

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة

# 15

التقرير السنوي الخامس عشر  
لعام 2023

ص.ب 2721 عمان 11821  
المملكة الأردنية الهاشمية  
هاتف: 5537006 فاكس: 5528885  
بريد الكتروني:  
towerlifts@gmail.com



صاحب الجلالة الهاشمية  
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم





---

صاحب السمو الملكي ولي العهد  
الامير الحسين بن عبدالله الثاني

## مجلس الإدارة

- السيد محمد احمد ربحي الفقي  
رئيس المجلس
- السيد عصمت عبد المجيد العرود  
نائب الرئيس
- السيد نضال احمد رضا محمد راضي  
عضواً  
من تاريخ 3 نيسان 2023
- السيد احمد عبد الكريم احمد ابو عمران  
عضواً  
من تاريخ 3 نيسان 2023
- مدققوا الحسابات: السادة المحاسبون العصريون.
- المستشار القانوني:  
1- السيدة المحامية تغريد النصور .



# بسم الله الرحمن الرحيم

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام.  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يشرفني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة وباسم إدارتها التنفيذية وموظفيها، وإن انتهز هذه الفرصة بأن أرحب بكم أجمل ترحيب واتوجه الى حضراتكم بأطيب التحيات ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي الخامس عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري كما في 31 كانون الأول 2023.

### حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين:

يسعدني أن نستعرض وإياكم أهم الأحداث والإنجازات التي مرت بها الشركة خلال العام الماضي (2023) حيث قامت الشركة بالنشاطات التالية:

- 1- بيع قطعة ارض الشركة رقم (37) من اراضي اللبن التابعة لشركة قلعة الامان والخير بمبلغ 288,000 دينار اردني .
- 2- تسديد معظم التزامات الشركة الدائنة وعمل تسويات مما أدى الى تحقيق إيرادات أخرى من ذلك .

### السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير بخطة ثابتة وتأمل الشركة بعون الله تعالى ودعمكم أن تحقق خلال عام (2024) نقلة نوعية في عملها وزيادة الرقعة الاستثمارية في شراء وبيع الاراضي تمكنها من تحقيق نتائج أفضل لمصلحة المساهمين.

وفي الختام يطيب لي أن أتوجه بالشكر إلى السيدات والسادة المساهمين الكرام بخالص الشكر والامتنان ولكل المتعاملين مع الشركة والسادة المساهمين على الثقة التي منحونا إياها وللسعي الدؤوب والحثيث لتحقيق اهداف الشركة كما اتقدم إلى زملائي أعضاء مجلس الإدارة وإدارة الشركة ومستخدميها على دعمهم وجهودهم المتواصلة.

راجين من الله النجاح والتوفيق  
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

رئيس مجلس الادارة  
محمد احمد الفقي



## تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2023 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي.

### حضرات السادة والسيدات المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يتشرف مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي الخامس عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2023 المتضمن القوائم المالية لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام (2024).

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها وحجم الاستثمار الرأسمالي:

#### أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل وخارج التنظيم .
- شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها .
- إقامة وإنشاء مشاريع الاسكان والاعمال بكافة انواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية.
- القيام باعمال الخدمات التجارية بجميع انواعها واشكالها والقيام باعمال الوساطة التجارية وتمثيل المؤسسات والشركات المحلية والاجنبية داخل وخارج المملكة ولها ان تمتلك جميع براءات الاختراع أو الامتيازات أو الاسهم أو العلامات أو اسماء تجارية قد يتبين أن الشركة لها مصلحة فيها.
- أن تشتري أو تستلم جميع أو بعض ممتلكات أو اعمال اي شركة أو مؤسسة فردية أو تساهم فيها أو تندمج أو تشارك فيها أو تتحد بها أو ترتبط بها بأي شكل من الاشكال وان تمتلك اسهمها أو سندات بأي شركة .
- تأسيس وشراء والتملك كلياً أو جزئياً اية شركة أو مؤسسة أو اي شهرة أو اسم تجاري كما يحق للشركة الاندماج مع الغير بقصد التعاون.

#### ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان في خلدا - شارع ميرزا وصفي - بناية رقم (13) ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة موظفين اثنين.

ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي مبلغ (1,129,523) دينار كما في 31 كانون الأول 2023.

الشركة	المشاريع التي تملكها	النشاط الرئيسي	رأس المال المصرح به والمدفوع دينار	نسبة التملك	العنوان	عدد الموظفين
قلعة الامان والخير	-	تملك العلامات التجارية وتملك العقارات والاراضي وبيعها	1,000	100%	عمان في خلدا - شارع ميرزا وصفي - بناية رقم (13)	لا يوجد



ب- الشركات الحليفة:  
لايوجد شركات حليفة لدى الشركة .

ثالثاً: أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم:

الاسم	الصفة	الخبرات	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
السيد محمد أحمد ربحي الفقي	رئيس مجلس الإدارة	رجل اعمال	بكالوريوس هندسة	نائب رئيس مجلس ادارة في شركة رؤيا
السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود	نائب رئيس مجلس الادارة	رجل اعمال ومدير عام	بكالوريوس اداب	لا يوجد عضوية بمجالس اخرى
السيد نضال احمد رضا محمد راضي	عضو	رجل اعمال	دبلوم	عضو بمجلس ادارة شركة رؤيا
السيد احمد عبد الكريم احمد ابو عمران	عضو	ممرض	بكالوريوس تمريض	لا يوجد عضوية بمجالس اخرى

ب- أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :

#	الاسم	المنصب	الخبرات	المؤهل العلمي	الخبرات
1	السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيس مجلس الادارة	رجل اعمال	بكالوريوس هندسة	نائب رئيس مجلس ادارة بشركة رؤيا



رابعاً: أسماء كبار مساهمي الشركة الذين يمتلكون (5%) فأكثر من أسهم الشركة:

لا يوجد اي مساهم يملك 5% وأكثر من اسهم الشركة

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

- 1- نشاط الشركة الحالي في الاستثمار بالمشاريع العقارية في السوق المحلي
- 2- لا يوجد اي نشاطات خارجية للشركة .
- 3- الحصة من الأسواق لا يمكن تحديد حصة الشركة من الأسواق نظرا لعدم وجود احصاءات لذلك .

سادساً: لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون (10%) فأكثر من اجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

سابعاً: الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها .

أ- لا يوجد اي حماية حكومية أو براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها بموجب القوانين والأنظمة .

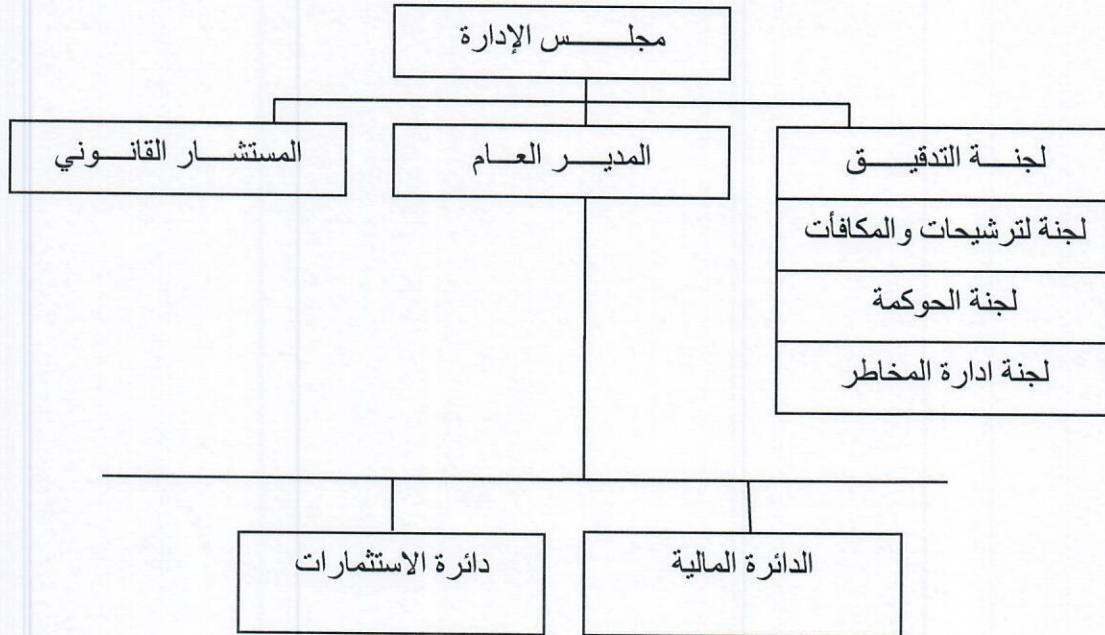
ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

أ- لا يوجد اي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية لها اثر مادي على عمل الشركة .

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولي على الشركة ولا تقوم بتطبيق معايير الجودة الدولية .

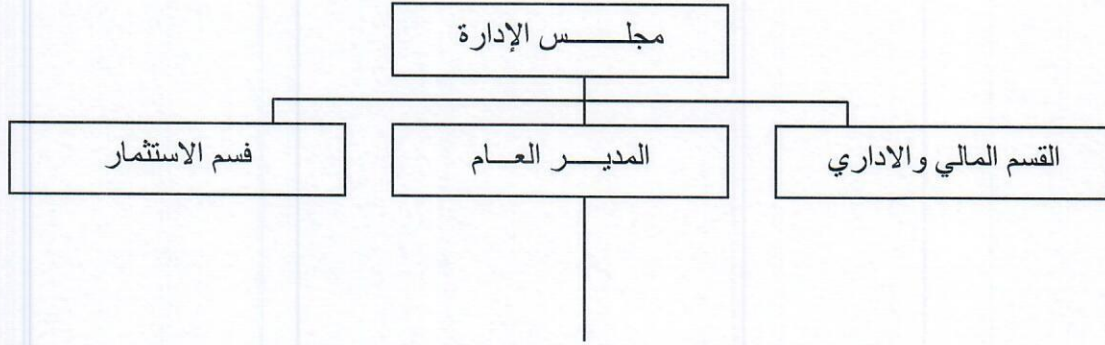
تاسعاً: أ- الهيكل التنظيمي:

1- شركة الانتقائية للاستثمار و التطوير العقاري:





## 2- شركة قلعة الامان والخير للاستثمار التجاري:



### ت- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

المؤهل العلمي	موظفي شركة الانتقائية للاستثمار و التطوير العقاري	موظفي شركة قلعة الامان والخير
دكتورة		
ماجستير		
دبلوم عالي		
بكالوريوس	1	
دبلوم	1	
ثانوية عامة		
المجموع	2	

### ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

- لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

### عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

#### • المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، وتؤثر اسعار الاراضي واسعار مواد البناء سلباً او ايجاباً على الاستثمار في هذا القطاع كما ان معدلات المربحة ومعدلات النمو السكاني وتغير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وتنظيم المناطق لها اثر كبير، وقد مر السوق العقاري في المملكة بمراحل من القوة والضعف ومما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة ورغم أن قطاع العقار في الأردن يعاني حالياً من تباطؤ بسبب الأزمة المالية العالمية وتداعياتها واثار جائحة كورونا إلا أن الخبراء يتوقعون أن تتحسن الأمور في المستقبل إن شاء الله.

#### • المخاطر الطبيعية

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، ورغم وقوع الأردن بالقرب من حفرة الانهدام إلا انه لم تحدث فيه زلازل عنيفة، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة 1994 وبقوة (5 درجات / رختر) كما حصلت بعض الهزات الضعيفة بعد ذلك ولم تخلف أية خسائر تذكر ولا يتوفر للشركة أية دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.



#### الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

- 1- الحصول على أعلى سعر لبيع قطعة ارض رقم (37) من اراضي اللبن في ظل الظروف الاقتصادية.
- 2- عمل تسويات نهائية لبعض دائني الشركة مما اسفر عن إيرادات أخرى كما هو مبين في قائمة الدخل لبيانات الشركة لسنة 2023.

#### الثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

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

#### الثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة بالدينار:

البيان	2023	2022	2021	2020	2019
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل	140,442	(242,898)	(16,004)	(17,660)	(17,250)
الأرباح الموزعة	—	—	—	—	—
صافي حقوق المساهمين	1,181,029	1,042,473	1,285,371	1,302,514	1,320,825
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0,54	0,37	0,48	0,67	0,85

#### الرابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

المؤشرات	2023	2022
العائد على الأصول %	0,099	%(0.155)
العائد إلى حقوق المساهمين %	0,120	%(0.233)
العائد إلى رأس المال المدفوع %	0,059	%(0.103)
نسبة التداول	1,296	%0.00
نسبة السيولة السريعة	1,296	%0.00
نسبة المديونية لحقوق الملكية	0,000	%0.000
نسبة النقدية للمطلوبات المتداولة	1,296	%0.00

#### الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- 1- التطلع الى ان تكون نتائج اعمال الشركة مبشرة .
- 2- من المتوقع ان يكون هناك استقرار مالي للشركة.



السادس عشر: أتعاب التدقيق:  
بلغت أتعاب مدققي الحسابات للشركة والشركات التابعة لها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 شاملة الضريبة العامة على المبيعات بالدينار على النحو الآتي:

اسم مدقق الحسابات		اسم الشركة
المحاسبون	العصريون	
4,000	—	شركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري (م.ع.م)
—	—	شركة قلعة الامان والخير
4,000	—	الاجمالي

السابع عشر:  
أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2023/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2022/12/31
1	السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	90,000	85,000
2	السيد عصمت عبد المجيد العرود	نائب رئيس المجلس	الأردنية	-	17,283
3	السيد نضال احمد رضا محمد راضي	عضو	الأردنية	-	-
4	السيد احمد عبد الكريم احمد ابو عمران	عضو	الأردنية	31,720	-

- اسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الإدارة:  
\*لايوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة.

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة من اشخاص الادارة العليا التنفيذية:

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة في 2023/12/31	الشركات المسيطر عليها
1	السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيس مجلس الادارة	أردني	90,000	—

ج - عدد الاوراق المالية المملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب اشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

\* لا يوجد أسهم مملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب اشخاص الادارة العليا التنفيذية.  
\* لا يوجد اسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.



الثامن عشر:

أ- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السنوية بالدينار:  
لا يوجد اي مزايا او مكافآت او نفقات سفر خلال عام 2023

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة والشركات التابعة خلال السنة المالية:

أ- التبرعات النقدية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

ب- التبرعات العينية:

لا يوجد تبرعات عينية تبرعت بها الشركة خلال السنة المالية.

العشرون: العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها المجموعة مع الشركات التابعة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

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

الحادي والعشرون:

أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

## توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
- 2- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 2023/12/31 والخطة المستقبلية للشركة وإقرارها.
- 3- تلاوة ومناقشة تقرير مدققي الحسابات حول القوائم المالية الموحدة للشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في 2023/12/31.
- 4- المصادقة على القوائم المالية الموحدة للشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في 2023/12/31 وإقرارها وإبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
- 5- المصادقة على تعيين السيدين نضال احمد رضا محمد راضي و احمد عبد الكريم احمد ابو عمران كعضوين مجلس ادارة بدلا من العضوين المقالين السيد احسان علي كاضم العبيدي والسيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد عبد الواحد.
- 6- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2024) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 7- اي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة على جدول الاعمال بموافقة ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم، آمليين أن يكون عام (2024) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة



## الإقـرارـات

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- 2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو

احمد عبد الكريم احمد ابو عمران

عضو

نضال احمد رضا محمد راضي

رئيس مجلس الادارة

محمد احمد ربحي الفقي

نائب رئيس مجلس الادارة

عصمت عبد المجيد العرود

- 1- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2023).

رئيس مجلس الادارة

محمد احمد ربحي الفقي



## تقرير حوكمة الشركات

### مقدمة:

يسرنا ان نعرض عليكم تقرير حوكمة الشركات والذي يلخص المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق تعليمات وقواعد حوكمة الشركات وفقاً لأحكام المادة (17) من تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة (2017) الصادرة عن هيئة الأوراق المالية.

أ- المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة.

### تشكيل مجلس الادارة:

- أ- يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مكون من خمسة اعضاء حسب نظام الشركة، يتم انتخابهم بأسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة.
- ب- جميع اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء غير التنفيذيين.
- ج- بلغ عدد اعضاء مجلس الادارة المستقلين (1) والاعضاء المقيالين (2) من اصل (5) اعضاء.
- د- يتولى مجلس الادارة مهام ادارة الشركة لمدة اربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه.
- ذ- يمثل مجلس الادارة اشخاصا طبيعيين لتمثيلة طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو اخر يمثله خلال مدة المجلس.
- ر- يمثل مجلس الادارة كافة المساهمين ويبدل العناية المهنية اللازمة في ادارة الشركة ويعمل بكل نزاهه وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة واهدافها وغاياتها.
- ز- لا يتم الجمع بين منصب رئيس مجلس الادارة واي منصب تنفيذي اخر في الشركة ولا يشغل احد اقرباء رئيس مجلس الادارة منصب مدير عام الشركة.
- س- يتمتع عضو مجلس الادارة بقدر كاف من الخبرة والمعرفة بالامور الادارية وملما بالتشريعات ذات العلاقة بحقوق وواجبات مجلس الادارة.
- ش- سيتم التحاق مجلس الادارة بدورات تدريبية حول اسس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- ص- لا تقدم الشركة قرضا نقديا من اي نوع لرئيس مجلس الادارة او اي من اعضائه او لاي من اقربائهم.
- ض- تقوم الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لاعضاء مجلس الادارة لتمكنهم من القيام بعملهم والالمام بكافة الجوانب المتعلقة بالشركة.
- ط- يحق لمجلس الادارة الاستعانة باي مستشار خارجي على نفقة الشركة بعد موافقة اعضاء مجلس الادارة وتجنب المصالح الشخصية.

### مهام ومسؤوليات مجلس الادارة:

يقوم مجلس الادارة بتحديد صلاحياته حسب القرارات التي تصدر عنه من حين لآخر.

### سياسية الافصاح:

تقوم الشركة بالافصاح حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

### سياسية تجنب تعارض المصالح:

يضع مجلس الادارة سياسة لتجنب تعارض المصالح واجراءات تهدف الى منع الاشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية او معنوية.



أ - أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
محمد احمد ربحي الفقي	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السيد عصمت عبد المجيد العرود	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
احمد عبد الكريم احمد ابو عمران	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
نضال احمد رضا محمد راضي	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السيد انور مفلح الحجاج	عضو مستقيل	غير تنفيذي	مستقل
السيد احسان كاضم العبيدي	عضو مقال	غير تنفيذي	مستقل
نعم عبد الواحد عبد الواحد	عضو مقال	غير تنفيذي	مستقل

ب- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المنصب
السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيس مجلس الإدارة

ج - جميع عضويات مجلس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة:

الاسم	عضويات مجالس الادارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت	
	الشركة	المنصب
محمد احمد ربحي الفقي	شركة رؤيا	رئيس مجلس ادارة من 2020/7/23
السيد عصمت عبد المجيد العرود	لا يوجد	عضو مجلس ادارة من 2019/12/17
احمد عبد الكريم احمد ابو عمران	لا يوجد	عضو مجلس ادارة من 2023/4/3
نضال احمد رضا محمد راضي	شركة رؤيا	عضو مجلس ادارة من 2023/4/3

و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:

السيد عصمت عبد المجيد العرود

ز- أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

- 1- لجنة التدقيق.
- 2- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- 3- لجنة الحوكمة.
- 4- لجنة إدارة المخاطر.



ج- اسم رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم:

الاسم	الصفة	المؤهلات العلمية	الخبرات
السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيس اللجنة	بكالوريوس هندسة	رجل اعمال
السيد عصمت عبد المجيد العرود	عضو		
السيد نضال احمد رضا محمد راضي	عضو		

ط- اسم رئيس واعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر:

1- لجنة الترشيحات والمكافآت:

الاسم	الصفة
السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيساً
السيد عصمت عبد المجيد العرود	عضواً
احمد عبد الكريم احمد ابو عمران	عضواً

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	الصفة
السيد عصمت عبد المجيد العرود	عضواً
السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيساً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	الصفة
السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيساً
السيد عصمت عبد المجيد العرود	عضواً
السيد نضال احمد رضا محمد راضي	عضواً



ي- عدد اجتماعات اللجان خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:

1- لجنة التدقيق:

بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال السنة (4) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول	الاجتماع الثاني	الاجتماع الثالث	الاجتماع الرابع
السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد عصم عبد المجيد العرود	عضوا	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد نضال احمد رضا	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

2- لجنة الترشيحات والمكافآت:

بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال السنة (2) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول	الاجتماع الثاني
السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيساً	حاضر	حاضر
السيد عصمت عبد المجيد العرود	عضواً	حاضر	حاضر
احمد عبد الكريم احمد ابو عمران	عضوا	حاضر	حاضر

3- لجنة الحوكمة:

بلغ عدد اجتماعات لجنة الحوكمة خلال السنة (2) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول	الاجتماع الثاني
السيد عصمت عبد المجيد العرود	عضواً	حاضر	حاضر
السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيساً	حاضر	حاضر

4- لجنة ادارة المخاطر:

بلغ عدد اجتماعات لجنة ادارة المخاطر خلال السنة (2) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول	الاجتماع الثاني
السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيساً	حاضر	حاضر
السيد عصمت عبد المجيد العرود	عضوا	حاضر	حاضر
السيد نضال احمد رضا	عضوا	حاضر	حاضر



ك- لم تقم لجنة التدقيق بالاجتماع مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة.

ل- اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:  
بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة (10) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

الاجتماع 11 /8/30 2023	الاجتماع 10 /7/20 2023	الاجتماع 9 /6/18 2023	الاجتماع 7 /5/13 2023	الاجتماع 6 /4/8 2023	الاجتماع 5 /3/25 2023	الاجتماع 4 /3/20 2023	الاجتماع 3 /3/8 2023	الاجتماع 2 /2/13 2023	الاجتماع 1 /1/19 2023	العضو	#
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	محمد احمد ربحي الفاقي	1
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	عصمت عبد المجيد العرود	2
—	—	—	—	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	اتور مفلح الحجاج	3
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	احسان كاضم العبيدي	4
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	نعم عبد الواحد عبد الواحد	5
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	—	—	—	—	—	احمد عبد الكريم احمد ابو عمران	6
—	حاضر	حاضر	حاضر	—	—	—	—	—	—	نضال احمد رضا محمد راضي	7

رئيس مجلس الادارة

محمد احمد الفاقي





الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣



الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

صفحة	فهرس
٣ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٥	قائمة الدخل الموحدة
٦	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٧	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٦ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



## تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين  
الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة للشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وكل من قوائم الدخل والدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية الموحدة. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.



## امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقا لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأيها عنها واننا لا نقدم رأيا منفصلا عن الاخر .

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
<p><b>استثمارات في اراضي</b></p> <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فان على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي في قائمة المركز المالي، اذا ما اختارت قيد تلك الاراضي بالتكلفة، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني في قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لأهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p><b>استثمارات في اراضي</b></p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من وجود تدني في كلفة الاراضي، حيث تم تقييم الارض من قبل خبراء عقاريين مرخصين، وتم دراسة فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني الاراضي، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.</p>

## معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريّة. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

## مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية ، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

ان الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد القوائم المالية.



### مسؤولية المحاسب القانوني

ان هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد ، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمي البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق، بالإضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم ثيقن جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم ثيقن جوهرى ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المحاسبون المعصريون

وليد محمد طه

إجازة مزولة رقم (٧٠٣)

Modern Accountants



A member of  
**Nexia**  
International

المحاسبون المعصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

١٧ آذار ٢٠٢٤



الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
١,٤٥٨,٠٠٠	١,١٢٩,٥٢٢	٤	إستثمارات في اراضي
١	١	٥	ممتلكات ومعدات
١,٨٨٦	-	٧	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١,٤٥٩,٨٨٧	١,١٢٩,٥٢٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
-	٢٢٥,٥٠٨		النقد وما في حكمه
-	٢٢٥,٥٠٨		مجموع الموجودات المتداولة
١,٤٥٩,٨٨٧	١,٣٥٥,٠٣١		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			حقوق المساهمين
٢,٣٤٥,١٧١	٢,٣٤٥,١٧١	١	رأس المال
٣٣٦	١٤,٣٨٠	٨	احتياطي اجباري
(١,٣٦٠)	-		احتياطي القيمة العادلة
(١,٣٠١,٦٧٤)	(١,١٧٨,٥٢٢)		خسائر متراكمة
١,٠٤٢,٤٧٣	١,١٨١,٠٢٩		مجموع حقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
٣٢٦,٢١٠	١٧٤,٠٠٢	٩	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٦٩,٤٠٢	-		دائنون
٢١,٨٠٢	-	٦	مطلوب الى جهات ذات علاقة
٤١٧,٤١٤	١٧٤,٠٠٢		مجموع المطلوبات المتداولة
١,٤٥٩,٨٨٧	١,٣٥٥,٠٣١		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح	
-	٢٨٨,٠٠٠		ايرادات بيع اراضي
-	(٣٢٨,٤٧٨)		كلفة بيع اراضي
-	(٤٠,٤٧٨)		مجمّل الخسارة
(٢٢,٤٢٠)	(١٧,٥٣٥)	١١	مصاريف ادارية وعمومية
(٢٢٠,٤٧٨)	-	٤	مخصص تدني اراضي
-	١٩٨,٤٥٥		مخصصات انتفت الحاجة اليها
(٢٤٢,٨٩٨)	١٤٠,٤٤٢		صافي ربح / (خسارة) السنة
(٠,١٠)	٠,٠٦		ربح / (خسارة) السهم:
٢,٣٤٥,١٧١	٢,٣٤٥,١٧١		ربح / (خسارة) السهم _ دينار/ سهم
			المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال _ سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة



الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
(٢٤٢,٨٩٨)	١٤٠,٤٤٢	صافي ربح / (خسارة) السنة
-	(٣,٢٤٦)	خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
(٢٤٢,٨٩٨)	١٣٧,١٩٦	الدخل الشامل المحول الى الخسائر المتراكمة
-	١,٣٦٠	يضاف بنود الدخل الشامل الاخر :
(٢٤٢,٨٩٨)	١٣٨,٥٥٦	التغير في احتياطي القيمة العادلة
		إجمالي الدخل الشامل

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

رأس المال	إحتياطي إجباري	إحتياطي القيمة العادلة	الخسائر المتراكمة	المجموع	
٢,٣٤٥,١٧١	٣٣٦	(١,٣٦٠)	(١,٠٥٨,٧٧٦)	١,٢٨٥,٣٧١	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٢
-	-	-	(٢٤٢,٨٩٨)	(٢٤٢,٨٩٨)	الدخل الشامل للسنة
٢,٣٤٥,١٧١	٣٣٦	(١,٣٦٠)	(١,٣٠١,٦٧٤)	١,٠٤٢,٤٧٣	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
-	-	١,٣٦٠	١٣٧,١٩٦	١٣٨,٥٥٦	الدخل الشامل للسنة
-	١٤,٠٤٤	-	(١٤,٠٤٤)	-	المحول الى الإحتياطي الإجباري
٢,٣٤٥,١٧١	١٤,٣٨٠	-	(١,١٧٨,٥٢٢)	١,١٨١,٠٢٩	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة



الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
		الأنشطة التشغيلية
(٢٤٢,٨٩٨)	١٤٠,٤٤٢	ربح / (خسارة) السنة
		تعديلات على ربح / (خسارة) السنة :
٢,٩٢٨	-	إستهلاكات
٢٢٠,٤٧٨	-	مخصص تدني اراضي
-	٤٠,٤٧٨	خسائر بيع اراضي
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
٧,٩٩١	(٢١,٨٠٢)	مطلوب الى جهات ذات علاقة
١١,٥٠١	(٦٩,٤٠٢)	دائتتون
-	(١٥٢,٢٠٨)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
-	(٦٢,٤٩٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الاستثمارية
-	٢٨٨,٠٠٠	متحصلات من بيع اراضي
-	٢٨٨,٠٠٠	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الاستثمارية
-	٢٢٥,٥٠٨	صافي التغير في النقد وما في حكمه
-	-	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
-	٢٢٥,٥٠٨	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

إن الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة بتاريخ ٩ آب ٢٠٠٧ لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٤٤٣) وإن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٢,٣٤٥,١٧١ دينار اردني مقسم إلى ٢,٣٤٥,١٧١ سهم بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في التعامل في شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارجه بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في عمان .

٢ - المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

يسري تطبيقها للفترات  
السوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

الإلتزامات الإجارية في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي لاعدادالتقارير المالية رقم ١٦)  
يوضح التعديل كيف يقيس البائع (المستأجر) لاحقاً معاملات البيع وإعادة التأجير التي بقي بالمتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) ليتم احتسابها كعملية بيع.  
١ كانون الثاني ٢٠٢٤

الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)  
يوضح التعديل كيف ان الشروط التي يجب ان تلتزم بها المنشأة في غضون اثني عشر شهرا بعد فترة اعداد التقارير تؤثر على تصنيف الالتزام.  
١ كانون الثاني ٢٠٢٤

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد الركيزة الثانية النموذجية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)  
توفر التعديلات استثناء مؤقتاً للمتطلبات المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضرائب الموجلة المتعلقة بالركيزة الثانية لضرائب الدخل.  
١ كانون الثاني ٢٠٢٣، غير  
انها غير مطلوبة في اية بيانات  
مالية مرحلية لسنة ٢٠٢٣.

ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)  
تضيف التعديلات متطلبات الإفصاح والمراجع لإشارية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، والتي تطلب من المنشآت تقديم معلومات نوعية وكمية حول التعاقدات الخاصة بتمويل الموردين.  
١ كانون الثاني ٢٠٢٤

عدم قابلية تبادل أسعار الصرف (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)  
تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للصرف وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون قابلة لذلك.  
١ كانون الثاني ٢٠٢٥

تتوقع الادارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق المبدئي.



### ٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

#### معايير إعداد البيانات المالية الموحدة

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .  
تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية والاستثمارات في العقارات والتي تم عرضها حسب قيمتها العادلة، فيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة.

#### أساس توحيد البيانات المالية الموحدة

تتألف البيانات المالية الموحدة للشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م والشركة التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة ( الشركة التابعة).  
تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
  - نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها .
  - القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر.
- تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.
- عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

## الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة . وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة على مالكي الشركة ومالكي الحصص غير المسيطرة ، إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى حدوث عجز في أرصدة الأطراف غير المسيطرة.

حيثما لزم الأمر، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة الأم.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق المساهمين والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة قلعة الأمان والخير				تملك العلامات التجارية وتحويلها
للاستثمار التجاري المحدودة	الأردن	٢٠١٠	١٠٠%	والتنازل عنها وتملك الاراضي
المسؤولية				والعقارات وبيعها ما عدا مكتب عقاري
				وتطوير وتحسين العقارات
				والاستشارات العقارية والتجارية.

### الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الارباح او الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعرّف بها في بنود الدخل الشامل الاخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم اعادة تصنيف الارباح او الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات الى الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها الى الارباح المستقبلية. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحفوظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر.



يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، ما لم تمثل أرباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الآخر في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها وقياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، فإن شروطها التعاقدية يجب أن تؤدي إلى التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما إذا كانت الموجودات المعترف بها حديثاً تشكل جزءاً من نموذج أعمال قائم أو أنها تعبر عن بداية نموذج أعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج أعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما إذا كانت نماذج الأعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة أي تغيير في نماذج أعمالها.

عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الآخر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

تتعرض أدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الآخر للانخفاض في القيمة.

#### إعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الأعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتباراً من اليوم الأول من الفترة المالية الأولى التي تعقب التغيير في نموذج الأعمال والذي ينتج عنه إعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظراً لعدم وجود تغييرات في نموذج الأعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم إجراء إعادة تصنيف.

#### انخفاض القيمة

ان المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الادوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

- نقد وارصدة لدى البنوك ، و
- ذمم تجارية مدينة واخرى ، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة او الممنوحة المتدنية في قيمتها الائتمانية (والتي سيتم تناولها بشكل مفصل فيما يلي)، يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسارة بقيمة تعادل:

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، اي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة ١) ، او

- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، اي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار اليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

قامت الشركة باختيار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية والذمم المدينة التجارية والاخرى والمطلوبات من جهات ذات علاقة بمبلغ يعادل قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر هذه الموجودات.

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على انها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعلية للاصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من اجمالي القيمة الدفترية للاصول. بالنسبة لاوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الاخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للاصل.

عند تحديد ما اذا كانت مخاطر الائتمان للاصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود او تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفر، بما في ذلك اية معلومات حول توقعات مستقبلية.



بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على أنها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالإضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على أساس جماعي. يمكن ان يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة الى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية او المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالنقد والارصدة لدى البنوك، الذمم التجارية المدينة وأخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل وبيان الدخل الشامل الاخر.

تعتبر الشركة ان اداة الدين لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معادلا لتعريف المفهوم العالمي لفئة الاستثمار.

#### قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن اهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف تستمد هذه المعلومات من النماذج الاحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية الاخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

#### الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر اي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث او اكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاصل المالي. ويشار اليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما اذا كانت ادوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الاصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث او اكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

#### الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، او عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية الى منشأة اخرى. اذا لم تقم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصصة المحتفظ بها من الموجودات اضافة الى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. اذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالاقتراض المضمون للعوائد المستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة أو التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة المدينة في الأرباح والخسائر.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، فإن الأرباح أو الخسائر المسجلة سابقا في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاوراق المالية، لا يتم إعادة تصنيفها ضمن بين الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح المستبقة.

#### عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

يتم عرض مخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة في المعلومات المالية على النحو التالي :

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنوك) : كخصم من اجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث ان القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ إعادة التقييم في مخصص إعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الاخر.

#### الاعتراف بالايادات والمصاريف

يتم تحقيق الايرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثقة.

يتم الاعتراف بالمصاريف على اساس الاستحقاق.

#### الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرات، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الايرادات والمصاريف. ان نتائج الاعمال الفعلية من الممكن ان تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عند اعداد البيانات المالية الموحدة قامت الادارة بإتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية.



الاحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩

• تقييم نموذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الادلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس اداؤها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما اذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا لموجودات المرحلة ١، او خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة ٢ او المرحلة ٣. ينتقل الاصل الى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. وعند تقييم ما اذا كانت مخاطر الائتمان لأي من الموجودات قد ارتفعت بشكل كبير، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمعلومات المستقبلية الموثوقة.

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ يعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين ١٢ شهرا الى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، او العكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

• النماذج والافتراضات المستخدمة:

تستخدم الشركة نماذج وافتراضات متنوعة لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وكذلك لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. وينطبق الحكم عند تحديد افضل النماذج الملائمة لكل نوع من الموجودات وكذلك لتحديد الافتراضات المستخدمة في تلك النماذج، والتي تتضمن افتراضات تتصل بالمحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩  
فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الإدارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الأكثر  
اهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية :  
- تحديد العدد والوزن النسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من انواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات  
الصلة بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند الى  
افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

• احتمالية التعثر :

تشكل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديرا لاحتمالية التعثر عن  
السداد خلال افق زمني معين، ويشمل حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات المتعلقة بالظروف المستقبلية.

• الخسارة عند التعرض :

تعتبر الخسارة عند التعرض تقديرا للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. ويستند الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية  
المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها، مع الاخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الاضافية والتعديلات  
الائتمانية المتكاملة.

المصاريف

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف الإيرادات وفقاً للمعايير  
المحاسبية المتعارف عليها. ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك بين المصاريف العمومية وكلفة الإيرادات على أساس ثابت.

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب والإستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور  
أو أقل.

مشاريع تحت التنفيذ

هي كافة الأصول تحت الإنشاء والتي تقوم المنشأة بالإنفاق عليها حتى يتم التشغيل وجميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج في  
الميزانية في جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ وعند اكتمال الأصل تتم رسملة كافة النفقات و تحول القيمة كاملة الى  
بند الأصول الثابتة

## الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

### الإستثمارات في أراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة ( حسب معيار الدولي رقم ٤٠ ) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي.

### الأسهم المملوكة من الشركات التابعة

يتم إظهار الأسهم المشتراة في رأسمال الشركة من قبل الشركات التابعة بالتكلفة مخصومة من حقوق الملكية.

### الذمم الدائنة ومستحقاتها

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة بقيمة الالتزام مقابل الخدمات المستلمة سواء صدرت بها فواتير ام لا سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

### الأطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تحويل الموارد والخدمات أو الإلتزامات ما بين الأطراف ذات العلاقة ويتم اعتماد أسس وشروط التعاملات بين الأطراف ذات العلاقة من قبل الإدارة.

### المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة إذا إنعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

### التقرير القطاعي

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

إن نشاط الشركة الحالي يتكون من قطاعين اقتصاديين تتمثل في الاستثمارات العقارية والاستثمارات في الاراضي والاستثمارات في الموجودات المالية.



#### التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

#### الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة. ويتم الإستهلاك وفقاً لطريقة القسط الثابت وبمعدلات سنوية كما يلي:-

##### نسبة الإستهلاك

٩%	أثاث ومفروشات
١٢%	ديكورات
٢٥%	أجهزة كمبيوتر وبرامج
١٥%	أجهزة متنوعة
٣٠%	أجهزة خلوية

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة، مجمل الربح والخسارة.

#### ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق. يتم إحتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

#### عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم الاعتراف بالإيجارات باعتبارها موجودات حق الاستخدام والالتزامات المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المؤجرة متاحة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الإيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل كلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة عقد الإيجار وذلك للحصول على معدل دوري ثابت للفائدة المستحقة على الرصيد المتبقي من المطلوبات لكل فترة. يحتسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الانتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر، بطريقة القسط الثابت.

تقاس التزامات عقود الإيجار التشغيلية بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية، حيث تخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار. وإذا تعذر تحديد هذا المعدل، يستخدم معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو المعدل على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل والموجودات ذات القيمة المنخفضة على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل هي عقود إيجار لمدة ١٢ شهرا أو أقل.

#### ٤- الاستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في استثمارات في أراضي لكل من :

أرض عراقيب سعدا من منطقة السلط قطعة رقم (١٠٩) حوض رقم (١٢٨)، وقطعة أرض رقم (٣٧) من أراضي منطقة اللين حوض الخمان الشمالي رقم (٢٠) :

٢٠٢٣	٢٠٢٢
١,٩٢٨,٨٣٨	٢,٣٤٨,٨٣٨
(٧٩٩,٣١٦)	(٨٩٠,٨٣٨)
١,١٢٩,٥٢٢	١,٤٥٨,٠٠٠

استثمارات في أراضي

ي طرح: مخصص تدني في الأراضي

إن متوسط القيمة العادلة للأراضي أعلاه وفقاً لتقدير مخصص عقاري مرخص تمت بتاريخ ٧ آذار ٢٠٢٤ قد بلغ ١,١٩١,٧٠٠ دينار أردني.

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

٥- الممتلكات والمعدات

اجهزة كمبيوتر						٢٠٢٣
المجموع	اجهزة خلوية	اجهزة متنوعة	وبرامج	ديكورات	اثاث ومفروشات	
						<u>التكلفة :</u>
٣٤,٨٩٠	٦٤٨	٥,٣٩٨	٢,٦٢٩	٧,٢٦٥	١٨,٩٥٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
-	-	-	-	-	-	اضافات
-	-	-	-	-	-	استبعادات
٣٤,٨٩٠	٦٤٨	٥,٣٩٨	٢,٦٢٩	٧,٢٦٥	١٨,٩٥٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
						<u>الاستهلاك المتراكم</u>
٣٤,٨٨٩	٦٤٨	٥,٣٩٨	٢,٦٢٩	٧,٢٦٥	١٨,٩٤٩	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
-	-	-	-	-	-	استهلاكات
-	-	-	-	-	-	استبعادات
٣٤,٨٨٩	٦٤٨	٥,٣٩٨	٢,٦٢٩	٧,٢٦٥	١٨,٩٤٩	الرصيد في ٣١ كانون الأول
١	-	-	-	-	١	القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول

اجهزة كمبيوتر						٢٠٢٢
المجموع	اجهزة خلوية	اجهزة متنوعة	وبرامج	ديكورات	اثاث ومفروشات	
						<u>التكلفة :</u>
٣٤,٨٩٠	٦٤٨	٥,٣٩٨	٢,٦٢٩	٧,٢٦٥	١٨,٩٥٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
-	-	-	-	-	-	اضافات
-	-	-	-	-	-	استبعادات
٣٤,٨٩٠	٦٤٨	٥,٣٩٨	٢,٦٢٩	٧,٢٦٥	١٨,٩٥٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
						<u>الاستهلاك المتراكم</u>
٣١,٩٦١	٦٤٨	٣,١١٣	٢,٦٢٩	٧,٢٦٥	١٨,٣٠٦	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٢,٩٢٨	-	٢,٢٨٥	-	-	٦٤٣	استهلاكات
-	-	-	-	-	-	استبعادات
٣٤,٨٨٩	٦٤٨	٥,٣٩٨	٢,٦٢٩	٧,٢٦٥	١٨,٩٤٩	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
١	-	-	-	-	١	القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول



الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

## ٦- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة خلال السنة بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة التالية:

العلاقة		
رئيس مجلس الادارة	محمد الفقي	
عضو مجلس الادارة	عصمت العرود	
تابعة (تحت التصفية)	شركة الحاكمية للتجارة والاستثمار ذ.م.م	
تابعة (تحت التصفية)	شركة الرستمى للتجارة والاستثمار ذ.م.م	
تابعة (تحت التصفية)	شركة الغزالية للتجارة العامة ذ.م.م	
تابعة (تحت التصفية)	الشركة الغربية للتجارة والتسويق ذ.م.م	

يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة مما يلي:-

٢٠٢٢	٢٠٢٣
١٠,٥٦٦	١٠,٥٦٦
(١٠,٥٦٦)	(١٠,٥٦٦)
-	-

الشركة الغربية للتجارة والتسويق (تحت التصفية)

مخصص خسائر ائتمانية مطلوب من جهات ذات علاقة

يتكون المطلوب الى جهات ذات علاقة مما يلي:-

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١١,٢٢٨	-	محمد الفقي رئيس مجلس الادارة
٥,٥٦٦	-	عصمت العرود عضو مجلس ادارة
١,١٠٢	-	الشركة الحاكمية للتجارة والاستثمار (تحت التصفية)
٢,٩٠٦	-	الشركة الرستمى للتجارة والاستثمار (تحت التصفية)
١,٠٠٠	-	الشركة الغزالية للتجارة العامة (تحت التصفية)
٢١,٨٠٢	-	

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٧- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٢	٢٠٢٣
١,٨٨٦	-
١,٨٨٦	-

استثمار في شركة الركائز للاستثمار م.ع.م بأسهم عددها صفر سهم (٢٠٢٢: ٦,٢٨٨ سهم)

٨- الإحتياطي الإجباري

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأئصبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجتمعة في حساب الإحتياطي الإجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

٩- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣
١٤٩,٦٢٩	١٧٤,٠٠٢
١٧٥,١٦٩	-
١,٤١٢	-
٣٢٦,٢١٠	١٧٤,٠٠٢

مصاريف مستحقة

مخصص التزامات محتملة

حسابات دائنة أخرى

١٠- ضريبة الدخل

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات للاعوام من ٢٠٠٧ و لغاية ٢٠٢٢ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

١١ - المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢,٩٢٨	-	استهلاكات
١١,٩٩٢	٦,٥٦٧	رسوم حكومية واشتراكات
٧,٥٠٠	٨,٤٠٠	أتعاب مهنية
-	١,٥٠٠	ايجارات
-	١,٠٦٨	متنوعة
٢٢,٤٢٠	١٧,٥٣٥	

١٢ - المعلومات القطاعية

ان تفاصيل إيرادات وأرباح القطاعات التشغيلية للشركة هي على النحو التالي :

ارباح / (خسائر) القطاع		خسائر القطاع		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
(٢٢٠,٤٧٨)	-	-	-	قطاع الاستثمار في الموجودات المالية
(٢٢,٤٢٠)	١٤٠,٤٤٢	-	-	قطاع الاستثمارات الاخرى
(٢٤٢,٨٩٨)	١٤٠,٤٤٢	-	-	

إن إجمالي موجودات ومطلوبات قطاعات الشركة التشغيلية هي على النحو التالي :

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤١٧,٤١٤	١٧٤,٠٠٢	١,٨٨٦	—	قطاع الاستثمار في الموجودات المالية
—	—	١,٤٥٨,٠٠١	١,١٢٩,٥٢٣	قطاع الاستثمار في العقارات
٤١٧,٤١٤	١٧٤,٠٠٢	١,٤٥٩,٨٨٧	١,١٢٩,٥٢٣	المجموع

١٣ - الوضع القانوني للشركة

حسب ما هو وارد في كتاب محامي الشركة فان الوضع القانوني للشركة على النحو التالي :

لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الشركة وشركتها التابعة على الغير .

بلغ حجم القضايا المرفوعة من قبل الغير على الشركة مبلغ وقدره ١١٧,٩٠٩ دينار اردني.



الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

١٤ - الأدوات المالية

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والأرصدة الدائنة الأخرى.  
المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر			
-	-	-	-
-	-	-	-
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر			
١,٨٨٦	-	-	١,٨٨٦
١,٨٨٦	-	-	١,٨٨٦

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢٢.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطي الإجمالي وأسهم مملوكة من شركات تابعة وإحتياطي القيمة العادلة والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة.

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة لا يضم أي ديون من خلال الاقتراض، وكذلك لم تحدد الشركة أقصى معدل للمديونية محسوباً على أساس نسبة الدين إلى حقوق الملكية الموحدة.

إدارة المخاطر المالية

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:-

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن اقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. تتعرض الشركة الى مخاطر معدلات الفائدة.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان

بمختلف أنواعها. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

١٥- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٧ آذار ٢٠٢٤ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

١٦- أرقام سنة المقارنة

تم إعادة تصنيف وتبويب بعض أرقام سنة ٢٠٢٢ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٢٣.