



شركة أمواج العقارية م.ع.م.

المساهمة العامة المحدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الثالث عشر
لعام 2020

شركة أمواج العقارية م.ع.م.

المساهمة العامة المحدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الثالث عشر

لعام 2020

ص.ب 18061، عمان 11195

المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف: 0790950222 فاكس: 0799949093

أعضاء مجلس الإدارة

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | معالي السيد "محمد سامر" محمد مروان الطويل | رئيس مجلس الإدارة |
| 2. | السيد رمزي جورج خوري | نائب الرئيس |
| 3. | السيد يوسف مذهب حداد | عضواً |
| 4. | السيد "محمد تحسين" سليم الصباغ | عضواً |
| 5. | السيدة ديماء حدادين | ممثل شركة الإستثمارات والصناعات المتكاملة |
| 6. | السيد عماد الدين ملحق | عضواً |
| 7. | السيد اياد عبد السلام رشاد | ممثل شركة دارات الأردنية القابضة |

مدققوا الحسابات: المهنيون العرب

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أن أرحب بكم بإسمي وبإسم أعضاء مجلس إدارة شركة أمواج العقارية المساهمة العامة المحدودة بمناسبة إنعقاد الإجتماع العادي الثالث عشر لهيئتك العامة الموقرة، كما يسرني أن أقدم لكم موجزاً عن أهم أعمال شركتكم للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2020 وخطتها المستقبلية.

نظراً للظروف الصحية و الاقتصادية الصعبة في البلاد والتي أدت الى إنخفاض المساحات المشغولة لتصبح حوالي 72% من جاليريا مول، قمنا بالتعاون مع المستثمرين المتواجدين بالمول لضمان بقائهم معنا وتشجيعهم على الاستمرار في جاليريا مول وذلك للحفاظ على نسبة الاشغال داخل المول لتدارك انخفاض الإيرادات التأجيلية في السنوات القادمة بعد خروج مجموعته من المستثمرين الأجانب من السوق وأيضاً قمنا بتحسين عملية تحصيل الإيجارات نظراً للصعوبات التي تواجه التجار والمؤجرين من حيث شح السيولة وضعف الحركة التجارية فكانت الشركة متعاونة مع من كان ملتزم من المستثمرين قبل الجائحة حيث سهلنا له الدفعات وخفضنا قيم الإيجار واما غير الملتزمين من المستثمرين فض تم تسجيل قضايا بحق الغالبية منهم.

وفيما يتعلق بالأموال المالية للشركة ، فقد حققت خسائر دفترية خلال عام 2020 بلغت نحو 3,488,796 دينار وذلك بعد تفاوضنا مع البنوك لتخفيض نسب الفوائد والعمولات على القروض وقيامنا بتقليص عدد الموظفين خلال العام 2020 وتغيير إنارة المول للتوفير في فاتورة الكهرباء الا ان المشكله الأكبر التي تواجه الشركة هي قيمة كلف الكهرباء المرتفعه جدا وضريبة المسققات وحجم الفوائد على القروض، كما أن الخسارة الدفترية المتحققة هي بعد المخصصات والاستهلاكات.

ودون الخوض في تاريخ الشركة منذ تأسيسها في بداية عام 2008 والأحداث العالمية والإقليمية والمحلية التي ساهمت في وصول الشركة إلى الوضع المالي التي هي عليه الآن، فإن إدارة الشركة ترى أن إستمرار جاليريا مول الذي هو المشروع الوحيد للشركة والمصدر الوحيد لإيراداتها ضمن النشاط التجاري الحالي، في ظل الظروف المتوقع حدوثها والتغيرات التي سوف تطرأ على قطاع تجارة التجزئة في المملكة خلال الفترة القادمة والتي سوف تؤثر سلباً على قطاع المولات التجارية، سوف يؤدي إلى الإستمرار في تعثرها وسوف يؤدي الى الاستمرار في مواجهة صعوبات مالية وتشغيلية مما سوف ينعكس على مساهمي الشركة وخصوصاً شركة أمواج العقارية المساهمة العامة وعلى المقرضين وفي مقدمتهم بنوك قرض التجمع البنكي، وبالتالي فقد أصبح من الضروري إعادة هيكلة رأسمال الشركة وإعادة هيكلة نشاطاتها وتنويعها بشكل يضمن زيادة تدفقاتها النقدية لتمكينها من خدمة ديونها وبنفس الوقت تحقيق عائد مناسب لمساهميها، فقامت إدارة الشركة بوضع خطة لإنقاذ المول والحفاظ على الشركة وحقوق مساهميها وتقدمت بطلب للبنوك الدانئة لإعفاء الشركة من الفوائد لمدة عامين وعدم تسديد أي أقساط خلال الأعوام 2021-2022 على أن تقوم الشركة بإنشاء فندق متصل بالمول بمساحة تقدر ب 16000 متر مربع ويتم تمويله بزيادة رأسمال شركة الياقوت العقارية من قبل المساهمين الرئيسيين بالشركة ومساهمين شركة أمواج العقارية.

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

سامر الطويل
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2020 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة أمواج العقارية المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع الثالث عشر الذي سينعقد في مكاتب الشركة في جاليريا مول .

حضرات السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع وأن يقدم إليكم تقريره السنوي للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2020 والمتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لذات السنة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام 2020 .

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

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

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

ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

- تقع مكاتب الشركة في جاليريا مول – الصويفية – الطابق الخامس.
- يعمل في الشركة والشركة التابعة خمسة وثمانون موظفاً بعضهم يحمل شهادات جامعية وذوي خبرة عالية.

- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة.

ج - حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للفترة المنتهية في 31 كانون أول 2020 مبلغ (82,972,997) دينار.

ثانياً: الشركات التابعة للشركة:

شركة اليافوت العقارية ذ.م.م هي شركة محدودة المسؤولية مسجلة في سجل الشركات تحت الرقم 9617 بتاريخ 2005/1/25 برأسمال قدره (45,940,000) خمسة وأربعون مليون وتسعمائة وأربعون ألف دينار أردني مدفوع بالكامل وهي شركة مملوكة بنسبة 63.13% لشركة أمواج العقارية المساهمة العامة و 36.87% لشركة أمواج للمشاريع التجارية والإستثمارية م.خ.م. .

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

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

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

شركة النسر للتقطير. شركة مرجان. مزارع النزهة. الممیزة لصناعة الأسمدة.					
مدير عام شركة مستودع أدوية الصباغ – حالياً. عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعة الكلورين المساهمة العامة. عضو مجلس إدارة شركة دار الدواء المساهمة الخاصة – سابقاً.	1970 1973	يحمل شهادة بكالوريوس صيدلة وشهادة ماجستير في الصيدلة	1948	عضو	السيد/ "محمد تحسين" سليم الصباغ
مدير استثمار في مجموعة نقل.	2000 2005	يحمل شهادة بكالوريوس هندسة صناعية من الجامعة الأردنية وشهادة ماجستير إدارة اعمال من الجامعة الأردنية	1977	عضو	السيدة/ ديماء حدادين ممثل شركة الإستثمارات والصناعات قابضة
الإستثمار في المجالات السياحية والفندقية مدير عام شركة ضانا للاستثمارات	1984	يحمل شهادة بكالوريوس تاريخ وأثار من جامعة برلين	1954	عضو	السيد/ عماد الدين ملحس
الرئيس التنفيذي لشركة دارات الاردنية القابضة. الرئيس التنفيذي لشركة نور الاردنية الكويتية للإستثمار المالي. نائب مدير الدائرة الإقتصادية – الديوان الملكي الهاشمي - سابقاً.	1991	يحمل شهادة البكالوريوس في ادارة الاعمال من الجامعة الاردنية	1969	عضو	اياد عبدالسلام رشاد ممثل شركة دارات الاردنية القابضة

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

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

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

التسلسل	إسم المستثمر	عدد الأسهم كما في 2020/12/31		عدد الاسهم في 2019/12/31		عدد الأسهم كما في 2018/12/31	
		النسبة(%)	عدد الأسهم	النسبة(%)	عدد الأسهم	النسبة(%)	عدد الأسهم
1	شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري	9.95	2,877,463	12.133	3,640,000	12.133	3,640,000
2	محمد سامر محمد مروان محمد الطويل	8.436	2,530,800	8.436	2,530,800	8.436	2,530,800
3	شركة اوران للإستثمار	5.833	1,750,001	5.833	1,750,001	5.833	1,750,001
4	شركة القوس للإستثمار	11.742	3,522,496	11.742	3,522,496	11.742	3,522,496
5	شركة الإستثمارات والصناعات المتكاملة القابضة	5.882	1,764,726	5.882	1,764,726	5.882	1,764,726
6	شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري	0	0	0.1	299000	9.65	2,895,001
7	شركة دارات الأردنية القابضة	1.777	533,217	10.7	3,217,963	10	3,000,000
8	شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية	0	0	0	0	6.11	1,835,400
9	شركة ركن الازياء لتجارة التجزئة	6.28	1,884,206	0	0	0	0

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

التسلسل	اسم الشركة	العضو	نسبة تملك العضو للشركة	عدد الأسهم كما في 2020/12/31		عدد الأسهم كما في 2019/12/31		عدد الأسهم كما في 2018/12/31	
				عدد الأسهم	النسبة (%)	عدد الأسهم	النسبة (%)	عدد الأسهم	النسبة (%)
1	شركة الصقر العربي للتنمية	محمد سامر الطويل	%100	510210	%1.7	510210	% 1.7	510210	% 1.7
2	شركة القوس للاستثمار	رمزي خوري	%64	3522496	%11.7	3522496	% 11.7	3522496	% 11.7
3	شركة ركن الازياء لتجارة التجزئة	محمد سامر الطويل	%26	1884206	01.	168819	.01	0	0

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

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

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

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

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

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

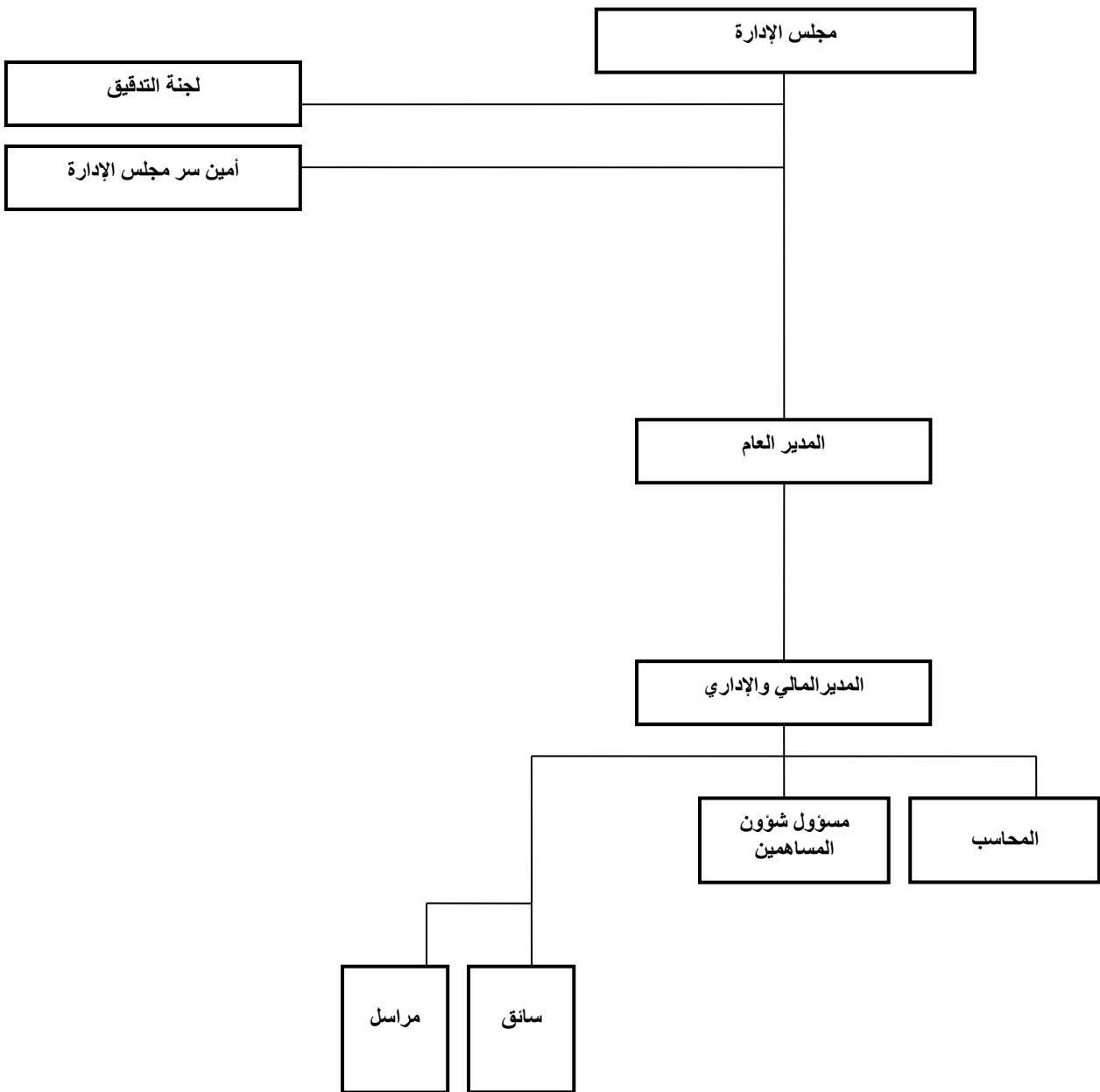
1. حصلت الشركة على إعفاء من هيئة تشجيع الإستثمار على الموجودات الثابتة (الات، الأجهزة ، المعدات، والاليات والعدد المخصصة) لاستخدامها حصراً في المشروع بما يخدم مدن الترفيهية والسياحي حسب الإعفاء رقم 1808/2/31/620 تاريخ 2010/2/21 وتنتهي مدة الاعفاء بتاريخ 2015/2/16.
2. لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.

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

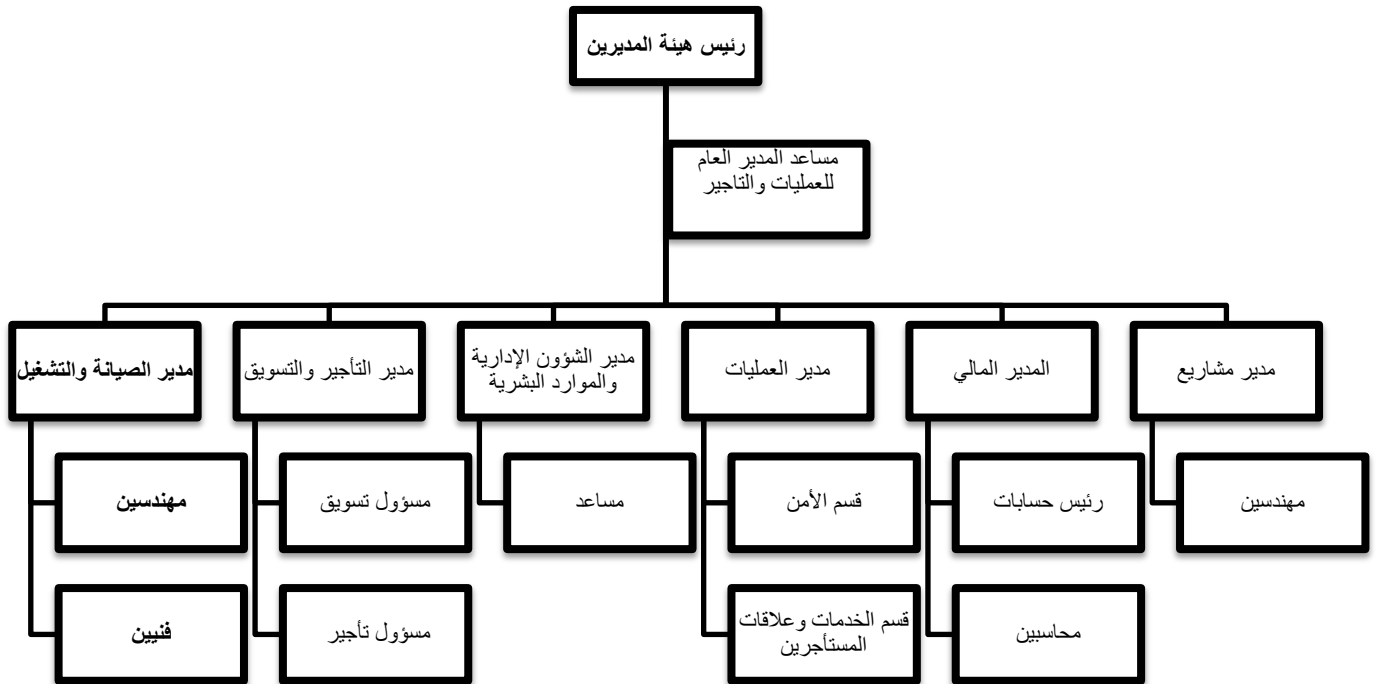
1. لا يوجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
2. لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

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

1. الهيكل التنظيمي للشركة:



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



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي:

المؤهل	عدد موظفي شركة امواج العقارية	عدد موظفي شركة الياقوت العقارية ذ.م.م
بكالوريوس	—	16
دبلوم	—	4
ماجستير	—	0
ثانوية عامة	—	65
المجموع	0	85

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

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

1- المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات:

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

2- المخاطر الطبيعية:

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

3- مخاطر ارتفاع رأس المال:

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

4- الحالة الاقتصادية العامة :

الأثر ما بعد كورونا حيث كانت الأسواق قبلها ضعيفة وبالكاد يتمكن المستثمر من دفع إلتزاماته وبالتالي التخوف الحالي هو خروج عدد من المستثمرين من السوق وانخفاض إيرادات الشركة.

حادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة:

لقد عمل مجلس الإدارة إلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام 2019 على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

1. حصلت الشركة على موافقة البنوك بتخفيض نسبة الفائده على القروض إعتباراً من 2018/1/1 و تخفيض اخر للعام 2020.

2. وصلت نسبة الاشغال في المركز التجاري (جاليريا مول) إلى 72 % .

3. هيكله القروض البنكية و تخفيض الأقساط السنوية المترتبة على القروض.

4. قدره على جلب مستثمرين في ظل الظروف الحالية.

5. القدرة على تحقيق وفر في فاتورة الكهرباء بحوالي 100,000.000 ألف دينار.

6. الحصول على موافقة مبدئية لمشروع الطاقة البديلة

7. تخفيض المصاريف بما يقارب 500,000 دينار

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

لا يوجد

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

	كما في 31 كانون الأول 2020	كما في 31 كانون الأول 2019	كما في 31 كانون الأول 2018	كما في 31 كانون الأول 2017	كما في 31 كانون الأول 2016	كما في 31 كانون الأول 2015	كما في 31 كانون الأول 2014	كما في 31 كانون الأول 2013
صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والإحتياطيات	(3,488,796) خسارة	(3,233,557) خسارة	(1,682,400) خسارة	(1,762,688) خسارة	(1,996,801) خسارة	(490,481) خسارة	(2,490,830) خسارة	(1,292,282) خسارة
الأرباح الموزعة (قيمة الصافي)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	13,335,514	15,549,865	17,605,454	18,683,642	19,853,142	21,312,012	21,621,506	23,412,397
صافي حقوق الأقلية	8,597,082	9,871,527	11,049,495	11,653,707	12,246,895	12,784,826	12,965,813	11,526,894
أسعار الأوراق المالية	15,	0,12	0,19	0,17	0,34	1,09	1,09	1,09
القيمة الدفترية للسهم	44,	0,52	0,59	0,62	0,66	0,71	0,72	0,78

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

النسبة المالية	للسنة المنتهية	للسنة المنتهية	للسنة المنتهية	للسنة المنتهية	للسنة المنتهية	للسنة المنتهية	للسنة المنتهية
	في 31 كانون	في 31 كانون	في 31 كانون	للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية	للسنة المنتهية	للسنة المنتهية

الأول 2014	الأول 2015	الأول 2016	31 كانون الأول 2017	في 31 كانون الأول 2018	في 31 كانون الأول 2019	في 31 كانون الأول 2020	
(5,961,336)	(7,339,621)	(3528372)	(3888648)	(1889362)	(1766368)	430055	رأس المال العامل
% 0,36	%0.03	%43	%54	%53	%46	%63	نسبة التداول
% 63	%63	%62	%66	%68	%73	%73	الديون الى مجموع الموجودات
% 0,6	0%	%20	%03	%05	%43	%66	نسبة دوران السهم
%23	%23	%23	%33	%32	%29	%26	نسبة الملكية
% 68	%51	51%	%59	%68	%64	%70	نسبة الرسملة

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

تتضمن الخطة المستقبلية للشركة خلال العام 2021:

1. إستكمال تأجير جاليريا مول .
2. تسويق جاليريا مول و زيادة إقبال الزوار عليه .
3. تخفيض قيمة فوائد القروض الممنوحة للشركة.
4. الحصول على تمويل لمشروع الطاقة البديلة.
5. خفض ضريبة المسقفات.
6. خفض المصاريف.
7. زيادة الإيرادات وتنويع مصادرها
8. انشاء فندق 4 نجوم متصل بالمول

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

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2020 مبلغ (11,600) دينار عن شركة أمواج العقارية و (2,320) دينار عن شركة الباقوت العقارية.

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في 2020/12/31:

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

إسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة	المملوكة للعضو كما في
------------------------------	--------	------------------------------------	-----------------------

2020/12/31	التي يمثلها كما في 2020/12/31		
2,530,800	—	رئيس المجلس	معالي السيد "محمد سامر" محمد مروان الطويل.
50,000	—	نائب الرئيس	السيد رمزي جورج مبدى خوري.
447,092	—	عضو	السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ.
711,800	—	عضو	السيد يوسف مذهب موسى حداد.
325,955	—	عضو	السيد عماد الدين ملحق
—	1,764,726	عضو	شركة الاستثمارات و الصناعات المتكاملة قابضة ويمثلها السيدة دينا حدادين.
—	533,217	عضو	شركة دارات الأردنية القابضة ويمثلها السيد اياد رشاد

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

عدد الأسهم المملوكة في العام 2020	صلة القرابة	الإسم
230,000	ابن معالي السيد محمد سامر محمد مروان الطويل	مروان محمد سامر محمد مروان الطويل
115,000	ابنة معالي السيد محمد سامر محمد مروان الطويل	زين محمد سامر محمد مروان الطويل
172,500	زوجة السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ	السيدة لبنى صبري الطباع

ولم يطرأ أي تغيير على ملكية أسهمهم عن الأعوام السابقة.

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

*لا يوجد أي اسهم مملوكة لموظفي الإدارة العليا أو أقاربهم ولا يوجد أي تغيير.

د. الشركات المسيطر عليها من أعضاء مجلس الادارة والتي تملك اسهم في شركة أمواج العقارية :

عدد الاسهم	نسبة	اسم الشركة	عدد الاسهم كما في 2019/12/31	عدد الاسهم كما في 2018/12/31	عدد الاسهم كما في 2017/12/31
التسلسل					

						2020/12/31	تملك العضو للشركة	العضو		
النسبة(%)	عدد الأسهم	النسبة(%)	عدد الأسهم	النسبة(%)	عدد الأسهم	النسبة(%)	عدد الاسهم			
1,7 %	510210	1,7 %	510210	1,7 %	510210	1,7 %	510210	100 %	محمد سامر الطويل	شركة الصقر العربي للتنمية
11,7 %	3522496	11,7 %	3522496	11,7 %	3522496	11,7 %	3522496	64 %	رمزي خوري	شركة القوس للاستثمار
0	0	.01	168819	.01	168819	01.	1884206	26 %	محمد سامر الطويل	شركة ركن الازياء لتجارة التجزئة

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

ثامن عشر: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في
2019/12/31:

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

الإجمالي	أتعاب تفرغ	المكافآت	بدل التنقلات	الصفة	الإسم
96000	96000	—	—	رئيس المجلس	معالي السيد محمد سامر محمد مروان محمد الطويل
—	—	—	—	نائب الرئيس	السيد رمزي جورج مبدى خوري.
—	—	—	—	عضو	السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ.
—	—	—	—	عضو	السيد يوسف مذهب موسى حداد.
—	—	—	—	عضو	السيد عماد الدين ملحقس .
—	—	—	—	عضو	السيد اياد عبدالسلام رشاد.
—	—	—	—	عضو	السيدة ديما حدادين.

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

الإجمالي	مكافآت وعمولات	رواتب	الصفة	الإدارة العليا
43800	6300	37800	مدير مالي واداري	عمر زياد عبد اللطيف

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

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

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

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

واحد وعشرون: أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:

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

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

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

إثنان وعشرون: إجتماعات مجلس الإدارة:

إجتمع مجلس إدارة الشركة خلال العام 2020 أربعة إجتماعات اتخذ خلالها عدة قرارات متعلقة بسير العمل وهيكله القروض وقرارات تتعلق بالتأجير .

ثلاثة وعشرون: التزام الشركة بقوانين الحوكمة :

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

إن شركة أمواج العقارية تلتزم بالقواعد الارشادية باستثناء ما يلي :

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

2. تعيين مدقق داخلي، لم يتم الالتزام حيث يوجد المدقق الخارجي ولجنة التدقيق ولا يرى مجلس الادارة حاجة لمدقق داخلي بالفترة الحالية .

توصيات مجلس الإدارة

1. المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2020 والخطة المستقبلية لها وإقرارهما.

2. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2020.

3. المصادقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2020 وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.

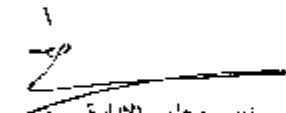
4. انتخاب مدققي حسابات الشركة للعام 2021 وتحديد أتعابهم.


وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس أن يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة عن جهودهم وإخلاصهم، آملي أن يكون العام 2021 عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.


مجلس الإدارة

إقرارات

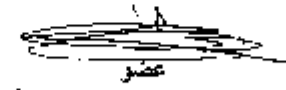
- 1- يقر مجلس إدارة شركة أمواج العقارية المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- 2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.


رئيس مجلس الإدارة
معالي السيد محمد سامر الطويل

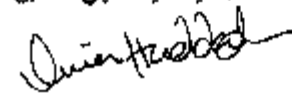

نائب الرئيس
السيد رمزي خوري


عضو
السيد يوسف حداد

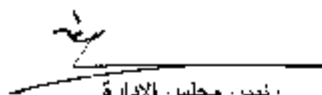
عضو
السيد عماد الدين ملحسن



عضو
السيد "محمد تحسين" الصباغ


عضو
السيد إياذ عيد السلام
رشد

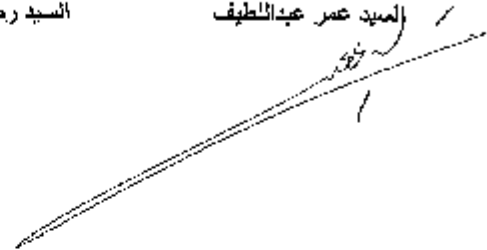
عضو
السيدة نيمى ناجى حدادين


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


رئيس مجلس الإدارة
معالي محمد مامر الطويل


نائب الرئيس
السيد رمزي خوري

مدير المعالي
السيد عمر عبداللطيف



تقرير الحوكمة
أعضاء مجلس الإدارة

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

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

اسم العضو العضوية في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة

اياد عبدالسلام رشادالرئيس التنفيذي لشركة دارات الاردنية القابضة.

محمد تحسين" سليم الصباغعضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعة الكلورين المساهمة العامة.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- لجنة التدقيق

- لجنة المزايا والمكافآت

- لجنة الحوكمة

- لجنة المخاطر

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	لجنة التدقيق	لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة الحوكمة	لجنة المخاطر
1	السيد	يدرم	زري	خ	وري
	رئيس				
2-	السيدة ديماء حدادين	عضو	عضو		عضو
	عضو				
3-	السيد إياد رشاد	رئيس	عضو	رئيس	
	عضو				
4-	السيد "محمد تحسين" الصباغ		رئيس	عضو	
5-	السيد يوسف حداد	عضو	عضو		

عدد اجتماعات اللجان خلال العام مع بيان الاعضاء الحاضرين:

أ.لجنة التدقيق: تم عقد (3) اجتماع

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	لجنة التدقيق	الاجتماع الاول	الاجتماع الثاني	الاجتماع الثالث
1	السيد اياد رشاد	رئيس		✓	✓
					✓
2-	السيدة ديماء حدادين	عضو		✓	✓
					✓

3-	السيد يوسف حداد	عضو	✓	✓	✓
----	-----------------	-----	---	---	---

اعضاء لجنة التدقيق ونبذة تعريفية من مؤهلاتهم وخبراتهم

ب- عدد	اسم العضو الطبيعي والاعتباري	المنصب	اسم الممثل الاعتباري	الخبرات العملية
	شركة دارات الاردنية القابضة	رئيس اللجنة	اياد عبدالسلام رشاد	الرئيس التنفيذي لشركة دارات الاردنية القابضة. الرئيس التنفيذي لشركة نور الاردنية الكويتية للاستثمار المالي. نائب مدير الدائرة الاقتصادية – الديوان الملكي الهاشمي - سابقاً.
	شركة الإستثمارات والصناعات قابضة	عضو	السيدة/ديما حدادين	مدير إستثمار في مجموعة نقل.
	السيد يوسف مذيّب حداد	عضو		رئيس مجلس إدارة شركة يوسف مذيّب حداد – حالياً. عضو مجلس إدارة في الشركات التالية حالياً: شركة النسر للتقطير. شركة مرجان. مزارع النزهة المميزة لصناعة الأسمدة..

اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2019

بلغت عدد إجتماعات مجلس الإدارة (4) إجتماعات

اسم العضو	المنصب	1	2	3	4
معالي السيد "محمد سامر" محمد مروان الطويل.	رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓
السيد/ رمزي جورج مبدى خوري	نائب الرئيس	x	✓	✓	✓
السيد/ يوسف مذيّب حداد	عضو	✓	x	x	✓
السيد/ "محمد تحسين" سليم الصباغ	عضو	✓	✓	✓	✓

✓	✓	✓	✓	عضو	السيدة/ديما حدادين ممثل شركة الإستثمارات والصناعات قابضة
✓	x	✓	x	عضو	السيد/ عماد الدين ملحس
✓	✓	x	✓	عضو	السيد /اياد رشاد ممثل شركة دارات الاردنية القابضة

المناصب التنفيذية بالشركة

الاسم	المنصب
معالي السيد "محمد سامر" "محمد روان" الطويل	رئيس مجلس الإدارة
رمزي جورج مبدى خوري	نائب رئيس مجلس الإدارة

المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في 2020/12/31:

ب- أعضاء مجلس الإدارة:

الإجمالي	أتعاب تفرغ	المكافآت	بدل التنقلات	الصفة	الاسم
96000	96000	—	—	رئيس المجلس	معالي السيد محمد سامر محمد مروان محمد الطويل
—	—	—	—	نائب الرئيس	السيد رمزي جورج مبدى خوري.
—	—	—	—	عضو	السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ.
—	—	—	—	عضو	السيد يوسف مذيبي موسى حداد.
—	—	—	—	عضو	السيد عماد الدين ملحس .
—	—	—	—	عضو	السيد اياد عبدالسلام رشاد.
—	—	—	—	عضو	السيدة ديما حدادين.

التزام الشركة بقوانين الحوكمة :

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

إن شركة أمواج العقارية تلتزم بالقواعد الارشادية باستثناء ما يلي :

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

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

ضابط ارتباط الحوكمة.

يقوم السيد سعد خالد البراسنة بمهام ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.

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

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

صفحة

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة أمواج العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وكلاً من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة أمواج العقارية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

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

شكوكاً جوهرية حول إستمرارية الشركة

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة المرفقة على أساس أن الشركة منشأة مستمرة، وكما هو مبين في قائمة المركز المالي الموحدة، تزيد المطالبات المتداولة للشركة عن موجوداتها المتداولة بما يقارب (١,٧٩) مليون دينار، كما بلغت خسائرها المتراكمة (بما في ذلك رصيد خصم الإصدار) ما يقارب ٥٥% من رأسمالها، كما أن الشركة تعاني كثيراً من المولات التجارية من صعوبات مالية كبيرة نتيجة ضعف الحركة التجارية بشكل عام وانسحاب العديد من الماركات العالمية من المملكة، بالإضافة إلى الآثار السلبية التي خلفتها جائحة كورونا من إغلاق للمراكز التجارية وإجبار مالكي المولات التجارية على إعفاء المستأجرين من بدلات الإيجار وربما تخفيضها للسنوات القادمة نتيجة التراجع المتوقع في الحركة التجارية وتراجع الطلب على المحلات التجارية وربما إغلاق العديد منها نتيجة عدم تمكنها من الإستمرار. إن جميع هذه الأمور تؤثر شكوكاً جوهرية حول قدرة الشركة على الإستمرار في المستقبل، وإن استمرارها يعتمد على قدرتها على تنفيذ ما ورد في خطة الإدارة المستقبلية المشار إليها في الإيضاح رقم (٢٦) والتي تتضمن إنشاء فندق أربعة نجوم في المساحة غير المشغولة في المول، وإعفاء الشركة من سداد أقساط القروض البنكية لمدة ١٨ شهر.

أمور التدقيق الرئيسية

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

(١) مخصص الخسائر الإنتمائية المتوقعة

تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة كما في نهاية عام ٢٠٢٠ موجودات مالية يبلغ رصيدها (٣,٧٤٣,٥٣٣) دينار. وحيث أن احتساب مخصص الخسائر الإنتمائية المتوقعة لهذه الموجودات المالية يعتمد بشكل أساسي على تقديرات الإدارة، فإن التأكد من كفاية هذا المخصص يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية بالنسبة لنا، هذا وقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الاستفسار من إدارة الشركة حول آلية احتساب المخصص والتأكد من معقولية التقديرات والفرضيات التي استندت عليها الإدارة في عملية الاحتساب بالإضافة إلى الإستعلام حول الإجراءات المتخذة لمتابعة تحصيل هذه الموجودات المالية ومتابعة المبالغ المحصلة بعد انتهاء السنة المالية.

المعلومات الأخرى

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

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسؤولية مدقق الحسابات

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

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالصادقة عليها.

المهنيون العرب
إبراهيم حمودة
إجازة رقم (٦٠٦)



عمان في ١٤ آذار ٢٠٢١

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٨٢,٨٢١,٣٤٣	٨١,١١٣,٩٤٦	٣	إستثمارات عقارية
١٥,٠٣٨	١١,٥٣٦	٤	ممتلكات ومعدات
٩٧,٥٨٢	٢١,٢٣٢	٥	إستثمار في شركة زميلة
٣٩,٠٣٤	٥٢,٩٨٨	٦	شيكات برسم التحصيل تستحق القبض بعد أكثر من عام
-	٢,٠٠٠	٧	مشاريع تحت التنفيذ
٨٢,٩٧٢,٩٩٧	٨١,٢٠١,٧٠٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١,٣٠٧,٦٩٨	١,٦٧١,٦٢٧	٨	ذمم مدينة وأوراق قبض
١,٥٢٢,٦٦٧	٨١٥,٠٢٩	٦	شيكات برسم التحصيل تستحق القبض خلال عام
٣٨٩,٠٠٠	٢٤٤,٨٠٨	٩	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٢٥٥,٠٤١	٢٤٣,٤١٢	١٠	أرصدة مدينة أخرى
٢٠١,٦٨١	٩٠,٤٥٧	١١	النقد وما في حكمه
٣,٦٧٦,٠٨٧	٣,٠٦٥,٣٣٣		مجموع الموجودات المتداولة
٨٦,٦٤٩,٠٨٤	٨٤,٢٦٧,٠٣٥		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٢	حقوق الملكية
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المدفوع
(٤,٢٤٢,٠٥٥)	(٤,٢٤٢,٠٥٥)		خصم إصدار
(١٠,٢٠٨,٠٨٠)	(١٢,٤٢٢,٤٣١)		خسائر متراكمة
١٥,٥٤٩,٨٦٥	١٣,٣٣٥,٥١٤		صافي حقوق مساهمي الشركة
٩,٨٧١,٥٢٧	٨,٥٩٧,٠٨٢		حقوق غير المسيطرين
٢٥,٤٢١,٣٩٢	٢١,٩٣٢,٥٩٦		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٥٢,٣٢٠,١٠٨	٥٦,٦٨٣,٦٤٥	١٤	تسهيلات إئتمانية تستحق الدفع بعد أكثر من عام
٩٤٦,٩٧٦	٧٩٤,٦٨٣		شيكات مؤجلة الدفع تستحق الدفع بعد أكثر من عام
٥٣,٢٦٧,٠٨٤	٥٧,٤٧٨,٣٢٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٢,٨٠٠,٠٠٠	-	١٤	تسهيلات إئتمانية تستحق الدفع خلال عام
٢,٥١٨,١٥٣	٢,٢٢٠,٨٣٣		إيرادات مؤجلة
١,٠٩٤,٠١٧	١,١٠٩,٥٥٦		ذمم دائنة
١,٠٣٣,٧٥٠	٨٥٩,٧٩٣		شيكات مؤجلة الدفع تستحق الدفع خلال عام
-	٢٥٨,٤٣٨	٩	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٥١٤,٦٨٨	٤٠٧,٤٩١	١٣	أرصدة دائنة أخرى
٧,٩٦٠,٦٠٨	٤,٨٥٦,١١١		مجموع المطلوبات المتداولة
٦١,٢٢٧,٦٩٢	٦٢,٣٣٤,٤٣٩		مجموع المطلوبات
٨٦,٦٤٩,٠٨٤	٨٤,٢٦٧,٠٣٥		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٧) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
٦,٢٣٦,٩٤٢	٤,٤٧٠,٤٩٦	١٥	الإيرادات
(٤,٥١٢,١٣٩)	(٣,٨٣٦,٦٠٢)	١٦	مصاريف تشغيلية
١,٧٢٤,٨٠٣	٦٣٣,٨٩٤		مجمّل الربح
(٥٢٧,٢١٦)	(٥٦٦,٤٧٢)	١٧	مصاريف إدارية وتسويقية
(٣,٦٣٨,٣٣٩)	(٣,٣٥٠,١٦٧)		مصاريف تمويل
(٨٦٩,٠٠٠)	(٢٧٤,٨٨٩)	٨	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
-	(٧٦,٣٥٠)	٥	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
٧٦,١٩٥	١٤٥,١٨٨		إيرادات أخرى
(٣,٢٣٣,٥٥٧)	(٣,٤٨٨,٧٩٦)		الخسارة والدخل الشامل للسنة
وتعود الى:			
(٢,٠٥٥,٥٨٩)	(٢,٢١٤,٣٥١)		مساهمي الشركة
(١,١٧٧,٩٦٨)	(١,٢٧٤,٤٤٥)		حقوق غير المسيطرين
(٣,٢٣٣,٥٥٧)	(٣,٤٨٨,٧٩٦)		
(٠,٠٦٩)	(٠,٠٧٤)	١٨	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٧) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	خصم إصدار	خسائر متراكمة	صافي حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	المجموع
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤,٢٤٢,٠٥٥)	(١٠,٢٠٨,٠٨٠)	١٥,٥٤٩,٨٦٥	٩,٨٧١,٥٢٧	٢٥,٤٢١,٣٩٢
-	-	(٢,٢١٤,٣٥١)	(٢,٢١٤,٣٥١)	(١,٢٧٤,٤٤٥)	(٣,٤٨٨,٧٩٦)
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤,٢٤٢,٠٥٥)	(١٢,٤٢٢,٤٣١)	١٣,٣٣٥,٥١٤	٨,٥٩٧,٠٨٢	٢١,٩٣٢,٥٩٦
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤,٢٤٢,٠٥٥)	(٨,١٥٢,٤٩١)	١٧,٦٠٥,٤٥٤	١١,٠٤٩,٤٩٥	٢٨,٦٥٤,٩٤٩
-	-	(٢,٠٥٥,٥٨٩)	(٢,٠٥٥,٥٨٩)	(١,١٧٧,٩٦٨)	(٣,٢٣٣,٥٥٧)
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤,٢٤٢,٠٥٥)	(١٠,٢٠٨,٠٨٠)	١٥,٥٤٩,٨٦٥	٩,٨٧١,٥٢٧	٢٥,٤٢١,٣٩٢

الرصيد كما في ٢٠٢٠/١/١

إجمالي الدخل الشامل للسنة

الرصيد كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١

الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١

إجمالي الدخل الشامل للسنة

الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٧) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

٢٠١٩	٢٠٢٠	
		الأنشطة التشغيلية
(٣,٢٣٣,٥٥٧)	(٣,٤٨٨,٧٩٦)	خسارة السنة
١,٨٠١,٩٦٩	١,٨٠٤,٩١٣	استهلاكات
-	٧٦,٣٥٠	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
٨٦٩,٠٠٠	٢٧٤,٨٨٩	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
		التغير في رأس المال العامل
٦٢٧,٩٦٧	(٦٣٨,٨١٨)	ذمم مدينة وأوراق قبض
٣٥,٦٤٩	١١,٦٢٩	أرصدة مدينة أخرى
(١٧٣,٩٩٤)	٦٩٣,٦٨٤	شيكات برسم التحصيل
١١٦,١٠٦	١٥,٥٣٩	ذمم دائنة
(٣٤,٩٥٦)	(١٠٧,١٩٧)	أرصدة دائنة أخرى
٣٢٤,٤٧٩	(٣٢٦,٢٥٠)	شيكات مؤجلة الدفع
(٢٥٠,٦٥٥)	(٢٩٧,٣٢٠)	إيرادات مؤجلة
٨٢,٠٠٨	(١,٩٨١,٣٧٧)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(١١٢,٧٨٦)	(٩٣,٥٩٩)	إستثمارات عقارية
(٣,٤٣٩)	(٤١٥)	ممتلكات ومعدات
(٢٤,١٦٦)	(٢,٠٠٠)	مشاريع تحت التنفيذ
(١٤٠,٣٩١)	(٩٦,٠١٤)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٣٢٨,٠٠٥	١,٥٦٣,٥٣٧	تسهيلات إئتمانية
(٣٠٣,٨٨١)	٤٠٢,٦٣٠	ذمم جهات ذات علاقة
٢٤,١٢٤	١,٩٦٦,١٦٧	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
		التغير في النقد وما في حكمه
(٣٤,٢٥٩)	(١١١,٢٢٤)	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٣٥,٩٤٠	٢٠١,٦٨١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
٢٠١,٦٨١	٩٠,٤٥٧	

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٧) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(بالدينار الأردني)

١ . عام

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

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

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤ آذار ٢٠٢١، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢ . السياسات المحاسبية الهامة

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية.

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق إعتباراً من بداية السنة المالية الحالية.

أسس توحيد القوائم المالية

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

- سيطرة الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة التي تمنح الشركة الأم القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها).

- تعرض الشركة الأم أو حقوقها للعوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها.

- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

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

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

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

اسم الشركة التابعة	النشاط	رأس المال المدفوع	نسبة التملك	مركز التسجيل
شركة الياقوت العقارية ذ.م.م	إستثمار عقاري	٤٥,٩٤٠,٠٠٠	٦٣,١٣%	المملكة الأردنية الهاشمية

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة. وفيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة والمعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيقها :

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

استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للوصول للملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما اذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

الإستثمارات العقارية

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

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

ممتلكات ومعدات

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

سيارات	١٠%
أجهزة حاسوب وبرامج	٢٠%
أثاث وديكورات	١٥ - ٢٠%
أجهزة مكتبية ومعدات	١٥%

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

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

الاستثمار في الشركات الزميلة

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

الذمم المدينة

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

التقاص

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

المخصصات

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

الإيرادات

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

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

يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

مصاريف الاقتراض

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

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

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

٣. إستثمارات عقارية

المجموع	معدات، عدد وأدوات	أثاث ومفروشات	كهربوميكانيك ومصاعد وأدراج	مباني	أراضي	الكلفة:
٩٤,٠١٤,٣٢٢	١٧٥,٠٩٥	١٨٩,٢٧٩	٢٠,٦١٩,٤٨٥	٤٣,٣٨٦,٥٠٠	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	الرصيد كما في ٢٠٢٠/١/١
٩٥,١٦٢	٤,١٣٥	١,٤٢٢	١,٠٣١	٨٨,٥٧٤	-	إضافات
(١,٥٦٣)	-	-	(١,٥٦٣)	-	-	استيعادات
٩٤,١٠٧,٩٢١	١٧٩,٢٣٠	١٩٠,٧٠١	٢٠,٦١٨,٩٥٣	٤٣,٤٧٥,٠٧٤	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	الرصيد كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١
١١,١٩٢,٩٧٩	١١١,١٧٤	١١٩,٦٥٨	٥,٤٢٩,٦٠٨	٥,٥٣٢,٥٣٩	-	الاستهلاك المتراكم:
١,٨٠٠,٩٩٦	٢٢,٢٠٥	٢٣,١٢٥	٨٨٦,٠٥٤	٨٦٩,٦١٢	-	الرصيد كما في ٢٠٢٠/١/١
١٢,٩٩٣,٩٧٥	١٣٣,٣٧٩	١٤٢,٧٨٣	٦,٣١٥,٦٦٢	٦,٤٠٢,١٥١	-	استهلاك السنة
٨١,١١٣,٩٤٦	٤٥,٨٥١	٤٧,٩١٨	١٤,٣٠٣,٢٩١	٣٧,٠٧٢,٩٢٣	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	الرصيد كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١
٩٣,٩٦٥,٢٨١	١٦٢,٢٨٦	١٧٥,٩٨٠	٢٠,٦٨٩,٥٣٧	٤٣,٢٩٣,٥١٥	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	الكلفة:
١٢٣,٧٠٠	١٢,٦٠٩	٢,٥٨٧	٢١,١٠٧	٨٧,٣٩٧	-	الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١
٢٠,٩٥٦	٢٠٠	١٠,٧١٢	٤,٤٥٦	٥,٥٨٨	-	إضافات
(٩٥,٦١٥)	-	-	(٩٥,٦١٥)	-	-	تحويلات
٩٤,٠١٤,٣٢٢	١٧٥,٠٩٥	١٨٩,٢٧٩	٢٠,٦١٩,٤٨٥	٤٣,٣٨٦,٥٠٠	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	استيعادات
٩,٤٨٠,٨٨٧	٨٨,٩٨٥	٩٤,١٥٢	٤,٦٣٢,٤٠٢	٤,٦٦٥,٣٤٨	-	الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١
١,٧٩٦,٧٩٣	٢٢,١٨٩	٢٥,٥٠٦	٨٨١,٩٠٧	٨٦٧,١٩١	-	استهلاك السنة
(٨٤,٧٠١)	-	-	(٨٤,٧٠١)	-	-	استيعادات
١١,١٩٢,٩٧٩	١١١,١٧٤	١١٩,٦٥٨	٥,٤٢٩,٦٠٨	٥,٥٣٢,٥٣٩	-	الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١
٨٢,٨٢١,٣٤٣	٦٣,٩٢١	٦٩,٦٢١	١٥,١٨٩,٨٧٧	٣٧,٨٥٣,٩٦١	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٩/١٢/٣١

- إن الأراضي أعلاه مرهونة مقابل قرض التجمع البنكي (درجة أولى وثانية) ويمنع إجراء أي معاملة (بيع أو رهن) على هذه الأراضي حتى السداد التام لرصيد القرض.

- إن ١٥% من قيمة الأراضي وما عليها من مباني غير مسجلة بإسم الشركة وإنما مسجلة بإسم أحد البنوك الإسلامية مقابل عقد إجارة منتهية بالتملك.

- إن الجزء المتبقي من قيمة الأراضي المسجلة بإسم الشركة محجوز عليه من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

- بلغت القيمة العادلة للإستثمار العقاري (جاليريا مول) في نهاية عام ٢٠٢٠ مبلغ (١٠٧,٧٠٩,٥٦٠) دينار أردني، وذلك وفقاً لتقييم معد من قبل خبير ومقدر عقاري مرخص.

٤ . ممتلكات ومعدات

سيارات	أجهزة حاسوب وبرامج	أثاث وديكورات	أجهزة مكتبية ومعدات	المجموع
الكلفة:				
٨,٦٢٢	٤٠,٢٤٨	٧٥,٧٢٥	١٧,٩٧٢	١٤٢,٥٦٧
-	٤١٥	-	-	٤١٥
٨,٦٢٢	٤٠,٦٦٣	٧٥,٧٢٥	١٧,٩٧٢	١٤٢,٩٨٢
الاستهلاك المتراكم:				
٥,٣٣٩	٣٦,٦٦١	٦٩,٥٨٣	١٥,٩٤٦	١٢٧,٥٢٩
٨٧٢	٢,٠٨٨	٥٤٧	٤١٠	٣,٩١٧
٦,٢١١	٣٨,٧٤٩	٧٠,١٣٠	١٦,٣٥٦	١٣١,٤٤٦
٢,٤١١	١,٩١٤	٥,٥٩٥	١,٦١٦	١١,٥٣٦
الرصيد كما في ٢٠٢٠/١/١				
٨,٦٢٢	٣٧,٣٥٩	٧١,٣٤٦	١٧,٩٧٢	١٣٥,٢٩٩
-	٢,٨٨٩	٥٥٠	-	٣,٤٣٩
-	-	٣,٨٢٩	-	٣,٨٢٩
٨,٦٢٢	٤٠,٢٤٨	٧٥,٧٢٥	١٧,٩٧٢	١٤٢,٥٦٧
الرصيد كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١				
٤,٤٧٠	٣٣,٩٨٩	٦٨,٧٣٤	١٥,١٦٠	١٢٢,٣٥٣
٨٦٩	٢,٦٧٢	٨٤٩	٧٨٦	٥,١٧٦
٥,٣٣٩	٣٦,٦٦١	٦٩,٥٨٣	١٥,٩٤٦	١٢٧,٥٢٩
٣,٢٨٣	٣,٥٨٧	٦,١٤٢	٢,٠٢٦	١٥,٠٣٨
صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١				
٤,٤٧٠	٣٣,٩٨٩	٦٨,٧٣٤	١٥,١٦٠	١٢٢,٣٥٣
٨٦٩	٢,٦٧٢	٨٤٩	٧٨٦	٥,١٧٦
٥,٣٣٩	٣٦,٦٦١	٦٩,٥٨٣	١٥,٩٤٦	١٢٧,٥٢٩
٣,٢٨٣	٣,٥٨٧	٦,١٤٢	٢,٠٢٦	١٥,٠٣٨
صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٩/١٢/٣١				
٨,٦٢٢	٤٠,٢٤٨	٧٥,٧٢٥	١٧,٩٧٢	١٤٢,٥٦٧
-	-	٣,٨٢٩	-	٣,٨٢٩
-	٢,٨٨٩	٥٥٠	-	٣,٤٣٩
٨,٦٢٢	٣٧,٣٥٩	٧١,٣٤٦	١٧,٩٧٢	١٣٥,٢٩٩
الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١				
٤,٤٧٠	٣٣,٩٨٩	٦٨,٧٣٤	١٥,١٦٠	١٢٢,٣٥٣
٨٦٩	٢,٦٧٢	٨٤٩	٧٨٦	٥,١٧٦
٥,٣٣٩	٣٦,٦٦١	٦٩,٥٨٣	١٥,٩٤٦	١٢٧,٥٢٩
٣,٢٨٣	٣,٥٨٧	٦,١٤٢	٢,٠٢٦	١٥,٠٣٨
صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٩/١٢/٣١				

٥ . استثمار في شركة زميلة

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

النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات
الاستثمار في الأسهم والأموال	٢٣%	١٠٤,٦٩٠	١١,٢٨١

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

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في نهاية السنة	القيمة السوقية
الصحراء للتنمية والاستثمار ذ.م.م	٩٧,٥٨٢	(٧٦,٣٥٠)	٢١,٢٣٢	غير مدرجة

٦ . الشيكات برسم التحصيل

يتضمن هذا البند شيكات مودعة مقابل التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة.

٧ . المشاريع تحت التنفيذ

يمثل هذا البند كلفة إنشاء مشروع فندق المول إن التكلفة التقديرية المتوقعة لإكمال المشروع تبلغ (٥) مليون دينار، إن المشروع حالياً في مرحلة دراسة الجدوى والتخطيط.

٨ . ذمم مدينة وأوراق قبض

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٢,٠١٠,٣١٠	٢,٥٤٢,١٣٣	ذمم مستأجرين مدينة
٢٢٦,٣٨٨	٣٣٣,٣٨٣	أوراق قبض
(٩٢٩,٠٠٠)	(١,٢٠٣,٨٨٩)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,٣٠٧,٦٩٨	١,٦٧١,٦٢٧	

وفيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٦٠,٠٠٠	٩٢٩,٠٠٠	الرصيد كما في بداية السنة
٨٦٩,٠٠٠	٢٧٤,٨٨٩	اضافات
٩٢٩,٠٠٠	١,٢٠٣,٨٨٩	

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١,٣٠٧,٦٩٨	١,٦٧١,٦٢٧	ذمم مستحقة لفترة نقل عن عام

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

٩ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يبين الجدول التالي التعاملات التي قامت بها الشركة مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٠:

اسم الجهة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	الرصيد القائم مدین	دائن
شركة تكسون العالمية للتجارة العامة	شركة شقيقة	٢٧٣,٤٠٢	تشغيلي	٢٠٥,٨٣٧	-
شركة أمواج للمشاريع التجارية والاستثمارية م.خ.م	مساهمين غير مسيطرين	١,٤٠٠	تمويلي	٣٠,٨١٥	-
شركة الصحراء للتنمية والاستثمار ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	٨,١٥٦	-
شركة ركن الأزياء للتجارة العامة	شركة شقيقة	٤١٤,٨٤٨	تشغيلي	-	٢٥٨,٤٣٨
				٢٤٤,٨٠٨	٢٥٨,٤٣٨

١٠ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٨٧,٠١٠	١٧٧,٠١٠	تأمينات مستردة
٢٢,٠٣٠	٢١,٣٨٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٧,٣٩٧	١٨,٨٩٨	مستلزمات المول
١٨,٥٦٤	١٧,٦٥٢	ذمم موظفين
٥,٠٣٤	٥,٠٦١	تأمينات نقدية
٢٠٠	٣,٠٩٨	امانات ضريبة المبيعات
٤,٨٠٦	٣٠٦	متفرقة
٢٥٥,٠٤١	٢٤٣,٤١٢	

١١ . النقد وما في حكمه

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٢٠٠,٦٨١	٨٩,٤٥٧	حسابات جارية لدى البنوك
١,٠٠٠	١,٠٠٠	نقد في الصندوق
٢٠١,٦٨١	٩٠,٤٥٧	

١٢ . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع (٣٠) مليون دينار أردني مقسم الى (٣٠) مليون سهم بقيمة إسمية دينار واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ و ٢٠١٩.

خضم الإصدار

قامت الشركة التابعة بزيادة رأس مالها على عدة مراحل خلال الأعوام السابقة والتي نتج عنها خضم إصدار بلغ رصيده كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ مبلغ (٦,٧٢٠,٠٠٠) دينار.

يبين الجدول التالي مراحل زيادة رأسمال الشركة التابعة ومقدار خضم الإصدار وحصة مساهمي الشركة من خضم الإصدار في كل مرحلة:

تاريخ الزيادة	قيمة الزيادة	معدل الخضم	خضم الإصدار	حصة مساهمي الشركة من خضم الإصدار
١٩ ايار ٢٠١٢	٣,٥٠٠,٠٠٠	%٥٠	١,٧٥٠,٠٠٠	١,١٠٤,٧٠٢
٢ حزيران ٢٠١٢	٢,٩٠٠,٠٠٠	%٥٠	١,٤٥٠,٠٠٠	٩١٥,٣٢٤
٢٦ أيلول ٢٠١٢	١,٧٠٠,٠٠٠	%٥٠	٨٥٠,٠٠٠	٥٣٦,٥٦٩
١٩ كانون الأول ٢٠١٢	٦٤٠,٠٠٠	%٥٠	٣٢٠,٠٠٠	٢٠٢,٠٠٣
٢٣ ايلول ٢٠١٣	١,٢٠٠,٠٠٠	%٥٠	٦٠٠,٠٠٠	٣٧٨,٧٥٥
٤ تشرين الثاني ٢٠١٣	٤,٠٠٠,٠٠٠	%٢٥	١,٠٠٠,٠٠٠	٦٣١,٢٥٨
٢ آذار ٢٠١٤	٣,٠٠٠,٠٠٠	%٢٥	٧٥٠,٠٠٠	٤٧٣,٤٤٤
	١٦,٩٤٠,٠٠٠		٦,٧٢٠,٠٠٠	٤,٢٤٢,٠٥٥

حقوق غير المسيطرين

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

١٣ . أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٩٨,٨١٩	١٨٠,٠٥٥	تأمينات مستأجرين مستردة
٩٢,١٥٦	٩٢,١٥٦	أمانات مشاريع تحت التنفيذ
٨٠,٠٥٠	-	أمانات ضريبة المبيعات
٧٠,٨٣٣	٧,٧٣٤	مصاريف مستحقة
١,٨٦٩	١,٨٦٩	أمانات مساهمين
٧٠,٩٦١	١٢٥,٦٧٧	أمانات أخرى
٥١٤,٦٨٨	٤٠٧,٤٩١	

١٤ . تسهيلات إئتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض التجمع البنكي	دينار	٣,٥ - ٥%	٢٠٢٢ - ٢٠٣٣	غير محدد	٤٤,٩١١,٨٩١
تمويل إجارة منتهية بالتملك	دينار	٣,٥ - ٥%	٢٠٢٢ - ٢٠٣٣	غير محدد	١١,٦٣٢,٠٩٦
تمويل مقابل خصم شيكات	دينار	١٠,٥ %	٢٠٢٢	١,٠٠٠,٠٠٠	١٣٩,٦٥٨
					٥٦,٦٨٣,٦٤٥

* تم بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٩ إعادة هيكلة قرض التجمع البنكي مرة أخرى، بحيث يسدد بموجب أقساط نصف سنوية بعد فترة سماح لمدة ١٨ شهر، تم رسمة الفائدة لعام ٢٠٢١ على أصل القرض، وسوف يتراوح سعر الفائدة خلال فترة السداد من ٣,٥% إلى ٥,٥%، بانتظار موافقة البنك المركزي على إعادة الهيكلة.

* تم بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٢١ الموافقة على إعادة هيكلة الإجارة المنتهية بالتملك الممنوحة للشركة وفق آليات وشروط متفق عليها مع بنك صفوة الإسلامي، بحيث يتراوح سعر المراجعة خلال فترة السداد من ٣,٥% إلى ٥,٥%، وليتم سداد التمويل بموجب أقساط نصف سنوية يستحق آخرها في سنة ٢٠٣٣، بانتظار موافقة البنك المركزي على إعادة الهيكلة.

* إن التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة هي بضمانة الإستثمارات العقارية المملوكة للشركة وجزء من الشيكات برسم التحصيل المودعة.

١٥ . الإيرادات

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٣,٤٥٤,٣٥٤	٤,٨٠٦,٨٠٨	إيجار محلات
٢٨٦,٤٩٨	٤١٠,٣٧٧	إيرادات خدمات المستأجرين
٢٥٩,٣٢٧	٤١٢,٠٣٠	إيرادات عدادات الطاقة
٢٤٢,٣٨١	٣١٣,٥٧١	إيجار الأكشاك
٨١,٩٣٠	٧٧,٨٨٧	إيجار المكاتب
١٤٥,٧١٦	٢١٦,٢٢٨	إيرادات دعاية وإعلان وحملات ترويجية
٢٩٠	٤١	إيرادات أخرى
٤,٤٧٠,٤٩٦	٦,٢٣٦,٩٤٢	

١٦ . مصاريف تشغيلية

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٣٥٦,٨٧٤	٣٨٨,٢٦١	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٩,٠٩٩	٤٩,٨٦٣	ضمان اجتماعي
١,٨٠٠,٩٩٦	١,٧٩٦,٧٩٣	إستهلاكات (إيضاح ٣)
٦٦٩,١٠٤	٩٣٥,٧٤٤	كهرباء ومياه
٥٧٣,٢٩٨	٧٩٦,٧٢٥	ضريبة المسققات والمعارف
١٩٩,٠٧٣	٢٣٧,٩٦٦	مصاريف نظافة
٥٣,٩٤١	٤٩,١٨٢	صيانة عامة
٤٨,٧٧٠	٦١,١٩٥	ضريبة مبيعات غير قابلة للخصم
٤١,٦١٣	٥١,٣٣٥	لوازم ومستهلكات
٢٢,٩٧٥	٢٦,٥٢٠	نقل مواد مستهلكة ومخلفات
٢٠,٥٢٨	٢٠,٢٦٤	تأمين
٢,٥٦١	٢,٣٢٠	اتصالات وإنترنت
٧,٦٥٣	٨٥,٢٠٤	رسوم ورخص امانة عمان
-	٤,٥٤٠	ضيافة
١١٧	٦,٢٢٧	متفرقة
٣,٨٣٦,٦٠٢	٤,٥١٢,١٣٩	

١٧ . مصاريف إدارية وتسويقية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٢١٣,١٣٤	١٨٧,٦٠٩	رواتب وأجور وملحقاتها
١٤,٣٩٣	٩,٣٧٩	ضمان إجتماعي
٤٩,٧٨٥	١٣٨,٨٧١	أتعاب مهنية
٩٦,٠٠٠	٩٦,٠٠٠	أتعاب رئيس هيئة مديري شركة الياقوت
٥٦,١٩٤	٣٥,٧٣٩	مصاريف الفعاليات
٢٢,٠١٤	٢٩,٥٧٢	إشتراكات ورسوم
٨,٩٠٦	٨,٦٧٢	مصاريف علاجات طبية
٧,٥٠٦	٧,٢٤٣	مصاريف ضيافة
٨,١٤٥	٧,٠٣٧	قرطاسية ومطبوعات
٣,٣٣٩	٦,٦١٠	إتصالات وإنترنت
١٤,٧٠٩	٦,٣٠٤	دعاية وإعلان
٣,٧٩٦	٤,٠٢٦	مصاريف سيارات
٥,١٧٦	٣,٩١٧	إستهلاكات (إيضاح ٤)
١,٨٩٨	١,٥٦٩	صيانة حاسوب وبرمجيات
٦٠٠	٦٠٠	الأتعاب القانونية لدائرة مراقبة الشركات
٤,٤٦١	-	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
١٧,١٦٠	٢٣,٣٢٤	متفرقة
٥٢٧,٢١٦	٥٦٦,٤٧٢	

١٨ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
(٢,٠٥٥,٥٨٩)	(٢,٢١٤,٣٥١)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(٠,٠٦٩)	(٠,٠٧٤)	

١٩ . التحليل القطاعي

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتأجير مساحات داخل مول تجاري، أن جميع إيرادات الشركة متأتية من نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

٢٠ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٧.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة حتى تاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٢٠ بسبب وجود خسائر ضريبية مدورة.

٢١ . القضايا المقامة ضد الشركة

تظهر الشركة كمدعي عليها في عدة قضايا بلغت مجموعها (٣,١٢٩,٠٢٦) دينار كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة المرفقة، هذا وفي رأي مستشار الشركة القانوني وإدارة الشركة أن النتيجة المحتملة لتلك القضايا سوف لن تؤثر بشكل جوهري على المركز المالي الموحد للشركة.

٢٢ . الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة إلتزامات محتملة متمثلة بكفالات بنكية بمبلغ (٧٩,٩٩٠) دينار.

٢٣ . القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والذمم المدينة وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل وذمم جهات ذات العلاقة المدينة والأرصدة المدينة الأخرى. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الإئتمانية والذمم الدائنة والشيكات مؤجلة الدفع والإيرادات المؤجلة وذمم جهات ذات علاقة دائنة والأرصدة الدائنة الأخرى.

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

٢٤ . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة إستخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في القوائم المالية الموحدة.

يشكل رصيد أكبر عميل ما قيمته (٢١٧,٨١٣) دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠٢٠ مقابل (١٧٦,٤٧٦) دينار كما في نهاية عام ٢٠١٩.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه.

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

٢٠٢٠	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	-	٥٦,٦٨٣,٦٤٥	٥٦,٦٨٣,٦٤٥
شيكات مؤجلة الدفع	٨٥٩,٧٩٣	٧٩٤,٦٨٣	١,٦٥٤,٤٧٦
إيرادات مؤجلة	٢,٢٢٠,٨٣٣	-	٢,٢٢٠,٨٣٣
ذمم دائنة	١,١٠٩,٥٥٦	-	١,١٠٩,٥٥٦
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	٢٥٨,٤٣٨	-	٢٥٨,٤٣٨
أرصدة دائنة أخرى	٤٠٧,٤٩١	-	٤٠٧,٤٩١
	٤,٨٥٦,١١١	٥٧,٤٧٨,٣٢٨	٦٢,٣٣٤,٤٣٩
٢٠١٩	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٢,٨٠٠,٠٠٠	٥٢,٣٢٠,١٠٨	٥٥,١٢٠,١٠٨
شيكات مؤجلة الدفع	١,٠٣٣,٧٥٠	٩٤٦,٩٧٦	١,٩٨٠,٧٢٦
إيرادات مؤجلة	٢,٥١٨,١٥٣	-	٢,٥١٨,١٥٣
ذمم دائنة	١,٠٩٤,٠١٧	-	١,٠٩٤,٠١٧
أرصدة دائنة أخرى	٥١٤,٦٨٨	-	٥١٤,٦٨٨
	٧,٩٦٠,٦٠٨	٥٣,٢٦٧,٠٨٤	٦١,٢٢٧,٦٩٢

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

٢٥ . إدارة رأس المال

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

٢٦ . إستمرارية الشركة

كما هو مبين في قائمة المركز المالي الموحدة، تزيد المطلوبات المتداولة للشركة عن موجوداتها المتداولة بما يقارب (١,٧٩) مليون دينار، كما بلغت خسائرها المتراكمة (بما في ذلك رصيد خصم الإصدار) ما يقارب ٥٥% من رأسمالها، كما أن الشركة تعاني كغيرها من المولات التجارية من صعوبات مالية كبيرة نتيجة ضعف الحركة التجارية بشكل عام وانسحاب العديد من الماركات العالمية من المملكة، بالإضافة الى الآثار السلبية التي خلفتها جائحة كورونا من إغلاق للمراكز التجارية وإجبار مالكي المولات التجارية على إعفاء المستأجرين من بدلات الإيجار وربما تخفيضها للسنوات القادمة نتيجة التراجع المتوقع في الحركة التجارية وتراجع الطلب على المحلات التجارية وربما إغلاق العديد منها نتيجة عدم تمكنها من الإستمرار. إن جميع هذه الأمور تثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار في المستقبل، وإن استمرارها يعتمد على قدرتها على تنفيذ ما ورد في خطة الإدارة المستقبلية والتي تتضمن قيام شركاء شركة الياقوت العقارية ذ.م.م بتمويل إنشاء فندق أربعة نجوم في الطوابق من الثاني حتى الخامس بحيث يتم البدء بتشغيله في بداية عام ٢٠٢٢، إضافة إلى ذلك ستقوم الشركة بنقل المحلات المؤجرة في هذه الطوابق إلى مواقع أخرى بحيث لا تخسر الشركة أية بدلات إيجارية. كذلك صدرت موافقة البنوك على إعفاء الشركة من سداد الأقساط لمدة ١٨ شهر وابتدأ انتظار موافقة البنك المركزي على إعادة هيكلة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة.

٢٧ . أثر جائحة كورونا المستجد (كوفيد-١٩)

تسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في بداية عام ٢٠٢٠ في حدوث أزمة إقتصادية عالمية وتعطل العديد من الشركات والأنشطة الإقتصادية، الأمر الذي أثر سلباً على المركز المالي الموحد للشركة ونتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية الموحدة.