتيجية وتنوع مصادر دخلها ستقلص من هذه المخاطر بشكل كبير.

١١. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في

٢٠١٣/١٢/٣١ :

أ- حققت الشركة ايرادا صافياً من خلال شركتها التابعة (شركة مساكن الحجاز) التي تملك مجمع الهيثم التجاري وقبل تسديد الفوائد البنكية بمقدار (٣٦٧١٣٠) دينار.

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

ت- قامت الشركة بتخفيض رأسمالها البالغ (١٨,٠٠٠,٠٠٠) ثمانية عشر مليون دينار وذلك بإطفاء معظم الخسائر المتراكمة البالغة (٥,٧٩٥,٣٠٨) دينار حيث أن معظم هذه الخسائر ناتجة عن اعادة تقييم الإستثمارات العقارية التي قامت به الشركة في عام ٢٠١٠ وقد اصبح رأسمال الشركة بعد التخفيض (١٢,٢٤٠,٠٠٠) دينار، حيث أن هذا التخفيض سيساعد الشركة في إظهار ارباحها التي ستتحقق في السنوات القادمة أن شاء الله.

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 الخسائر المحققة وصافي حقوق المساهمين وحقوق الأقلية وأسعار الأسهم عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ كما يلي:

البيان	٢٠١٣/ ١٢/ ٣١	٢٠١٢/ ١٢/ ٣١	٢٠١١/ ١٢/ ٣١	٢٠١٠/ ١٢/ ٣١	٢٠٠٩/ ١٢/ ٣١
حقوق المساهمين	١١.٦٦٢.٣٠٩	١١.٦٩٦.٧٩٥	١٢.٢٦٧.٨٥٦	١٢.٦٣٣.٨٤١	١٥.٨٩٣.٤٦٩
صافي الخسارة	١١٩.٨٥١	٢١٥.٧٤٦	٤٩.٥٢٠	٣.٢٧٢.٤١٠	١.٣٢٦.٢٣٧
سعر السهم في نهاية العام	٠.٥٧٠	٠.٦٤٠	٠.٦٧٠	٠.٦٤٠	٠.٤٩٠
القيمة الدفترية	٠.٩٥٣	٠.٦٥٠	٠.٦٨٢	٠.٧٠٢	٠.٨٨٣

- تأسست الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٦ وباشرت العمل بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢١ وتم إدراج الأسهم في بورصة عمان بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٤ وتم تخفيض رأس المال من (١٨,٠٠٠,٠٠٠) سهم/دينار الى (١٢,٢٤٠,٠٠٠) سهم/دينار بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٤

١٤. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال الفترة المنتهية في
٢٠١٣/١٢/٣١

الرقم	النسب المالية	كما هي في ٢٠١٣/١٢/٣١	كما هي في ٢٠١٢/١٢/٣١
١	نسبة التداول	%٠.٤٦٢	%٠.٦٨
٢	نسبة النقدية	%٠.٢٥٨	%٠.٢٧٣
٣	نسبة الملكية	%٧٣.٩١٧	%٧٢.٥٦٣
٤	معدل الدوران للسهم	%٣٦٢.٦٠	%١٠٤.٤٧
٥	إجمالي الإلتزامات إلى الأصول	%٠.٢٦٠	%٠.٢٧٤
٦	نسبة السداد السريع	%٠.٤٦٢	%٠.٦٨

١٥. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠١٣.

- الإستمرار في البحث عن الفرص الإستثمارية ذات المردود العالي سواء في المملكة أو خارجها، وذلك من خلال دراسة الفرص المتاحة في السوق.
- تم وضع خطة عمل للنهوض بالشركة من خلال الوفاء بإلتزاماتها القائمة نتيجة شراء المجمع التجاري وذلك من خلال العمل على بيع جزء من الأراضي المملوكة للشركة من جهة، والعمل على زيادة عدد المستأجرين لمكاتب المجمع التجاري من جهة أخرى لما فيه مصلحة الشركة.
- العمل على تحسين وضع المحافظ الإستثمارية للشركة سواء المالية منها أو العقارية وذلك بالتركيز على الدخول في إستثمارات جديدة تشغيلية.
- زيادة التوسع في قاعدة الإستثمارات غير العقارية على المستوى المحلي بما يضمن تنوع مصادر الدخل للشركة.
- العمل على تسويق الأراضي والعقارات التي تمتلكها الشركة سواء بالبيع المباشر للمواطنين أو بالدخول 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 (مساكن كابيتال)	المهنيون العرب	١٧٤٠
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 ٢٠١٣/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٢/١٢/٣١
١	السيد / كفاح أحمد المعارمه	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	٢,٤٣٤,٢٨٣	٢,٨٤١,٨٣٧
٢	السيد / محمد عبد الله الظاهري	نائب رئيس مجلس إدارة	الإماراتية	٣,٨١٤,٥٣٠	٥,٣٣٤,٧٨٢
٣	الشركة الأولى للتمويل. ويمثلها السيد / علاء الدين محمد زهير محمد لطفي الخياط لغاية ٢٠١٣/١٠/٥	عضو مجلس الإدارة	الأردنية الأردنية	١٠,٠٠٠ -	١٠,٠٠٠ -
٤	الشركة المتمكنة للاستثمار ويمثلها السيد / محمد خالد الدحلة	عضو مجلس الإدارة	الأردنية الأردنية	١٠,٠٠٠ -	١٢,٥٠٠ -
٥	شركة الارجوان الإستثمارية ويمثلها السيد / سامر علي احمد الطيب	عضو مجلس الإدارة	الأردنية الأردنية	١٠,٠٠٠ -	١٠,٠٠٠ ٤٨,٠٠٠
٦	الشركة العربية الدولية للتعليم والإستثمار من ٢٠١٣/١٠/٥. ويمثلها السيد / فؤاد عثمان الحجوج لغاية ٢٠١٣/١٠/٢٨ السيد / خالد على الريماوي من ٢٠١٣/١٠/٢٨	عضو مجلس الإدارة - -	الأردنية الأردنية الأردنية	١٢٣,٨٣٤ - -	- - -

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

إسم الشركة	الرصيد في ٢٠١٣/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠١٢/١٢/٣١	الشخص المسيطر
شركة الأرجوان الإستثمارية	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	السيد/ محمد خالد الدحلة
الشركة المتمكنة للإستثمار	١٠,٠٠٠	١٢,٥٠٠	السيد/ محمد خالد الدحلة

ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل الإدارة التنفيذية العليا :

الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المملوكة باسمه شخصياً في ٢٠١٣/ ١٢/ ٣١	عدد الأوراق المملوكة باسمه شخصياً في ٢٠١٢/ ١٢/ ٣١
سفيان عبد الكريم محمد البولي	مدير مالي	الأردنية	-	-

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

إسم المساهم	الجنسية	صلة القرابة	عدد الأسهم ٢٠١٣	عدد الأسهم ٢٠١٢
يحيى كفاح أحمد المحارمه	الأردنية	ابن السيد كفاح المحارمه رئيس مجلس الإدارة	١٧,٦٧٠	١١,٦٣٨
عبد الرحمن كفاح المحارمه	الأردنية	ابن السيد كفاح المحارمه رئيس مجلس الإدارة	-	١٤,٥٠٠
أحمد كفاح أحمد المحارمه	الأردنية	ابن السيد كفاح المحارمه رئيس مجلس الإدارة	٣١,٩٢٤	٢٦,٥٩٧
سعاد زهير الشيخ فارس عورتاني	الأردنية	زوجة السيد محمد خالد الدحلة عضو مجلس الإدارة	٢٨٠	٤١٣
زين محمد الدحلة	الأردنية	ابنة السيد محمد خالد الدحلة عضو مجلس الإدارة	١,١٢٤	١,٦٥٤

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

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

الرقم	إسم العضو	المنصب	المكافآت	بدل التنقلات السنوي	تاريخ انتهاء العضوية	إجمالي المزايا السنوية
١	السيد / كفاح أحمد المحارمه	رئيس مجلس الإدارة	-	٧٠٠	-	٧٠٠
٢	السيد / محمد عبد الله الظاهري	نائب رئيس المجلس	-	-	-	-
٣	السيد / محمد خالد الدحلة	عضو مجلس الإدارة	-	٧٠٠	-	٧٠٠
٤	السيد / سامر علي الطيب	عضو مجلس الإدارة	-	١١٠٠	-	١١٠٠
٥	السيد / علاء الدين زهير الخياط	عضو مجلس الإدارة	-	٧٠٠	٢٠١٣/١٠/٥	٧٠٠

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

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

الرقم	الإسم	المنصب	الراتب السنوي	المكافآت	مزايا أخرى	المجموع
١	سفيان عبد الكريم محمد البوبلي	المدير المالي	٢٣,٣٧٠	-	-	٢٣,٣٧٠

• 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 ٢٠١٣/١٢/٣١.

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 سبعة إجتماعات لمجلس الإدارة.

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

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

الباب الثاني: مجلس إدارة الشركة المساهمة العامة

✓ القاعدة رقم (١):

هذه القاعدة غير مطبقة لأن أعضاء مجلس الإدارة لا يتم انتخابهم 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 خطية لتطبيق قواعد الحوكمة في الشركة يخلق متطلبات جديدة، علماً بأنه يوجد أنظمة وتعليمات تحكم عمل الشركة.

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

القاعدة رقم (١/ب):

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

✓ الباب الثالث: أجمع الهيئة العامة للشركة.

القاعدة رقم (٣):

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

القاعدة رقم (٦):

هذه القاعدة غير مطبقة حيث أنه يتم اتباع تعليمات قانون الشركات الأردني فيما يتعلق بالإعلان عن موعد ومكان إنعقاد إجتمع 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 (٢٠) يوم.

د. البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
مساهمة عامة محدودة
عمان المملكة الاردنية الهاشمية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

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

مقدمة

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية " المساهمة العامة المحدودة" والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية مجلس الإدارة عن 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.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإيضاحات في القوائم المالية الموحدة، تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير المحاسب القانوني، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة. ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية الموحدة.

الرأي

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية " المساهمة العامة المحدودة" كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أمر آخر

تم تدقيق القوائم المالية للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ من قبل مدققي حسابات آخرين وكانوا قد أصدروا تقريرهم النظيف حولها بتاريخ ١٨ آذار ٢٠١٣.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ١ آذار ٢٠١٤

نسيم شاهين
 (٨١٢) رقم
 إجازة
 المجموعة المهنية العربية
RSM
 Arabian Professional Group

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٠١٢/١٢/٣١ بالدينار	٢٠١٣/١٢/٣١ بالدينار	إيضاحات	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٣ ٣٢٧ ٠٧٣	١٣ ٢٩٧ ٣٨٠	٣	استثمارات عقارية، بالصافي
٤٩٦ ٥٥٧	٢٩٤ ٤٠٨	٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
١ ٠٠ ٧٨٧	١ ٠٩٥ ٢٨٩	١٥	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٥٢ ٩٦٦	٤٤ ٢٦٢	٥	الممتلكات والمعدات
١٨ ٥١٧	١٠ ٠٠٠		شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل
١	١		استثمار في شركة زميلة
١٤ ٨٩٥ ٩٠١	١٤ ٧٤١ ٣٤٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٦٥ ٢١٣	٦٤ ١٠٩	٦	أرصدة مدينة أخرى
٣٧٩ ٧٥٠	٤٢٠ ٧٠٦		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢١١ ٦٢٧	١٥ ٥٤٨		ذمم وسطاء ماليين مدينة
٢٦٤ ٥٩٣	٣٧٩ ٦٤٧	٧	ذمم مستأجرين
٢٠ ٩٠٦	١٣ ١٤٢	١٥	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
١٦٩ ١١٩	٧٤ ٢٩٠		شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
١١٢ ١٨٤	٦٨ ٧٤٥	٨	النقد وما في حكمه
١ ٢٢٣ ٣٩٢	١ ٠٣٦ ١٨٧		مجموع الموجودات المتداولة
١٦ ١١٩ ٢٩٣	١٥ ٧٧٧ ٥٢٧		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٩	رأس المال المصرح به والمدفوع
(٥٠٧ ٨٩٧)	(٤٨٥ ٩١٨)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٥ ٧٩٥ ٣٠٨)	(٩١ ٧٧٣)		خسائر متراكمة
١١ ٦٩٦ ٧٩٥	١١ ٦٦٢ ٣٠٩		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٢ ٦٢٥ ٠٠٠	١ ٨٧٥ ٠٠٠	١٠	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
			المطلوبات المتداولة
١ ٣٥٣ ٧٦٧	١ ٤٧٢ ١١٣	١٠	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
١١٥ ٦٧٥	١١٨ ٦٣٨		ذمم دائنة
٢٦١ ٢١٩	٢١٩ ٥٩٥		إيرادات غير مكتسبة
٨ ٢٣٤	٢٧٨ ٩٧٦	١٥	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٨ ٨٧٩	٨ ٨٧٩		أمانات رديات المساهمين
٤٩ ٧٢٤	١٤٢ ٠١٧	١١	أرصدة دائنة أخرى
١ ٧٩٧ ٤٩٨	٢ ٢٤٠ ٢١٨		مجموع المطلوبات المتداولة
٤ ٤٢٢ ٤٩٨	٤ ١١٥ ٢١٨		مجموع المطلوبات
١٦ ١١٩ ٢٩٣	١٥ ٧٧٧ ٥٢٧		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٠١٢/١٢/٣١ بالدينار	٢٠١٣/١٢/٣١ بالدينار	إيضاحات	
٦٤٤ ٤٧٢	٥٦٩ ٦٦٥		إيرادات المجمع التجاري
(٢٠٥ ٦٠٤)	(٢٠٢ ٥٣٥)	١٢	مصاريف المجمع التجاري
٤٣٨ ٨٦٨	٣٦٧ ١٣٠		مجمّل الربح
(٤٩ ٦٢٩)	(٧٧ ٩٤٤)		أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١١٠ ٦٦٥)	٢٤ ٧٧٧		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١٩٩ ٦٣٤)	(١٤٣ ٨٤٤)	١٣	مصاريف إدارية
(٣٩١ ٢٧١)	(٣٦٩ ١٣١)		مصاريف تمويل
(٢٠ ٨٤٢)	(١٥ ٣٣٩)		عمولات بيع وشراء أسهم
...	٩٤ ٥٠٠		أرباح استثمارات خارجية
٨٣ ٧٣٥	...		أرباح بيع استثمارات عقارية
٤٤ ٨٣٠	...		أرباح بيع شركة تابعة
١ ٢٣٨	...		توزيعات أرباح أسهم
(٢٣ ١٠٣)	...		مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
١١٧	...		فوائد ودائع بنكية
١٠ ٦١٠	...		إيرادات أخرى
(٢١٥ ٧٤٦)	(١١٩ ٨٥١)		خسارة السنة
(٠,٠١٢)	(٠,٠٠٨)	١٤	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٠١٢/١٢/٣١ بالدينار	٢٠١٣/١٢/٣١ بالدينار	
(٢١٥ ٧٤٦)	(١١٩ ٨٥١)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
(٣٥٥ ٣١٥)	٨٥ ٣٦٥	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
(٥٧١ ٠٦١)	(٣٤ ٤٨٦)	إجمالي الدخل الشامل للسنة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة

عمان المملكة الأردنية الهاشمية -

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

المجموع	خسائر متركة	التغير المتركم في القيمة العادلة	رأس المال المدفوع	
١١ ٦٩٦ ٧٩٥	(٥ ٧٩٥ ٣٠٨)	(٥٠٧ ٨٩٧)	١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
(٣٤ ٤٨٦)	(١١٩ ٨٥١)	٨٥ ٣٦٥	٠٠٠	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٠٠٠	٦٣ ٣٨٦	(٦٣ ٣٨٦)	٠٠٠	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٠٠٠	٥ ٧٦٠ ٠٠٠	٠٠٠	(٥ ٧٦٠ ٠٠٠)	تخفيض رأس المال
١١ ٦٦٢ ٣٠٩	(٩١ ٧٧٣)	(٤٨٥ ٩١٨)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
١٢ ٢٦٧ ٨٥٦	(٤ ٧٤٦ ٧٢٦)	(٩٨٥ ٤١٨)	١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
(٥٧١ ٠٦١)	(٢١٥ ٧٤٦)	(٣٥٥ ٣١٥)	٠٠٠	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٠٠٠	(٨٣٢ ٨٣٦)	٨٣٢ ٨٣٦	٠٠٠	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
١١ ٦٩٦ ٧٩٥	(٥ ٧٩٥ ٣٠٨)	(٥٠٧ ٨٩٧)	١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١

يحظر التصرف بالمتغير المتراكم في القيمة العادلة بما في ذلك الرسالة 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.

أن الإيضاحات المرتقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٠١٢/١٢/٣١ بالدينار	٢٠١٣/١٢/٣١ بالدينار	
(٢١٥ ٧٤٦)	(١١٩ ٨٥١)	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٣٨ ١٣٦	٣٧ ٨٩٩	خسارة السنة
١١٠ ٦٦٥	٢٤ ٧٧٧	إستهلاكات
٢٣ ١٠٣	...	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
		مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
		التغير في رأس المال العامل
(٣٨ ٠٢١)	١٨٤ ٠٠٣	ذمم جهات ذات علاقة
١١١ ٩٩١	١٠٣ ٣٤٥	شيكات برسم التحصيل
٢٠٩ ٨١٢	(٦٥ ٧٣٣)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٠٩ ٩٣٨	٢ ٩٦٢	ذمم دائنة
(٤٤ ٠٥٧)	(١١٥ ٠٥٤)	ذمم المستأجرين
(١٠ ٦٦٨)	١ ١٠٣	أرصدة مدينة أخرى
(٤٨ ٧٥٥)	(٤١ ٦٢٤)	إيرادات غير مكتسبة
(٢٦٣ ٢٥١)	١٩٦ ٠٧٩	ذمم وسطاء ماليين
(٥ ٦٥٤)	٩٢ ٢٩٧	أرصدة دائنة أخرى
(٢٢ ٥٠٧)	٣٠٠ ٢٠٣	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة) في عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(٤٨ ٨٧٩)	٢٨٧ ٥١٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(٥٦٨ ٢١٨)	...	استثمارات عقارية
٧٥٠ ٠٠٠	...	دفعات على حساب اكتتاب في أسهم الشركة
(٣٧ ٣٨٥)	٤٩٨	الممتلكات والمعدات
٩٥ ٥١٨	٢٨٨ ٠١٢	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(١٢ ٢١٢)	(٦٣١ ٦٥٤)	تسهيلات إئتمانية
(٥٢٢)	...	أمانات رديات المساهمين
(١٢ ٧٣٤)	(٦٣١ ٦٥٤)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
٦٠ ٢٧٧	(٤٣ ٤٣٩)	التغير في النقد وما في حكمه
٥١ ٩٠٧	١١٢ ١٨٤	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١١٢ ١٨٤	٦٨ ٧٤٥	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١. عام

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). ان مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية وقد حصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ آب ٢٠٠٨، ومن أهم غايات الشركة شراء الأراضي وفرزها وتطويرها وبيعها وإقامة المشاريع الإسكانية والاستثمارية والصناعية عليها. إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

بتاريخ ٢١ تموز ٢٠١٣ تم تخفيض رأس مال الشركة بنسبة (٣٢%) من رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع والبالغ (١٨,٠٠٠,٠٠٠) سهم/دينار وقيمة (٥,٧٦٠,٠٠٠) سهم/دينار وذلك لغايات إطفاء معظم الخسائر المتراكمة البالغة (٥,٧٩٥,٣٠٨) سهم/دينار كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢، ليصبح رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به بعد التخفيض (١٢,٢٤٠,٠٠٠) سهم/دينار، حيث تم استكمال جميع الاجراءات القانونية لدى الجهات الرسمية.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١ آذار ٢٠١٤، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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. اذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم اجراء 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 تنفذ الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

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

نسبة التملك	رأس المال	النشاط	إسم الشركة التابعة
%١٠٠	١٥٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن عمان للتطوير العقاري
%١٠٠	٥٠٠	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 بلعما للتطوير العقاري
%١٠٠	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإصحاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضا على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك إحتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة 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 الشركة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية معقولة وهي مفصلة على النحو التالي:

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والإطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الشامل .

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

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

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة 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 وحاسوب	%٢٥
السيارات	%١٥

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية شركة مساهمة عامة عمان المملكة الأردنية الهاشمية - إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

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 .

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

استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في الأراضي والأبنية التي يحتفظ بها للحصول على إيجارات أو لحين زيادة قيمتها ولا تشمل على الأراضي والأبنية المستخدمة في أنشطة الشركة الإعتيادية أو لأغراض إدارية. تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للإستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها وينسب سنوية تتراوح بين ٢%.

الاستثمار في الشركات الزميلة

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

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

يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل.

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
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 بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الإقضاء عند الشراء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل 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 وضمن حقوق الملكية، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الشامل. يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل في بند مستقل.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات 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 بعدة طرق منها:

مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير .

تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها .
نماذج تسعير الخيارات.

تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالإعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها .

الذمم والأرصدة المدينة الأخرى

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، -على سبيل المثال في إطار عقد التأمين -يتم الاعتراف بالإسترداد كأصل منفصل فقط عندما يكون الاسترداد مؤكداً ويظهر المصروف المرتبط بهذا المخصص بقائمة الدخل بالصافي بعد خصم الاسترداد.
يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

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

التسهيلات الائتمانية

يتم قيد الفوائد المستحقة على التسهيلات الائتمانية في قائمة الدخل خلال الفترة التي استحققت بها.

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 اسحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

العملات الأجنبية

يتم اظهار القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة 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 .

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

التسهيلات الائتمانية

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض، ويتم تسجيلها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم الإعراف بالارباح والخسائر في قائمة الدخل عند سداد المطلوبات ، وهكذا خلال عملية حساب الإطفاء لإسلوب 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.

ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب بمبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتوزيع في الفترة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتوزيع لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الاردنية الهاشمية والدول التي تعمل بها الشركات التابعة

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٣. **إستثمارات عقارية، بالصافي**

٢٠١٢	٢٠١٣	
بالدينار	بالدينار	
١١ ٣٣٢ ٧٣٨	١١ ٣٣٢ ٧٣٨	أراضي
٥٥٣ ٦٧٥	٥٥٣ ٦٧٥	فيلا سكنية
١ ٤٨٤ ٦٥١	١ ٤٨٤ ٦٥١	المجمع التجاري
(٤٣ ٩٩١)	(٧٣ ٦٨٤)	الإستهلاك المتراكم
١٣ ٣٢٧ ٠٧٣	١٣ ٢٩٧ ٣٨٠	

- قامت الشركة خلال العام ٢٠١٢ بتملك فيلا سكنية في مشروع الضاحية الأندلسية بموجب عقد بيع مع الشركة الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع الإسكانية وسوف يتم إتمامها واستكمالها بشكل نهائي خلال العام ٢٠١٤.
- إن الأرض والمجمع التجاري المقام عليها مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة.
- يتضمن بند الإستثمارات العقارية حصة الشركة في قطعة أرض في إمارة دبي - الإمارات العربية المتحدة تبلغ قيمتها الدفترية (٦٧١ ٢٧٥) دينار بنسبة مشاركة تبلغ ٦,٦٦%، مسجلة باسم أحد الشركاء في الأرض ومعززة بموجب اقرار خطي باحقية الشركة للحصة المذكورة.
- لم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في نهاية عام ٢٠١٣ لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها .
- لا يسمح ببيع الإستثمارات العقارية لمدة (٥) سنوات من تاريخ تملكها إلا بموافقة وزير المالية بتتسيب من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة وذلك حسب التشريعات والقوانين السارية .

٤. **موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل**

٢٠١٢	٢٠١٣	
بالدينار	بالدينار	
٤٧٤ ٠٥٧	٢٧١ ٩٠٨	أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
٢٢ ٥٠٠	٢٢ ٥٠٠	أسهم غير مدرجة في أسواق مالية
٤٩٦ ٥٥٧	٢٩٤ ٤٠٨	

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٥. الممتلكات والمعدات

المجموع	السيارات	الأجهزة المكتبية والكمبيوتر	الأثاث	الدوريات	القيمة الدفترية
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	٣١ كانون الأول ٢٠١٢
٨١ ٥٧٥	٦ ٠٠٠	٢٤ ٦٠١	٢٢ ١٦٤	٢٨ ٨١٠	٢٠١٢
(٦٤٥)	٠٠٠	(٦٤٥)	٠٠٠	٠٠٠	استيعادات
٨٠ ٩٣٠	٦ ٠٠٠	٢٣ ٩٥٦	٢٢ ١٦٤	٢٨ ٨١٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٢٨ ٦٠٩	١ ٥٠٠	١٧ ٩٠١	٤ ٣٥٥	٤ ٨٥٣	الاستهلاك المتراكم
٨ ٢٠٦	٩٠٠	٢ ٢٠٩	٢ ٢١٦	٢ ٨٨١	٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(١٤٧)	٠٠٠	(١٤٧)	٠٠٠	٠٠٠	استهلاك السنة
٣٦ ٦٦٨	٢ ٤٠٠	١٩ ٩٦٣	٦ ٥٧١	٧ ٧٣٤	٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٤٤ ٢٦٢	٣ ٦٠٠	٣ ٩٩٣	١٥ ٥٩٣	٢١ ٠٧٦	القيمة الدفترية
٥٢ ٩٦٦	٤ ٥٠٠	٦ ٧٠٠	١٧ ٨٠٩	٢٣ ٩٥٧	٣١ كانون الأول ٢٠١٣
					٣١ كانون الأول ٢٠١٢

٦. أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
بالدينار	بالدينار	أمانات ضريبة دخل
٥٤ ٠٥٥	٥٦ ١٩٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢ ٣١٦	٢ ٦١٢	ذمم موظفين
٤ ٩٢٨	٤ ٢٨٠	تأمينات مستردة
١٢٠	١ ٠٢٠	أخرى
٣ ٧٩٤	٠٠٠	
٦٥ ٢١٣	٦٤ ١٠٩	

٧. ذمم مستأجرين

٢٠١٢	٢٠١٣	
بالدينار	بالدينار	ذمم مستأجرين
٢٨٧ ٦٩٦	٤٠٢ ٧٥٠	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
(٢٣ ١٠٣)	(٢٣ ١٠٣)	
٢٦٤ ٥٩٣	٣٧٩ ٦٤٧	

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٨. النقد وما في حكمه

٢٠١٢	٢٠١٣
بالدينار	بالدينار
١٤٣	٠٠٠
١١٢ ٠٤١	٦٨ ٧٤٥
١١٢ ١٨٤	٦٨ ٧٤٥

نقد في الصندوق
حسابات جارية لدى البنوك

٩. رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (١٢,٢٤) مليون دينار أردني مقسم الى (١٢,٢٤) مليون سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.

١٠. تسهيلات إئتمانية

نوع التسهيلات	العملة	تاريخ الإستحقاق	سعر الفائدة	الرصيد القائم
قرض جاري مدين	دينار أردني	٢٠١٧-٢٠١٤	%٩,٥	٢ ٧٠٤ ٤٤٧
	دينار أردني	٢٠١٤	%٩,٥	٦٤٢ ٦٦٦
				٣ ٣٤٧ ١١٣

تم منح التسهيلات الإئتمانية الواردة أعلاه بضمان رهن الأرض و المجمع التجاري المقام عليها .

١١. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣
بالدينار	بالدينار
١٢ ٣١٩	١١٨ ٣٦١
٣٣ ٩٥٤	٢٣ ٥٨٧
٠٠٠	٦٩
٣ ٤٥١	٠٠٠
٤٩ ٧٢٤	١٤٢ ٠١٧

مصاريف مستحقة
مخصص ضريبة الدخل
أمانات ضريبة دخل
أخرى

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١٢. مصاريف المجمع التجاري

٢٠١٢	٢٠١٣	
بالدينار	بالدينار	
٩٠ ٧١٨	٩٨ ٥٣٣	مصاريف مسققات
٢٩ ٦٩٨	٢٩ ٦٩٣	استهلاك المجمع التجاري
٢٥ ٦٦٤	٤٠ ٤٩٤	كهرباء ومياه
٢٢ ٩٢٠	١٨ ٤٥٠	أمن وحماية
١٤ ٤٠٠	٩ ٦٥٢	نظافة
٢ ٤٥٠	١ ٦٠٣	مصاريف تأمين
١٢ ٩١٦	٤ ١١٠	صيانة
٥ ٩٧٠	٠٠٠	استشارات
٨٦٨	٠٠٠	أخرى
٢٠٥ ٦٠٤	٢٠٢ ٥٣٥	

١٣. مصاريف إدارية

٢٠١٢	٢٠١٣	
بالدينار	بالدينار	
٩٨ ٨٥٨	٦١ ١٦٢	رواتب وأجور وملحقاتها
١٠ ١٧٥	٥ ٨٧٤	الضمان الاجتماعي
٩ ٥٧٨	١٢ ٢٣٧	رسوم حكومية
١٣ ٣٤٠	١٠ ٤٤٠	أتعاب مهنية
٩ ٣٦٥	٩ ٢٣٨	اشتراكات
١١ ٩٣٥	٨ ٤٦٠	تأمين صحي
٨ ٤٣٨	٨ ٢٠٦	استهلاكات
٨ ١٦٤	٦ ٠٠٦	استشارات
٤ ٦٣٦	٥ ٨٧٠	اجتماعات الهيئة العامة
٣ ١٢٢	٣ ٥٨٨	كهرباء ومياه
٣ ٣٠٠	٣ ٢٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١ ١٢٥	٢ ٩٤٢	مصاريف بنكية
١ ٩٧٢	١ ٨٠٢	صيانة وتمديدات
١ ٥٩٨	١ ٥٩١	هاتف
٦٦٢	١ ٥٦٢	سيارات
١ ٢١١	٣٨٣	قرطاسية ومطبوعات
٤٧٦	٠٠٠	دعاية وإعلان
١١ ٦٧٩	١ ٢٨٣	أخرى
١٩٩ ٦٣٤	١٤٣ ٨٤٤	

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١٤. حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

٢٠١٢	٢٠١٣	
بالدينار	بالدينار	خسارة السنة
(٢١٥ ٧٤٦)	(١١٩ ٨٥١)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٤١١ ٩٤٥	
(٠,٠١٢)	(٠,٠٠٨)	

١٥. التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

ويخلص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٣:

الرصيد القائم	طبيعة التعامل	إسم الشركة
مدین	دائن	
١٣ ١٤٢	٠٠٠	خالد عبد الكريم الدحلة
٨٠٢ ٣٧٠	٠٠٠	اللجين لتطوير الأراضي
٢٩٢ ٩١٩	٠٠٠	المتخصصة لتدوير النفايات
٠٠٠	٢٧٨ ٩٧٦	كفاح المحارمة
١ ١٠٨ ٤٣١	٢٧٨ ٩٧٦	

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا خلال عام ٢٠١٣ ما قيمته (٢٣ ٣٧٠) دينار مقابل (٥١ ٩٣٣) دينار لعام ٢٠١٢.

١٦. الوضع الضريبي

مساكن الأردن:

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ نظرا لعدم وجود دخل خاضع للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن السنوات (٢٠٠٩ و ٢٠١٠ و ٢٠١٢) ولم تقم الدائرة لغاية تاريخه بالتدقيق على القوائم المالية للشركة.

تم قبول الاقرار المقدم عن السنة المالية ٢٠١١ ضمن العينة غير المدققة.

مساكن الحجاز:

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ كون نتيجة أعمال الشركة خسارة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن السنوات (٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢) ولم تقم الدائرة لغاية تاريخه بالتدقيق على القوائم المالية للشركة.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١٧. الإكوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الائتمانية والذمم الدائنة والشيكات مؤجلة الدفع.

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 القوائم المالية.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

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 المرجلي بقيمة ٥١١ ٧١ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣، مقابل ٦٣١ ٨٧ دينار لعام ٢٠١٢.

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.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	١ ٤٧٢ ١١٣	١ ٨٧٥ ٠٠٠	٣ ٣٤٧ ١١٣
ذمم دائنة	١١٨ ٦٣٨	...	١١٨ ٦٣٨
إيرادات غير مكتسبة	٢١٩ ٥٩٥	...	٢١٩ ٥٩٥
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	٢٧٨ ٩٧٦	...	٢٧٨ ٩٧٦
أمانات رديات المساهمين	٨ ٨٧٩	...	٨ ٨٧٩
أرصدة دائنة أخرى	١٤٢ ٠١٧	...	١٤٢ ٠١٧
	٢ ٢٤٠ ٢١٨	١ ٨٧٥ ٠٠٠	٤ ١١٥ ٢١٨

٣١ كانون الأول ٢٠١٢	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	١ ٣٥٣ ٧٦٧	٢ ٦٢٥ ٠٠٠	٣ ٩٧٨ ٧٦٧
ذمم دائنة	١١٥ ٦٧٥	...	١١٥ ٦٧٥
إيرادات غير مكتسبة	٢٦١ ٢١٩	...	٢٦١ ٢١٩
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	٨ ٢٣٤	...	٨ ٢٣٤
أمانات رديات المساهمين	٨ ٨٧٩	...	٨ ٨٧٩
أرصدة دائنة أخرى	٤٩ ٧٢٤	...	٤٩ ٧٢٤
	١ ٧٩٧ ٤٩٨	٢ ٦٢٥ ٠٠٠	٤ ٤٢٢ ٤٩٨

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 لحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

١٨. 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، ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون بالنسبة لحقوق الملكية :

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٢	
٣ ٣٤٧ ١١٣	٣ ٩٧٨ ٧٦٧	مجموع الديون
١١ ٦٦٢ ٣٠٩	١١ ٦٩٦ ٧٩٥	مجموع حقوق الملكية
%٢٩	%٣٤	نسبة المديونية الى حقوق الملكية

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١٩. معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات غير نافذة التطبيق

أ- معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية: تم اتباع معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية في إعداد القوائم المالية للشركة، والتي لم تؤثر بشكل جوهري على المبالغ والإفصاحات الواردة والقوائم المالية، علماً بأنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية والمعاملات والترتيبات المستقبلية باستثناء الإفصاحات الخاصة بمعايير التقارير المالية الدولية رقم (١٢) و (١٣):

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) القوائم المالية الموحدة
يتطلب المعيار القوائم المالية الموحدة للشركة القابضة كوحدة اقتصادية واحدة ليستبدل المتطلبات السابقة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) القوائم المالية الموحدة والمنفصلة و التفسير رقم (١٢): توحيد القوائم المالية للمنشآت ذات الغرض الخاص.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١) الإتفاقيات المشتركة
حل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٣١): الحصص في المشاريع المشتركة، ويتطلب هذا المعيار من المنشأة التي تعتبر طرف في ترتيبات مشتركة تحديد نوع الترتيبات المشتركة التي تشارك فيها وذلك من خلال تقييم حقوقها والتزاماتها التي تنطوي على هذه المشاركة وأن تقوم بالمحاسبة عن هذه الحقوق والالتزامات وفقاً لنوع الترتيبات المشتركة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى
يتطلب هذا المعيار من المنشآت الإفصاح بشكل تفصيلي عن المعلومات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم المخاطر المرتبطة بمصالح المنشأة مع المنشآت الأخرى وأثرها على المركز المالي للمنشأة وأداءها المالي وتدفعاتها النقدية.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٣) إحتساب القيمة العادلة
يتناول هذا المعيار قياس القيمة العادلة للأصول والالتزامات والإفصاح عنها حيث حل محل الإرشادات المتعلقة باحتساب القيمة العادلة الموجودة في المعايير الدولية للتقارير الدولية لتطوير متطلبات عامة لقياس القيمة العادلة والإفصاح عنها.

معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) منافع الموظفين (كما عدلت في العام ٢٠١١)
تتضمن النسخة المعدلة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٩): منافع الموظفين بعض التعديلات على المتطلبات المتعلقة بكل من التقاعد والمنافع الأخرى بعد التقاعد ومنافع إنهاء الخدمة بالإضافة إلى تعديلات أخرى

معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) القوائم المالية المنفصلة (كما عدلت في العام ٢٠١١)
تتعامل النسخة المعدلة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): القوائم المالية المنفصلة مع متطلبات إعداد القوائم المالية المنفصلة فقط، والمنشأة إلى حد كبير مع المتطلبات الحالية في معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): القوائم المالية الموحدة والمنفصلة، علماً بأن إعداد القوائم المالية الموحدة حالياً يتم وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠): القوائم المالية الموحدة.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الإستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (كما عدلت في العام ٢٠١١) حل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الإستثمارات في الشركات الحليفة ويصف طريقة المعالجة المحاسبية للإستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة ويحدد المتطلبات اللازمة لتطبيق طريقة حقوق الملكية للمحاسبة عليها. يعرف هذا المعيار مصطلح "التأثير الهام" ويوفر إرشادات حول تطبيق طريقة حقوق الملكية، بما فيها الحالات التي يتم فيها الإعفاء تطبيق طريقة حقوق الملكية. كما يبين كيفية إجراء إختبار التدني للشركات الحليفة والمشاريع المشتركة.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) الإفصاحات / تقاص الموجودات المالية والمطلوبات المالية تمثل متطلبات الإفصاح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧): الإفصاحات حيث يتطلب الإفصاح عن كافة المعلومات المتعلقة بجميع الموجودات المالية المعترف بها والتي تم تقاصها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢): عرض الأدوات المالية.

تحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة في السنوات ٢٠٠٩ - ٢٠١١
 المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) ومعايير المحاسبة الدولية أرقام (١)، (١٦)، (٣٢)، (٣٤).

تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٠)، (١١)، (١٢) القوائم المالية الموحدة والترتيبات المشتركة وإرشادات التحويل
 توفر هذه التعديلات إعفاءات إضافية وفقاً للأحكام الإنتقالية للحد من متطلبات تعديل وإظهار أرقام المقارنة للسنوات ما قبل سنة المقارنة السابقة.

ب- معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:
 لم تقم الشركة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الجديدة والمعدلة الواردة أدناه الصادرة والجاهزة للتطبيق المبكر لكن غير سارية المفعول بعد:

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢): عرض الأدوات المالية، تقاص الموجودات المالية والمطلوبات المالية (ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٤).

التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٠)، (١٢): القوائم المالية الموحدة والإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): القوائم المالية المنفصلة والمتعلقة بعرض وقياس الموجودات المالية (ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٤)

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية -
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦): التدني في الموجودات، الإفصاحات حول المبالغ المستردة للموجودات غير المالية

(ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٤).

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩): تبادل المشتقات ومحاسبة التحوط (ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٤).

التفسير رقم (٢١): الجبايات

(ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٤).

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩): تعريف خطط منافع الموظفين (ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول تموز ٢٠١٤).

تتوقع إدارة الشركة أن يتم تطبيق كل من المعايير والتفسيرات المبينة أعلاه في إعداد القوائم المالية عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير والتفسيرات أي أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

٢٠. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية الموحدة لعام ٢٠١٢.

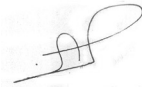
د. اقرارات مجلس الادارة :

١. يقر مجلس الادارة وحسب علمه واعتقاده بعدم وجود اية امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة .

٢. يقر مجلس الادارة بمسؤوليته على اعداد البيانات المالية وان جميع المعاملات المالية للشركات تمت ضمن نظام رقابة فعال .
السيد / سامر علي احمد الطيب

	رئيس مجلس الادارة السيد / كفاح احمد المحارمة عضو مستقل
	نائب رئيس مجلس الادارة السيد / محمد عبد الله راشد سعيد الظاهري عضو مستقل

السادة اعضاء مجلس الادارة

	السيد / سامر علي أحمد الطيب ممثل السادة / شركة الارجوان الاستثمارية
	السيد / خالد علي الريموي ممثل السادة / الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
	السيد / محمد خالد الدحلة ممثل السادة / الشركة المتكئة للاستثمار

٣. نقر نحن المكوقعين ادناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي

كفاح احمد المحارمة
رئيس مجلس الادارة

محمد عبد الله الظاهري
نائب رئيس مجلس الادارة

سفيان عبد الكريم البولي
المدير المالي