

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية

**التقرير الإداري لشركة
عقاري للصناعات
والاستثمارات العقارية لعام
٢٠٢٤**

رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،،،

يسعدني أن أقدم لكم بأسمي وباسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة التقرير السنوي الإداري، وتقرير البيانات المالية لعام ٢٠٢٤ ، بالإضافة إلى الخطط والطموحات المستقبلية التي سيتم العمل لتحقيقها خلال عام ٢٠٢٥ ، فيما يعود على شركتكم بالفائدة والخير .

حضرات السادة المساهمين

في ظل الظروف الصعبة التي واجهت الشركة خلال السنوات السابقة فقد اتجهت الشركة الى الاستثمارات المالية والعقارية والاستثمار في شركات اخرى وهذا من اجل تحسين الوضع المالي للشركة حيث عملت الادارة على الاستثمار في المجالات الاستثمارية المتنوعة وخاصة في مجال الاستثمار السياحي والمتوقع من خلال هذا الاستثمار تحقيق عائدا جيدا للشركة ونتمنى أن يكون العام الحالي ٢٠٢٥ عاما مميزا في مسيرة الشركة نحو تحقيق النتائج المرجوه ونتمني من الله عز وجل أن يوفقنا لما فيه مصلحة هذا البلد العزيز وأن يخطو اقتصادنا الوطني إلى الامام في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني المعظم .

رئيس مجلس الإدارة

الدكتور عامر ابراهيم المعشر



تقرير مجلس الإدارة
المقدم للهيئة العامة في اجتماعها السنوي العادي لعام ٢٠٢٤
لشركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يرحب بكم مجلس الإدارة ويشكر لكم حضوركم اجتماع الهيئة العامة لعام ٢٠٢٤ ، إن مجلس الإدارة يسعى وبشكل دائم لتحقيق قفزات نوعية في مسيرة الشركة حتي نستطيع تحقيق انجازات ملموسة تعود بالخير والفائدة على الشركة ومساهميها وقد قام مجلس الإدارة باتخاذ بعض الإجراءات التصحيحية وتفعيلها في مسيرة الشركة .

السادة المساهمين الكرام .

التوصيات :

يتقدم مجلس الإدارة بجدول الأعمال التالي للمناقشة واتخاذ القرارات المناسبة حولها :-

- ١ . قراءة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة السنوي لعام ٢٠٢٣ .
- ٢ . سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية لعام ٢٠٢٤ والمصادقة عليها .
- ٣ . سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية لعام ٢٠٢٤ .
- ٤ . مناقشة حسابات وميزانية الشركة للسنة المالية لعام ٢٠٢٤ والمصادقة عليها .
- ٥ . إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية لعام ٢٠٢٤ .
- ٦ . انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية لعام ٢٠٢٥ .
- ٨ . أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها في جدول الأعمال مما يدخل في نطاق الاجتماع العادي للهيئة العامة على ان يقترن إدراج هذا الاقتراح بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن ١٠ % من الأسهم الممثلة في الاجتماع .

السادة المساهمين الكرام .

لقد أقر مجلس الإدارة الخطة المستقبلية للشركة المعروضة عليكم لاحقا للاستمرار في عمل الشركة الحالي وتفعيل الغايات الجديدة للشركة ونتمني لكم وللشركة مزيدا من التقدم والازدهار وإلى الأمام إن شاء الله في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني المعظم .

١ - أنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين فيها

أ - أنشطة الشركة الرئيسية :-

توقفت الشركة خلال العام ٢٠١٢ عن ممارسة كافة أعمالها الصناعية لتتركز نشاطاتها بالنشاطات الإستثمارية، كون نشاطها الصناعي لم يكن مجدي إقتصادياً خلال السنوات الماضية.

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

الإدارة العامة : شارع المدينة المنورة / مجمع محمد طه الحراحشه / الطابق الثالث ٣٠٤
عدد موظفي الإدارة : (٢) موظف

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة .
٩١٠٠٨ ديناراً

٢ - الشركات التابعة للشركة

- لا يوجد شركات تابعة للشركة

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

الرقم	اسم العضو وتاريخ التعيين	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
١	عامر ابراهيم المعشر	رئيس مجلس الإدارة	١٩٦٨	درجة الدكتوراه إدارة اعمال	٢٠١٦
تاريخ التعيين : ٢٠٢٢/٠٦/٢٠					

- الخبرات العلمية

- رئيس هيئة المديرين شركة برايم العالمية للاستثمار .

الرقم	اسم العضو وتاريخ التعيين	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
٢	حربي سلمان فرح	نائب رئيس مجلس إدارة	١٩٧٠	دبلوم تجارة	١٩٩٢
تاريخ التعيين : ٢٠٢٢/٠٦/٢٠					

الخبرات العلمية

لا

الرقم	اسم العضو وتاريخ التعيين	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
٣	الدكتور محمد برهم البرهم	عضو مجلس الإدارة	١٩٧٤	دكتوراه كيمياء	٢٠١٣
تاريخ التعيين : ٢٠٢٢/٠٦/٢٠					

الخبرات العلمية:

دكتور مدرس في جامعة جرش

الرقم	اسم العضو وتاريخ التعيين	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
٤	ارب برهم البرهم	عضو مجلس الإدارة	١٩٨٥	بكالوريوس هندسه	٢٠٠٦
تاريخ التعيين : ٢٠٢٢/٠٦/٢٠					

الخبرات العلمية

لا يوجد

الرقم	اسم العضو وتاريخ التعيين	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
٥	غيث محمد طه الحراحشه	عضو مجلس الإدارة	١٩٩٩	ماجستير ادارة	2015

تاريخ التعيين :
٢٠٢٢/٠٦/٢٠

- الخبرات العلمي.
- لا يوجد

ج - أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا الحاليين ونبذة تعريفية عن كل منهم :

الرقم	اسم العضو	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
١	حربي سلمان فرح	قائم بأعمال مدير عام الشركة	١٩٧٠	دبلوم تجاره	١٩٩٢

الخبرات العلمية
لا يوجد

الرقم	اسم العضو	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
2	سلوى موسى محمد عمرو	مدير مالي	١٩٧٤	بكالوريوس محاسبة	١٩٩٧

الخبرات العلمية

- رئيس قسم المحاسبة ونائب المدير المالي مستشفى ماركا التخصصي

٤- أسماء كبار مالكي الأسهم المملوكة لكل منهم تزيد عن ٥% .

أ- أسماء كبار المساهمين الاعتباريين والطبيعيين الذين يمتلكون ٥% أو أكثر من رأسمال الشركة مرتبين تنازليا وبيان ملكيتهم من الأسهم مقارنة مع السنة السابقة كما يلي :-

الرقم	الاسم	عدد الأسهم كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١	النسبة	عدد الأسهم كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١	النسبة
1	عيسى ابراهيم المعشر	٧٥,٨٥٥	%١٥.١٤٣	٧٥,٨٥٥	%١٥.١٤٣
2	شركة /رايات الوطن للاستثمارات الادارية	٥٩,٨٥٥	%١١.٩٧١	٥٩,٨٥٥	%١١.٩٧١
3	محمد برهم اسماعيل البرهم	٤٥,٥٤٤	%٩.١٠٩	٤٥,٥٤٤	%٩.١٠١
4	حربي سلمان عيد	٨٠,٤٨٦	%١٦.١٠١	٨٠,٤٨٦	%١٦.١٠١
5	سند عيسى المعشر	٣٥٣٦٥	%٧.٠٧٣	٣٥٣٦٥	%٧.٠٧٣
6	سحر عبدالرحمن محمود عبدالكريم	٣١,٢٧٠	%٠.٦,٢٥٤	٣١,٢٧٠	%٠.٦,٢٥٤

(٥) - الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها وأسواقها :-

توقفت الشركة عن ممارسة نشاط تصنيع الحرامات المنسوجة والمطبوعة خلال العام ٢٠١٢ وبدأت الشركة بالتركيز على النشاطات التجارية والاستثمارية ويعتبر الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها متميزا حيث سوف تعمل الشركة على ممارسة بعض النشاطات التجارية التي تساهم في ربحية الشركة بما فيها العمليات التجارية في نشاط الاستثمارات المالية والعقارية والتوسع بالنشاطات الاستثمارية .

(٦) - درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا .

بما أن الشركة توقفت عن ممارسة نشاط التصنيع وبدأت بالتركيز على النشاطات التجارية والاستثمارية فبالنظر لا يوجد اعتماد محدد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا.

(٧) الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة أو غيرها .

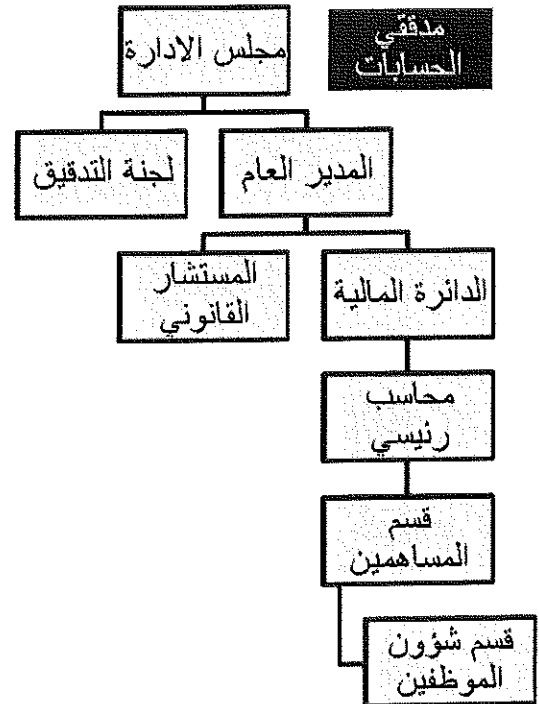
أ- لا يوجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة أو غيرها .
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها .

(٨) القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .

أ- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .

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

(٩) الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها و فئات مؤهلاتهم و برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة
(الهيكل التنظيمي للشركة



(ب) عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم.

بلغ عدد موظفي الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣١ (٢) موظف، منهم (١) إناث و (١) من الذكور ، وتوزيعهم حسب التحصيل العلمي كما يلي :

المؤهل العلمي	عدد الحاصلين عليه
بكالوريوس	١
دبلوم	١
المجموع	٢

(ج) برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة

لم تقوم الشركة بأجراء أية برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية ٢٠٢٤

(١٠) المخاطر التي تتعرض الشركة لها

لا يوجد مخاطر تتعرض لها الشركة باستثناء مخاطر انخفاض قيمة الأسهم وبعض المخاطر المتعلقة بأسعار الفائدة و الائتمان و تقلبات العملات .

(١١) الاتجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

١. توفير السيولة المالية في الشركة عن طريق بيع قطعة ارض وشراء اسهم بسوق عمان المالي وقد قامت الشركة بتخفيض راسمال الشركة ليصبح ٥٠٠٠٠٠ دينار بدلا من ١٢٠٠٠٠٠ وذلك باطفاء جزء من الخسائر المتراكمة

(١٢) الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية و لا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة ، حدثت خلال السنة المالية و لا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة .

(١٣) السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة و الأرباح الموزعة و صافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية ، وذلك لمدة لا تقل عن خمس سنوات أو منذ تأسيس الشركة أيهما أقل .

2019	2020	2021	2022	2023	2024	
(94.488)	(19172)	(137)	45263	102840	33373	صافي الأرباح أو الخسائر المحققة
		-	-	-	-	الأرباح الموزعة /دينار
272.537	253365	260,426	305,689	408534	570251	صافي حقوق المساهمين
2.89	4.57	10.4	10.29	8.40	7.59	أسعار الأوراق المالية

(١٤) تحليل المركز المالي للشركة ونتائج اعمالها خلال السنة المالية

النسب المالية	عام 2023	عام 2024
نسبة السيولة	%85	%90
نسبة المديونية	%4	%4
نسبة الدين الى حقوق الملكية	%5	%5
هامش صافي الربح	-	-

معدل العائد على الاصول	(%20)	(%22)
معدل العائد على حقوق الملكية	(%18)	(%18)
نصيب السهم الواحد من الربح	٠.20	%300
القيمة الدفترية للسهم	1	1

15)التطورات المستقبلية الهامة و الخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة

١. توفير سيولة نقدية كون ان عملية زيادة رأس المال في الوقت الحالي غير ممكنة في ظل الظروف الحالية للاستثمار في السوق وذلك عن طريق بيع من اراضي المملوكة للشركة .
٢. توسيع الاستثمار في محفظة استثمارية للشركة للاستثمار في السوق المحلي لتنويع مصادر الدخل .
٣. تفعيل الغايات الجديدة للشركة في مجال التجارة العامة.

١٦)مقدار اتعاب التدقيق للشركة .

مدققو الحسابات المحاسبون العصريون

وقد بلغت اتعابهم التي قررها مجلس الادارة بناءً على تفويض الهيئة العامة ما مقداره ٣,٠٠٠ دينار أردني.

17 أ - عدد الاوراق المالية المصدرة من قبل الشركة و المملوكة من قبل اعضاء مجلس الادارة و اقاربهم الحاليين :-

اسم العضو	الصفة	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣١	عدد الاسهم المملوكة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١
عامر ابراهيم المعشر	رئيس مجلس ادارة	اردني	11773	11773
حربي سلمان فرح	نائب رئيس مجلس ادارة	اردني	80511	80,486
محمد برهم البرهم	عضو مجلس ادارة	اردني	45,544	45,544
ارب برهم البرهم	عضو مجلس ادارة	اردني	2543	2543
شركة المي ببتجارة العامة ممثلا غيث محمد الحراحشه	عضو مجلس ادارة	اردني	6,666	6,666

ب) - عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل اشخاص الإدارة العليا:

اسم العضو	الصفة	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
حربي سلمان فرح	قائم باعمال المدير العام	اردني	٨٠٥١١	لا يوجد
سلوى موسى عمرو	المدير المالي	اردنيه	لا يوجد	لا يوجد

(ج) - عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أشخاص مجلس الإدارة والإدارة العليا (الزوجة و الأولاد القصر)

الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣١	عدد الاسهم المملوكة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
سند عيسى المعشر	ابن شقيق رئيس المجلس	اردني	35,365	35,365	لا يوجد
ابراهيم يوسف المعشر	والد رئيس المجلس	اردني	24,320	24,320	لا يوجد
جنى عيسى المعشر	ابنة شقيق رئيس المجلس	اردني	8,545	8,545	لا يوجد
عيسى ابراهيم المعشر	شقيق رئيس المجلس	اردني	75,715	75,715	لا يوجد
سفيان سلمان فرح	شقيق نائب الرئيس	اردني	2,065	2,065	لا يوجد

• لا يوجد شركات مسيطرة عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا وأقاربهم تمتلك أسهم الشركة .

١٨ أ) المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس و أعضاء مجلس الإدارة .

• لم يتم صرف اي مزايا او مكافآت الى رئيس المجلس او الاعضاء خلال عام ٢٠٢٤

ب) المزايا و المكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا المستقلين :-

اسم العضو	الصفة	رواتب و اجور و اتعاب	بدل تنقلات	مكافآت	نفقات سفر و انتقالات	اجمالي
سلوى موسى عمرو	مديرة مالية	-	-	٤٨٠٠	-	٤٨٠٠

١٩) التبرعات و المنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال عام ٢٠٢٤ .

٢٠) العقود و المشاريع و الارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشرك او اقاربهم.

لا يوجد عقود و مشاريع و ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركة التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس مجلس الادارة او اعضاء مجلس الادارة او المدير العام او موظفي الادارة العليا و اقاربهم .

(٢١) مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي .

(أ) مساهمة الشركة في حماية البيئة.

لا يوجد أي اثر سلبي على البيئة نتيجة العمليات التشغيلية الخاصة بالشركة.

(ب) مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع .

(ج) اجتماعات أعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٤

عقد مجلس إدارة الشركة (٦ جلسات) اجتماعات خلال عام ٢٠٢٤ .

(٢٢) فهرسة القواعد الإلزامية (العامة و الآمرة) و القواعد الارشادية لدليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان .

قامت شركة عقاري للصناعة و الاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة عام ٢٠٢٤ بوضع اجراءات عمل تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة و مراجعتها و تقييم مدى تطبيقها ، علماً بأن الشركة بصدد تحديث هذه الاجراءات لتشمل تطبيق جميع قواعد الحوكمة في عام ٢٠٢٤ .

مجلس الادارة

البند رقم (١)

تم تطبيق هذا البند في انتخابات مجلس الادارة التي جرت في عام ٢٠١٦ حيث تم انتخاب ثلاثة اعضاء مستقلين من اصل خمسة اعضاء.

ثلث اعضاء المجلس على الاقل من الاعضاء المستقلين

مهام و مسؤوليات مجلس الادارة

البند رقم (١)

وضعت الشركة استراتيجيات و السياسات و الخطط و هي مذكورة في الخطط المستقبلية للشركة .

وضع الاستراتيجيات و السياسات و الخطط و الاجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة و اهدافها و تعظيم حقوق مساهميها و خدمة المجتمع المحلي .

البند رقم (٢)

عملت الشركة في ٢٠١٢/٢٠١١ على وضع سياسة لادارة المخاطر تمثلة في اظهار القيم العادلة لأصول الشركة بعد بيع احد الاصول والذي تم عن طريق تخفيض الخسائر المتراكمة للشركة بنسبة ٥٠% تقريباً

وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد نواجهها في المستقبل

اللجان التي يشكلها مجلس الادارة

البند رقم (١)

تم تشكيل لجنة التدقيق و الترشيحات و المكافآت بحيث يكون رئيس اللجنة من الأعضاء المستقلين ، حيث تم العمل بهذا البند و تم تعيين رئيس اللجنة و الأعضاء من الأعضاء المستقلين .

يكون تشكيل لجنة تدقيق و الترشيحات و المكافآت من اعضاء مجلس الادارة غير التنفيذيين ، لا يقل عددهم ان يكون اثنان منهم من اعضاء مستقلين وان يترأس اللجنة احدهم.

اجتماعات الهيئة العامة .

البند رقم (١)

تقوم الشركة بتطبيق نظام الشركة الاردني بتوجيه الدعوة الى اجتماع الهيئة العامة العادي ولكن في هذه السنة سيتم توجيه الدعوة قبل ٢١ يوم من اجتماع الهيئة العامة العادي .

يوجه مجلس الادارة الدعوة الى كل المساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهم قبل ٢١ يوماً من ا تاريخ المقرر لعقد الاجتماع على أي يتم إعداد الترتيبات و الإجراءات المناسبة للاجتماع بما في ذلك اختيار المكان و الزمان

البند رقم (٢)

قامت الشركة بتطبيق هذا البند جزئياً حيث كانت الإعلانات تتم بصحيفتين يوميتين و لمرتين فقط لأن الشركة تطبق قانون الشركات.

يقوم المساهم الراغب بالترشيح لعضوية مجلس الادارة بإرسال نبذة تعريفية عنه قبل انتهاء السنة المالية للشركة و التي تسبق السنة التي سيعقد فيها اجتماع الهيئة العامة لانتخاب المجلس .

البند رقم (٣)

قامت الشركة بتطبيق هذا البند جزئياً حيث كانت الإعلانات تتم بصحيفتين يوميتين و لمرتين فقط لأن الشركة تطبق قانون الشركات.

يتم الاعلان عن موعد ومكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية و لمرتين على الأقل و على المواقع الالكترونية للشركة .

الإفصاح و الشفافية .

البند رقم (٤)

ستقوم الشركة مستقبلاً بإنشاء موقع لها على شبكة الانترنت واستخدامه لغايات تعزيز الإفصاح و الشفافية.

تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الإفصاح و الشفافية و توفير المعلومات .

اقرارات مجلس الادارة

الاقرار الاول

يقر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود اية امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة ٢٠٢٤ علما بأنه كان قد اتخذ قرار في اجتماع الهيئة العامة الغير العادي ٢٠١٥ باندماج الشركة مع شركة تهامه للاستثمارات المالية الا انه لم يتم هذا الاندماج لغاية هذا التاريخ .

الاقرار الثاني

يقر مجلس الادارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات عن عام ٢٠٢٤ وعن توفير نظام رقابة فعال في الشركة

نائب رئيس مجلس الادارة

حربي سلمان عيد فرح



عضو مجلس

ارب برهم البرهم



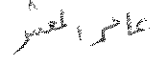
عضو مجلس

غيث محمد الحراحشه



رئيس مجلس الادارة

د. عامر ابراهيم المعشر



عضو مجلس

د. محمد برهم البرهم



الاقرار الثالث

يقر رئيس مجلس الادارة والمدير العام والمدير المالي بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠٢٤

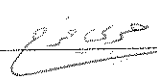
رئيس مجلس الادارة

عامر ابراهيم المعشر




المدير العام

حربي سلمان فرح



المدير المالي

سلوى عمرو



٢٢) التزام الشركة بتطبيق قواعد الحوكمة

من المتفق عليه أن قواعد وأسس حوكمة الشركات قد أصبحت من أهم المواضيع المطروحة على صعيد اقتصاديات دول العالم، وبانت عنصرها مهماً لتعزيز النجاح والإصلاح التنظيمي في ظل نظام العولمة والانفتاح الإقتصادي والمنافسة الشديدة ليس على المستوى المحلي بل أيضاً الخارجي.

بل إن قواعد وأسس الحوكمة أصبحت شرطاً ومتطلباً تضعها المنظمات الدولية بقبول العضوية والتعامل مع دول العالم وأسواقها وشعاراً يتبناه القطاع العام والخاص على حد سواء ووسيلة لتعزيز الثقة لأنها دليل وجود سياسات عادلة وشفافة وقواعد لحماية المستثمرين وحملة الأسهم والمتعاملين.

كما أن هذه القواعد تعتبر مؤشراً على المستوى الذي وصلت إليه الإدارة من إلتزام مهني بقواعد حسن الإدارة والشفافية والمحاسبة وإجراءات للحد من الفساد.

وفي ضوء ذلك، فقد قامت الشركة بوضع الأطر القانونية والتنظيمية اللازمة لنظام إدارة المخاطر تطبيقاً لقواعد الحوكمة والتعليمات الصادرة بشأنها رقم (٢) لسنة ٢٠٠٦ بهدف وضع إطار واضح ينضم العلاقات والإدارة فيها ويحدد الحقوق والواجبات والمسؤوليات بما يحقق أهداف الشركة وغاياتها ويحفظ حقوق الأطراف ذوي المصالح المرتبطة بها، ولا شك أن هذه القواعد تستند بشكل أساسي إلى التشريعات ذات العلاقة أهمها قانون الأوراق المالية وقانون الشركات.

ولابد من الإشارة أن هذه القواعد قد نظمت أمور معينة لأهميتها الخاصة وتركت الأمور الأخرى إلى تشريعات ذات العلاقة.

فعلى سبيل المثال، فصل النظام الخطوات الإجرائية التفصيلية للعمليات الفنية للشركة من حيث الصلاحيات ثم تعرض النظام للمعلومات الإدارية لأهميته للإدارة واتخاذ القرار الصحيح، ثم تطرق النظام إلى خطر الاحتيال وتعارض المصالح وأخطار السوق وأخطار الإستثمار بالإضافة إلى مخاطر التأمين.

(ب) أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقلين خلال عام ٢٠٢٤

الرقم	اسم العضو الطبيعي أو الاعتباري	المنصب	العضو التنفيذي أو غير التنفيذي	مستقل أو غير مستقل
١	الدكتور عامر ابراهيم المعشر	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل
٢	السيد / حربي سلمان عيد	نائب رئيس مجلس الإدارة	تنفيذي	مستقل
٣	الدكتور محمد برهم البرهم	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٤	المهندس ارب برهم البرهم	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٥	السيد/ غيث محمد طه الحراحشه	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل

(ج) أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين والمستقلين خلال عام ٢٠٢٤

الرقم	اسم العضو الطبيعي أو الاعتباري	المنصب	اسم ممثل الشخص الاعتباري	العضو التنفيذي أو غير التنفيذي	مستقل أو غير مستقل
١	شركة المي للتجارة العامه	عضو مجلس الإدارة	غيث محمد طه الحراحشه	غير	مستقل

(د) المناصب التنفيذية وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها خلال عام ٢٠٢٤ :

الاسم	المنصب
حربي سلمان فرح	مدير عام
سلوى موسى محمد عمرو	مدير مالي

(هـ) عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة :-

الرقم	اسم العضو الطبيعي أو الاعتباري	المنصب	اسم ممثل الشخص الاعتباري	عضويات مجالس الإدارة
١	الدكتور عامر ابراهيم المعشر	رئيس مجلس الإدارة	-	- عضو مجلس إدارة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة . - رئيس مجلس إدارة الشركة الاردنية للتطوير والاستثمار المالي . - رئيس هيئة المديرين شركة برايم العالمية للاستثمار
٢	السيد / حربي سلمان عيد	نائب رئيس مجلس الإدارة	--	لا يوجد
٣	الدكتور محمد برهم البرهم	عضو مجلس الإدارة	--	لا يوجد
٤	المهندس ارب برهم البرهم	عضو مجلس الإدارة	--	لا يوجد
٥	السيد/ غيث محمد طه الحراحشه	عضو مجلس الإدارة	--	لا يوجد

(و) اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة :-

١- سلوى موسى عمرو

(ز) اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة :-

• لجنة التدقيق وتم عقد ٤ اجتماعات خلال عام ٢٠٢٤ وهم السادة :

(١) الدكتور/ عامر ابراهيم المعشر رئيسا للجنة

(٢) المهندس/ ارب برهم البرهم . عضوا

(٣) السيد/حري سلمان فرح . عضوا

• لجنة الترشيحات والمكافآت وتم عقد ٢ اجتماعات خلال عام ٢٠٢٤ وهم السادة :

(١) الدكتور محمد برهم البرهم رئيسا للجنة

(٢) السيد غيث محمد الحراحشه عضوا

(٣) الدكتور عامر ابراهيم المعشر عضوا

• لجنة الحوكمة وتم عقد ٢ اجتماعات خلال عام ٢٠٢٤ وهم السادة :

(١) السيد محمد برهم البرهم رئيسا للجنة

(٢) السيد حري سلمان فرح عضوا

(٣) السيد غيث محمد طه الحراحشه عضوا

• لجنة ادارة المخاطر وتم عقد ٢ اجتماعات خلال عام ٢٠٢٤ وهم السادة :

(١) السيد حري سلمان فرح رئيسا للجنة

(٢) الدكتور محمد برهم البرهم عضوا

(٣) الدكتور عامر ابراهيم المعشر عضوا

(ح) اسم رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالامور المالية او المحاسبية :-

(١) الدكتور/ عامر ابراهيم المعشر دكتوراه ادارة اعمال

(٢) المهندس/ ارب برهم البرهم . بكالوريوس هندسه

(٣) السيد/حري سلمان فرح . دبلوم محاسبه

(ط) عدد اجتماعات كل من اللجان خلال عام ٢٠٢٤ :

(١) لجنة التدقيق وتم عقد ٤ اجتماعات خلال السنة وتم حضور جميع الاعضاء

(٢) وباقي اللجان تم عقد اجتماعيين لكل لجنة خلال السنه من لجان اعضاء

مجلس الادارة

(ك) تم اجتماع لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال عام ٢٠٢٤ مره واحده وتم حضور جميع اعضاء لجنة التدقيق .

(ل) تم عقد ٦ اجتماعات مجلس ادارة خلال عام ٢٠٢٤ كالتالي:

(١)	اجتماع مجلس الاداره الاول	بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٣ وتم حضور جميع الاعضاء
(٢)	اجتماع مجلس الاداره الثاني	بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٨ وتم حضور جميع الاعضاء
(٣)	اجتماع مجلس الاداره الثالث	بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٣٠ وتم حضور جميع الاعضاء
(٤)	اجتماع مجلس الاداره الرابع	بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٩ وتم حضور جميع الاعضاء
(٥)	اجتماع مجلس الاداره الخامس	بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٠ وتم حضور جميع الاعضاء
(٦)	اجتماع مجلس الاداره السادس	بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٧ وتم حضور جميع الاعضاء

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

صفحة	فهرس
١ - ٣	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨ - ٢١	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي المتحفظ

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، وبإستثناء ما هو مذكور في فقرة أساس الرأي المتحفظ، فإن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي المتحفظ

١- لم نتم الشركة بأخذ مخصص خسائر ائتمانية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ وفقاً لمتطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) مما أظهر وجود عجز في مخصص الخسائر الائتمانية بمبلغ ١٥٦,٠٢١ دينار اردني فيما لو تم تسجيل هذه المخصصات لزادت الخسارة وانخفضت الذمم المدينة بنفس المبلغ.

٢- كما هو مبين في الايضاح رقم (٧) حول القوائم المالية، لم نتم الشركة بتزويدنا بتأييد رصيد الذمم المدينة ولم نستطع بالقيام بعمل اجراءات بديلة للتحقق من رصيد الذمم المدينة البالغ قيمته ٤٣٣,١٣٦ دينار اردني الظاهر في سجلات الشركة.

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. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأنها أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق.

امور التدقيق الاساسية

إن امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها. واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الاخر.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. حيث تتضمن المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية هذه المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية لشركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الأخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها أثناء إجراءات التدقيق أو يظهر عليها خلاف ذلك أنها تحتوي على أخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بأن هنالك أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

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

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد القوائم المالية.

مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في القوائم المالية، 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. إن خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهريّة ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحرّفات، أو تجاوز أنظمة 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 أنظمة 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 تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، 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 بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية 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

تحفظ شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية بفيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ.

المحاسبون العصريون
سنان غوشة
إجازة مزاولة رقم (٥٨٠)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
٦ نيسان ٢٠٢٥

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
٣	٣	٤	ممتلكات ومعدات
١٣٢,٥٥٦	-	٥	استثمارات عقارية
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٦	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
١٧٢,٥٥٩	٤٠,٠٠٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٥,٢١٧	-		مستودع قطع الغيار
١٣٠,٦٥٨	٩١,٠٠٨		موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣٥١,٩٤٢	٣٢١,٢٠٦	٧	مدفونون و حسابات مدينة اخرى
١٩,٢٢٣	١٧٥,٢٣٦		نقد ومافي حكمه
٥٠٧,٠٤٠	٥٨٧,٤٥٠		مجموع الموجودات المتداولة
٦٧٩,٥٩٩	٦٢٧,٤٥٣		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			حقوق المساهمين
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١٥,٥٣١	٣١,٤٤٤	٩	احتياطي اجباري
(١٠٦,٩٩٧)	(٣١,٧١٢)		خسائر متراكمة
٤٠٨,٥٣٤	٤٩٩,٧٣٢		مجموع حقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
١٥١,٦٨٥	٥,٧٢٠		دائنون
١١٩,٣٨٠	١٢٢,٠٠١	٨	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة اخرى
٢٧١,٠٦٥	١٢٧,٧٢١		مجموع المطلوبات المتداولة
٦٧٩,٥٩٩	٦٢٧,٤٥٣		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	ايضاح	
٢١٣,٠٠٠	٤٣٤,٠٠٠		المبيعات
(٧٨,٤٧٩)	(١٩٧,٢٢٨)		كلفة المبيعات
١٣٤,٥٢١	٢٣٦,٧٧٢		مجموع الربح
			ارباح متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٨,٧٣١	٧,٥٦٦		خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(١,٢٦٢)	(٤٥,٢٧٢)	٩	مصاريف ادارية وعمومية
(٣٩,١٤٥)	(٣٤,٧١٩)		مخصص بضاعة راكدة
-	(٥,٢١٧)		ربح السنة قبل الضريبة
١٠٢,٨٤٥	١٥٩,١٣٠		ضريبة دخل ومساهمة وطنية
-	(٣٤,٥١٣)		ضريبة دخل سنوات سابقة
-	(٣٣,٤١٩)		ربح السنة
١٠٢,٨٤٥	٩١,١٩٨		
			الدخل الشامل الآخر :
١٠٢,٨٤٥	٩١,١٩٨		اجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربح السهم:
٠,٢	٠,١٨		ربح السهم - دينار/ سهم
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠		المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي اجباري	رأس المال
٣٠٥,٦٨٩	(١٩٩,٥٥٧)	٥,٢٤٦	٥٠٠,٠٠٠
١٠٢,٨٤٥	١٠٢,٨٤٥	-	-
-	(١٠,٢٨٥)	١٠,٢٨٥	-
٤٠٨,٥٣٤	(١٠٦,٩٩٧)	١٥,٥٣١	٥٠٠,٠٠٠
٩١,١٩٨	٩١,١٩٨	-	-
-	(١٥,٩١٣)	١٥,٩١٣	-
٤٩٩,٧٣٢	(٣١,٧١٢)	٣١,٤٤٤	٥٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٣
الدخل الشامل للمسنة
المحول الى الاحتياطي الاجباري
الرصيد في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣
الدخل الشامل للمسنة
المحول الى الاحتياطي الاجباري
الرصيد في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٤

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
		الأنشطة التشغيلية
١٠٢,٨٤٥	١٥٩,١٣٠	ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح السنة قبل الضريبة:
		خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,٢٦٢	٤٥,٢٧٢	الشامل
(٨,٧٣١)	(٧,٥٦٦)	ارباح متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
-	٥,٢١٧	مخصص بضاعة راكدة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(٥٠,٠٦٧)	٣٠,٧٣٦	مدينون وحسابات مدينة أخرى
-	(١٤٥,٩٦٥)	دائنون
(١١٢,٥٧١)	١,٩٤٤	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٦,٨٣٨	(٦٥,٣١١)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(٦٠,٤٢٤)	٢٣,٤٥٧	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
٧٤,٢١٩	١٣٢,٥٥٦	استثمارات عقارية
٧٤,٢١٩	١٣٢,٥٥٦	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الاستثمارية
١٣,٧٩٥	١٥٦,٠١٣	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٥,٤٢٨	١٩,٢٢٣	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١٩,٢٢٣	١٧٥,٢٣٦	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية هي شركة مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت الرقم (٢٠) لدى مراقب الشركات بوزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ١٥ تشرين الثاني ١٩٦١ ، ان رأس مال الشركة يبلغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني مقسم الى ٥٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها دينار اردني واحد.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تأسيس الشركات، شراء وبيع الاسهم والسندات والاوراق المالية لصالح الشركة وشراء الاراضي واقامة الشقق السكنية وبيعها بدون فوائد ربوية واستصلاح وتطوير الاراضي وبيعها واستثمارها والتأجير التمويلي للاموال المنقولة وغير المنقولة واستثمار اموال الشركة في المجالات التجارية والعقارية والاقتصادية الصناعية.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

٢- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق
يسري تطبيقها للفترات السنوية
التي تبدأ من او بعد

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢١) عدم قابلية صرف العملة
١ كانون الثاني ٢٠٢٥

المعيار الدولي لاعداد للتقارير المالية رقم (١٨) العرض والافصاح في القوائم المالية
١ كانون الثاني ٢٠٢٧

تعديل على المعيار الدولي المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) فيما يتعلق
باحتساب بيع الموجودات او المساهمة بها من المستثمر
تم ارجاء السريان لاجل غير مسمى

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

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية لأعداد التقارير المالية.

اسس إعداد البيانات المالية

تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .

تم إعداد البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية والاستثمارات في العقارات والتي تم عرضها حسب قيمتها العادلة. فيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة.

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 مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمُعترف بها في بنود الدخل الشامل الآخر والمتركمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتركمة عند استبعاد الاستثمارات إلى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح المستقبلية. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للتجارة 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 بناء على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

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

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

عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المتركمة 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 الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتركمة المعترف سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

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

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في :

- موجودات تتضمن تدفقات نقدية تعاقدية وليست مدفوعات للمبلغ الاصلي او الفائدة على المبلغ الاصلي القائم، او / و
- موجودات محفظ بها ضمن نموذج اعمال وليس محتفظا بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية او لتحصيل والبيع ، او
- موجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل باستخدام خيار القيمة العادلة.

تقاس تلك الموجودات بالقيمة العادلة مع تسجيل اية ارباح / خسائر ناتجة من اعادة القياس المعترف به في الربح او الخسارة. خيار القيمة العادلة: يمكن تصنيف اداة مالية ذات قيمة عادلة يمكن قياسها بشكل موثوق بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة (خيار القيمة العادلة) عند الاعتراف المبدئي حتى اذا لم يتم اقتناء الادوات المالية او تكبدها بشكل اساسي لغرض البيع او اعادة الشراء. ويمكن استخدام خيار القيمة العادلة للموجودات المالية اذا كان يلغي او يحد بشكل كبير من عدم التناسق في القياس او الاعتراف الذي كان سينشأ خلافا لذلك من قياس الموجودات او المطوبات او الاعتراف بالارباح والخسائر ذات الصلة على اساس مختلف ("عدم التطابق المحاسبي").

اعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الاعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم اعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتبار من اليوم الاول من الفترة المالية الاولى التي تعقب التغيير في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه اعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظرا لعدم وجود تغييرات في نموذج الاعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم اجراء اعادة تصنيف.

انخفاض القيمة

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

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

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

وياستثناء الموجودات المالية المشتراة أو 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 الأدوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار إليها بالمرحلة ١) ، أو
- 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 إليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

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

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

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

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

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

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

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

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

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

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

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

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

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

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخرى، فإن الارباح او الخسائر المسجلة سابقا في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاوراق المالية، لا يتم اعادة تصنيفها ضمن بين الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها ضمن الارباح المستبقاة.

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

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

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

الاعتراف بالايرادات والمصاريف

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

يتم احتساب ايراد الاجارات على أساس قيمة البديل المقبوض او المتوقع قبضه على اساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الاجار.

يتم الاعتراف بالمصاريف على اساس الاستحقاق.

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 مع تحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الادلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس ادائها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما اذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

- زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

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

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداء، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقترض، وما الى ذلك). ويراقب 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.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩

فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر اهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية :

- تحديد العدد والوزن النسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من انواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند الى افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

• احتمالية التعثر :

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

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

• الخسارة عند التعرض :

تعتبر الخسارة عند التعرض تقديراً 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 الاضافية والتعديلات الائتمانية المتكاملة.

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.

الذمم الدائنة

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

الذمم المدينة

يتم اظهار الذمم المدينة بالقيمة العادلة ، ويتم اظهارها بالكلفة المطفأة بعد تنزيل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

المصاريف

يتم اظهار المصاريف في قائمة الدخل الشامل وفقاً لطبيعتها والتي تتكون بشكل رئيسي من الرواتب والأجور والإستهلاكات والإيجارات، ويتم تصنيف وإظهار المصاريف الأخرى كمصاريف إدارية وتشغيلية أخرى.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

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

معدل الاستهلاك السنوي

١٠ %

سيارات

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

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

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

الإستثمارات العقارية

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

البضاعة

تظهر البضاعة في المستودعات بالتكلفة ، أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل، ويتم تحديد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

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 الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

معلومات القطاعات

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.

التقاص

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

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

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 الإستهقاق. 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.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل .

٤ - الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الاضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول	الكلفة:
١٣,١٦٩	-	-	١٣,١٦٩	سيارات
١٣,١٦٩	-	-	١٣,١٦٩	مجموع الكلفة
١٣,١٦٦	-	-	١٣,١٦٦	الاستهلاكات:
١٣,١٦٦	-	-	١٣,١٦٦	سيارات
١٣,١٦٦	-	-	١٣,١٦٦	مجموع الاستهلاكات
				القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني ٣
				القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول
				٣

٥ - الاستثمارات العقارية

يتمثل هذا البند في الاستثمارات العقارية لقطع الاراضي رقم (١٢٥٩ ، ١٢٦٢ ، ١٢٦٣ ، ١٢٦٤ ، ١٢٦٥) حوض حنو الكسار رقم (١) من اراضي شرق عمان بمنطقة ماركا.

٢٠٢٤	٢٠٢٣	استثمارات عقارية
-	١٣٢,٥٥٦	
-	١٣٢,٥٥٦	

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠

شركة سراي دابوق للتطوير العقاري *

* خلال عام ٢٠١٣ قامت الشركة بالموافقة على الاستثمار في مشروع شركة سراي دابوق للتطوير العقاري والبالغ رصيده ٤٠,٠٠٠ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وذلك بعد الاطلاع ودراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع ويحد اقصى ١٠٠,٠٠٠ دينار اردني.

٧- المدينون والحسابات المدينة الاخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٤٦٣,٨٧١	٤٣٣,١٣٦
٢٨١,١٨٨	٢٨١,١٨٨
٣٩,٧٣٤	٣٩,٧٣٤
(٤٣٢,٨٥١)	(٤٣٢,٨٥١)
٣٥١,٩٤٢	٣٢١,٢٠٦

ذمم مدينة

شركة الجميرة لتمويل المشاريع *

حسابات مدينة اخرى

مخصص ذمم مدينة

* قامت الشركة خلال عام ٢٠١٣ بالعمل على الاستثمار في شركة الجميرة لتمويل المشاريع ذات مسؤولية محدودة وبلغ قيمة هذا الاستثمار ٢٨١,١٨٨ دينار اردني، وتتمثل هذه الاتفاقية بين الشركتين على ان تقوم شركة عقاري للصناعات بالاستثمار في المشروع العائد لشركة الجميرة لتمويل المشاريع بمبلغ لا يتجاوز ٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني على دفعات حسب الطلب، وتم الاتفاق بين الشركتين على ان تدفع الجميرة لتمويل المشاريع ما نسبته ١٥% فائدة سنوية على المبالغ المقبوضة من تاريخ قبضها من شركة الجميرة لتمويل المشاريع.

وبتاريخ ٢٨ تشرين الأول ٢٠١٤ قرر مجلس الادارة عدم تجديد الاتفاقيات والمنتبهة بتاريخ ٣٠ ايلول ٢٠١٤.

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٨- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٧٠,٦٥٠	٦١,٦٣٥	مصاريف مستحقة
١,٤٤٤	١,٤٤٤	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٨,٠٩٨	١٨,٠٩٨	مخصص التزامات محتملة
—	٣٤,٥١٣	مخصص ضريبة دخل ومساهمة وطنية
٢٩,١٨٨	٦,٣١١	حسابات دائنة أخرى
١١٩,٣٨٠	١٢٢,٠٠١	

٩- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٢٠٠	٤,٨٠٠	رواتب واجور وملحقاتها
٣,٠٠٠	٢٣,٠٠٠	اتعاب مهنية واستشارات
٧٨٣	٦١٤	اجتماع هيئة عامة
١٣,٥٧٠	—	غرامات
٣,٥٩٤	٤,٧٥٥	أخرى
١٦,٩٩٨	١,٥٥٠	اشتراك بورصة عمان وهيئة الأوراق المالية
٣٩,١٤٥	٣٤,٧١٩	

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

١٠- ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ أما بالنسبة لعام ٢٠٢٣ فقد تم تقديم الكشف التقدير الذاتي للدائرة ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية.

١١- الوضع القانوني للشركة

القضايا المرفوعة من قبل الشركة على الغير :

بلغت قيمة القضايا المرفوعة من قبل الشركة على الغير بقيمة ٢٣٤,٩٠٥ دينار اردني .

القضايا المرفوعة على الشركة من قبل الغير :

لا يوجد اية قضايا مرفوعة على الشركة من قبل الغير .

١٢- الأدوات المالية

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 ٢٠٢٣.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق المساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال والاحتياطي الاجباري والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق المساهمين.

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 ديون من خلال الاقتراض ، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية من خلال إصدارات دين جديدة.

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 إقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. لا تتعرض الشركة الى مخاطر معدلات الفائدة نظرا لعدم وجود أي أموال مقترضة أو ودائع للشركة حتى تاريخ البيانات المالية.

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن إستثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى . تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الإستثمارات.

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 تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

١٣- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٣ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.

١٤- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٦ نيسان ٢٠٢٥ وتمت الموافقة على نشرها.