



شركة أمواج العقارية م.ع.م.

المساهمة العامة المحدودة

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الخامس عشر  
لعام 2022

# شركة أمواج العقارية م.ع.م.

المساهمة العامة المحدودة  
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الخامس عشر

لعام 2022

ص.ب 18061، عمان 11195

المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف: 0790950222 فاكس: 0799949093

## أعضاء مجلس الإدارة

- |                   |  |
|-------------------|--|
| رئيس مجلس الإدارة | 1. معالي السيد "محمد سامر" محمد مروان الطويل |
| نائب الرئيس       | 2. السيد رمزي جورج خوري                      |
| عضواً             | 3. السيد يوسف مذهب حداد                      |
| عضواً             | 4. السيد "محمد تحسين" سليم الصباغ            |
| عضواً             | 5. السيدة ديماء حدادين                       |
| عضواً             | 6. السيد عماد الدين ملحس                     |
| عضواً             | 7. السيد "محمد رمزي" شوكت شقم                |
|                   | ممثل شركة ألنيوم البتراء                     |
|                   | ممثل شركة الإستثمارات والصناعات المتكاملة    |

مدققوا الحسابات: المهنيون العرب

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أن أرحب بكم بإسمي وبإسم أعضاء مجلس إدارة شركة أمواج العقارية المساهمة العامة المحدودة بمناسبة إنعقاد الإجتماع العادي الخامس عشر لهيئتك العامة الموقرة، كما يسرني أن أقدم لكم موجزاً عن أهم أعمال شركتكم للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022 وخطتها المستقبلية.

كما نعلم جميعاً فإن البلاد مرت في ظروف صحية وإقتصادية صعبة وقد ذكرنا المعضلات التي مررنا بها وكيف تم تجاوزها في العام 2020 وأوضحنا في تقريرنا الرابع عشر كيف تم التعامل مع الظروف القاهرة التي مررنا بها وما بذلناه للحفاظ على نسبة إشغال جيدة داخل المول وفعلنا تم تدارك نقص الإيرادات التأجيلية وتم تحصيل العديد من الذمم قضائياً، وتم تأجير بعض المساحات الفارغة خلال العام 2022 وجاري التفاوض من أجل تأجير مساحات أخرى.

وفيما يتعلق بالأمور المالية للشركة، فقد حققت خسائر دفترية خلال عام 2022 بلغت نحو 1,000,762 دينار مقارنة مع 3,004,657 دينار للعام 2021 وذلك بعد تفاوضنا مع البنوك لتخفيض نسب الفوائد والعمولات على القروض وقيامنا بتقليص عدد الموظفين خلال العام 2021 وتغيير إنارة المول للتوفير في فاتورة الكهرباء وقيامنا بإعادة تخمين المول والحصول على إعفاء التسديد المبكر للمسقفات إضافة لاسترداد مبلغ من أمانة عمان عن التغيير الإنشائي في المول. علماً بأن البنوك ستقوم بعكس قيمة الفوائد في حال تم الانتهاء من إنشاء الفندق داخل المول حسب اتفاق الهيكلية وستعدل قيمة الخسارة، وتم إعادة تخمين المول وتخفيض قيمة ضريبة المسقفات للعام 2022 إلا أن المشكله الأكبر التي تواجه الشركة هي قيمة كلف الكهرباء المرتفعه جدا وضريبة المسقفات وحجم الفوائد على القروض، كما أن الخسارة الدفترية المتحققة هي بعد المخصصات والاستهلاكات.

ودون الخوض في تاريخ الشركة منذ تأسيسها في بداية عام 2008 والأحداث العالمية والإقليمية والمحلية التي ساهمت في وصول الشركة إلى الوضع المالي التي هي عليه الآن، فإن إدارة الشركة وكما أعلمنا السادة المساهمين في كلمتنا بالتقرير الرابع عشر قد قررت توزيع مصادر دخلها وقد أعادت هيكلة القروض وخفض الفوائد بشرط إقامة فندق داخل المول وفعلنا تم الحصول على التراخيص والموافقات من أمانة عمان ووزارة السياحة وتم البدأ بالعمل لإقامة فندق 5 نجوم بمساحة 17000 متر مربع داخل المول وطرحت العطاءات الرئيسية والعمل جاري حسب الجدول الزمني الموضوع لغاية إنشاء الفندق. ويتم زيادة رأسمال شركة الياقوت العقارية تباعاً حسب متطلبات مشروع الفندق ومن المتوقع افتتاح الفندق (راديسون بلو) خلال الربع الثالث من العام 2023. كما قامت شركة الياقوت العقارية بتأسيس شركة نسر الأردن الدولية لتجارة المواد الغذائية ولذلك لإنشاء هايبر ماركت مملوك بالكامل للشركة وذلك لزيادة مصادر الدخل وتوزيعها وزيادة قدرة الشركة على تحقيق أرباح والوفاء بالتزاماتها.

وفي الختام لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل للسادة المساهمين على الثقة التي أولونا إياها ولجميع العاملين في الشركة على جهودهم وإخلاصهم، راجين من الله العزيز القدير أن يوفقنا جميعاً لما فيه خير الأردن الغالي.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

سامر الطويل  
رئيس مجلس الإدارة

## تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2022 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة أمواج العقارية المساهمة العامة المحدودة في الإجتماع الخامس عشر الذي سينعقد عن طريق برنامج ZOOM .

حضرات السادة المساهمين الكرام،  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الإجتماع وأن يقدم إليكم تقريره السنوي للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022 والمتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لذات السنة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام 2023 .

**أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين فيها وحجم الإستثمار الرأسمالي:**  
**أ- أنشطة الشركة الرئيسية:**

تهدف الشركة إلى تحقيق الغايات التالية من خلال إستثمار أموالها ومصادر تمويلها في كافة أوجه الإستثمار المتاحة كما يلي:

1. شراء وبيع وإستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارج التنظيم بجميع أنواعها وإستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
2. شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
3. إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والإستثمارية والمراكز التجارية والمولات وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو إستثمارها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
4. صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات المتعلقة بذلك حسب القوانين والأنظمة المرعية.
5. إستيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخامات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.
6. إنشاء مركز حديث لصيانة و/أو تنفيذ و/أو تركيب الأبنية والمعدات والآلات داخل المجمعات السكنية ولتحقيق غايات الشركة وكذلك القيام بجميع الخدمات الأخرى اللازمة لها والمتعلقة بها والمتفرعة عنها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
7. أن تعمل على إدارة كافة أنواع العقارات بما في ذلك تحسين وتطوير وإجراء عمليات البيع والمبادلة والتأجير والرهن العقاري وكذلك بيع ممتلكات وحقوق الشركة كلها أو بعضها لما فيه مصلحة الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.

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

- تقع مكاتب الشركة في جاليريا مول - الصويفية - الطابق الاول.
- يعمل في الشركة والشركة التابعة مائة و واحد موظف بعضهم يحمل شهادات جامعية وذوي خبرة عالية.

- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة.

## ج - حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للفترة المنتهية في 31 كانون أول 2022 مبلغ (73,633,061) دينار.

## ثانياً: الشركات التابعة للشركة:

شركة اليافوت العقارية ذ.م.م هي شركة محدودة المسؤولية مسجلة في سجل الشركات تحت الرقم 9617 بتاريخ 2005/1/25 برأسمال قدره (31,921,191) دينار أردني مدفوع بالكامل وهي شركة مملوكة 41,7% لشركة أمواج العقارية المساهمة العامة .

ونشاط الشركة يكمن في الإستثمار العقاري من خلال شراء وبيع وإستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارجه بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين المرعية وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والإستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية وتأجيرها وإستثمارها، بالإضافة إلى صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك، وإستيراد جميع المواد والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة، حسب القوانين والأنظمة المرعية، وتملك شركة اليافوت العقارية ذ.م.م بالكامل جاليريا مول البالغة مساحته الإجمالية حوالي (125) ألف متر مربع وتقع مكاتب الشركة في جاليريا مول – الصويفية الطابق الاول .

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

الإسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
معالي السيد "محمد سامر" محمد مروان الطويل.	رئيس مجلس الإدارة	1967	يحمل شهادة محاسب قانوني CPA من جامعة إلينوي في الولايات المتحدة الأمريكية وشهادة بكالوريوس في المحاسبة والإقتصاد من الجامعة الأردنية	1989  1988	وزير سابق للإقتصاد الوطني والسياحة والآثار. مدير عام شركة الصقر العربي للتنمية ذ.م.م – حالياً. رئيس هيئة مدبري شركة الصقر لتطوير الأعمال ذ.م.م – حالياً. رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري- سابقاً. نائب رئيس مجلس إدارة شركة عمان للتنمية والإستثمار – سابقاً. عضو مجلس إدارة شركة مصفاة البترول – سابقاً. عضو مجلس إدارة البنك العربي المحدود – سابقاً. عضو مجلس إدارة بنك الإنماء الصناعي – سابقاً.
السيد/ رمزي جورج مبدى خوري	نائب الرئيس	1958	يحمل شهادة بكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة أوستن	1980	رئيس هيئة مديرين للشركة الثلاثية للصناعات الدوائية ومواد التجميل – حالياً. عضو هيئة مديرين في عدة شركات – حالياً. المدير العام لمجموعة شركات ميكا – حالياً. عضو مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري- سابقاً
السيد/ يوسف مذهب حداد	عضو	1952	يحمل شهادة بكالوريوس تجارة	1972	رئيس مجلس إدارة شركة يوسف مذهب حداد – حالياً. عضو مجلس إدارة في الشركات التالية حالياً: شركة النسر للتقطير .

					شركة مرجان. مزارع النزهة. المميزة لصناعة الأسمدة.
السيد/ "محمد تحسين" سليم الصباغ	عضو	1948	يحمل شهادة بكالوريوس صيدلة وشهادة ماجستير في الصيدلة	1970 1973	مدير عام شركة مستودع أدوية الصباغ – حالياً. عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعة الكلورين المساهمة العامة. عضو مجلس إدارة شركة دار الدواء المساهمة الخاصة – سابقاً.
السيدة/ دينا حدادين ممثل شركة الإستثمارات والصناعات قابضة	عضو	1977	يحمل شهادة بكالوريوس هندسة صناعية من الجامعة الأردنية وشهادة ماجستير ادارة اعمال من الجامعة الأردنية	2000 2005	مدير إستثمار في مجموعة نقل.
السيد/ عماد الدين ملحس	عضو	1954	يحمل شهادة بكالوريوس تاريخ وآثار من جامعة برلين	1984	الإستثمار في المجالات السياحية والفندقية مدير عام شركة ضانا للاستثمارات
"محمدرمزي" شوكت شقم	عضو	1971	يحمل شهادة البكالوريوس في ادارة الاعمال من الجامعة الاردنية	1993	مدير عام شركة ألمنيوم البتراء الرئيس التنفيذي لمجموعة البتراء

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

الإسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
عمر زياد عبد اللطيف	المدير المالي والتجاري والاداري	1979	يحمل شهادة بكالوريوس في المحاسبة وشهادة التخصص بالموازنات CBS الصادره من المعهد الدولي للاستثمار والماليه الصادره من واشنطن	2003	شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري 2005- 2007. أوليه لتجارة السيارات 2005-2007 أمانة عمان الكبرى 2003-2005 شركة امواج العقارية 2008 –حتى الان

رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم بنسبة 5% فأكثر مقارنة بالسنة السابقة:

التسلسل	إسم المستثمر	عدد الأسهم كما في 2022/12/31		عدد الأسهم كما في 2021/12/31		عدد الاسهم في 2020/12/31	
		عدد الأسهم	النسبة(%)	عدد الأسهم	النسبة(%)	عدد الأسهم	النسبة(%)
1	شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري	2,640,000	8.8	2640000	8.8	2877463	9.95
2	محمد سامر محمد مروان محمد الطويل	2,530,800	8.436	2,530,800	8.436	2,530,800	8.436
3	شركة اوران للإستثمار	1,750,001	5.833	1,750,001	5.833	1,750,001	5.833
4	شركة القوس للإستثمار	3522496	11.742	3,522,496	11.742	3,522,496	11.742
5	شركة الإستثمارات والصناعات المتكاملة القابضة	1,764,726	5.882	1,764,726	5.882	1,764,726	5.882
6	شركة ركن الأزياء لتجارة التجزئة	2,006,856	6.6	2006856	6.6	1884206	6.28

ب- الشركات المسيطر عليها من أعضاء مجلس الإدارة والتي تملك اسهم في شركة أمواج العقارية :

التسلسل	اسم الشركة	العضو	نسبة تملك العضو للشركة	عدد الأسهم كما في 2022/12/31		عدد الأسهم كما في 2021/12/31		عدد الأسهم كما في 2020/12/31	
				عدد الأسهم	النسبة (%)	عدد الأسهم	النسبة (%)	عدد الأسهم	النسبة (%)
1	شركة الصقر العربي للتنمية	محمد سامر الطويل	100%	510210	1.7%	510210	1.7%	510210	1.7%
2	شركة القوس للاستثمار	رمزي خوري	64%	3522496	11.742%	3522496	11.7%	3522496	11.7%
3	شركة ركن الازياء لتجارة التجزئة	محمد سامر الطويل	26%	2,006,856	6.6%	1884206	.01	0	0

. أفراد الإدارة العليا وأقاربهم لا يملكون أسهم في الشركة ولم يطرأ اي تغيير .

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

في ضوء الوضع الحالي بالتحديد و المشهد الإقتصادي العالمي فإن الاستثمار في هذا المجال يواجه تحديات كما في باقي القطاعات مع وجود المنافسة مع المولات الأخرى لإستقطاب مستثمرين. و الحصول على إيجارات ودخل متواصل على مدى طويل مما يعطي المساهمين حالة من الأمان والإستقرار في العائد على إستثماراتهم و وجود المول في قلب السوق التجاري في الصوفية وبمواصفات عالمية يمنح للشركة ميزه عن باقي المولات الأخرى .

سادساً: درجة الإعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً:

لا يوجد إعتدال على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

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

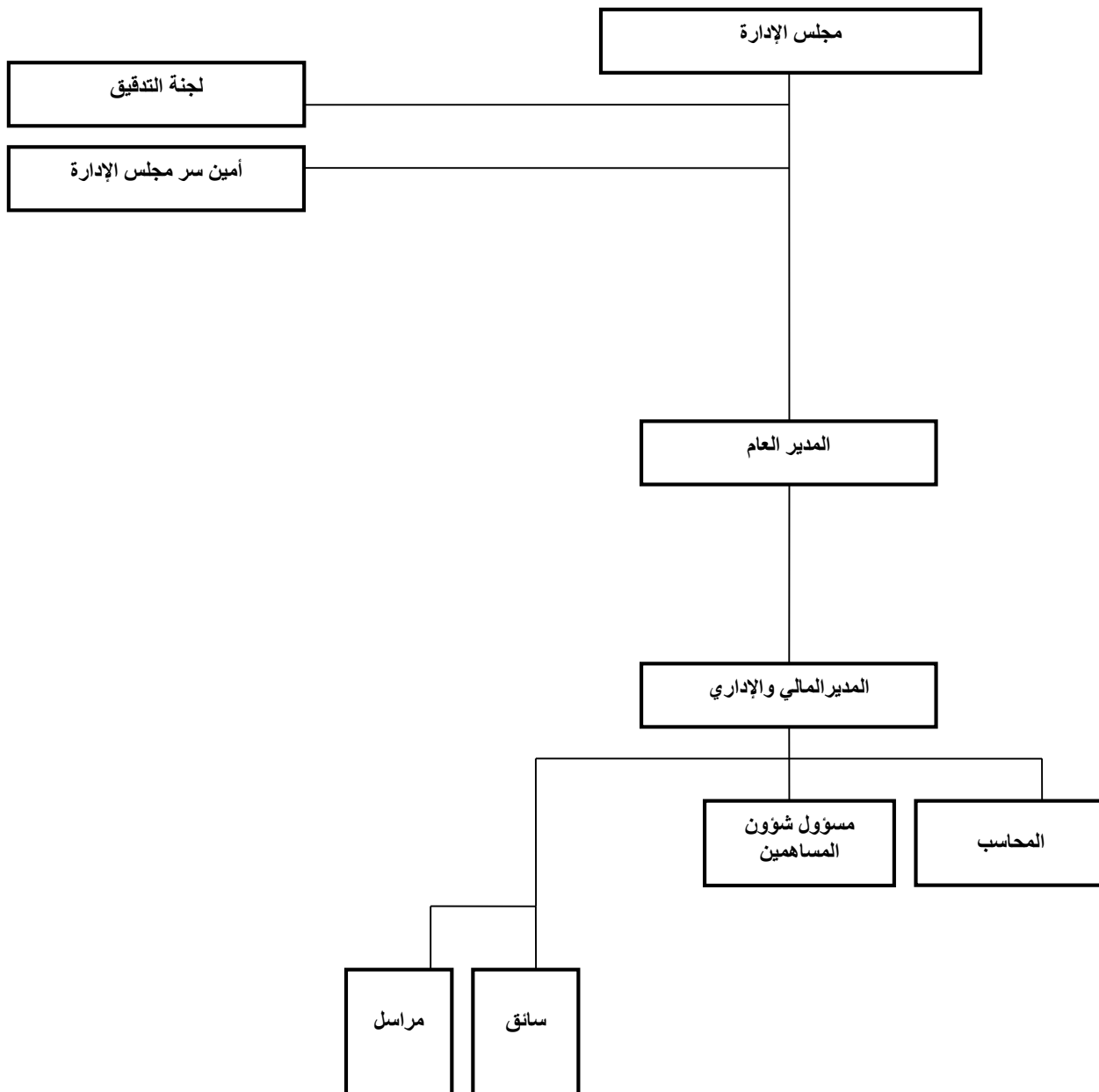
1. حصلت الشركة على إعفاء من هيئة تشجيع الإستثمار على الموجودات الثابتة (الات, الأجهزة , المعدات, والاليات والعدد المخصصة) لاستخدامها حصراً في المشروع بما يخدم مدن التسلية والترفيه السياحي حسب الإعفاء رقم 1808/2/31/620 تاريخ 2010/2/21 وتنتهي مدة الاعفاء بتاريخ 2015/2/16.
2. لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.
3. حصلت الشركة على إعفاء من هيئة تشجيع الإستثمار مدخلات الفندق رقم 4767/2/31/620 ج+ض تاريخ 2021 /11/1 وتنتهي مدة الاعفاء بتاريخ 2024/10/31.

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

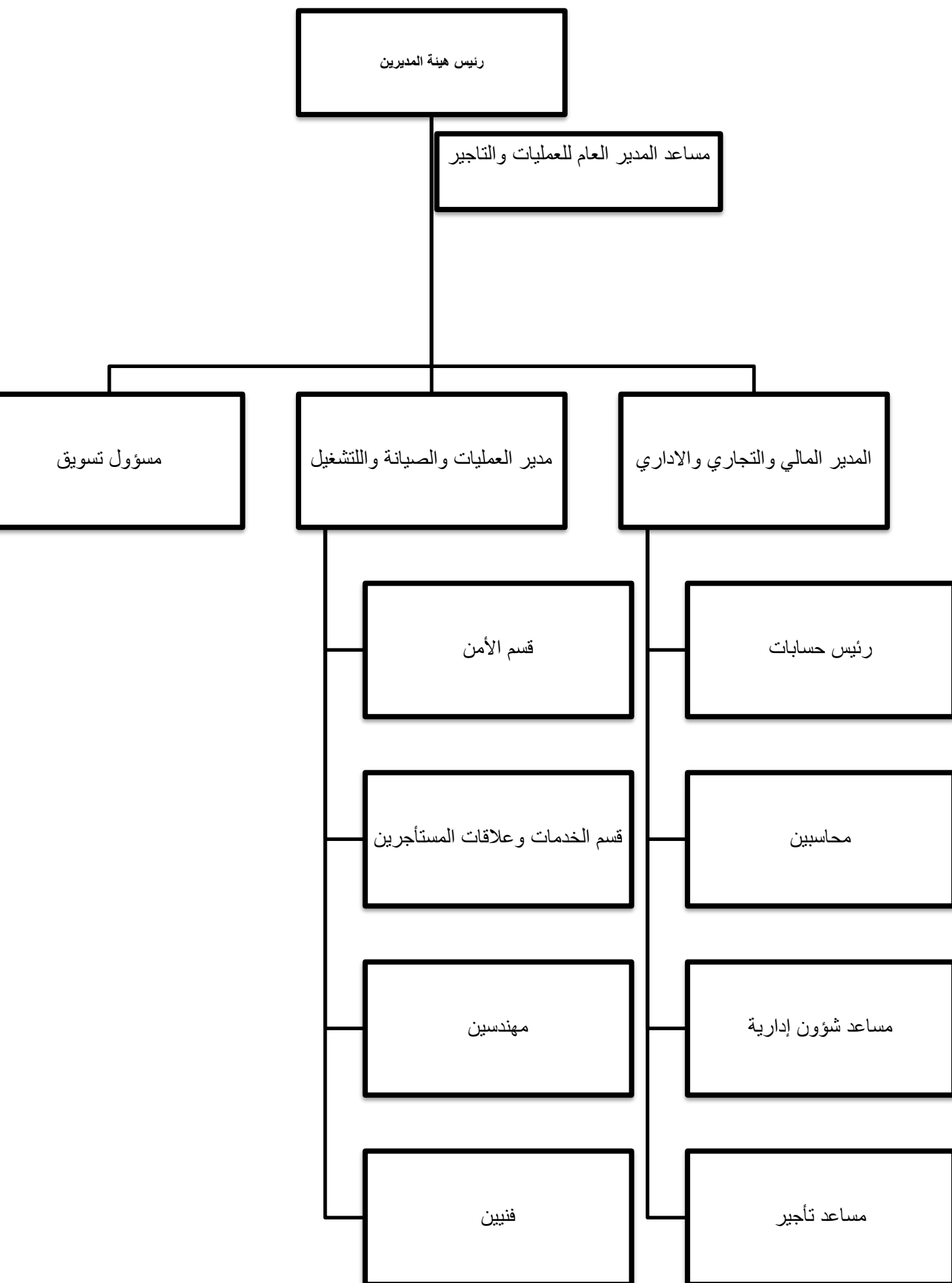
1. لا يوجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
2. لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

1. الهيكل التنظيمي للشركة:



أ- 2. الهيكل التنظيمي لشركة الياقوت العقارية ذ.م.م:



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي:

المؤهل	عدد موظفي شركة امواج العقارية	عدد موظفي شركة الياقوت العقارية ذ.م.م
بكالوريوس	—	24
دبلوم	—	6
ماجستير	—	1
ثانوية عامة	—	70
المجموع	0	101

ب- لم تقوم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة الحالية.

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

#### 1- المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات:

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الإقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، ومنها معدلات النمو السكاني وتغير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وتنظيم المناطق وقد مر سوق العقار في المملكة بمراحل من الكساد لفترات طويلة ثم يعود للانتعاش لفترات أخرى مما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الإقتصادي بالمملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة.

#### 2- المخاطر الطبيعية:

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة 1994 وبقوة (5 درجات / رختر) والذي أدى إلى تصدع في مبنى فندق وهدم بعض المباني القديمة في المنطقة ولا يتوفر للشركة أي دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

#### 3- مخاطر ارتفاع رأس المال:

يشهد سوق العقار في المملكة نمو بطيء حيث أنه في ضوء دراسة الوضع الحالي للسوق وجدت الشركة أن هناك نقص في الإستثمار في مجال المباني المخصصة لمراكز التسوق مما دفع الشركة إلى البدء في إجراءات زيادة رأسمالها في عام 2008 و الأعوام 2009 و 2010 على التوالي ومصادر تمويلها الأخرى للإستثمار في هذا المجال، وإن زيادة رأسمال الشركة أدى إلى زيادة عدد المساهمين وتوزيع الحقوق المترتبة للشركة عليهم.

#### 4- الحالة الإقتصادية العامة :

الأثر ما بعد كورونا حيث كانت الأسواق قبلها ضعيفة وبالكاد يتمكن المستثمر من دفع إلتزاماته وبالتالي التخوف الحالي هو خروج عدد من المستثمرين من السوق وانخفاض إيرادات الشركة، بالإضافة الى ارتفاع الفوائد وضعف القوة الشرائية ما يؤدي الى صعوبات في التحصيل والتأجير.

## حادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة:

لقد عمل مجلس الإدارة إلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام 2022 على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

1. وصلت نسبة الاشغال في المركز التجاري (جاليريا مول) الى 82 % وذلك بعد الغاء مساحات تجارية لأجل انشاء الفندق.
2. هيكله القروض البنكية و تخفيض الأقساط السنوية المترتبة على القروض والاعفاء من الفوائد للأعوام 2022/2021 بحال انشاء الفندق.
3. قدره على جلب مستثمرين في ظل الظروف الحالية.
4. القدرة على تحقيق وفر في فاتورة الكهرباء بحوالي 100.000 ألف دينار.
5. تخفيض ضريبة المسقفات.
6. تخفيض المصاريف بما يقارب 500,000 دينار.
7. السير في أعمال إنشاء الفندق في جاليريا مول حسب الجدول الزمني للمشروع.
8. تأسيس شركة من مصادر الشركة الداخلية لعمل هابير ماركت مملوك لشركة الياقوت العقارية
9. زيادة رأسمال شركة الياقوت العقارية بقيمة 5 مليون دينار لأغراض انشاء الفندق

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

تسديد قيمة عقد الترويج الموقع في العام 2013 كاملا والاعتراف بالايراد كاملا كما هو بقيمة 462139 دينار.

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة منذ تأسيس الشركة:

[illegible]

21,312,012	19,853,142	18,683,642	17,605,454	15,549,865	13,335,514	10,747,692	9,736,015	صافي حقوق المساهمين
12,784,826	12,246,895	11,653,707	11,049,495	9,871,527	8,597,082	10,180,247	12,191,162	صافي حقوق الأقلية
1.09	0,34	0,17	0,19	0,12	,15	.13	.15	أسعار الأوراق المالية
320,71	0,66	0,62	0,59	0,52	,44	,36	,32	القيمة الدفترية للسهم

رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية :

النسبة المالية	للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022	للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021	للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020	للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019	للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018	للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017	للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016
رأس المال العامل	1,826,582	347,170	430,055	(176,636)	(188,936)	(388,864)	(352,837)
نسبة التداول	1.03%	1.07%	63%	46%	53%	54%	43%
الديون الى مجموع الموجودات	75%	72.6%	73%	73%	68%	66%	62%
نسبة دوران السهم	09%	25%	66%	43%	05%	03%	20%
نسبة الملكية	24.8%	24.5%	26%	29%	32%	33%	23%
نسبة الرسملة	72.5%	73.9%	70%	64%	68%	59%	51%

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

تتضمن الخطة المستقبلية للشركة خلال العام 2023:

1. إستكمال تأجير جاليريا مول .
2. تسويق جاليريا مول و زيادة إقبال الزوار عليه .
3. افتتاح فندق راديسون بلو .
4. خفض المصاريف.
5. زيادة الإيرادات وتنويع مصادرها
6. انشاء هايبرماركت مملوك للشركة

سادس عشر: مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق الخارجي و/أو مستحقة له:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022 مبلغ (11,600) دينار عن شركة أمواج العقارية و (2,320) دينار عن شركة الباقوت العقارية شاملة ضريبة المبيعات.

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في 2022/12/31:  
أ- أعضاء مجلس الإدارة:

عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2021/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2022/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2022/12/31	الجنسية	المنصب	إسم العضو والجهة التي يمثلها
2,530,800	2,530,800	—	الأردنية	رئيس المجلس	معالي السيد "محمد سامر" محمد مروان الطويل.
50,000	50,000	—	الأردنية	نائب الرئيس	السيد رمزي جورج مبدى خوري.
447,092	447,092	—	الأردنية	عضو	السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ.
711,800	711,800	—	الأردنية	عضو	السيد يوسف مزيب موسى حداد.
406,522	406,522	—	الأردنية	عضو	السيد عماد الدين ملحس
1,764,726	—	1,764,726	الأردنية	عضو	شركة الاستثمارات و الصناعات المتكاملة قابضة ويمثلها السيدة دينا حدادين.
800,000	—	800,000	الأردنية	عضو	شركة المنيوم البتراء ويمثلها السيد "محمد رمزي" شوكت شقم

ب- عدد الأوراق المملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة:

عدد الأسهم المملوكة في العام 2022	صلة القرابة	الإسم
230,000	ابن معالي السيد محمد سامر محمد مروان الطويل	مروان محمد سامر محمد مروان الطويل
115,000	ابنة معالي السيد محمد سامر محمد مروان الطويل	زين محمد سامر محمد مروان الطويل
172,500	زوجة السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ	السيدة لبنى صبري الطباع

ولم يطرأ أي تغيير على ملكية أسهمهم عن الأعوام السابقة.

ج- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

عدد الأسهم المملوكة في العام 2021	عدد الأسهم المملوكة في العام 2022	الصفة	الإدارة العليا
0	0	مدير مالي وإداري	عمر زياد عبد اللطيف

\*لا يوجد أي شركة مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا التنفيذية والتي تملك أسهم في شركة أمواج العقارية.

د. الشركات المسيطر عليها من أعضاء مجلس الإدارة والتي تملك أسهم في شركة أمواج العقارية :

التسلسل	اسم الشركة	العضو	نسبة تملك العضو للشركة	عدد الاسهم كما في 2022/12/31	عدد الاسهم كما في 2020/12/31	عدد الاسهم كما في 2019/12/31	عدد الاسهم كما في 2018/12/31
				النسبة %	النسبة %	النسبة %	النسبة %
1	شركة الصقر العربي للتنمية	محمد سامر الطويل	100%	510210	510210	510210	510210
2	شركة القوس للاستثمار	رمزي خوري	64%	3522496	3522496	3522496	3522496
3	شركة ركن الازياء لتجارة التجزئة	محمد سامر الطويل	26%	2006856	1884206	168819	168819

ثامن عشر: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في 2022/12/31

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	الصفة	بدل التنقلات	المكافآت	أتعاب تفرغ	الإجمالي
معالي السيد محمد سامر محمد مروان محمد الطويل	رئيس المجلس	—	—	96000	96000
السيد رمزي جورج مبدى خوري.	نائب الرئيس	—	—	—	—

—	—	—	—	عضو	السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ.
—	—	—	—	عضو	السيد يوسف مزيب موسى حداد.
—	—	—	—	عضو	السيد عماد الدين ملحق .
—	—	—	—	عضو	السيد "محمدرمزي" شقم
—	—	—	—	عضو	السيدة ديماء حدادين.

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أعضاء الإدارة العليا التنفيذية:

الإدارة العليا	الصفة	رواتب	مكافآت وعمولات	الإجمالي
عمر زياد عبد اللطيف	مدير مالي وإداري	41400	6900	48300

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

عشرون : العقود والمشاريع والإرتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة والشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير أو أي موظف في الشركة وأقاربهم:

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

واحد وعشرون: أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:

إن الشركة تأخذ بالإعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها وإستعمال كل ما هو رفيع بالبيئة في مشاريعها الإستثمارية . وإعادة تدوير النفايات.

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

تسعى الشركة إلى خدمة المجتمع المحلي في المناطق التي تستثمر فيها.

إثنان وعشرون: إجتماعات مجلس الإدارة:

إجتمع مجلس إدارة الشركة خلال العام 2022 9 إجتماعات اتخذ خلالها عدة قرارات متعلقة بسير العمل وهيكله القروض وقرارات تتعلق بالتأجير .

## ثلاثة وعشرون: التزام الشركة بقوانين الحوكمة :

بالإشارة الى كتاب هيئة الأوراق المالية رقم 457/1/12 بتاريخ 2010/2/7 والمتضمن تضمين التقرير السنوي فصلاً مستقلاً خاصاً بتطبيق قواعد حوكمة الشركات المدرجة في البورصة ومدى التزام الشركة ببند القواعد الارشادية لدليل الحوكمة وفي حال عدم الالتزام فيجب توضيح الأسباب .

إن شركة أمواج العقارية تلتزم بالقواعد الارشادية باستثناء ما يلي :

1. الاعلان مسبقاً عن موعد الإفصاح عن البيانات المالية قبل موعد اعلانها بما لا يقل عن ثلاثة ايام عمل لم يتم الالتزام بهذا البند لاتباع نص المادة (144) الوارد في قانون الشركات حيث تقوم الشركة بالإفصاح عن بياناتها ونشرها فور اعتمادها من مجلس الإدارة .
2. تعيين مدقق داخلي، لم يتم الالتزام حيث يوجد المدقق الخارجي ولجنة التدقيق ولا يرى مجلس الادارة حاجة لمدقق داخلي بالفترة الحالية .

## توصيات مجلس الإدارة

1. المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022 والخطة المستقبلية لها وإقرارها.
  2. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022.
  3. المصادقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022 وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
  4. انتخاب مدققي حسابات الشركة للعام 2023 وتحديد أتعابهم.
- وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس أن يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة عن جهودهم وإخلاصهم، آمليين أن يكون العام 2023 عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

## مجلس الإدارة

## إقرارات

1- يقر مجلس إدارة شركة أمواج العقارية المساهمة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

1  
رئيس مجلس الإدارة

معالي السيد سامر الطويل

نائب الرئيس

السيد رمزي خوري

عضو

السيد محمد شقم

السيد محمد شقم

عضو

السيد "محمد تحسين" الصباغ

السيد "محمد تحسين" الصباغ

عضو

السيد عماد الدين ملحس

عضو

السيد دينا حدادين

السيد دينا حدادين

عضو

السيد يوسف حداد

السيد يوسف حداد

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

رئيس مجلس الإدارة

معالي محمد سامر الطويل

معالي محمد سامر الطويل

نائب الرئيس

السيد رمزي خوري

السيد رمزي خوري

المدير المالي

السيد عمر عبد اللطيف

السيد عمر عبد اللطيف

## تقرير الحوكمة أعضاء مجلس الإدارة

اسم العضو الطبيعي والاعتباري	المنصب	الصفة	اسم الممثل الاعتباري	الخبرات العملية
معالي السيد "محمد سامر" محمد مروان الطويل.	رئيس مجلس الإدارة	مستقل		وزير سابق للإقتصاد الوطني والسياحة والآثار. مدير عام شركة الصقر العربي للتنمية ذ.م.م – حالياً. رئيس هيئة مديري شركة الصقر لتطوير الأعمال ذ.م.م – حالياً. رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري- سابقاً. نائب رئيس مجلس إدارة شركة عمان للتنمية والاستثمار – سابقاً. عضو مجلس إدارة شركة مصفاة البترول – سابقاً. عضو مجلس إدارة البنك العربي المحدود – سابقاً. عضو مجلس إدارة بنك الإنماء الصناعي – سابقاً.
السيد/ رمزي جورج مبدى خوري	نائب الرئيس	مستقل		رئيس هيئة مديرين للشركة الثلاثية للصناعات الدوائية ومواد التجميل – حالياً. عضو هيئة مديرين في عدة شركات – حالياً. المدير العام لمجموعة شركات مديكا – حالياً. عضو مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري- سابقاً
السيد/ يوسف مذهب حداد	عضو	مستقل		رئيس مجلس إدارة شركة يوسف مذهب حداد – حالياً. عضو مجلس إدارة في الشركات التالية حالياً: شركة النسر للتقطير. شركة مرجان. مزارع النزهة. المميزة لصناعة الأسمدة.
السيد/"محمد تحسين" سليم الصباغ	عضو	مستقل		مدير عام شركة مستودع أدوية الصباغ – حالياً. عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعة الكلورين المساهمة العامة. عضو مجلس إدارة شركة دار الدواء المساهمة الخاصة – سابقاً.
شركة الإستثمارات والصناعات قابضة	عضو	غير مستقل	السيدة/ديما حدادين	مدير إستثمار في مجموعة نقل.
السيد/ عماد الدين ملحس	عضو	مستقل		الإستثمار في المجالات السياحية والفندقية مدير عام شركة ضانا للاستثمارات
شركة دارات الاردنية القابضة لغاية 29-7-2021	عضو	غير مستقل	اياد عبد السلام رشاد	الرئيس التنفيذي لشركة دارات الاردنية القابضة الرئيس التنفيذي لشركة نور الاردنية الكويتية للاستثمار المالي نائب مدير الدائرة الاقتصادية – الديوان الملكي الهاشمي - سابقا
شركة المنيوم البتراء	عضو	غير مستقل	(محمد رمزي) شوكت شقم	بكالوريوس ادارة اعمال من الجامعة الاردنية مدير تنفيذي لشركة المنيوم البتراء

عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة

اسم العضو  
محمد تحسين" سليم الصباغ

العضوية في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة  
عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعة الكلورين المساهمة العامة.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- لجنة التدقيق

- لجنة المزايا والمكافآت

- لجنة الحوكمة

- لجنة المخاطر

الرقم	اسم عضو مجلس الادارة	لجنة التدقيق	لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة الحوكمة	لجنة المخاطر
1	السيد رمزي خوري				رئيس
2-	السيدة ديمة حدادين	عضو		عضو	عضو
3-	السيد "محمد تحسين" الصباغ		رئيس	عضو	
4-	السيد يوسف حداد	عضو	عضو		
5					

\*

عدد اجتماعات اللجان خلال العام مع بيان الاعضاء الحاضرين:

أ-لجنة التدقيق :تم عقد (3) اجتماع

الرقم	اسم عضو مجلس الادارة	لجنة التدقيق	الاجتماع الاول	الاجتماع الثاني	الاجتماع الثالث
1-	السيدة ديمة حدادين	عضو	✓	✓	✓
2-	السيد يوسف حداد	عضو	✓	✓	✓
3-	السيد محمد تحسين الصباغ	عضو	✓	-	-

اعضاء لجنة التدقيق ونبذة تعريفية من مؤهلاتهم وخبراتهم

اسم العضو الطبيعي والاعتباري	المنصب	اسم الممثل الاعتباري	الخبرات العملية
------------------------------	--------	----------------------	-----------------

شركة الإستثمارات والصناعات قابضة	عضو	السيدة/ديما حدادين	مدير إستثمار في مجموعة نقل.
السيد يوسف مذيّب حداد	عضو		رئيس مجلس إدارة شركة يوسف مذيّب حداد – حالياً. عضو مجلس إدارة في الشركات التالية حالياً: شركة النسر للتقطير. شركة مرجان. مزارع النزهة. الممیزة لصناعة الأسمدة
محمد تحسين الصباغ	عضو		

ب- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2022  
بلغت عدد إجتماعات مجلس الإدارة (9) اجتماعات

اسم العضو	المنصب	1	2	3	4	5	6	7	8	9
معالي السيد "محمد سامر" محمد مروان الطويل.	رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ رمزي جورج مبدى خوري	نائب الرئيس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ يوسف مذيّب حداد	عضو	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ "محمد تحسين" سليم الصباغ	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيدة/ديما حدادين ممثل شركة الإستثمارات والصناعات قابضة	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ عماد الدين ملّحس	عضو	✓	✓	✓	✓	×	×	×	✓	✓
(محمد رمزي) شوكت شقم	عضو	-	-	-	-	-	×	✓	✓	✓

المناصب التنفيذية بالشركة

الاسم المنصب  
معالي السيد "محمد سامر" "محمد مروان" الطويل رئيس مجلس الإدارة

رمزي جورج مبدى خوري نائب رئيس مجلس الإدارة

**المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في 2022/12/31:**  
**أ- أعضاء مجلس الإدارة:**

الإسم	الصفة	بدل التنقلات	المكافآت	أتعاب تفرغ	الإجمالي
معالي السيد محمد سامر محمد مروان محمد الطويل	رئيس المجلس	—	—	96000	96000
السيد رمزي جورج مبدى خوري.	نائب الرئيس	—	—	—	—
السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ.	عضو	—	—	—	—
السيد يوسف مذهب موسى حداد.	عضو	—	—	—	—
السيد عماد الدين ملحس .	عضو	—	—	—	—
السيدة ديماء حدادين.	عضو	—	—	—	—
السيد "محمد رمزي" شوكت عمر	عضو	—	—	—	—

#### التزام الشركة بقوانين الحوكمة :

بالإشارة الى كتاب هيئة الأوراق المالية رقم 457/1/12 بتاريخ 2010/2/7 والمتضمن تضمين التقرير السنوي فصلاً مستقلاً خاصاً بتطبيق قواعد حوكمة الشركات المدرجة في البورصة ومدى التزام الشركة ببند القواعد الارشادية لدليل الحوكمة وفي حال عدم الالتزام فيجب توضيح الأسباب .

إن شركة أمواج العقارية تلتزم بالقواعد الارشادية باستثناء ما يلي :

1- الاعلان مسبقاً عن موعد الإفصاح عن البيانات المالية قبل موعد اعلانها بما لا يقل عن ثلاثة ايام عمل لم يتم الالتزام بهذا البند لاتباع نص المادة (144) الوارد في قانون الشركات حيث تقوم الشركة بالإفصاح عن بياناتها ونشرها فور اعتمادها من مجلس الإدارة .

2- تعيين مدقق داخلي , لم يتم الالتزام حيث يوجد مدقق خارجي و لجنة التدقيق و لا يرى مجلس الادارة حاجة لمدقق داخلي بالفترة الحالية .

ضابط ارتباط الحوكمة.

يقوم السيد ساند الخزاعلة بمهام ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.

يقر مجلس الإدارة بصحة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في تقرير الحوكمة.

شركة أمواج العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
القوائم المالية الموحدة  
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

شركة أمواج العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

صفحة

٢ - ٣	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
٤	- قائمة المركز المالي الموحدة
٥	- قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٧	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨ - ١٨	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

### السادة مساهمي شركة أمواج العقارية المساهمة العامة عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

#### الرأي

لقد تدققت القوائم المالية المرفقة لشركة أمواج العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وكلاً من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة أمواج العقارية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

#### أساس الرأي

لقد تم تدقيقنا للقوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وإن حدود مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في الفقرة الخاصة بمسؤولية المدقق من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى لتدقيق القوائم المالية الموحدة في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم التزامنا بهذه المتطلبات وبمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

#### شكوك جوهرية حول استمرارية الشركة

كما هو مبين في قائمة المركز المالي الموحدة بلغت الخسائر المتراكمة للشركة ما يقارب ٦٨% من رأسمالها، كما أن الشركة تعاني من صعوبات مالية كبيرة بشكل عام نتيجة ضعف الحركة التجارية. إن هذه الأمور تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرار في المستقبل، وإن استمرارها يعتمد على قدرتها على تنفيذ ما ورد في خطة الإدارة المستقبلية المشار إليها في الإيضاح رقم (٢٥) والتي تتضمن إنشاء فندق خمسة نجوم في المساحة غير المشغولة في المول وتأسيس هايبر ماركت في المول، وتأجيل سداد أقساط القروض البنكية لمدة (٢٤) شهراً.

#### أمر التدقيق الرئيسية

أمر التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي في تقديرنا المهني ذات أهمية جوهرية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة وتكوين رأينا حولها، دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. وفيما يلي بيان بأهم أمور التدقيق الرئيسية بالنسبة لنا:

#### مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

تتضمن القوائم المالية المرفقة كما في نهاية عام ٢٠٢٢ موجودات مالية يبلغ رصيدها (٦,٧٣٨,٦٦٥) دينار. وحيث أن احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذه الموجودات المالية يعتمد بشكل أساسي على تقديرات الإدارة، فإن التأكد من كفاية هذا المخصص يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية بالنسبة لنا، هذا وقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الاستفسار من إدارة الشركة حول آلية احتساب المخصص والتأكد من معقولية التقديرات والفرضيات التي استندت عليها الإدارة في عملية الاحتساب بالإضافة إلى الاستعلام حول الإجراءات المتخذة لمتابعة تحصيل هذه الموجودات المالية ومتابعة المبالغ المحصلة بعد انتهاء السنة المالية.

#### المعلومات الأخرى

المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي يتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول القوائم المالية الموحدة للشركة لا يشمل هذه المعلومات ولا يتضمن أي شكل من أشكال التأكيد بخصوصها، حيث تقتصر مسؤوليتنا على قراءة هذه المعلومات لتحديد فيما إذا كانت تتضمن أية أخطاء جوهرية أو إذا كانت تتعارض بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة للشركة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية التدقيق، وإذا تبين لنا نتيجة قيامنا بعملنا وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات فإنه يجب علينا الإشارة إلى ذلك في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للشركة. هذا ولم يتبين لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية.

### مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية الموحدة

إن إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. وكجزء من مسؤولية مجلس الإدارة عن إعداد القوائم المالية الموحدة، فإنه يجب عليه تقييم مدى قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح في القوائم المالية الموحدة، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالاستمرارية بما في ذلك أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن هناك نية لدى مجلس الإدارة بتصفية الشركة أو وقف عملياتها أو لم يكن لديه خيار منطقي آخر بخلاف ذلك.

### مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها إلى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف إلى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة، وبالرغم من أن درجة القناعة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من القناعة، إلا أنها لا تشكل ضماناً لإكتشاف كافة الأخطاء الجوهرية في حال وجودها.

قد تنتج الأخطاء في القوائم المالية الموحدة بسبب الخطأ أو الإحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية لمستخدمي القوائم المالية الموحدة.

نعمد عند قيامنا بإجراءات التدقيق على تقديرنا وشكنا المهني خلال مراحل التدقيق المختلفة، وتشمل إجراءاتنا ما يلي:

- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، ونقوم بمراجعة تلك المخاطر خلال تخطيطنا وتنفيذنا لإجراءات التدقيق وحصولنا على أدلة التدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة، منوهين أن مخاطر عدم إكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصودة لما يتضمنه الإحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف أو تحريف أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- تقييم أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة وليس بهدف إبداء رأينا منفصلاً حول مدى فعالية هذه الأنظمة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة وتقييم مدى معقولية تقديرات الإدارة بما في ذلك كفاية الإفصاحات الخاصة بها.
- تقييم مدى ملاءمة أساس الاستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول استمرارية الشركة وذلك استناداً إلى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا تبين لنا وجود شكوك حول استمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة إلى إفصاحات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تتضمن القوائم المالية الموحدة الإفصاحات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة بما يفيد عدم كفاية الإفصاحات.
- تقييم محتوى وطريقة عرض القوائم المالية الموحدة والإفصاحات الخاصة بها، وتحديد فيما إذا كانت هذه القوائم تعكس العمليات الأساسية للشركة والأحداث الخاصة بها بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالشركات والأنشطة التجارية التي تتضمنها القوائم المالية الموحدة حيث أن الإشراف على تدقيق القوائم المالية الموحدة وإبداء الرأي حولها هو من مسؤوليتنا وحدنا.
- إبلاغ إدارة الشركة بنطاق وتوقيت عملية التدقيق بالإضافة إلى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية التي نلمسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- إبلاغ إدارة الشركة بالتزامنا بقواعد السلوك المهني الخاصة بالاستقلالية وبكافة الأمور التي من شأنها التأثير على استقلاليتنا والإجراءات الوقائية المتخذة من قبلنا في هذا الخصوص.
- إبلاغ إدارة الشركة بأمور التدقيق الهامة الخاصة بالسنة الحالية والإفصاح عن تلك الأمور بتقريرنا حول القوائم المالية الموحدة، ما لم يكن هناك أية قوانين أو تشريعات لا تجيز قيامنا بذلك أو إذا كانت الإفصاحات تفوق المنافع المتوقعة نتيجة ذلك.

### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة أمواج العقارية المساهمة العامة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

**المهنيون العرب**  
إبراهيم حمودة  
إجازة رقم (٦٠٦)



عمان في ٢٣ آذار ٢٠٢٣

شركة أمواج العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	الموجودات
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٧٩,٣٨٤,١٦٣	٧٣,٦٣٣,٠٦١	٣	استثمارات عقارية
٢٠,٩٠٥	١٩,١٣٣	٤	ممتلكات ومعدات
١٨,١٣٦	٢٠,٥١٦	٥	استثمار في شركة زميلة
٣٤٠,٥٠٥	٦,٩١٢,٢٥٣	٦	مشاركات تحت التنفيذ
٢٤١,١٤٠	١٥٩,١٨٤		شيكات برسم التحصيل تستحق القبض بعد أكثر من عام
٨٠,٠٠٤,٨٤٩	٨٠,٧٤٤,١٤٧		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٤٥,١٣١	١٨٢,١١١	٧	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٢٦٩,١٣٤	٥١٨,٢٢٨	٨	أرصدة مدينة أخرى
١,٣٧٧,٣٤٤	١,٣٣٠,٢٧٢	٩	ذمم مدينة وأوراق قبض
١,٤٠١,٥٣٩	١,٣٩٢,٩١١		شيكات برسم التحصيل تستحق القبض خلال عام
٢,١٢٩,٧٧٣	٤,١٣١,٤٧٣	١٠	النقد وما في حكمه
٥,٢٢٢,٩٢١	٧,٥٥٤,٩٩٥		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
٨٥,٢٢٧,٧٧٠	٨٨,٢٩٩,١٤٢		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		١١	<b>حقوق الملكية</b>
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المدفوع
(١٩,٢٥٢,٣٠٨)	(٢٠,٢٦٣,٩٨٥)		خسائر متراكمة
١٠,٧٤٧,٦٩٢	٩,٧٣٦,٠١٥		<b>صافي حقوق مساهمي الشركة</b>
١٠,١٨٠,٢٤٧	١٢,١٩١,١٦٢		حقوق غير المسيطرين
٢٠,٩٢٧,٩٣٩	٢١,٩٢٧,١٧٧		<b>صافي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٥٩,٤٢٤,٠٨٠	٥٨,٥٦٩,٨٨٠	١٣	تسهيلات ائتمانية تستحق الدفع بعد أكثر من عام
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
-	٣,٥٠٠,٠٠٠	١٣	تسهيلات ائتمانية تستحق الدفع خلال عام
-	٩٥٠,٠٠٠		دفعات مقابل زيادة رأس المال
٢,٣٨٨,٣٩٩	٢,٠٧٣,٦٧٢		إيرادات مؤجلة
١,١٠٩,٦٤٠	٨٦١,٧٨٣		ذمم دائنة
٩٠٣,٤٦٢	٦٥,٣٤٣		شيكات مؤجلة الدفع
٤٧٤,٢٥٠	٣٥١,٢٨٧	١٢	أرصدة دائنة أخرى
٤,٨٧٥,٧٥١	٧,٨٠٢,٠٨٥		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
٦٤,٢٩٩,٨٣١	٦٦,٣٧١,٩٦٥		<b>مجموع المطلوبات</b>
٨٥,٢٢٧,٧٧٠	٨٨,٢٩٩,١٤٢		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٥) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة أمواج العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
٤,٥٥٧,١٤٦	٥,١٨٥,٣٩٨	١٤	الإيرادات
(٣,٩٨١,٤٣٦)	(٣,٢٢١,٨٢٦)	١٥	مصاريف تشغيلية
٥٧٥,٧١٠	١,٩٦٣,٥٧٢		مجمّل الربح
(٥١٣,٨٣٨)	(٥٥٨,٩١٥)	١٦	مصاريف إدارية وتسويقية
(٢,٨٩٤,٠٩٣)	(٢,٦٥٠,٨٠٦)		مصاريف تمويل
(٢٥١,٥٦٦)	-	٩	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
-	١٦٠,٠٠٠	٩	رد مخصص خسائر إنتمانية متوقعة إنتفت الحاجة إليه
(٣,٠٩٦)	٢,٣٨٠	٥	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
٨٢,٢٢٦	٨٣,٠٠٧		إيرادات أخرى
(٣,٠٠٤,٦٥٧)	(١,٠٠٠,٧٦٢)		إجمالي الخسارة والدخل الشامل للسنة
			وتعود إلى:
(١,٧٢٩,٧٢٦)	(٥١٤,٨٠٧)		مساهمي الشركة
(١,٢٧٤,٩٣١)	(٤٨٥,٩٥٥)		حقوق غير المسيطرين
(٣,٠٠٤,٦٥٧)	(١,٠٠٠,٧٦٢)		
(٠,٠٥٨)	(٠,٠١٧)	١٧	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٥) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة أمواج العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	خصم إصدار	خسائر متراكمة	صافي حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	المجموع
الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	(١٩,٢٥٢,٣٠٨)	١٠,٧٤٧,٦٩٢	٢٠,٩٢٧,٩٣٩
تعديلات رأس مال الشركة التابعة	-	-	(٤٩٦,٨٧٠)	٢,٤٩٦,٨٧٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	(٥١٤,٨٠٧)	(٤٨٥,٩٥٥)	(١,٠٠٠,٧٦٢)
الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	(٢٠,٢٦٣,٩٨٥)	١٢,١٩١,١٦٢	٢١,٩٢٧,١٧٧
الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤,٢٤٢,٠٥٥)	(١٢,٤٢٢,٤٣١)	٨,٥٩٧,٠٨٢	٢١,٩٣٢,٥٩٦
تعديلات رأس مال الشركة التابعة	-	-	(٨٥٨,٠٩٦)	٢,٨٥٨,٠٩٦	٢,٠٠٠,٠٠٠
إطفاء خصم الإصدار	٤,٢٤٢,٠٥٥	(٤,٢٤٢,٠٥٥)	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	(١,٧٢٩,٧٢٦)	(١,٢٧٤,٩٣١)	(٣,٠٠٤,٦٥٧)
الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	(١٩,٢٥٢,٣٠٨)	١٠,٧٤٧,٦٩٢	٢٠,٩٢٧,٩٣٩

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٥) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة أمواج العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(٣,٠٠٤,٦٥٧)	(١,٠٠٠,٧٦٢)	خسارة السنة
١,٧٩٦,٣٩٠	١,٦٥٢,٥٠٠	استهلاكات
٣,٠٩٦	(٢,٣٨٠)	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
٢٥١,٥٦٦	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	(١٦٠,٠٠٠)	رد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٢,٧٤٠,٤٣٥	٢,٦٤٥,٨٠٠	مصاريف التمويل
		<b>التغير في رأس المال العامل</b>
٤٢,٧١٧	٢٠٧,٠٧٢	ذمم مدينة وأوراق قبض
(٢٥,٧٢٢)	(٢٤٩,٠٩٤)	أرصدة مدينة أخرى
(٧٧٤,٦٦٢)	٩٠,٥٨٤	شيكات برسم التحصيل
٨٤	(٢٤٧,٨٥٧)	ذمم دائنة
٦٦,٧٥٩	(١٢٢,٩٦٣)	أرصدة دائنة أخرى
(٧٥١,٠١٤)	(٨٣٨,١١٩)	شيكات مؤجلة الدفع
١٦٧,٥٦٦	(٣١٤,٧٢٧)	إيرادات مؤجلة
٥١٢,٥٥٨	١,٦٦٠,٠٥٤	<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٦٤,٠٣٠)	(٤٥,٣٥٩)	استثمارات عقارية
(١١,٩٤٦)	(٢,٨٧٧)	ممتلكات ومعدات
(٣٣٨,٥٠٥)	(٢,٤٢٣,١٣٨)	مشاريع تحت التنفيذ
(٤١٤,٤٨١)	(٢,٤٧١,٣٧٤)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	حقوق غير المسيطرين (تعديلات رأس المال الشركة التابعة)
-	٩٥٠,٠٠٠	دفعات مقابل زيادة رأس المال
(٥٨,٧٦١)	(١٣٦,٩٨٠)	ذمم جهات ذات علاقة
١,٩٤١,٢٣٩	٢,٨١٣,٠٢٠	<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
		<b>التغير في النقد وما في حكمه</b>
٢,٠٣٩,٣١٦	٢,٠٠١,٧٠٠	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٩٠,٤٥٧	٢,١٢٩,٧٧٣	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
٢,١٢٩,٧٧٣	٤,١٣١,٤٧٣	

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٥) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

**شركة أمواج العقارية**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**  
**٣١ كانون الأول ٢٠٢٢**

(بالدينار الأردني)

**١ . عام**

تأسست شركة أمواج العقارية كشركة مساهمة عامة محدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٦ شباط ٢٠٠٨ تحت الرقم (٤٤٩) ، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل وخارج التنظيم بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة النافذة.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية – الأردن.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٣ آذار ٢٠٢٣، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

**٢ . السياسات المحاسبية الهامة**

**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.

إن 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، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق إعتباراً من بداية السنة المالية الحالية.

**أسس توحيد القوائم المالية**

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة الخاضعة لسيطرتها، وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها، وتتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يتحقق ما يلي:

- سيطرة الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة التي تمنح الشركة الأم القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها).
- تعرض الشركة الأم أو حقوقها للعوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

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

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

وفيما يلي عرض للشركة التابعة التي يتم توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم:

اسم الشركة التابعة	النشاط	رأس المال المدفوع	نسبة التملك	مركز التسجيل
شركة الياقوت العقارية ذ.م.م	استثمار عقاري	٢٩,٩٢١,١٩١	٤٤,٥٣%	المملكة الأردنية الهاشمية

يتم توحيد القوائم المالية لشركة الياقوت العقارية ذ.م.م مع القوائم المالية الموحدة المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن ٥٠% بسبب سيطرة شركة أمواج العقارية على تلك الشركة.

#### تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة وتواريخ تطبيقها:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠٢٣

#### استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الادارة باعادة تقدير الأعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.
- تستعين الشركة بمقدرين عقاريين مرخصين للحصول على تقديرات حول القيمة السوقية للاستثمارات العقارية.

#### الاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي تلك الموجودات المحتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات من التأجير أو لحين زيادة قيمتها أو الأمرين معاً، ولا تشمل البيع ضمن نشاطات الشركة الإعتيادية أو الاستخدام في الإنتاج أو تزويد البضائع والخدمات أو لأغراض إدارية، ويتم قيد الاستثمارات العقارية عند الإعراف الأولي بالكلفة، كما يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات ضمن القوائم المالية الموحدة، يتم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل مقدرين عقاريين مستقلين استناداً لأسعار السوق في ظل وجود سوق نشط وخصم التدفقات النقدية المتوقعة. يتم استهلاك هذه الموجودات باستخدام النسب السنوية التالية:

مياني	٢ - ١٠%
كهروميكانيك ومساعد وأدراج	٢ - ٢٠%
أثاث ومفروشات	١٠ - ١٥%
معدات، عدد وأدوات	١٠ - ٢٠%

#### ممتلكات ومعدات

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

سيارات	٢٠%
أجهزة حاسوب وبرامج	٢٠%
أثاث وديكورات	١٠ - ٥%
أجهزة مكتبية ومعدات	٢٠%

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

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

#### المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة والتي تتضمن كلفة الإنشاءات والمصاريف المباشرة. لا يتم استهلاك المشاريع تحت التنفيذ إلا حين يتم الإنتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام.

#### الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات 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 بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركات الزميلة. تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركات الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركات الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركات الزميلة.

#### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها وبضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

#### النقد وما في حكمه

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

#### 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.

#### التقاص

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

#### المخصصات

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

#### الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من تقديم الخدمات مع مرور الوقت وحسب نسبة الإنجاز. وفي جميع الأحوال يشترط إمكانية قياس الإيرادات بموثوقية كافية.

يتم تحقق إيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

## مصاريف الاقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في قائمة الدخل الموحدة خلال السنة التي استحققت بها.

## العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات. يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

## ضريبة الدخل

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

## ٣. استثمارات عقارية

المجموع	معدات، عدد وأدوات	أثاث ومفروشات	كهروميكانيك ومساعد واندراج	مباني	أراضي	الكلفة:
٩٤,١٧١,٩٥١	١٧٩,٢٣٠	١٩٠,٧٠١	٢٠,٦٨٢,٩٨٣	٤٣,٤٧٥,٠٧٤	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
٤٥,٣٥٩	٢٨,٠٢٦	٤,٧١٨	١٢,٦١٥	-	-	إضافات
١١٤,٧٤٢	-	٩,٢٦٦	٢١,٨٧٦	٨٣,٦٠٠	-	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
(٦,١٣٧,٤١٣)	-	-	(٥,٠٠٤,٥١٣)	(١,١٣٢,٩٠٠)	-	تحويلات الى مشاريع تحت التنفيذ*
٨٨,١٩٤,٦٣٩	٢٠٧,٢٥٦	٢٠٤,٦٨٥	١٥,٧١٢,٩٦١	٤٢,٤٢٥,٧٧٤	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
الاستهلاك المتراكم:						
١٤,٧٨٧,٧٨٨	١٥٤,٠٧٦	١٥٥,١٤١	٧,٢٠٠,٥٥٣	٧,٢٧٨,٠١٨	-	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
١,٦٤٧,٨٥١	١٥,٠٨٢	١٢,٩٨٩	٧٦٣,٤٧٦	٨٥٦,٣٠٤	-	استهلاك السنة
(١,٨٧٤,٠٦١)	-	-	(١,٦٨٩,٩١٥)	(١٨٤,١٤٦)	-	تحويلات إلى مشاريع تحت التنفيذ*
١٤,٥٦١,٥٧٨	١٦٩,١٥٨	١٦٨,١٣٠	٦,٢٧٤,١١٤	٧,٩٥٠,١٧٦	-	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
٧٣,٦٣٣,٠٦١	٣٨,٠٩٨	٣٦,٥٥٥	٩,٤٣٨,٨٤٧	٣٤,٤٧٥,٥٩٨	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
الكلفة:						
٩٤,١٠٧,٩٢١	١٧٩,٢٣٠	١٩٠,٧٠١	٢٠,٦١٨,٩٥٣	٤٣,٤٧٥,٠٧٤	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١
٦٤,٠٣٠	-	-	٦٤,٠٣٠	-	-	إضافات
٩٤,١٧١,٩٥١	١٧٩,٢٣٠	١٩٠,٧٠١	٢٠,٦٨٢,٩٨٣	٤٣,٤٧٥,٠٧٤	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١
الاستهلاك المتراكم:						
١٢,٩٩٣,٩٧٥	١٣٣,٣٧٩	١٤٢,٧٨٣	٦,٣١٥,٦٦٢	٦,٤٠٢,١٥١	-	الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١
١,٧٩٣,٨١٣	٢٠,٦٩٧	١٢,٣٥٨	٨٨٤,٨٩١	٨٧٥,٨٦٧	-	استهلاك السنة
١٤,٧٨٧,٧٨٨	١٥٤,٠٧٦	١٥٥,١٤١	٧,٢٠٠,٥٥٣	٧,٢٧٨,٠١٨	-	الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١
٧٩,٣٨٤,١٦٣	٢٥,١٥٤	٣٥,٥٦٠	١٣,٤٨٢,٤٣٠	٣٦,١٩٧,٠٥٦	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

- إن الأراضي أعلاه مرهونة مقابل قرض التجمع البنكي (درجة أولى وثانية) ويمنع إجراء اي معاملة (بيع أو رهن) على هذه الأراضي حتى السداد التام لرصيد القرض.
- إن ١٥% من قيمة الأراضي وما عليها من مباني غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم أحد البنوك الإسلامية مقابل عقد إجارة منتبهة بالتملك.
- بلغت القيمة العادلة للإستثمار العقاري (جاليريا مول) في نهاية عام ٢٠٢١ مبلغ (١٠٧,٧٠٩,٥٦٠) دينار، وذلك وفقاً لتقييم معد من قبل خبير ومقدر عقاري مرخص، مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد في النقطة التالية.
- \* قامت الشركة خلال العام ٢٠٢٢ بتحويل ما نسبته (٢٤,٥٠%) من الطوابق الثاني حتى الخامس في المول الى مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ٦).

#### ٤ . ممتلكات ومعدات

سيارات	أجهزة حاسوب وبرامج	أثاث وديكورات	أجهزة مكتبية ومعدات	المجموع
<b>الكلفة:</b>				
١٣,٤٨١	٤١,٣٢٣	٧٥,٧٢٥	١٧,٩٧٢	١٤٨,٥٠١
-	٢,٧٤٢	-	١٣٥	٢,٨٧٧
١٣,٤٨١	٤٤,٠٦٥	٧٥,٧٢٥	١٨,١٠٧	١٥١,٣٧٨
<b>الاستهلاك المتراكم:</b>				
٥٧٠	٣٩,٩١٤	٧٠,٦٧٧	١٦,٤٣٥	١٢٧,٥٩٦
٢,٦٩٦	١,٤٤١	٤٩٢	٢٠	٤,٦٤٩
٣,٢٦٦	٤١,٣٥٥	٧١,١٦٩	١٦,٤٥٥	١٣٢,٢٤٥
١٠,٢١٥	٢,٧١٠	٤,٥٥٦	١,٦٥٢	١٩,١٣٣
<b>الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١</b>				
١٣,٤٨١	٤٠,٦٦٣	٧٥,٧٢٥	١٧,٩٧٢	١٤٢,٩٨٢
١٣,٥٥٤	٦٦٠	-	-	١٤,٢١٤
(٨,٦٩٥)	-	-	-	(٨,٦٩٥)
١٣,٤٨١	٤١,٣٢٣	٧٥,٧٢٥	١٧,٩٧٢	١٤٨,٥٠١
<b>الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١</b>				
١٣,٤٨١	٤٠,٦٦٣	٧٥,٧٢٥	١٧,٩٧٢	١٤٢,٩٨٢
١٣,٥٥٤	٦٦٠	-	-	١٤,٢١٤
(٨,٦٩٥)	-	-	-	(٨,٦٩٥)
١٣,٤٨١	٤١,٣٢٣	٧٥,٧٢٥	١٧,٩٧٢	١٤٨,٥٠١
<b>الاستهلاك المتراكم:</b>				
٦,٢١١	٣٨,٧٤٩	٧٠,١٣٠	١٦,٣٥٦	١٣١,٤٤٦
٧٨٦	١,١٦٥	٥٤٧	٧٩	٢,٥٧٧
(٦,٤٢٧)	-	-	-	(٦,٤٢٧)
٥٧٠	٣٩,٩١٤	٧٠,٦٧٧	١٦,٤٣٥	١٢٧,٥٩٦
١٢,٩١١	١,٤٠٩	٥,٠٤٨	١,٥٣٧	٢٠,٩٠٥
<b>الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١</b>				
١٢,٩١١	١,٤٠٩	٥,٠٤٨	١,٥٣٧	٢٠,٩٠٥
١٢,٩١١	١,٤٠٩	٥,٠٤٨	١,٥٣٧	٢٠,٩٠٥
<b>الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١</b>				
١٢,٩١١	١,٤٠٩	٥,٠٤٨	١,٥٣٧	٢٠,٩٠٥
١٢,٩١١	١,٤٠٩	٥,٠٤٨	١,٥٣٧	٢٠,٩٠٥

#### ٥ . استثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند الاستثمار في شركة الصحراء للتنمية والاستثمار محدودة المسؤولية، يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركة الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات
الصحراء للتنمية والاستثمار ذ.م.م	الاستثمار في الأسهم والأموال	٢٣%	١٠٤,٦٩٠	١٤,٣٨١

يلخص الجدول التالي الحركة التي تمت على قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة:

الرصيد في بداية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في نهاية السنة	القيمة السوقية
١٨,١٣٦	٢,٣٨٠	٢٠,٥١٦	غير مدرجة

#### ٦ . مشاريع تحت التنفيذ

يمثل هذا البند كلفة إنشاء فندق في الطوابق من الثاني حتى الخامس في جاليريا مول بحيث يتم البدء بتشغيله في عام ٢٠٢٣. إن التكلفة التقديرية المتوقعة لإكمال المشروع تبلغ (٢) مليون دينار.

#### ٧ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يبين الجدول التالي التعاملات التي قامت بها الشركة مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٢:

الرصيد	طبيعة التعامل	حجم التعامل	طبيعة العلاقة	اسم الجهة
٣٤,٧٠٥	تمويلي	١٥٠	مساهمين غير مسيطرين	شركة أمواج للمشاريع التجارية والاستثمارية م.خ.م
١١,٢٥٦	تمويلي	٦٨٠	شركة زميلة	شركة الصحراء للتنمية والاستثمار ذ.م.م
١٣١,٨٩٨	تشغيلي	٥٩٠,٠٠٥	شركة شقيقة	شركة ركن الأزياء للتجارة ذ.م.م
٤,٢٥٢	تشغيلي	١٢٧,٤٢٩	شركة شقيقة	شركة تكسون العالمية للتجارة العامة ذ.م.م
١٨٢,١١١				

#### ٨ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
-	٢٣٥,٢٩٦	دفعات مقدمة لموردين
١٧٧,٠١٠	٢٠١,٠٩٠	تأمينات مستردة
١٧,٥٠٩	٣٢,٠٧١	ذمم موظفين
٢٠,٠٣١	٢٤,١٣٨	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٨,٤٧٥	٢٠,١٧١	مستلزمات المول
٥,٠٨٥	٥,١٤٩	تأمينات نقدية
٣٠,٧١٧	-	أمانات ضريبة المبيعات
٣٠٧	٣١٣	متفرقة
٢٦٩,١٣٤	٥١٨,٢٢٨	

#### ٩ . ذمم مدينة وأوراق قبض

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢,٤٨٧,٨٤٩	٢,٢٦٤,٤١٧	ذمم مستأجرين
٣٢٤,٣٩٣	٣٤٠,٧٥٣	أوراق قبض
(١,٤٣٤,٨٩٨)	(١,٢٧٤,٨٩٨)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,٣٧٧,٣٤٤	١,٣٣٠,٢٧٢	

وفيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٢٠٣,٨٨٩	١,٤٣٤,٨٩٨	الرصيد كما في بداية السنة
٢٥١,٥٦٦	-	إضافات
(٢٠,٥٥٧)	-	ديون معدومة
-	(١٦٠,٠٠٠)	رد مخصص إنتفت الحاجة إليه
١,٤٣٤,٨٩٨	١,٢٧٤,٨٩٨	

يبين الجدول التالي أعمار الذمم المستحقة التي لم يتم أخذ مخصص لها:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٣٧٧,٣٤٤	١,٠٨٩,٥٨٣	ذمم مستحقة لفترة تقل عن عام
-	٢٤٠,٦٨٩	ذمم مستحقة لفترة تزيد عن عام
١,٣٧٧,٣٤٤	١,٣٣٠,٢٧٢	

وفي رأي مجلس إدارة الشركة أن جميع الذمم المستحقة التي لم يتم أخذ مخصص لها قابلة للتحويل بشكل كامل.

#### ١٠ . النقد وما في حكمه

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٤,١٣٠,٤٧٣	٢,١٢٨,٧٧٣	حسابات جارية لدى البنوك *
١,٠٠٠	١,٠٠٠	نقد في الصندوق
٤,١٣١,٤٧٣	٢,١٢٩,٧٧٣	

\* يتضمن هذا البند مبلغ (٢,٥٨١,٤٠٠) دينار محجوز مقابل التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة.

#### ١١ . حقوق الملكية

##### رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع (٣٠) مليون دينار مقسم إلى (٣٠) مليون حصة بقيمة اسمية دينار واحد للحصة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

##### حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركة التابعة.

#### ١٢ . أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
١٥٥,٨٦٧	١٧٠,٦٤٦	تأمينات مستأجرين مستردة
١٧٧,٤٩٠	٩٧,٧٣٧	أمانات مشاريع تحت التنفيذ (محتجزات مقاولين)
٢,٧١٤	١٩١,٧٠٨	مصاريف مستحقة
١,٨٦٨	١,٨٦٩	أمانات مساهمين
١٣,٣٤٨	١٢,٢٩٠	أمانات أخرى
٣٥١,٢٨٧	٤٧٤,٢٥٠	

#### ١٣ . تسهيلات ائتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض التجمع البنكي	دينار	٤%	٢٠٢٣ - ٢٠٣٤	٤٨,٩٨٨,٨٨٨	٤٨,٩٨٨,٨٨٨
تمويل إجارة منتهية بالتملك	دينار	٧,٦١%	٢٠٢٣ - ٢٠٣٤	١٣,٠٨٠,٩٩٢	١٣,٠٨٠,٩٩٢
					٦٢,٠٦٩,٨٨٠

\* تم بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٦ توقيع ملحق جديد لاتفاقية قرض التجمع البنكي و تمويل الاجارة المنتهية بالتملك بحيث تُمنح الشركة فترة تأجيل لسداد الأقساط لفترة (٢٤) شهر من تاريخ التوقيع مع رسملة الفوائد على أصل القرض خلال فترة التأجيل، وسوف يتراوح معدل الفائدة (٤%) لأربع سنوات بعد فترة التأجيل و(٥%) لأربع سنوات تليها و(٦%) لنهاية عمر القرض، شريطة الالتزام بالشروط التالية:

- الالتزام بإنشاء فندق وافتتاحه قبل انتهاء فترة التأجيل.
- تمويل إنشاء الفندق من مصادر الشركاء الخاصة.
- تزويد البنوك بتقرير ربع سنوي عن نسبة إنجاز أعمال الفندق.
- عدم توزيع أرباح على الشركاء الا بعد موافقة البنوك، بالإضافة إلى شروط أخرى تخص كل بنك على حدا.

\* إن التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة هي بضمانة الاستثمارات العقارية المملوكة للشركة.

١٤ . الإيرادات

إيجار محلات  
إيرادات خدمات المستأجرين  
إيرادات دعاية وإعلان وحملات ترويجية  
إيرادات عدادات الطاقة  
إيجار الأكشاك  
إيجار المكاتب

٢٠٢١	٢٠٢٢
٣,٨٢٤,٢٤٥	٣,٨٨٧,١٤٥
٢٠٨,٤٠١	٢٢٥,٣٣٢
٥,٥٨٨	٤٦١,٥٤٧
٣١٦,٠٥٦	٣٥٠,٥٦٢
١٨٨,٦٥٥	١٨١,٤٣٧
١٤,٢٠١	٧٩,٣٧٥
<b>٤,٥٥٧,١٤٦</b>	<b>٥,١٨٥,٣٩٨</b>

١٥ . مصاريف تشغيلية

رواتب وأجور وملحقاتها  
ضمان اجتماعي  
استهلاكات (إيضاح ٣)  
كهرباء ومياه  
ضريبة المسققات والمعارف  
مصاريف نظافة  
صيانة عامة  
ضريبة مبيعات غير قابلة للخصم  
لوازم ومستهلكات  
نقل مواد مستهلكة ومخلفات  
تأمين  
اتصالات وإنترنت  
رسوم ورخص امانة عمان  
ضيافة  
متفرقة

٢٠٢١	٢٠٢٢
٣٨٩,٤٨٤	٤١٢,٢٣٨
٥٤,٠٠٩	٥٤,٥٨٧
١,٧٩٣,٨١٣	١,٦٤٧,٨٥١
٦٧٤,٧٢٦	٦١٦,٦٦٩
٦٤٨,١٠٦	٦٧,٥٩٤
٢٠٧,١٣٨	٢٠١,٦٣٨
٨٠,٠٠٩	٨٧,٤٣٧
٢٩,٦١٠	١٤,٠٠٣
٤٠,٠٦٠	٥٥,٩٣٥
٣٠,٩٦٠	٢٥,٥٨٠
١٨,٩٥٧	١٧,٤٥٥
٢,١٦٩	٤,٦٨٦
٦٦١	٧٣٣
٢٣٢	٨٨٠
١١,٥٠٢	١٤,٥٤٠
<b>٣,٩٨١,٤٣٦</b>	<b>٣,٢٢١,٨٢٦</b>

١٦ . مصاريف إدارية وتسويقية

رواتب وأجور وملحقاتها  
ضمان اجتماعي  
أتعاب مهنية  
أتعاب رئيس هيئة مديري شركة (الباقوت العقارية محدودة المسؤولية)  
مصاريف الفعاليات  
إشتراكات ورسوم  
مصاريف علاجات طبية  
مصاريف ضيافة  
قرطاسية ومطبوعات  
اتصالات وإنترنت  
دعاية وإعلان  
مصاريف سيارات  
استهلاكات (إيضاح ٤)  
صيانة حاسوب وبرمجيات  
الأتعاب القانونية لدائرة مراقبة الشركات  
متفرقة

٢٠٢١	٢٠٢٢
١٧٧,١٨٣	٢٠٣,٥٧٩
١٠,٤٢٢	١٠,٠٣٨
٧٧,٦٨٨	٦٢,١٣٥
٩٦,٠٠٠	٩٦,٠٠٠
٢١,٨٨٨	٣٢,٣٩٥
٤٣,٠٠٨	٤١,٠٦١
١٠,١٧١	١١,٨١٤
٦,٢٣٨	٧,٥٤١
٣,٥٧٥	٣٠,٩٦٩
٥,٣٣٥	٥,٣٣٩
٣,٩٨٢	١٨,٩٧٥
٥,٦٥٦	٥,٣٨٨
٢,٥٧٧	٤,٦٤٩
١,٣٥٧	٢,٣١٥
٦٠٠	٦٠٠
٤٨,١٥٨	٢٦,١١٧
<b>٥١٣,٨٣٨</b>	<b>٥٥٨,٩١٥</b>

١٧ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

٢٠٢٢	٢٠٢١
(٥١٤,٨٠٧)	(١,٧٢٩,٧٢٦)
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
(٠,٠١٧)	(٠,٠٥٨)

خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة  
المتوسط المرجح لعدد الاسهم

١٨ . التحليل القطاعي  
يتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتأجير مساحات داخل مول تجاري، إن جميع إيرادات الشركة متأتية من نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

١٩ . الوضع الضريبي  
- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٧ و ٢٠٢١.  
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠١٨، ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة حتى تاريخه.  
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٢٢ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٢٠ . القضايا المقامة ضد الشركة  
تظهر الشركة كمدعى عليها في عدة قضايا بلغت مجموعها (٣,١٢٩,٠٢٥) دينار علماً بأن الشركة أقامت دعاوى متقابلة لمواجهة هذه القضايا بقيمة (٢,٠٠٠,٠٠٠) دينار، هذا وفي رأي مستشار الشركة القانوني وإدارة الشركة أن النتيجة المحتملة لتلك القضايا سوف لن تؤثر بشكل جوهري على المركز المالي الموحد للشركة.

٢١ . الالتزامات المحتملة  
يوجد على الشركة كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة التزامات محتملة متمثلة بكفالات بنكية بمبلغ (١٠٤,٠٧٠) دينار، وبلغت تأميناتها النقدية (٥٠,٠٧٠) دينار.

٢٢ . القيمة العادلة للأدوات المالية  
تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والذمم المدينة وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل وذمم جهات ذات علاقة مدينة والأرصدة المدينة الأخرى. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الائتمانية والذمم الدائنة والشيكات مؤجلة الدفع والإيرادات المؤجلة وذمم جهات ذات علاقة دائنة والأرصدة الدائنة الأخرى ودفعات مقابل زيادة رأس المال.

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.

## ٢٣ . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة استخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

### 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 لمعاملاتها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في القوائم المالية الموحدة.

يشكل رصيد أكبر عميل ما قيمته (٩٤,٧١٠) دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠٢٢ مقابل (٩٤,٤٩٥) دينار كما في نهاية عام ٢٠٢١.

### 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.

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

٢٠٢٢	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات ائتمانية	٣,٥٠٠,٠٠٠	٥٨,٥٦٩,٨٨٠	٦٢,٠٦٩,٨٨٠
إيرادات مؤجلة	٢,٠٧٣,٦٧٢	-	٢,٠٧٣,٦٧٢
دفعات مقابل زيادة رأس المال	٩٥٠,٠٠٠	-	٩٥٠,٠٠٠
ذمم دائنة	٨٦١,٧٨٣	-	٨٦١,٧٨٣
شيكات مؤجلة الدفع	٦٥,٣٤٣	-	٦٥,٣٤٣
أرصدة دائنة أخرى	٣٥١,٢٨٧	-	٣٥١,٢٨٧
	٧,٨٠٢,٠٨٥	٥٨,٥٦٩,٨٨٠	٦٦,٣٧١,٩٦٥
٢٠٢١	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات ائتمانية	-	٥٩,٤٢٤,٠٨٠	٥٩,٤٢٤,٠٨٠
إيرادات مؤجلة	٢,٣٨٨,٣٩٩	-	٢,٣٨٨,٣٩٩
ذمم دائنة	١,١٠٩,٦٤٠	-	١,١٠٩,٦٤٠
شيكات مؤجلة الدفع	٩٠٣,٤٦٢	-	٩٠٣,٤٦٢
أرصدة دائنة أخرى	٤٧٤,٢٥٠	-	٤٧٤,٢٥٠
	٤,٨٧٥,٧٥١	٥٩,٤٢٤,٠٨٠	٦٤,٢٩٩,٨٣١

### مخاطر أسعار الفائدة

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

### مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن 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.

#### ٢٤ . إدارة رأس المال

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

#### ٢٥ . استمرارية الشركة

كما هو مبين في قائمة المركز المالي الموحدة، بلغت خسائر الشركة المتراكمة ما يقارب ٦٨% من رأسمالها، كما أن الشركة تعاني من صعوبات مالية كبيرة بشكل عام نتيجة ضعف الحركة التجارية. إن هذه الأمور تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرار في المستقبل، وإن استمرارها يعتمد على قدرتها على تنفيذ ما ورد في خطة الإدارة المستقبلية والتي تتضمن قيام شركاء شركة الياقوت العقارية ذ.م.م (الشركة التابعة) بتمويل إنشاء فندق خمسة نجوم في جاليريا مول في الطوابق من الثاني حتى الخامس بحيث يتم البدء بتشغيله في عام ٢٠٢٣، إضافة إلى ذلك ستقوم الشركة بنقل المحلات المؤجرة في هذه الطوابق إلى مواقع أخرى بحيث لا تخسر الشركة أية بدلات إيجارية. كذلك صدرت موافقة البنوك على تأجيل سداد الأقساط لمدة (٢٤) شهراً وتخفيض معدل الفائدة ليصبح (٤%) لأربع سنوات بعد فترة التأجيل و(٥%) لأربع سنوات تليها و(٦%) لنهاية عمر القرض شريطة إلزام الشركاء بتمويل إنشاء الفندق وتمويل أية نفقات إضافية وزيادة رأسمال شركة الياقوت العقارية ذ.م.م (الشركة التابعة) بمبلغ (٥) مليون دينار من أجل إنشاء الفندق والالتزام بإنجاز مشروع الفندق خلال فترة التأجيل البالغة (٢٤) شهراً. قامت الشركة التابعة خلال عام ٢٠٢٢ بتأسيس شركة نسر الأردن الدولية لتجارة المواد الغذائية التي ستقوم بإنشاء هايبر ماركت في المول والذي من شأنه زيادة مصادر دخل الشركة.