

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الرابع عشر
2022



حضرة صاحب الجلالة
الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه



حضرة صاحب السمو ولي العهد
الامير الحسين بن عبد الله الثاني المعظم حفظه الله ورعاه

فهرس المحتويات

- مجلس الادارة
- كلمة رئيس مجلس الادارة
- تقرير مجلس الادارة
- الاقرارات
- تقرير المحاسب القانوني المستقل
- قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2022

مجلس الإدارة

المهندس محمد احمد ربحي الفقي / رئيس مجلس الإدارة

السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود / نائب رئيس مجلس الإدارة

السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد / عضو مجلس إدارة

السيد احسان علي كاظم العبيدي / عضو مجلس إدارة

السيد انور عصام مفلح الحجاج / عضو مجلس إدارة

مدقي الحسابات

السادة شركة المحاسبون المصريون – محاسبون قانونيون

المستشار القانوني

شركة الحل الأمثل للتحصيل وأعمال المحاماة

كلمة رئيس المجلس

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

يسرني بالأصالة عن نفسي، وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم أجمل ترحيب ، اتوجه الى حضراتكم بأطيب التحيات ، كما يسرني وزملائي أعضاء مجلس الادارة ان نضع بين ايديكم التقرير السنوي الرابع عشر لشركتنا متضمنا البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون اول 2022.

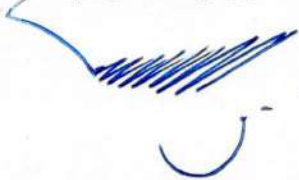
لا يخفى على أحدكم ما آلت إليه الأوضاع السياسية والاقتصادية من تردّد في المنطقة عمومًا و اصف عليها تداعيات فايروس كورونا و اثرها على الاقتصاد المحلي. وقد تأثر قطاع العقار في الأردن بهذه الأوضاع تأثرًا كبيرًا، ولا سيّما ما يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حاليًا، أو المنوي إقامتها من قبل الشركات العقارية المختلفة، إضافة إلى تأثر تجارة الأراضي والعقارات (بيعًا وشراءً) بهذه الظروف؛ ما انعكس سلبيًا وبشكل مباشر على سيولة الشركات العقارية، ولا سيّما الشركات التي تمتلك أراضٍ في مناطق مختلفة في جميع انحاء المملكة ، والتي تهدف من امتلاكها إلى استثمارها في المشاريع العقارية ، أو بغرض البيع و المتاجرة، وتحقيق مزيد من الأرباح، ما من شأنه أن يزيد من حقوق المساهمين في الشركة ويُنمي أرباحهم.

وعليه فإن خطة العمل لمجلس الادارة في الفترة القادمة الاستمرار في الاستثمار إذ ستنفذ الشركة خططًا ودراسات مستقبلية لزيادة الرقعة الاستثمارية، وذلك بزيادة الاستثمار في شراء الأراضي وبيعها، وكذلك السعي ، وتسديد كامل التزامات الشركة عن طريق تسويق لإنشاء مشاريع ريادية، تحقق أهداف الشركة وتطلعاتها وبيع اراضي من الشركة او دراسة مشاريع ذات جدوى اقتصادية تعود بالفائدة على الشركة ومساهميها، وعليه نتمنى أن يكون عام 2023 عامًا مزدهر في مسيرة الشركة نحو تحقيق الأهداف المرجوة.

واخيرا لا يسعني في ختام كلمتي الا ان اتقدم وزملائي أعضاء مجلس الادارة بخالص الشكر والامتنان لكل المتعاملين مع الشركة والسادة المساهمين على ثقتكم الكريمة بالمجلس، ويعدكم أن يواصل عمله الدؤوب، وسعيه الحثيث ؛ لتحقيق أهداف الشركة وتطلعاتها ورؤاها، وبما يجعلها من أهم الشركات العقارية المتميزة في وطننا الحبيب . سائلين المولى عز وجل ان يوفقنا جميعا لما نصبو اليه في ظل حضرة صاحب الجلاله الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم حفظه الله ورعاه وولي عهده الامين .

المهندس محمد احمد الفقي

رئيس مجلس الإدارة



أولاً : وصف لأنشطة الشركة الرئيسية و أماكنها الجغرافية و عدد الموظفين و حجم الإستثمار الرأسمالي :

أ - أنشطة الشركة الرئيسية :

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في :

1- شراء و بيع و استثمار العقارات و الأراضي داخل و خارج التنظيم بجميع أنواعها و استعمالاتها حسب القوانين و الأنظمة المرعية .

2- شراء و بيع الأراضي و ذلك بعد تطويرها و تنظيمها و تحسينها و تقسيمها و فرزها و إيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين و الأنظمة المرعية.

3- إقامة و إنشاء مشاريع الإسكان و الأعمال بكافة أنواعها و غاياتها السكنية و التجارية و الصناعية و الإستثمارية و غيرها و بيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو استثمارها حسب القوانين و الأنظمة المرعية.

4- القيام بأعمال الخدمات التجارية بجميع أنواعها و أشكالها و طرق تنفيذها و القيام بأعمال الوساطة التجارية و تمثيل المؤسسات و الشركات المحلية و الأجنبية داخل المملكة و خارجها و لها ان تملك و تحصل و تتصرف في اية براءات او حقوق اختراعات او امتيازات او اسهم او علامات او اسماء تجارية قد يتبين ان للشركة مصلحة فيها داخل او خارج المملكة و استعمال و استغلال و التصرف في كافة اوجه نشاطاتها و منح حق الاستعمال و الاستغلال و التصرف بالنسبة لها و اجراء اي تحسين على هذه الاختراعات و الحقوق التي تملكها الشركة او تنوي امتلاكها.

5- ان تشتري او تستلم جميع او بعض ممتلكات او اعمال اي شركة او هيئة او مؤسسة فردية او تساهم فيها او تندمج او تشترك فيها او تتحد معها او ترتبط بأي شكل من الأشكال و ان تملك اسهمها او سندات في اي شركة او هيئة او مؤسسة و ان تعقد و تبرم الاتفاقيات التي تلزم او تتضمن بموجبها تنفيذ جميع او اي من المسؤوليات از الالتزامات التعاقدية لهذه الشركات او المؤسسات او الهيئات.

6- تأسيس و شراء و التملك كلياً او جزئياً اية شركة او مؤسسة او اية شهرة او اسم تجاري او موجودات او الاشخاص الذين يتبعونها هذه الحقوق كما يحق للركة الانماج مع الغير بقصد التعاون.

ب - أماكن الشركة الجغرافية و عدد الموظفين :

* مكاتب الشركة موجودة في عمان- خلدا - شارع ميرزا وصفي - بناية 13 / الطابق الارضي

هاتف رقم : 5537006 - فاكس 5528885

* لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء كانت داخل أو خارج الاردن.

* يعمل في الشركة عدد 2 من الموظفين حيث يتم التعيين بناء على الشواغر و حاجة العمل.

ج - حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي مبلغاً و قدره (1,459,887) دينار أردني حتى نهاية 2022 , في حين بلغ (1,683,293) دينار اردني حتى نهاية عام 2021.

ثانيا : وصف للشركات التابعة و طبيعة عملها و مجالات نشاطاتها :

-يوجد لدى الشركة الشركة التابعة التالية :

البيان	الشركة التابعة
اسم الشركة	قلعة الأمان و الخير للتجارة و الإستثمار
الكيان القانوني	محدودة المسؤولية
النشاط الرئيسي	استثمار عقاري
رأس المال	1000
نسبة الملكية	100%
عنوان الشركة	عمان- خلدا - شارع ميرزا وصفي - بناية 13 / الطابق الارضي
عدد الموظفين	2
فروع الشركة	لا يوجد

ثالثا : بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة و أسماء و رتب أشخاص الإدارة العليا ذوي السطة التنفيذية مع نبذة تعريفية عن كل منهم:

	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة أخرى
1	المهندس محمد احمد ربيحي الفقي	رئيس مجلس الادارة	أردني	بكالوريوس هندسة	رجل أعمال	عضو مجلس ادارة في شركات اخرى
2	عصمت عبد المجيد سالم العرود	نائب رئيس مجلس الادارة	اردني	بكالوريوس اداب	رجل أعمال و مدير عام	لا يوجد
3	نعم عبد الرحمن عبد الواحد	عضو	عراقية	بكالوريوس ادارة اعمال	سيدة أعمال	لا يوجد
4	احسان علي كاظم العبيدي	عضو	عراقي	بكالوريوس هندسة	رجل اعمال	لا يوجد
5	انور عصام مفلح الحجاج	عضو	اردني	بكالوريوس ادارة اعمال	موظف	لا يوجد

رابعا : موظفي الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية :

الإسم	المنصب	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارية أخرى
محمد احمد ربيحي الفقي	رئيس مجلس الادارة	أردني	بكالوريوس هندسة	رجل أعمال	عضو مجلس ادارة في شركات اخرى

خامسا : بيان بأسماء كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة و عدد الأسهم المملوكة لكل منهم التي تزيد عن 5% من عدد الأوراق المصدرة كما في الجدول أدناه :

اسم المساهم	النسبة
لا يوجد	-

سادساً : الوضع التنافسي للشركة :

يتركز نشاط الشركة الرئيسي في الاستثمار في المشاريع العقارية في السوق المحلي الذي يتميز بمنافسة شديدة خاصة بوجود عدة شركات تعمل في هذا المجال . لا يوجد للشركة أية نشاطات خارجية ولا تستطيع الشركة تحديد و تقييم نسبة حصتها في السوق المحلية بسبب عدم توفر الاحصاءات اللازمة لذلك.

سابعاً : درجة الإعتماد على موردين محددين محليا و خارجيا:

لا يوجد إعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا او خارجيا يشكلون 10% فأكثر من اجمالي المشتريات و المبيعات.

ثامناً : وصف لأية حماية حكومية أو امتيازات أو أية براءات إختراع تتمتع بها الشركة :

-لا يوجد اي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين أو الأنظمة أو غيرها.

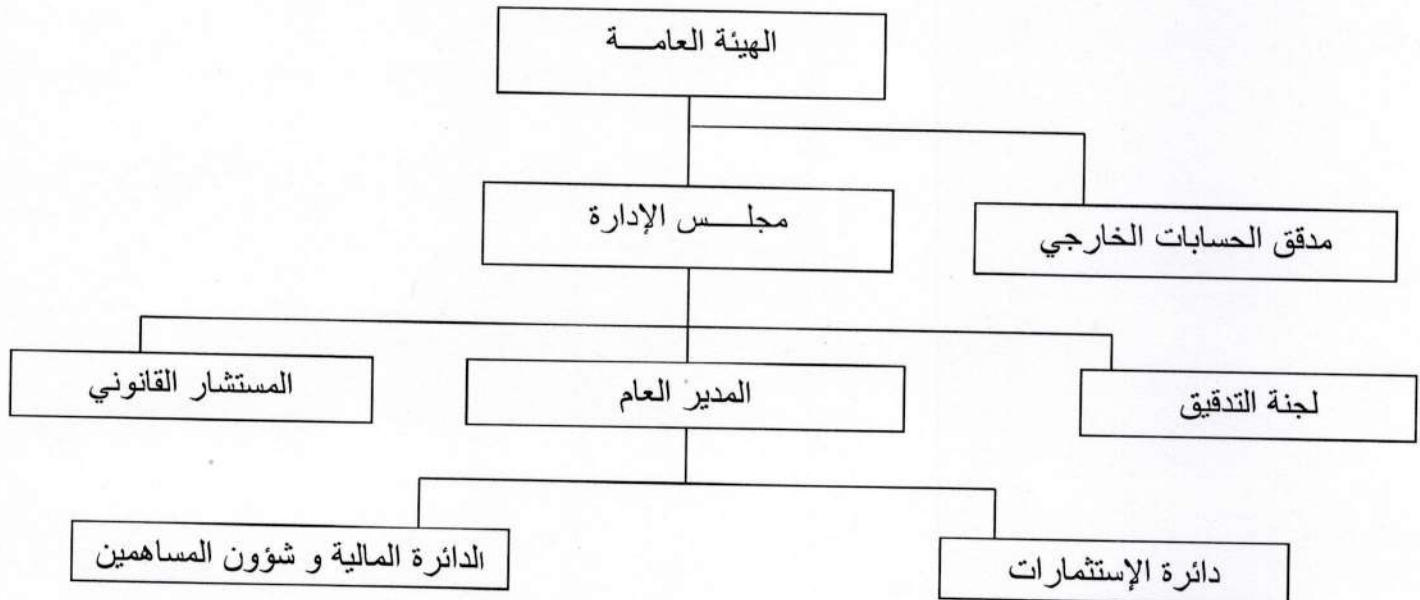
-لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.

تاسعاً : وصف لأية قرارات صادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة و قدرتها التنافسية :

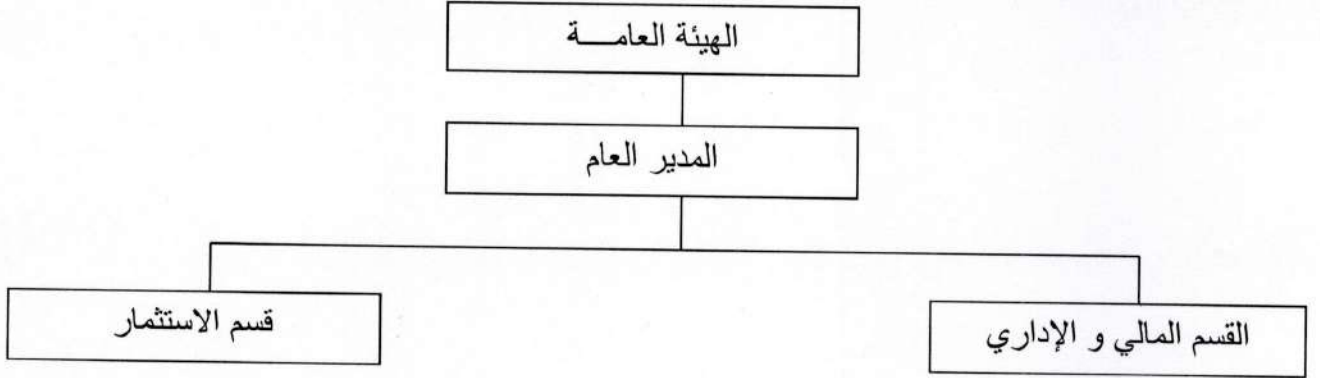
-لا يوجد اي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة و قدرتها التنافسية

-لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة , و لا تقوم بتطبيق معايير الجودة الدولية

عاشراً: أ) ** الهيكل التنظيمي للشركة الإنتقائية و عدد موظفيها و برامج التأهيل و التدريب :



ب- الهيكل التنظيمي لشركة قلعة الأمان و الخير للإستثمار التجاري :



ج) عدد موظفي الشركة و فئات مؤهلاتهم :

تسلسل	المؤهل العلمي	عدد موظفي الشركة
1	بكالوريوس	1
2	دبلوم	1
المجموع		2

د) برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة :

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل و تدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

الحادي عشر: وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة:

لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة و لها تأثير مادي عليها

الثاني عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2022:

لا يوجد.

الثالث عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة و لم تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة:

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

الرابع عشر : التطورات و الخطة المستقبلية للشركة لعام 2023 و توقعات مجلس الإدارة:

أ- تسعى إدارة الشركة لتطوير وتنويع وزيادة حجم النشاط لديها لتحقيق أكبر عائد ممكن من خلال :

- 1- تحقيق أهداف المساهمين من خلال زيادة العائد على حقوق الملكية وتحسين المركز المالي للشركة.
- 2- القيام بتسييل محفظة الأوراق المالية من خلال بيع الأسهم المملوكة من قبل الشركة و ذلك للبحث عن بدائل استثمارية اخرى تدر بإيرادات مالية و بأقل مخاطرة , الامر الذي سيعمل على رفع أداء الشركة.

ب- توقعات مجلس الإدارة لنتائج اعمال الشركة للعام 2023 :

- 1- يعمل مجلس الإدارة على النهوض بالشركة وان يكون عام ٢٠٢٣ بداية انطلاقه للشركة، وسيعمل المجلس على تنظيم أرض السلط المملوكة للشركة من خلال تنظيم الأرض وتقسيمها الى وحدات صغيرة يسهل بيعها وسيكون لها مردود على الشركة.

- 2- سيعمل المجلس على فتح محفظة استثمارية للشركة للاستثمار في السوق المالي وينظر المجلس الى التحرك في سوق العقار والاراضي في البلد فانه سيتابع الامور عن كثب حتى يكون للشركة فرصه وتحقيق عائد مجزي للشركة ولن يترك المجلس اي فرصه استثماريه تحقق مردود مالي للشركة الا ودرسها.

الخامس عشر : أتعاب مدقي الحسابات:

بلغت أتعاب مدقي حسابات الشركة السادة / المحاسبون العصريون مبلغ (5,000) دينار اردني شامل ضريبة المبيعات.

السادس عشر : بيان بعدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة و أقاربهم و من قبل موظفي الإدارة العليا كما في 2021/12/31 :

	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة في 2020/12/31	عدد الأسهم المملوكة في 2022/12/31
1	المهندس محمد احمد ربحي الفقي	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	85,000	85,000
2	السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود	نائب الرئيس	اردنية	17,283	17,283
3	السيد انور عصام مفلح الحجاج	عضو مجلس ادارة	اردنية	10,000	10,000
4	السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد	عضو مجلس ادارة	عراقية	7,500	7,500
5	السيد احسان علي كاظم العبيدي	عضو مجلس ادارة	عراقية	36,990	36,990

*لا يوجد أسهم مملوكة من قبل أقرباء أي من أعضاء مجلس الإدارة او الإدارة العليا في الشركة.

*لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس ادارة الشركة او من موظفي الادارة العليا تساهم في رأسمال الشركة

السابع عشر : المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس و أعضاء مجلس الإدارة و أشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية:
_ ان رئيس و أعضاء مجلس الإدارة لم يتمتعوا بأي مزايا او مكافآت او نفقات سفر و لا اي مخصصات اخرى خلال العام 2022.

الثامن عشر : التبرعات و المنح التي دفعتها الشركة:
_ لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية

التاسع عشر : بيان العقود و المشاريع و الارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس و أعضاء مجلس الإدارة او اي موظف في الشركة او اقاربهم :
_ لا يوجد أية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركة التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس و أعضاء مجلس الإدارة او اي موظف في الشركة او اقاربهم.

العشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة او خدمة المجتمع المحلي :
_ لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .
_ لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

الواحد والعشرون : اجتماعات مجلس الادارة خلال عام 2022 :
_ عقدت الشركة خلال عام 2022 ستة اجتماعات لمجلس الإدارة

الثاني والعشرون : تقرير حوكمة الشركات:

تلتزم الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري بتطبيق احكام قانوني الشركات وهيئة الاوراق المالية وبنود تعليمات الحوكمة الصادرة عن الجهات الرقابية المعنية , وبهذا تكون الشركة ملتزمة بتطبيق قواعد الحوكمة بالشكل المطلوب.

هذا وقد تم انتخاب اعضاء مجلس الادارة الحاليين بتاريخ 2020/7/23 ولمدة اربعة سنوات ، كما يوجد لدى الشركة نظام داخلي يحدد الصلاحيات الممنوحة لمجلس الادارة ومسؤولياته ، ويوجد لجان منبثقة عن المجلس بالشكل الذي يتوافق مع التعليمات ، كما تنعقد اجتماعات مجلس الادارة واللجان المنبثقة عنه وفقا للتعليمات.

وامتثالا لتعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة 2017 الصادرة عن هيئة الاوراق المالية فقد تم اعتماد تقرير الحوكمة والذي يتناول تطبيقات وممارسات الشركة والمتعلقة بحوكمة الشركات هذا التقرير شاملا البيانات التالية :

أولاً- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين :

أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين	المنصب	العضو متفرغ / غير متفرغ	العضو مستقل / غير مستقل
المهندس محمد احمد ربيحي الفقي	رئيس مجلس الإدارة	غير متفرغ	مستقل
السيد عصمت عبد المجيد سالم العرو	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير متفرغ	مستقل
السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد	عضو مجلس إدارة	غير متفرغ	مستقل
السيد احسان علي كاظم العبيدي	عضو مجلس إدارة	غير متفرغ	مستقل
السيد انور عصام مفلح الحجاج	عضو مجلس إدارة	غير متفرغ	مستقل

ثانياً- المناصب التنفيذية واسماء الاشخاص الذين يشغلونها :

الإسم	المنصب
المهندس محمد احمد ربيحي الفقي	رئيس مجلس الإدارة

ثالثاً- ضابط ارتباط الحوكمة

انور عصام الحجاج

رابعاً- عضويات مجلس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة الاخرى:

* المهندس محمد احمد ربيحي الفقي / رئيس مجلس الإدارة

تاريخ العضوية: 2020/7/23

- شركة رؤيا

* السيد عصمت عبد المجيد سالم العرو / نائب رئيس مجلس الإدارة

تاريخ العضوية: 2019/12/27

لا يوجد لديه عضويات مجالس إدارة في شركات مساهمة عامه اخرى.

* السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد/عضو مجلس الادارة

تاريخ العضوية: 2020/7/23

- لا يوجد لديه عضويات مجالس ادارة في شركات مساهمة عامه اخرى.

* السيد احسان علي كاظم العبيدي /عضو مجلس الادارة

تاريخ العضوية: 2020/7/23

- لا يوجد لديه عضويات مجالس ادارة في شركات مساهمة عامه اخرى.

* انور عصام مفلح الحجاج/عضو مجلس الادارة

تاريخ العضوية: 2020/7/23

- لا يوجد لديه عضويات مجالس ادارة في شركات مساهمة عامه اخرى.

خامساً- عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان اسماء الحاضرين :

#	اللجنة	الأعضاء	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	المجموع
1	لجنة التدقيق	السيد انور عصام مفلح الحجاج	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	4
		السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	4
		السيد محمد احمد ربيحي الفقي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	4
2	لجنة الترشيحات والمكافآت	الأعضاء	تم حضور اجتماعين لجميع اعضاء اللجنة				المجموع
		السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود					2
		السيد محمد احمد ربيحي الفقي					2
		السيد احسان علي كاظم العبيدي					2

المجموع		الأعضاء		
2	تم حضور اجتماعين لجميع أعضاء اللجنة	السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد	لجنة الحوكمة	3
2		السيد انور عصام مفلح الحجاج		
2		السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود		
المجموع		الأعضاء		
2	تم حضور اجتماعين لجميع أعضاء اللجنة	السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود	لجنة إدارة المخاطر	4
2		السيد محمد احمد ربيحي الفقي		
2		السيد احسان علي كاظم العبيدي		

سادساً- اسماء رئيس واعضاء اللجان ونبذه عن مؤهلاتهم وخبراتهم :

	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة أخرى
1	المهندس محمد احمد ربيحي الفقي	رئيس مجلس الادارة	أردني	بكالوريوس هندسة	رجل أعمال	عضو مجلس ادارة في شركات اخرى
2	عصمت عبد المجيد سالم العرود	نائب رئيس مجلس الادارة	اردني	بكالوريوس اداب	رجل أعمال و مدير عام	لا يوجد
3	نعم عبد الرحمن عبد الواحد	عضو	عراقية	بكالوريوس ادارة اعمال	سيدة أعمال	لا يوجد
4	احسان علي كاظم العبيدي	عضو	عراقي	بكالوريوس هندسة	رجل اعمال	لا يوجد
5	انور عصام مفلح الحجاج	عضو	اردني	بكالوريوس ادارة اعمال	موظف	لا يوجد

سابعاً - اسماء رئيس وأعضاء كل لجنة من اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة :

أ. لجنة التدقيق

اسم اللجنة	محمد الفقي	نعم عبد الواحد	انور الحجاج
لجنة التدقيق	عضو	رئيس اللجنة	عضو

ب. لجنة الترشيحات والمكافآت:

اسم اللجنة	عصمت العرود	محمد الفقي	احسان العبيدي
لجنة الترشيحات والمكافآت	رئيس اللجنة	عضو	عضو

ج. لجنة الحوكمة:

اسم اللجنة	نعم عبد الواحد	عصمت العرود	انور الحجاج
لجنة الحوكمة	رئيس اللجنة	عضو	رئيس اللجنة

د. لجنة إدارة المخاطر:

اسم اللجنة	احسان العبيدي	عصمت العرود	محمد الفقي
لجنة إدارة المخاطر	رئيس اللجنة	عضو	عضو

ثامناً- عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة:

عدد اجتماعات مجلس الادارة	اعضاؤها	حضور الاجتماعات	الاجتماعات المعتذر عن حضورها بعذر
6	المهندس محمد الفقي / رئيس المجلس الادارة	حضر جميع الاجتماعات	-
	عصمت العرود / نائب رئيس المجلس الادارة	حضر جميع الاجتماعات	-
	نعم عبد الواحد / عضو مجلس الادارة	حضر جميع الاجتماعات	-
	احسان العبيدي / عضو مجلس الادارة	حضر جميع الاجتماعات	-
	انور الحجاج / عضو مجلس الادارة	حضر جميع الاجتماعات	-

تاسعاً- عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة (4) :

تم حضور الاجتماعات من قبل ثلاث اعضاء مجلس الإدارة

الإقرارات :

**** يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.**

**** يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعال في الشركة.**

السيد محمد احمد ربحي الفقي / رئيس مجلس الادارة

السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود / نائب رئيس مجلس الادارة

السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد / عضو مجلس ادارة

السيد احسان علي كاظم العبيدي / عضو مجلس ادارة

السيد انور عصام مفلح الحجاج / عضو مجلس ادارة

**** نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة و اكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير السنوي**

نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود

رئيس مجلس الإدارة
السيد محمد احمد ربحي الفقي

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

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

تقرير المحاسب القانوني المستقل

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي المتحفظ

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 ٢٠٢٢، 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، وبإستثناء ما هو مذكور في فقرة أساس الرأي المتحفظ، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

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.

كما هو مبين في الإيضاح رقم (١٣) لم نقم الشركة بتزويدنا بتأييد من محامي الشركة لعام ٢٠٢٢ لبيان القضايا المقامة من وعلى الشركة.

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 رأينا عنها واننا لا نقدم رأيا منفصلا عن الآخر .

امور التدقيق اساسية	وصفا لتغطية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
المشاريع تحت التنفيذ <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فان على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها المشاريع تحت التنفيذ في قائمة المركز المالي، اذا ما اختارت قيد تلك المشاريع تحت التنفيذ بالتكلفة، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني قبعا لسياسة تدني في قيمة الموجودات ، حيث تقوم الادارة بتقدير التدلي من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لأهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	المشاريع تحت التنفيذ <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من وجود تدلي في كلفة الاراضي المقامة عليها تلك المشاريع تحت التنفيذ ، حيث تم تقييم الارض من قبل خبراء عقاريين مرخصين ، وتم دراسة فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني المشاريع تحت التنفيذ والاراضي المقامة عليها، 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 ٢٠٢٢ ، 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. وإذا 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 ٢٠٢٢ وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكّنها 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 ٢٠٢٢ متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ.

المحاسبون العصريون

وليد محمد طه

إجازة مزاولة رقم (٧٦٣)

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٧ شباط ٢٠٢٣

الشركة الإنشائية للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١,٦٧٨,٤٧٨	١,٤٥٨,٠٠٠	٤	إستثمارات في اراضي
٢,٩٢٩	١	٥	ممتلكات ومعدات
١,٨٨٦	١,٨٨٦	٧	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١,٦٨٣,٢٩٣	١,٤٥٩,٨٨٧		مجموع الموجودات غير المتداولة
١,٦٨٣,٢٩٣	١,٤٥٩,٨٨٧		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			حقوق المساهمين
٢,٣٤٥,١٧١	٢,٣٤٥,١٧١	١	رأس المال
٣٣٦	٣٣٦	٨	احتياطي اجباري
(١,٣٦٠)	(١,٣٦٠)		احتياطي القيمة العادلة
(١,٠٥٨,٧٧٦)	(١,٣٠١,٦٧٤)		خسائر متراكمة
١,٢٨٥,٣٧١	١,٠٤٢,٤٧٣		مجموع حقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
٢٠١,٨٠١	٢٠١,٨٠١	٩	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٥٧,٩٠١	٦٩,٤٠٢		دائنون
١٣٨,٢٢٠	١٤٦,٢١١	٦	مطلوب الى جهات ذات علاقة
٣٩٧,٩٢٢	٤١٧,٤١٤		مجموع المطلوبات المتداولة
١,٦٨٣,٢٩٣	١,٤٥٩,٨٨٧		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 ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح	
(١٦,٠٠٤)	(٢٢,٤٢٠)	١١	مصاريف ادارية وعمومية
-	(٢٢٠,٤٧٨)	٤	مخصص تدني اراضي
(١٦,٠٠٤)	(٢٤٢,٨٩٨)		صافي خسارة السنة

خسارة السهم:

(٠,٠٠٧)	(٠,١٠٤)		خسارة السهم _ دينار/ سهم
٢,٣٤٥,١٧١	٢,٣٤٥,١٧١		المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال _ سهم

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

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢١	
(٢٤٢,٨٩٨)	(١٦,٠٠٤)	صافي خسارة السنة
-	(١,١٣٩)	خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
(٢٤٢,٨٩٨)	(١٧,١٤٣)	الدخل الشامل المحول الى الخسائر المتراكمة
		يضاف بنود الدخل الشامل الاخر:
		التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٢٤٢,٨٩٨)	(١٧,١٤٣)	إجمالي الدخل الشامل

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

الشركة الإنشائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

رأس المال	إحتياطي إجباري	إحتياطي القيمة العادلة	الخسائر المتراكمة	المجموع	
٢,٣٤٥,١٧١	٣٣٦	(١,٣٦٠)	(١,٠٤١,٦٣٣)	١,٣٠٢,٥١٤	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢١
-	-	-	(١٧,١٤٣)	(١٧,١٤٣)	الدخل الشامل للسنة
٢,٣٤٥,١٧١	٣٣٦	(١,٣٦٠)	(١,٠٥٨,٧٧٦)	١,٢٨٥,٣٧١	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
-	-	-	(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

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

الشركة الإنشائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢١	
الأنشطة التشغيلية		
خسارة السنة	(٢٤٢,٨٩٨)	(١٧,١٤٣)
تعديلات على خسارة السنة :		
إستهلاكات	٢,٩٢٨	٢,٠٠٠
خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	-	١,١٣٩
مخصص تدني اراضي	٢٢٠,٤٧٨	-
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مطلوب الى جهات ذات علاقة	٧,٩٩١	٣,٤٤٩
دائنون	١١,٥٠١	٧,٥٠٠
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	-	-
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	-	(٣,٠٥٥)
الأنشطة الاستثمارية		
متحصلات من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	-	٣,٠٥٥
صافي النقد المتوفر من الأنشطة الاستثمارية	-	٣,٠٥٥
صافي التغير في النقد وما في حكمه	-	-
النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني	-	-
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 (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(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 أردني مقسم إلى ٢,٣٤٥,١٧١ سهم بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد.

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

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في عمان .

٢- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي

تبدأ من أو بعد

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

تصنيف المطلوبات كجارية أو غير جارية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ : عقود التأمين والتعديلات على المعيار الدولي للتقارير

المالية رقم ١٧ : عقود التأمين

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

تعريف التقديرات المحاسبية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

الإفصاح عن سياسات محاسبية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

الممارسات رقم ٢ المتعلق بالمعايير الدولية للتقارير المالية)

الضرائب المؤجلة ذات الصلة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة - (تعديلات

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)

بيع أو مساهمة في الموجودات بين مستثمر وشريكه أو مشروع مشترك - (تعديلات على

غير محدد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ و معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨)

تتوقع الإدارة 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 المبدي.

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

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 للاستثمار 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 للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(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 ٢٠٢٢ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية :

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبني بالقيمة العادلة
بالإضافة الى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في
القيمة العادلة والمعرّف بها في بنود الدخل الشامل الآخر والمترجمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة
تصنيف الأرباح أو الخسائر المترجمة عند استبعاد الاستثمارات الى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح
المستبعدة. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة
بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر.

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 بناءً على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال لشركة المعنى بإدارة الموجودات.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها بقياسها 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 المبني 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.

تعرض 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.

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

انخفاض القيمة

إن 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، أي 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، أي 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 الفعالية 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 للخسارة 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 إلى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على أساس جماعي. يمكن أن يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة إلى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية أو 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 الآخر.

تعتبر الشركة أن أداة الدين لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معادلاً لتعريف المفهوم العالمي لفئة الاستثمار.

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف تستمد هذه المعلومات من النماذج الإحصائية المطورة داخلياً والبيانات التاريخية الأخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر أي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي. ويشار إليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت أدوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث أو أكثر 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، أو عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لمالكية الموجودات المالية إلى منشأة أخرى. إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات إضافة إلى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. إذا 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 المدبنة 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 للأوراق المالية، لا يتم إعادة تصنيفها ضمن بين الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح المستبقاة.

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 إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر : 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 الآخر.

الاعتراف بالإيرادات والمصاريف

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

يتم الاعتراف بالمصاريف على أساس 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، الإيرادات 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 المحفوظ 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 المبني. 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 المحقولة والمعلومات المستقبلية الموثوقة.

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر الائتمانية 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 المبني، 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 المطلوبيات 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.

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الأردني)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم ٩ فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الإدارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية :

- تحديد العدد والوزن النسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند إلى 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 أفق 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 الأخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية 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 بالاتفاق عليها حتى يتم التشغيل وجميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج في الميزانية في جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ وعند اكتمال الأصل تتم رسلة كافة النفقات و تحول القيمة كاملة الى بند الأصول الثابتة

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(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 ومستحققاتها

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 الإعتراف 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 الأراضي والاستثمارات في الموجودات المالية.

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار 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 احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعراف 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 احتساب 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.

الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

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 بإستخدام 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 بإستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل هي عقود إيجار لمدة ١٢ شهرا أو أقل.

٤- الإستثمارات في الاراضي

يتمثل هذا البند في استثمارات في اراضي لكل من :

ارض عراقيب سعدا من منطقة الساط قطعة رقم (١٠٩) حوض رقم (١٢٨)، وقطعة ارض رقم (٣٧) من اراضي منطقة اللين حوض الخمان الشمالي رقم (٢٠) :

٢٠٢٢	٢٠٢١
استثمارات في اراضي	
يطرح: مخصص تدني في الاراضي	
٢,٣٤٨,٨٣٨	٢,٣٤٨,٨٣٨
(٨٩٠,٨٣٨)	(٦٧٠,٣٦٠)
١,٤٥٨,٠٠٠	١,٦٧٨,٤٧٨

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٥- الممتلكات والمعدات

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

٢٠٢١	أثاث ومفروشات	ديكورات	أجهزة كمبيوتر وبرامج	أجهزة متنوعة	أجهزة خلوية	المجموع
التكلفة :						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	١٨,٩٥٠	٧,٢٦٥	٢,٦٢٩	٥,٣٩٨	٦٤٨	٣٤,٨٩٠
إضافات	-	-	-	-	-	-
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	١٨,٩٥٠	٧,٢٦٥	٢,٦٢٩	٥,٣٩٨	٦٤٨	٣٤,٨٩٠
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	١٦,٨٠٦	٧,٢٦٥	٢,٦٢٩	٢,٦١٣	٦٤٨	٢٩,٩٦١
استهلاكات	١,٥٠٠	-	-	٥٠٠	-	٢,٠٠٠
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	١٨,٣٠٦	٧,٢٦٥	٢,٦٢٩	٣,١١٣	٦٤٨	٣١,٩٦١
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٦٤٤	-	-	٢,٢٨٥	-	٢,٩٢٩

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(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
عضو مجلس الادارة (سابقاً)	نافذ الجعبري
عضو مجلس الادارة (سابقاً)	شركة رازيري للتطوير العقاري ذ.م.م
تابعة (تحت التصفية)	شركة الحاكمية للتجارة والاستثمار ذ.م.م
تابعة (تحت التصفية)	شركة الرستمية 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	٢٠٢١	
١٠,٥٦٦	١٠,٥٦٦	الشركة الغربية للتجارة والتسويق (تحت التصفية)
(١٠,٥٦٦)	(١٠,٥٦٦)	مخصص تكدي مطلوب من جهات ذات علاقة
-	-	

يتكون المطلوب الى جهات ذات علاقة مما يلي:-

٢٠٢٢	٢٠٢١	
١١,٢٢٨	٣,٢٣٧	محمد الفقي رئيس مجلس الادارة
٥,٥٦٦	٥,٥٦٦	عصمت العرود عضو مجلس ادارة
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	نافذ الجعبري عضو مجلس الادارة (سابقاً)
١١٤,٤٠٩	١١٤,٤٠٩	شركة رازيري للتطوير العقاري عضو مجلس الادارة (سابقاً)
١,١٠٢	١,١٠٢	الشركة الحاكمية للتجارة والاستثمار (تحت التصفية)
٢,٩٠٦	٢,٩٠٦	الشركة الرستمية للتجارة والاستثمار (تحت التصفية)
١,٠٠٠	١,٠٠٠	الشركة الغزالية للتجارة العامة (تحت التصفية)
١٤٦,٢١١	١٣٨,٢٢٠	

الشركة الإنتاجية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

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

٢٠٢٢	٢٠٢١
١,٨٨٦	١,٨٨٦
١,٨٨٦	١,٨٨٦

استثمار في شركة الركائز للاستثمار م.ع.م. بأسهم عددها ٦,٢٨٨ سهم (٢٠٢٠: ٦,٢٨٨ سهم)

٨- الإحتياطي الإجمالي

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 كأصصية أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الإحتياطي الإجمالي على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

٩- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١
٢٥,٢٢٠	٢٥,٢٢٠
١٧٥,١٦٩	١٧٥,١٦٩
١,٤١٢	١,٤١٢
٢٠١,٨٠١	٢٠١,٨٠١

مصاريف مستحقة

مخصص التزامات محتملة

حسابات دائنة أخرى

١٠- ضريبة الدخل

لم تقم الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات منذ تأسيسها ولغاية اعداد القوائم المالية الموحدة للشركة.

الشركة الإنتاجية للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم السالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

١١- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٢,٩٢٨	٢,٠٠٠	استهلاكات
١١,٩٩٢	٦,٣٦٤	رسوم حكومية واشتراكات
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	أتعاب مهنية
-	١٤٠	متنوعة
٢٢,٤٢٠	١٦,٠٠٤	

١٢- المعلومات القطاعية

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

خسائر القطاع	٢٠٢٢	٢٠٢١	خسائر القطاع	٢٠٢٢	٢٠٢١
قطاع الاستثمار في الموجودات المالية	-	-	(٢٢٠,٤٧٨)	-	-
قطاع الاستثمارات الاخرى	-	-	(٢٢,٤٢٠)	(١٦,٠٠٤)	-
	-	-	(٢٤٢,٨٩٨)	(١٦,٠٠٤)	-

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

موجودات القطاع	٢٠٢٢	٢٠٢١	مطلوبات القطاع	٢٠٢٢	٢٠٢١
قطاع الاستثمار في الموجودات المالية	١,٨٨٦	١,٨٨٦	٤١٧,٤١٤	٣٩٧,٩٢٢	-
قطاع الاستثمار في العقارات	١,٤٥٨,٠٠١	١,٦٨١,٤٠٧	-	-	-
المجموع	١,٤٥٩,٨٨٧	١,٦٨٣,٢٩٣	٤١٧,٤١٤	٣٩٧,٩٢٢	-

١٣- الوضع القانوني للشركة

لم يتم تزويدنا بتأييد من محامي الشركة للعام ٢٠٢٢ لبيان الوضع القانوني للشركة لحصر مبلغ القضايا المقامة من الشركة وعلى الشركة.

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الأردني)

١٤- الأدوات المالية

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والاوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والارصدة الدائنة الاخرى.

المستوى الاول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الانوات المالية.

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

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

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١,٨٨٦	-	-	١,٨٨٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١,٨٨٦	-	-	١,٨٨٦	
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
١,٨٨٦	-	-	١,٨٨٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١,٨٨٦	-	-	١,٨٨٦	

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وتري ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه 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 ٢٠٢١.

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(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 ٢٠٢٢ من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٧ شباط ٢٠٢٣ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

١٦- أرقام سنة المقارنة

تم إعادة تصنيف وتبويب بعض أرقام سنة ٢٠٢١ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٢٢.