



شركة أمواج العقارية م.ع.م.

المساهمة العامة المحدودة  
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي السادس عشر  
لعام 2023

# شركة أمواج العقارية م.ع.م.

المساهمة العامة المحدودة  
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي السادس عشر  
لعام 2023

ص.ب 18061، عمان 11195

المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف: 0790950222 فاكس: 0799949093

## أعضاء مجلس الإدارة

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

مدققوا الحسابات: المهنيون العرب

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة شركة أمواج العقارية المساهمة العامة المحدودة بمناسبة إنعقاد الاجتماع العادي السادس عشر لهيئتك العامة الموقرة، كما يسرني أن أقدم لكم موجزاً عن أهم أعمال شركتكم للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2023 وخطتها المستقبلية.

كما نعلم جميعاً فإن البلاد مرت في ظروف صحية وإقتصادية صعبة وقد ذكرنا المعضلات التي مررنا بها وكيف تم تجاوزها في الأعوام السابقة وأوضحنا في تقريرنا الخامس عشر كيف تم التعامل مع الظروف القاهرة التي مررنا بها وما بذلناه للحفاظ على نسبة إشغال جيدة داخل المول وفعلاً تم تدارك نقص الإيرادات التأجيلية وتم تحصيل العديد من الذمم قضائياً، و تم تأجير مساحات أخرى داخل المول في نهاية العام 2023 ليتم افتتاحها في الربع الأول من العام 2024 كما قمنا بافتتاح فندق راديسون بلو في جاليريا مول والمكون من 178 غرفة (خمس نجوم) في 2023/12/12، حيث قام الشركاء الرئيسيين برفع رأسمال شركة الياقوت العقارية لتمويل إنشاء الفندق بقيمة 7 مليون دينار نقدي التزاماً بشروط الهيكلية ولاكمال الخطة الموضوعية مسبقاً لتنويع مصادر دخل شركة الياقوت العقارية وزيادة إيراداتها إلا أن الظروف التي أدت لتأخر افتتاح الفندق عن شهر 2023/6 من زلزال تركيا الذي أدى لتأخير تصنيع الفرش للفندق وحرب غزة التي أثرت على نقل البضائع والنشاط السياحي في المملكة كانت ظروف مجتمعة ساهمت في تعثرنا بسداد القسط المستحق ونظرًا لحجم المديونية المرتفع جداً فإننا نقوم حالياً بالتفاوض مع البنوك المقرضة للوصول إلى اتفاق يكون فيه مصلحة جميع الأطراف وأي اتفاق سيتم طرحه ستعقد لأجله هيئة عامة لاتخاذ القرار المناسب.

وفيما يتعلق بالأمور المالية للشركة ، فقد حققت خسائر دفترية خلال عام 2023 بلغت نحو 1,204,214 مقارنة مع 1,000,762 دينار للعام 2022 ودون الخوض في تاريخ الشركة منذ تأسيسها في بداية عام 2008 والأحداث العالمية والإقليمية والمحلية التي ساهمت في وصول الشركة إلى الوضع المالي التي هي عليه الآن، فإن إدارة الشركة وكما أعلمنا السادة المساهمين في كلمتنا بالتقرير الخامس عشر قد قررت توزيع مصادر دخلها وقد أعادت هيكلية القروض وخفضت الفوائد بشرط إقامة فندق داخل المول وفعلاً تم إنشاء الفندق وافتتاحه إلا أن الظروف التي واكبت افتتاح وتشغيل الفندق وفترة الانشاء التي أدت إلى ضعف في عدد زوار المول قد ساهمت بضعف التدفق النقدي للشركة كما قامت شركة الياقوت العقارية بتأسيس شركة نسر الأردن الدولية لتجارة المواد الغذائية ولذلك لانشاء هايبر ماركت تملك شركة أمواج العقارية 35% من رأس ماله وذلك لزيادة مصادر الدخل وتوزيعها وزيادة قدرة الشركة على تحقيق الأرباح والوفاء بالتزاماتها.

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

رمزي جورج خوري  
رئيس مجلس الإدارة

## تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2023 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة أمواج العقارية المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السادس عشر الذي سينعقد عن في قاعة الاجتماعات (فندق راديسون بلو) .

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 2023 والمتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لذات السنة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام 2024 .

**أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين فيها وحجم الاستثمار الرأسمالي:**

**أ- أنشطة الشركة الرئيسية:**

تهدف الشركة إلى تحقيق الغايات التالية من خلال استثمار أموالها ومصادر تمويلها في كافة أوجه الاستثمار 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 - الصوفية - الطابق الاول.

- يعمل في الشركة فقط رئيس مجلس الإدارة كون الشركة تمتلك فقط 37% من راس مال شركة اليافوت العقارية والتي لم تعد شركة تابعة كون مساهمة شركة أمواج العقارية في راس مال الشركة قد انخفضت عن ال 50% نتيجة زيادة راسمال شركة اليافوت العقارية وعدم سيطرتها على مجلس إدارة شركة اليافوت العقارية وتملك الشركة 35% من شركة نسر الأردن الدولية لتجارة المواد الغذائية التي يبلغ رأسمالها 500,000 دينار.

- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

### ج - حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للفترة المنتهية في 31 كانون أول 2023 مبلغ (8,482,908) دينار.

### ثانياً: الإستثمار في شركات زميلة:

1- شركة اليافوت العقارية ذ.م.م هي شركة محدودة المسؤولية مسجلة في سجل الشركات تحت الرقم 9617 بتاريخ 2005/1/25 برأسمال قدره (35,921,191) دينار أردني مدفوع بالكامل و تساهم بها شركة أمواج العقارية بنسبة 37%.

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 وفندق راديسون بلو البالغة مساحتهم الإجمالية حوالي (125) ألف متر مربع وتقع مكاتب الشركة في جاليريا مول – الصويفية الطابق الاول .

2- شركة نسر الأردن الدولية لتجارة المواد الغذائية ذ.م.م هي شركة مساهمة خاصة محدودة مسجلة في سجل الشركات تحت الرقم 1457 بتاريخ 2022/9/1 برأسمال قدره 500,000 دينار مدفوع بالكامل وتساهم بها شركة أمواج العقارية بنسبة 35%.

ونشاط الشركة يكمن في تجارة المواد الغذائية والخبز والتوابل واللحوم والقهوة والمكسرات وجميع الاعمال المخول القيام بها والتجارة بها داخل محلات السوبر ماركت وتمارس الشركة اعمالها من خلال بريمير سوبرماركت البالغة مساحته 4250 متر2 داخل جاليريا مول.

\*لا يوجد شركات تابعة للشركة.

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

الإسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد/ رمزي جورج مبدى خوري	الرئيس اعتباراً من 12/14/2023	1958	يحمل شهادة بكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة أوستن	1980	رئيس هيئة مديرين للشركة الثلاثية للصناعات الدوائية ومواد التجميل – حالياً. عضو هيئة مديرين في عدة شركات – حالياً. المدير العام لمجموعة شركات مديكا – حالياً. عضو مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري- سابقاً
السيد/ يوسف مذهب حداد	نائب الرئيس اعتباراً من 12/14/2023	1952	يحمل شهادة بكالوريوس تجارة	1972	رئيس مجلس إدارة شركة يوسف مذهب حداد – حالياً. عضو مجلس إدارة في الشركات التالية حالياً: شركة النسر للتقطير. شركة مرجان. مزارع النزهة. المميزة لصناعة الأسمدة.
السيد/"محمد تحسين" سليم الصباغ	عضو	1948	يحمل شهادة بكالوريوس صيدلة وشهادة ماجستير في الصيدلة	1970 1973	مدير عام شركة مستودع أدوية الصباغ – حالياً. عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعة الكلورين المساهمة العامة. عضو مجلس إدارة شركة دار الدواء المساهمة الخاصة – سابقاً.
السيدة/ ديمة حدادين ممثل شركة الاستثمارات والصناعات قابضة	عضو	1977	يحمل شهادة بكالوريوس هندسة صناعية من الجامعة الأردنية وشهادة ماجستير إدارة اعمال من الجامعة الأردنية	2000 2005	مدير استثمار في مجموعة نقل.
السيد/ عماد الدين ملحس	عضو	1954	يحمل شهادة بكالوريوس تاريخ وأثار من جامعة برلين	1984	الاستثمار في المجالات السياحية والفندقية مدير عام شركة ضانا للاستثمارات
"محمدرمي" شوكت شقم	عضو	1971	يحمل شهادة البكالوريوس في إدارة الاعمال من الجامعة الاردنية	1993	مدير عام شركة ألمنيوم البتراء الرئيس التنفيذي لمجموعة البتراء
السيد/ جورج رمزي خوري	عضو	1986	The University Of Texas At Austin	2009	The University Of Texas At Austin G.M KHOURY GROUP
معالي السيد"محمد سامر" محمد مروان الطويل.	رئيس مجلس الإدارة لغاية 12/13/2023	1967	يحمل شهادة محاسب قانوني CPA من جامعة إلينوي في الولايات المتحدة الأمريكية وشهادة بكالوريوس في المحاسبة والاقتصاد من الجامعة الأردنية	1989 1988	وزير سابق للاقتصاد 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.

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

لا يوجد إدارات عليا كون أعمال الشركة تقتصر على المساهمة في راس مال شركات أخرى ولا تملك أي سيطرة عليها

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

التسلسل	إسم المستثمر	عدد الأسهم كما في 2023/12/31		عدد الأسهم كما في 2022/12/31	
		عدد الأسهم	النسبة(%)	عدد الأسهم	النسبة(%)
1	شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري	2,089,993	6.967	2640000	8.8
2	محمد سامر محمد مروان محمد الطويل	2,410,800	8.036	2,530,800	8.436
3	شركة اوران للاستثمار	1,750,001	5.833	1,750,001	5.833
4	شركة القوس للاستثمار	3,622,496	12.075	3,522,496	11.742
5	شركة الاستثمارات والصناعات المتكاملة القابضة	1,764,726	5.882	1,764,726	5.882
6	شركة ركن الأزياء لتجارة التجزئة	0	0	2006856	6.690



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 2023/12/31		عدد الأسهم كما في 2022/12/31	
				عدد الأسهم	النسبة (%)	عدد الأسهم	النسبة (%)
1	شركة الصقر العربي للتنمية	محمد سامر الطويل لغاية 2023/12/13	%100	0	0	510210	%1.7
2	شركة القوس للاستثمار	رمزي خوري	%64	3,622,496	%12.075	3522496	%11.742
3	شركة ركن الازياء لتجارة التجزئة	محمد سامر الطويل لغاية 2023/12/13	%26	0	0	2,006,856	%6.6

. 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 بالإضافة للإستثمار في مجال السوبرماركت الذي يوفر سيولة نقدية يومية لكنه في سوق منافس جدا بالإضافة إلى الإستثمار في قطاع الفنادق من حيث الموقع الجغرافي للفندق وإرتباطه في المول وفي قلب السوق التجاري في الصوفية بالإضافة الى وجود منافسة مع الفنادق الأخرى في المنطقة .

\*لا يوجد أي أسواق داخلية أو خارجية للشركة.

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

لا يوجد إعتماد 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.

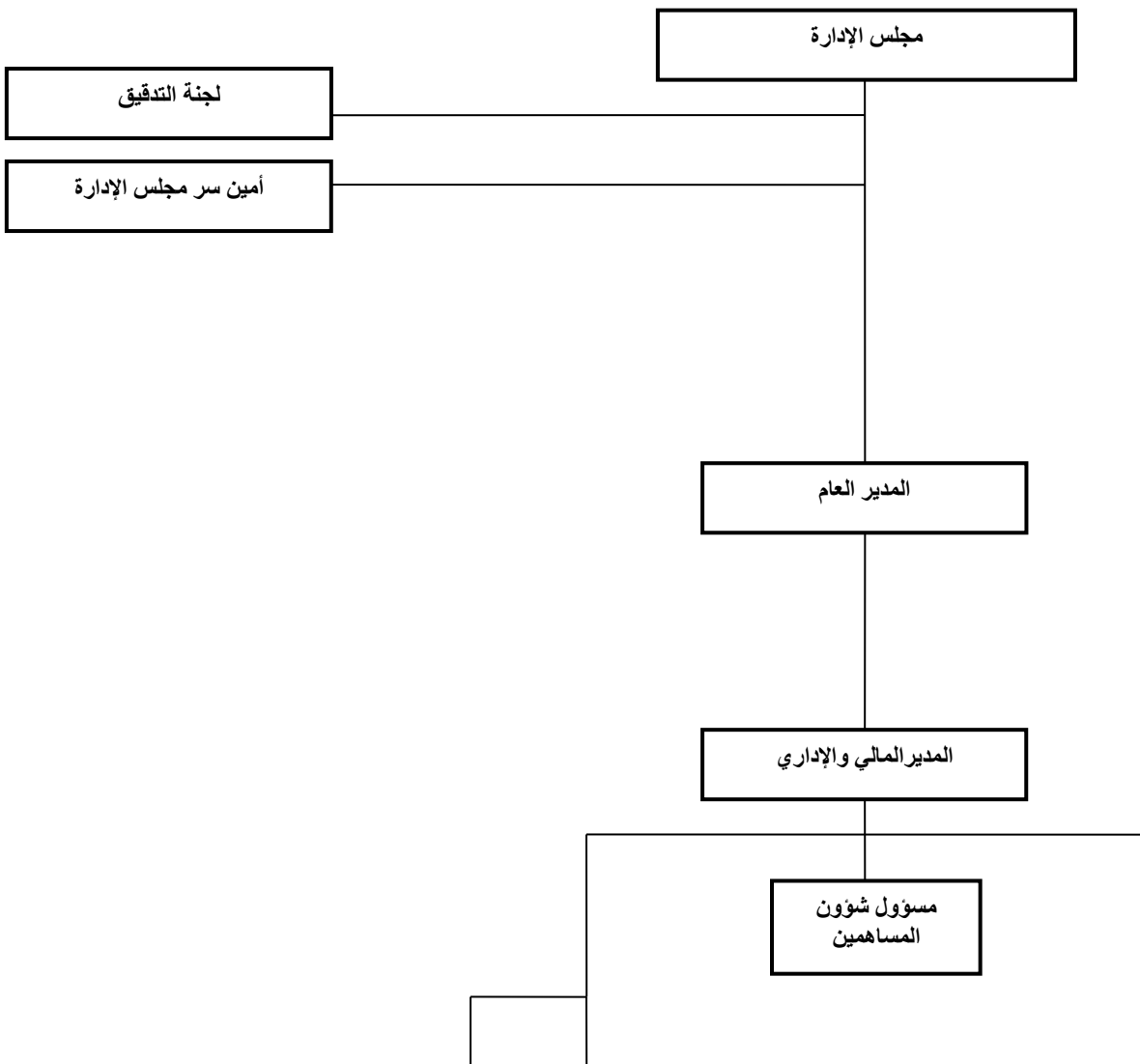
2. لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.
3. حصة الشركة على إعفاء من هيئة تشجيع الإستثمار مدخلات الفندق رقم 4767/2/31/620 ج+ض تاريخ 2021 / 11/ 1 وتنتهي مدة الاعفاء بتاريخ 2024/10/31.

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

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

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

1. الهيكل التنظيمي للشركة:



أ- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي:

المؤهل	عدد موظفي شركة امواج العقارية
بكالوريوس	1
دبلوم	—
ماجستير	—
ثانوية عامة	—
المجموع	1

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

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 للإنتعاش 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 بإستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

#### 3- مخاطر ارتفاع رأس المال:

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

#### 4- الحالة 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، بالإضافة الى ارتفاع الفوائد وضعف القوة الشرائية ما يؤدي الى صعوبات في التحصيل والتأجير.

## حادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة:

لقد عمل مجلس الإدارة إلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام 2023 على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

1. وصلت نسبة التشغيل في المركز التجاري (جاليريا مول) إلى 93 % وذلك بعد الغاء مساحات تجارية لأجل انشاء الفندق وتأجير مساحات جديدة.
2. افتتاح فندق راديسون بلو.
3. افتتاح بريميمير سوبر ماركت المملوك لشركة نسر الاردن.
4. زيادة رأسمال شركة الياقوت العقارية بقيمة 7مليون دينار لأغراض انشاء الفندق

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

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

## ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق

	كما في 31 كانون الأول 2023	كما في 31 كانون الأول 2022	كما في 31 كانون الأول 2021	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
صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والإحتياطيات	(1,204,214) خسارة	(1,000,762) خسارة	(3,004,657) خسارة	(3,488,796) خسارة	(3,233,557) خسارة	(1,682,400) خسارة	(1,762,688) خسارة	(1,996,801) خسارة	(490,481) خسارة
الأرباح الموزعة (قيمة الصافي)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	8,051,206	9,736,015	10,747,692	13,335,514	15,549,865	17,605,454	18,683,642	19,853,142	21,312,012
أسعار الأوراق المالية	29.	15.	13.	15.	12.	19.	17.	34.	09.
القيمة الدفترية للسهم	28.	32.	36.	44.	52.	59.	62.	66.	71.

المالية المصدرة منذ تأسيس الشركة:

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

النسبة المالية	السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023	السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022	السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2021	السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2020	السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2019	السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2018	السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017	السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2016
رأس المال العامل	11,648	1,826,582	347,170	430,055	(176,636)	(188,936)	(388,648)	(352,837)
نسبة التداول	6.00%	1.03%	1.07%	63%	46%	53%	54%	43%
الديون الى مجموع الموجودات	03%	75%	72.6%	73%	73%	68%	66%	62%
نسبة دوران السهم	1.31%	09%	25%	66%	43%	05%	03%	20%
نسبة الملكية	96%	24.8%	24.5%	26%	29%	32%	33%	23%

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

تتضمن الخطة المستقبلية للشركة خلال العام 2024:

1. إستكمال تأجير جاليريا مول .
2. تسويق جاليريا مول و زيادة إقبال الزوار عليه .
3. خفض المصاريف.
4. زيادة الإيرادات
5. التوصل لاتفاق مرضي لجميع الأطراف مع البنوك الدائنة

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 2023 مبلغ (11,600) دينار عن شركة أمواج العقارية شاملة ضريبة المبيعات.

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في 2023/12/31:  
أ- أعضاء مجلس الإدارة:

عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2022/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2023/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2023/12/31	الجنسية	المنصب	إسم العضو والجهة التي يمثلها
50,000	—	50,000	الأردنية	الرئيس	السيد رمزي جورج مبدى خوري.
447,092	—	447,092	الأردنية	عضو	السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ.
811,800	—	843,043	الأردنية	نائب الرئيس	السيد يوسف مذهب موسى حداد.
406,522	—	316,522	الأردنية	عضو	السيد عماد الدين ملحس
—	1,764,726	—	الأردنية	عضو	شركة الاستثمارات و الصناعات المتكاملة قابضة ويمثلها السيدة ديما حدادين.
—	800,000	—	الأردنية	عضو	شركة المنيوم البتراء ويمثلها السيد "محمد رمزي" شوكت شقم
—	3,522,496	—	الأردنية	عضو	شركة القوس للإستثمار ويمثلها السيد "جورج رمزي خوري"
2,530,800	—	2,410,800	الأردنية	رئيس المجلس لغاية 2023/12/13	معالي السيد "محمد سامر" محمد مروان الطويل.

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

الإسم	صلة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة في العام 2023	عدد الأسهم المملوكة في العام 2022	ملكية وأسماء لشركات المسيطر عليها
السيدة لبنى صبري الطباع	زوجة السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ	الأردنية	172,500	172,500	لا يوجد

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

الإدارة العليا	الصفة	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة في العام 2023	عدد الأسهم المملوكة في العام 2022	ملكية وأسماء الشركات المسيطر عليها
عمر زياد عبد اللطيف	مدير مالي وإداري	الأردنية	0	0	لا يوجد

د. 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 2023/12/31	النسبة	عدد الاسهم كما في 2022/12/31	النسبة %	عدد الاسهم كما في 2020/12/31	النسبة %	عدد الاسهم كما في 2019/12/31	النسبة %	عدد الاسهم كما في 2018/12/31	النسبة %
1	شركة الصقر العربي للتنمية	محمد سامر الطويل	%100	0	0	510210	%1.7	510210	1.7%	510210	1.7 %	510210	1.7 %
2	شركة القوس للاستثمار	رمزي خوري	%64	3,622,496	%12.075	3522496	%11.7	3522496	11.7%	3522496	11.7 %	3522496	11.7 %
3	شركة ركن الأزياء لتجارة التجزئة	محمد سامر الطويل	%26	0	0	2006856	%6.69	1884206	.01	168819	.01	168819	.01



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

الإسم	الصفة	بدل التنقلات	المكافآت	أتعاب تفرغ	الإجمالي
السيد رمزي جورج مبدى خوري.	الرئيس	—	—	2000	2000
السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ.	عضو	—	—	—	—
السيد يوسف مذهب موسى حداد.	نائب الرئيس	—	—	—	—
السيد عماد الدين ملحس .	عضو	—	—	—	—
السيد "مجدرمزي" شقم	عضو	—	—	—	—
السيدة ديمة حدادين.	عضو	—	—	—	—
السيد جورج رمزي خوري	عضو	—	—	—	—

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أعضاء الإدارة العليا التنفيذية:  
تم تحديد اتعاب بدل التفرغ للرئيس 24000 دينار سنويا

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

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

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

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

واحد وعشرون: أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:

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

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

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

إثنان وعشرون: إجتماعات مجلس الإدارة:

إجتمع مجلس إدارة الشركة خلال العام 2023 8 إجتماعات اتخذ خلالها عدة قرارات متعلقة بسير العمل وهيكله القروض وقرارات تتعلق بالتأجير .

ثلاثة وعشرون: التزام الشركة بقوانين الحوكمة :

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

إن شركة أمواج العقارية تلتزم بالقواعد الارشادية باستثناء ما يلي :

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

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

## توصيات مجلس الإدارة

1. المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2023 والخطة المستقبلية لها وإقرارها.

2. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2023.

3. المصادقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2023 وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.

4. إنتخاب مدققي حسابات الشركة للعام 2024 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 2024 عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

تقرير الحوكمة  
أعضاء مجلس الإدارة

اسم العضو الطبيعي والاعتباري	المنصب	الصفة	تنفيذي/غير تنفيذي	اسم الممثل الاعتباري	الخبرات العملية
معالي السيد "محمد سامر" محمد مروان الطويل.	رئيس مجلس الإدارة لغاية 2023/12/13	مستقل	تنفيذي		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	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2023/12/14	مستقل	تنفيذي		رئيس هيئة مديريين للشركة الثلاثية للصناعات الدوائية ومواد التجميل - حالياً. عضو هيئة مديريين في عدة شركات - حالياً. المدير العام لمجموعة شركات مديكا - حالياً. عضو مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري - سابقاً.
السيد/ يوسف مذهب حداد	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2023/12/14	مستقل	غير تنفيذي		رئيس مجلس إدارة شركة يوسف مذهب حداد - حالياً. عضو مجلس إدارة في الشركات التالية حالياً: شركة النسر للتقطير. شركة مرجان. مزارع النزهة. المميزة لصناعة الأسمدة.
السيد/"محمد تحسين" سليم الصباغ	عضو	مستقل	غير تنفيذي		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	غير تنفيذي	السيدة/ديما حدادين	مدير استثمار في مجموعة نقل.
السيد/ عماد الدين ملحس	عضو	مستقل	غير تنفيذي		الاستثمار في المجالات السياحية والفندقية مدير عام شركة ضانا للاستثمارات
شركة القوس للإستثمار	عضو اعتباراً من تاريخ 2023/12/14	غير مستقل	غير تنفيذي	جورج رمزي خوري	The University Of Texas At Austin G.M KHOURY GROUP
شركة المنيوم البتراء	عضو	غير مستقل	غير تنفيذي	(محمد رمزي) شوكت شقم	بكالوريوس ادارة اعمال من الجامعة الاردنية مدير تنفيذي لشركة المنيوم البتراء

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

اسم العضو  
محمد تحسين" سليم الصباغ  
العضوية في مجالس إدارة الشركات المساهمة العامة  
عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعة الكلورين المساهمة العامة.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- لجنة التدقيق

- لجنة المزايا والمكافآت

- لجنة الحوكمة

- لجنة المخاطر

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

\*لم يتم عقد أي اجتماع للجنة الحوكمة و لجنة المخاطر لسنة 2023.

قامت لجنة التدقيق بالاجتماع مع مدقق الحسابات الخارجي مرة واحدة خلال السنة وذلك دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو من يمثلها.

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

عدد اجتماعات اللجان خلال العام مع بيان الاعضاء الحاضرين:

الجنة التدقيق: تم عقد (3) اجتماع

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

أعضاء لجنة التدقيق ونبذة تعريفية من مؤهلاتهم وخبراتهم

اسم العضو الطبيعي والاعتباري	المنصب	اسم الممثل الاعتباري	الخبرات العملية
شركة الإستثمارات والصناعات قابضة	عضو	السيدة/ديما حدادين	مدير استثمار في مجموعة نقل.
السيد يوسف مذهب حداد	عضو		رئيس مجلس إدارة شركة يوسف مذهب حداد – حالياً. عضو مجلس إدارة في الشركات التالية حالياً: شركة النسر للتقطير. شركة مرجان. مزارع النزهة. المميزة لصناعة الأسمدة
محمد تحسين الصباغ	عضو		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

ب- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2023

بلغت عدد اجتماعات مجلس الإدارة (8) اجتماعات

اسم العضو	المنصب	1	2	3	4	5	6	7	8
معالي السيد "محمد سامر" مروان الطويل.	رئيس مجلس الإدارة لغاية 2023/12/13	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	✓
السيد/ رمزي جورج مبدى خوري	رئيس المجلس اعتباراً من 2023/12/14	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ يوسف مذهب حداد	نائب الرئيس اعتباراً من 2023/12/14	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓	✓
السيد/ "محمد تحسين" الصباغ	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيدة/ديما حدادين ممثل شركة الإستثمارات والصناعات قابضة	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x
السيد/ عماد الدين ملحس	عضو	✓	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓
(محمد رمزي) شوكنت شقم	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

المناصب التنفيذية بالشركة

الاسم	المنصب
رمزي جورج مبدى خوري	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2023/12/14
يوسف مذيبي موسى حداد	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2023/12/14

المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في

2022/12/31:

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	الصفة	بدل التنقلات	المكافآت	أتعاب تفرغ	الإجمالي
السيد رمزي جورج مبدى خوري.	رئيس المجلس اعتباراً من 2023/12/14	—	—	2000	2000
السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ.	عضو	—	—	—	—
السيد يوسف مذيبي موسى حداد.	نائب الرئيس اعتباراً من 2023/12/14	—	—	—	—
السيد عماد الدين ملحس .	عضو	—	—	—	—
السيدة ديمة حدادين.	عضو	—	—	—	—
السيد "محمد رمزي" شوكت عمر	عضو	—	—	—	—
جورج رمزي خوري.	عضو	—	—	—	—

التزام الشركة بقوانين الحوكمة :

بالإشارة الى كتاب هيئة الأوراق المالية رقم 457/1/12 بتاريخ 2010/2/7 والمتضمن تضمين التقرير السنوي فصلاً مستقلاً خاصاً بتطبيق قواعد حوكمة الشركات المدرجة في البورصة ومدى التزام الشركة ببند القواعد الإرشادية 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 انبيانات 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 ولجنة التدقيق و لا يرى مجلس الادارة حاجة لمدقق داخلي بالفترة الحالية .

ضابط ارتباط الحوكمة.

يقوم السيد ساند الخزاعنة بمهام ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.



رمزي خوري  
رئيس مجلس الإدارة

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

# **Amwaj Properties Company**

**Public Shareholding Company**

**Financial Statements**

**31 December 2023**



**Amwaj Properties Company**  
**Public Shareholding Company**

---

	<u>Pages</u>
- Independent auditor's report	2 - 4
- Statement of financial position	5
- Statement of comprehensive income	6
- Statement of changes in equity	7
- Statement of cash flows	8
- Notes to the financial statements	9 - 18



**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

**To The Shareholders of  
Amwaj Properties Company  
Public Shareholding Company  
Amman – Jordan**

**Qualified Opinion**

We have audited the financial statements of **Amwaj Properties Company PLC**, which comprise the statement of financial position as at 31 December 2023, statement of comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, except for the effect of the matters described in the basis for qualified opinion paragraph the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2023, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

**Basis for Qualified Opinion**

During the year 2023 **AlYaqout Properties LLC** (associate company) did not record a retrospective interest with the amount of approximately JOD (2.37) million, which resulted from non-compliance with the bank loan rescheduling. Noting that in the event the company is not complied with the loan rescheduling, the entire loan balance is due in one payment.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in the Hashemite Kingdom of Jordan, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified opinion.

**Material Uncertainty Related to Going Concern**

As shown in the statement of financial position, the Company's accumulated losses reached approximately 73% of its capital, and the Company is suffering from major financial difficulties in general. These matters raise fundamental doubts about the Company's ability to continue in the future, and its continuation depends on its ability to recover its investment in the associate company (**AlYaqout properties LLC**), this is in light of the initial agreement with the banks as stated in Note (22).

**Emphasis of Matter**

The comparative figures for the year 2022 include assets, liabilities, and results of operations of **Amwaj Properties Company PLC** (parent company) and **AlYaqout properties LLC** (subsidiary company). The accompanying financial statements for the year 2023 include assets, liabilities, and results of operations of the parent company only, as the company lost control over the subsidiary because the ownership percentage decreased to 37%.

**Key Audit Matters**

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current year. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. We have determined that there are no key matters that need to be communicated in our report.



### Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon. Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

### Responsibilities of Management for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with IFRSs, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.


- We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.
- We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.
- From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

#### **Report on Other Legal and Regulatory Requirements**

The Amwaj Properties Company PLC for the year ended 31 December 2023 maintains proper accounting records and the accompanying financial statements are in agreement therewith, and with the financial data presented in the board of directors report and we recommend the General Assembly to approve it taking into consideration what is stated in the basis of our qualified opinion paragraph.

27 March 2024  
Amman – Jordan



  
**Arab Professionals**  
**Ibrahim Hammoudeh**  
**License No. (606)**

**Amwaj Properties Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Statement of Financial Position**  
**As at 31 December 2023**  
**(In Jordanian Dinar)**

			(Consolidated)
<b>Assets</b>	<b>Notes</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Non - current assets</b>			
Investment properties	3	-	73,633,061
Property and equipment	4	4	19,133
Investment in associate	5	8,312,090	20,516
Projects under construction		-	6,912,253
Checks under collection - long term		-	159,184
<b>Total non - current assets</b>		<b>8,312,094</b>	<b>80,744,147</b>
<b>Current assets</b>			
Amounts due from related parties		-	182,111
Other current assets	6	11,099	518,228
Accounts and notes receivables	7	-	1,330,272
Checks under collection - short term		-	1,392,911
Cash and cash equivalents	8	2,874	4,131,473
<b>Total current assets</b>		<b>13,973</b>	<b>7,554,995</b>
<b>Total assets</b>		<b>8,326,067</b>	<b>88,299,142</b>
<b>Equity and Liabilities</b>			
<b>Equity</b>	9		
Paid - in capital		30,000,000	30,000,000
Accumulated losses		(21,948,794)	(20,263,985)
<b>Net Shareholders equity</b>		<b>8,051,206</b>	<b>9,736,015</b>
Non - controlling interest		-	12,191,162
<b>Net equity</b>		<b>8,051,206</b>	<b>21,927,177</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non - current liabilities</b>			
Amount due to related parties	11	272,536	-
Credit facilities - long term	10	-	58,569,880
<b>Total non - current liabilities</b>		<b>272,536</b>	<b>58,569,880</b>
<b>Current liabilities</b>			
Credit facilities - short term	10	-	3,500,000
Payments for capital increase		-	950,000
Deferred revenues		-	2,073,672
Accounts payable		-	861,783
Deferred checks		-	65,343
Other current liabilities	12	2,325	351,287
<b>Total current liabilities</b>		<b>2,325</b>	<b>7,802,085</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>274,861</b>	<b>66,371,965</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>8,326,067</b>	<b>88,299,142</b>

"The accompanying notes from (1) to (22) are integral part of these financial statements"

**Amwaj Properties Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Statement of Comprehensive Income**  
**For the Year Ended 31 December 2023**  
**(In Jordanian Dinar)**

	Notes	2023	(Consolidated) 2022
Revenues	13	-	5,185,398
Operating expenses	14	-	(3,221,826)
<b>Gross Profit</b>		-	<b>1,963,572</b>
Company's share from subsidiary company operations (before losing control)	5	(713,229)	-
Company's share from associate company operations	5	(456,130)	2,380
Hotel management fees		1,806	-
Administrative and marketing expenses	15	(36,814)	(558,915)
Finance expense		-	(2,650,806)
Unneeded provision for expected credit loss	7	-	160,000
Other revenues		153	83,007
<b>Total comprehensive loss for the year</b>		<b><u>(1,204,214)</u></b>	<b><u>(1,000,762)</u></b>
 <b>Basic and diluted losses per share for the year</b>	 16	 <b><u>(0.040)</u></b>	 <b><u>(0.017)</u></b>

"The accompanying notes from (1) to (22) are integral part of these financial statements"

Amwaj Properties Company  
Public Shareholding Company  
Statement of Changes in Equity  
For the Year Ended 31 December 2023

(In Jordanian Dinar)

	Paid - in capital	Accumulated losses	Net Shareholders equity	Non - controlling interest	Net equity
<b>Balance at 1 January 2023</b>	30,000,000	(20,263,985)	9,736,015	12,191,162	21,927,177
Subsidiary Company's capital adjustments (Note 5)	-	(480,595)	(480,595)	-	(480,595)
Subsidiary Company disposal	-	-	-	(12,191,162)	(12,191,162)
Total comprehensive loss for the year	-	(1,204,214)	(1,204,214)	-	(1,204,214)
<b>Balance at 31 December 2023</b>	<u>30,000,000</u>	<u>(21,948,794)</u>	<u>8,051,206</u>	<u>-</u>	<u>8,051,206</u>
<b>Balance at 1 January 2022</b>	30,000,000	(19,252,308)	10,747,692	10,180,247	20,927,939
Subsidiary Company's capital adjustments	-	(496,870)	(496,870)	2,496,870	2,000,000
Total comprehensive loss for the year	-	(514,807)	(514,807)	(485,955)	(1,000,762)
<b>Balance at 31 December 2022 (Consolidated)</b>	<u>30,000,000</u>	<u>(20,263,985)</u>	<u>9,736,015</u>	<u>12,191,162</u>	<u>21,927,177</u>

"The accompanying notes from (1) to (22) are integral part of these financial statements"



**Amwaj Properties Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Statement of Cash Flows**  
**For the Year Ended 31 December 2023**

(In Jordanian Dinar)

	2023	(Consolidated) 2022
<b>Operating activities</b>		
Loss for the year	(1,204,214)	(1,000,762)
Depreciation	-	1,652,500
Company's share from subsidiary company operations (before losing control)	713,229	-
Company's share from associate company operations	456,130	(2,380)
Unneeded provision for expected credit loss	-	(160,000)
Finance expenses	-	2,645,800
<b>Changes in working capital</b>		
Other current assets	(147)	(249,094)
Accounts payable	(7)	(247,857)
Accounts and notes receivables	-	207,072
Checks under collection	-	90,584
Other current liabilities	-	(122,963)
Deferred checks	-	(838,119)
Deferred revenues	-	(314,727)
<b>Net cash flows (used in) from operating activities</b>	<u>(35,009)</u>	<u>1,660,054</u>
<b>Investing activities</b>		
Investment properties	-	(45,359)
Property and equipment	-	(2,877)
Projects under construction	-	(2,423,138)
<b>Net cash flows used in investing activities</b>	<u>-</u>	<u>(2,471,374)</u>
<b>Financing activities</b>		
Amounts due from / to related parties	35,009	(136,980)
Non - controlling interest	-	2,000,000
Payments for capital increase	-	950,000
<b>Net cash flows from financing activities</b>	<u>35,009</u>	<u>2,813,020</u>
<b>Changes in cash and cash equivalents</b>	-	2,001,700
Cash and cash equivalents, beginning of year	4,131,473	2,129,773
Cash disposal relating to the subsidiary company	(4,128,599)	-
<b>Cash and cash equivalents, end of year</b>	<u><u>2,874</u></u>	<u><u>4,131,473</u></u>

"The accompanying notes from (1) to (22) are integral part of these financial statements"



**Amwaj Properties Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the Financial Statements**  
**31 December 2023**  
  
**(In Jordanian Dinar)**

---

## **1 . General**

**Amwaj Properties Company PLC** was established on 26 February 2008 as a Public Shareholding Company and registered at the Ministry of Trade and Industry under number (449). The Company office is in the Hashemite Kingdom of Jordan. The company's main objective is exercising all real estate investment activities.

The Company shares are listed in Amman Stock Exchange – Jordan.

The accompanying financial statements have been approved for issue by the Company's Board of Directors on 21 March 2024.

## **2 . Summary of significant accounting policies**

### **Basis of preparation financial statements**

The financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards.

The financial statements have been prepared on historical cost basis.

The financial statements are presented in Jordanian Dinar which is the functional currency of the Company.

The accounting policies are consistent with those used in the previous year, except for the adoption of new and amended standards effective as at the beginning of the year.

### **Adoption of new and revised IFRS standards**

The following amendments to standards have been published that are mandatory for accounting periods beginning on or after 1 January 2023.

<b>New IFRS and amendments</b>	<b>Effective Date</b>
The amendments aim to improve accounting policy disclosures and to help users of the financial statements to differentiate between changes in accounting estimates and changes in accounting policies. (Amendments to IAS 1 & IAS 8)	1 January 2023
These amendments require companies to recognize deferred tax on transactions that, on initial recognition give rise to equal amounts of taxable and deductible temporary differences. (Amendments to IAS 12).	1 January 2023

The adoption of these amendments has no material impact on the financial statements of the Company for the current and past year.

### **Use of estimates**

The preparation of the financial statements requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amount of financial assets and liabilities and disclosure of contingent liabilities. These estimates and assumptions also affect the revenues, expenses and the provisions. Such estimates are necessarily based on assumptions about several factors involving varying degrees of judgment and uncertainty and actual results may differ resulting in future changes in such provisions.

Management believes that the estimates are reasonable and are as follows:

- Management reviews periodically the tangible assets in order to assess the depreciation for the year based on the useful life and future economic benefits. Any impairment is taken to the statement of profit or loss.
- The measurement of impairment losses under IFRS 9 requires judgment, in particular, the estimation of the amount and timing of future cash flows and collateral values when determining impairment losses and the assessment of a significant increase in credit risk. These estimates are driven by a number of factors, changes in which can result in different levels of allowances. Elements of the expected credit loss model that are considered accounting judgments and estimates include Probability of default (PD), Loss given default (LGD) and Exposure at default (EAD).

### **Investment properties**

Property held to earn rentals or for capital appreciation purposes as well as those held for undetermined future use are classified as investment property. Investment property is measured at cost less any accumulated depreciation and any accumulated impairment losses. The cost of constructed property includes the cost of material and any other costs directly attributed to bringing the property to a working condition for its intended use. Borrowing costs that are directly attributed to acquisition and construction of a property are included in the cost of that property.

Depreciation is computed on a straight-line basis at annual depreciation rates:

Buildings	2 - 10%
Electromechanical elevators and stairs	2 - 20%
Furniture and fixtures	10 - 15%
Tools and equipment	10 - 20%

### **Property, plant and equipment**

Property plant and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment loss. When assets are sold or retired, their cost and accumulated depreciation are eliminated from the accounts and any gain or loss resulting from their disposal is included in the statement of profit or loss.

Depreciation is computed on a straight-line basis at annual depreciation rates:

Vehicles	20%
Computers and software	20%
Furniture and decoration	5 - 10%
Office equipment	20%

The useful life and depreciation method are reviewed periodically to ensure that the method and period of deprecation are consistent with the expected pattern of economic benefits from items of property plant and equipment.

### **Investment in associates**

Investments in associate undertakings are accounted for by the equity method of accounting. These are undertakings over which the Company generally has between 20% and 50% of the voting rights, or over which the Company has significant influence, but which it does not control. Unrealized gains and losses on transactions between the Company and its associate undertakings are eliminated to the extent of the Company's interest in the associate undertakings.

**Accounts receivable**

Accounts receivables are carried at original invoice amount less an estimate made for expected credit loss based on a review of all outstanding amounts at the year end. Bad debts are written off when identified.

**Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise of cash on hand, deposits held at call with banks, other short - term highly liquid investments.

**Accounts payables and accruals**

Accounts payable and accrued payments are recognized upon receiving goods or performance of services.

**Offsetting**

Financial assets and financial liabilities are offset, and the net amount is reflected in the statement of financial position only when there are legal rights to offset the recognized amounts, the Company intends to settle them on a net basis, or assets are realized and liabilities settled simultaneously.

**Provisions**

Provisions are recognized when the Company has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Company will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

**Revenue recognition**

Revenues from sale of goods are recognized when control transferred to the buyer, while revenues from rendering services are recognized over time and according to percentage of completion. In all cases, it is necessary that the amount of revenue can be measured reliably.

Rent revenue is recognized on the straight line method over the contract period.

Other revenues are recognized on the accrual basis.

**Borrowing costs**

Borrowing costs are generally expensed as incurred.

**Foreign currencies**

Assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated to Jordanian Dinar using the prevailing exchange rates at year end. Foreign currency transactions during the year are recorded using exchange rates that were in effect at the dates of the transactions. Foreign exchange gains or losses are reflected in the statement of profit or loss.

**Income tax**

Income tax expenses are accounted for on the basis of taxable income. Taxable income differs from income declared in the financial statements because the latter includes non-taxable revenues or disallowed taxable expenses in the current year but deductible in subsequent years, accumulated losses acceptable by the tax law, and items not accepted for tax purposes or subject to tax.

3 . Investment properties

	Lands	Buildings	Electromechanical elevators and stairs	Furniture and decoration	Tools and equipment	Total
<b>Cost :</b>						
Balance at 1/1/2023	29,643,963	42,425,774	15,712,961	204,685	207,256	88,194,639
Disposal of subsidiary company	(29,643,963)	(42,425,774)	(15,712,961)	(204,685)	(207,256)	(88,194,639)
Balance at 31/12/2023	-	-	-	-	-	-
<b>Accumulated depreciation :</b>						
Balance at 1/1/2023	-	7,950,176	6,274,114	168,130	169,158	14,561,578
Disposal of subsidiary company	-	(7,950,176)	(6,274,114)	(168,130)	(169,158)	(14,561,578)
Balance at 31/12/2023	-	-	-	-	-	-
<b>Net book value at 31/12/2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cost :</b>						
Balance at 1/1/2022	29,643,963	43,475,074	20,682,983	190,701	179,230	94,171,951
Additions	-	-	12,615	4,718	28,026	45,359
Transfer from projects under construction	-	83,600	21,876	9,266	-	114,742
Transfer to projects under construction *	-	(1,132,900)	(5,004,513)	-	-	(6,137,413)
Balance at 31/12/2022	29,643,963	42,425,774	15,712,961	204,685	207,256	88,194,639
<b>Accumulated depreciation :</b>						
Balance at 1/1/2022	-	7,278,018	7,200,553	155,141	154,076	14,787,788
Depreciation	-	856,304	763,476	12,989	15,082	1,647,851
Transfer to projects under construction *	-	(184,146)	(1,689,915)	-	-	(1,874,061)
Balance at 31/12/2022	-	7,950,176	6,274,114	168,130	169,158	14,561,578
<b>Net book value at 31/12/2022</b>	<b>29,643,963</b>	<b>34,475,598</b>	<b>9,438,847</b>	<b>36,555</b>	<b>38,098</b>	<b>73,633,061</b>

\* During the year 2022, the Subsidiary Company (AlYaqout Properties LLC) transferred (24.5%) of the second to fifth floors in the Mall to the projects under construction account.

#### 4 . Property and equipment

	Vehicles	Computers and software	Furniture and fixtures	Office equipment	Total
<b>Cost :</b>					
Balance at 1/1/2023	13,481	44,065	75,725	18,107	151,378
Disposal of subsidiary company	(13,481)	(39,854)	(71,131)	(18,107)	(142,573)
Balance at 31/12/2023	-	4,211	4,594	-	8,805
<b>Accumulated depreciation :</b>					
Balance at 1/1/2023	3,266	41,355	71,169	16,455	132,245
Disposal of subsidiary company	(3,266)	(37,147)	(66,576)	(16,455)	(123,444)
Balance at 31/12/2023	-	4,208	4,593	-	8,801
<b>Net book value at 31/12/2023</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>4</b>
<b>Cost :</b>					
Balance at 1/1/2022	13,481	41,323	75,725	17,972	148,501
Additions	-	2,742	-	135	2,877
Balance at 31/12/2022	13,481	44,065	75,725	18,107	151,378
<b>Accumulated depreciation :</b>					
Balance at 1/1/2022	570	39,914	70,677	16,435	127,596
Depreciation	2,696	1,441	492	20	4,649
Balance at 31/12/2022	3,266	41,355	71,169	16,455	132,245
<b>Net book value at 31/12/2022</b>	<b>10,215</b>	<b>2,710</b>	<b>4,556</b>	<b>1,652</b>	<b>19,133</b>

#### 5 . Investment in associate

The following table summarizes key financial information of the associate:

Company	Activity	Owner ship	Assets	Liabilities
AlSahraa for Investment and Development LLC	Investment in real estate	37%	2,437,247	2,028,954
Nesr Alordon Aldowalie Almawad Alghethaeie PSC	Retail ,food and livestock trade	35%	67,585,446	89,609,199

The following table summarizes the movements over the Company's investments in associate:

Company	Beginning balance	Lose control of subsidiary company*	Investment during the year	Subsidiary company's capital adjustment**	Company's share from subsidiary company results*	Company's share from associate company results	Ending Balance
AlSahraa for Investment and Development LLC	20,516	(20,516)	-	-	-	-	-
Nesr Alordon Aldowalie Almawad Alghethaeie PSC	-	-	175,000	-	-	(32,097)	142,903
AlYaqout properties LLC	-	9,787,044	-	(480,595)	(713,229)	(424,033)	8,169,187
	<u>20,516</u>	<u>9,766,528</u>	<u>175,000</u>	<u>(480,595)</u>	<u>(713,229)</u>	<u>(456,130)</u>	<u>8,312,090</u>

\* The Company lost control over the subsidiary (AlYaqout Properties LLC) during the year 2023 as a result of the decrease in ownership percentage to 37%. The subsidiary's results were recorded until the date of losing control and the nature of the investment was changed from an investment in Subsidiary to an investment in Associate Company.

\*\* During the year 2023, the associate company (AlYaqout Properties LLC) made several adjustments to it's Company's capital, resulting in a net loss of JOD (480,595) related to the company.

**6 . Other current assets**

	2023	2022
Refundable deposits	5,790	201,090
Cash margin	5,290	5,149
Advance payments to suppliers	-	235,296
Employees receivables	-	32,071
Prepaid expenses	-	24,138
Mall supplies	-	20,171
Others	19	313
	<b>11,099</b>	<b>518,228</b>

**7 . Accounts and notes receivable**

	2023	2022
Rent receivables	-	2,264,417
Notes receivables	-	340,753
Provision for expected credit loss	-	(1,274,898)
	<b>-</b>	<b>1,330,272</b>

Movements on the provision for expected credit loss are as follows:

	2023	2022
Balance at the beginning of the year	-	1,434,898
Unneeded provision for expected credit loss	-	(160,000)
	<b>-</b>	<b>1,274,898</b>

The age of receivables past due but not impaired is as follows:

	2023	2022
Receivables past due for less than one year	-	1,089,583
Receivables overdue for more than one year	-	240,689
	<b>-</b>	<b>1,330,272</b>

**8 . Cash and cash equivalents**

	2023	2022
Current bank accounts	2,874	4,130,473
Cash on hand	-	1,000
	<b>2,874</b>	<b>4,131,473</b>

**9 . Equity**

**Paid-in capital**

The Company's authorized, subscribed and paid in capital is JOD (30,000,000) divided equally into (30,000,000) shares with par value of JOD (1) for each share as at 31 December 2023 and 2022.

**Non - controlling interest**

This presents the non - controlling interest of AlYaqout Properties LLC shareholders' equity (previously the subsidiary company) as at 31 December 2022.

## 10 . Bank facilities

The Company appears as a guarantor to pay the bank facilities granted to the associate company, the following table shows the details of the bank facilities granted to the associate company as at 31/12/2023:

Credit Type	Currency	Interest rate	Maturity date	Credit limit	Outstanding balance
Loans	JOD	4%	2023-2034	50,529,947	50,529,947
Finance lease	JOD	5-7.61%	2023-2034	13,618,261	13,618,261
					<b>64,148,208</b>

- The associate company did not pay the loan installment due to the bank during the year 2023, after it submitted a request to postpone the due payment of the loan, in light of the recession of tourist activity in Jordan. However, the banks participating in the loan refused rescheduling the loan, which may lead the banks to take legal actions to acquire the Company's assets, noting that there is an initial agreement with the banks that hasn't been approved or finalized as of the accompanying financial statements date (Note 22).
- During the year 2023 AlYaqout Properties LLC (associate company) did not record a retrospective interest with the amount of approximately JOD (2.37) million, which resulted from non-compliance with the bank loan rescheduling. Noting that in the event the company is not complied with the loan rescheduling, the entire loan balance is due in one payment.
- The credit facilities granted to the associate company are guaranteed by the investment properties owned by the associate Company.

## 11 . Related Parties Transactions

Party	Relationship Nature	Transaction Volume	Transaction Nature	Balance at year end
AlYaqout Properties LLC	Associate company	28,768	Financing and operating	270,008
Nesr Alordon Aldowalie Almawad Alghethaeie PSC	Associate company	2,528	Financing and operating	2,528
				<b>272,536</b>

## 12 . Other liabilities

	2023	2022
Accrued expenses	464	2,714
Lessees refundable deposits	-	155,867
Projects under construction withholdings (Contractor's withholdings)	-	177,490
Shareholders withholdings	1,861	1,868
Other withholdings	-	13,348
	<b>2,325</b>	<b>351,287</b>

## 13 . Revenues

	2023	2022
Shops rent	-	3,887,145
Lessees services revenues	-	225,332
Advertisement and marketing campaign revenues	-	461,547
Power meters revenues	-	350,562
Booths rent	-	181,437
Offices rent	-	79,375
	<b>-</b>	<b>5,185,398</b>

**14 . Operating expenses**

	2023	2022
Salaries, wages and other benefits	-	412,238
Social security	-	54,587
Depreciation (Note 3)	-	1,647,851
Utilities	-	616,669
Governmental and property tax	-	67,594
Cleaning	-	201,638
General maintenance	-	87,437
Non – refundable sales tax	-	14,003
Consumable materials	-	55,935
Consumable and damaged materials	-	25,580
Insurance	-	17,455
Telecommunications and internet	-	4,686
Fees and subscriptions related to Amman Municipality	-	733
Hospitality	-	880
Miscellaneous	-	14,540
	<u>-</u>	<u>3,221,826</u>

**15 . Administrative and marketing expenses**

	2023	2022
Salaries, wages and other benefits	-	203,579
Social security	-	10,038
Fees and subscriptions	17,065	41,061
Professional fees	11,600	62,135
Chairman fees	1,806	-
Advertisement	1,215	18,975
Companies controller department fees	600	600
Subsidiary Company's chairman fees	-	96,000
Activities expenses	-	32,395
Hospitality	-	7,541
Stationary	-	30,969
Telecommunications and internet	-	5,339
Medical expenses	-	11,814
Vehicles expenses	-	5,388
Depreciation (Note 4)	-	4,649
Computers and software maintenance	-	2,315
Miscellaneous	4,528	26,117
	<u>36,814</u>	<u>558,915</u>



**16 . Basic and diluted losses per share**

	2023	2022
Loss for the year attributable to the shareholders of the Company	(1,204,214)	(514,807)
Weighted average number of shares	30,000,000	30,000,000
	<u>(0.040)</u>	<u>(0.017)</u>

**17 . Tax status**

- The Company has settled its tax liability with Income Tax Department up to the year ended 2019 in addition to the years 2021 and 2022.
- The income tax returns for the year 2020 has been filed with the Income Tax Department but the Department has not reviewed the Company's records till the date of this report.
- No Income and National Contribution tax provision has been taken on the Company's results of operations for the year 2023 due to the excess of taxable expenses over taxable revenues for the year.

**18 . Contingent liabilities**

The Company is contingently liable against bank letters of guarantees amounting to JOD (4,990) with a cash margin of JOD (4,990).

**19 . Fair value of financial instruments**

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities. Financial assets of the Company include cash and cash equivalents, other current assets and Investment in associate. Financial liabilities of the Company include amounts due to related parties and other current liabilities.

The fair values of the financial assets and liabilities are not materially different from their carrying values as most of these items are either short-term in nature or re-priced frequently.

**20 . Financial risk management**

**Credit risk**

Credit risks are those risks resulting from the default of counterparties to the financial instrument to repay their commitment to the Company. The Company limits its credit risk by only dealing with reputable banks and by setting credit limits for individual customers and monitoring outstanding receivables. The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying value of each financial asset.

**Interest rate risk**

Interest rate risk is the risk that changes in interest rates will affect the Company's income or the value of its holdings of financial instruments. As most of the Company's financial instruments have fixed interest rate and carried at amortized cost, the sensitivity of the Company's results or equity to movements in interest rates is not considered significant.

**Currency risk**

The management considers that the Company is not exposed to significant currency risk. The majority of their transactions and balances are in either Jordanian Dinar or US Dollar. As the Jordanian Dinar is pegged to the US Dollar, balances in US Dollar are not considered to represent significant currency risk and the Company's results or equity to movements in exchange rates is not considered significant.

### **Liquidity risk**

Liquidity risk is the risk that the Company will not be able to meet its net financial obligation. In this respect, the Company's management diversified its funding sources, and managed assets and liabilities taking into consideration liquidity and keeping adequate balances of cash, and cash equivalents.

The table below analyses the Company's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period at the statement of financial position to the contractual maturity date.

<b>2023</b>	<b>Less than one year</b>	<b>More than one year</b>	<b>Total</b>
Amounts due to related parties	-	272,536	<b>272,536</b>
Other Current liabilities	2,325	-	<b>2,325</b>
	<b>2,325</b>	<b>272,536</b>	<b>274,861</b>

<b>2022</b>	<b>Less than one year</b>	<b>More than one year</b>	<b>Total</b>
Credit facilities	3,500,000	58,569,880	<b>62,069,880</b>
Deferred revenues	2,073,672	-	<b>2,073,672</b>
Payments for capital increase	950,000	-	<b>950,000</b>
Accounts payable	861,783	-	<b>861,783</b>
Deferred checks	65,343	-	<b>65,343</b>
Other Current liabilities	351,287	-	<b>351,287</b>
	<b>7,802,085</b>	<b>58,569,880</b>	<b>66,371,965</b>

### **21 . Capital management**

The Company manages its capital structure with the objective of safeguarding the entity's ability to continue as a going concern and providing an adequate return to shareholders by investing the Company's assets commensurately with the level of risk.

### **22 . Material uncertainty related to going concern**

As shown in the statement of financial position, the Company's accumulated losses reached approximately 73% of its capital, and the Company is suffering from major financial difficulties in general. These matters raise fundamental doubts about the Company's ability to continue in the future, and its continuation depends on its ability to implement what is stated in the initial agreement with the banks, that hasn't been approved or finalized by the banks or the General Assembly as of the accompanying financial statements date, which includes the following:

- The banks will acquire (95%) of the properties (the Mall and Hotel) owned by the associate company (AlYaqout Properties LLC).
- All outstanding credit facilities granted to the associate company (AlYaqout Properties LLC) will be written – off.
- A management agreement between the banks and the associate company (AlYaqout Properties LLC) will be signed, with an approximate fee of 25% of the Mall net income before depreciation and taxes.
- The associate company (AlYaqout Properties LLC) has a Right option to buy the properties (the Mall and Hotel) within 3 years.

شركة أمواج العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
القوائم المالية  
٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

شركة أمواج العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

صفحة

٢ - ٣	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
٤	- قائمة المركز المالي
٥	- قائمة الدخل الشامل
٦	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٧	- قائمة التدفقات النقدية
٨ - ١٧	- إيضاحات حول القوائم المالية

### تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

#### **الرأي المتحفظ**

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة أمواج العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وكلاً من قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية والإيضاحات المرفقة بها.

باستثناء تأثير ما هو مشار إليه في فقرة أساس الرأي المتحفظ، في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة أمواج العقارية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

#### **أساس الرأي المتحفظ**

إستحق على شركة الياقوت العقارية محدودة المسؤولية (الشركة الزميلة) نتيجة عدم إلزامها بجدول سداد قرض التجمع البنكي فائدة بأثر رجعي بقيمة (٢,٣٧) مليون دينار تقريباً لم يتم إثباتها في القوائم المالية المرفقة لعام ٢٠٢٣، منوهين أنه في حال عدم إلزام الشركة بجدول سداد القرض يستحق كامل رصيد القرض دفعة واحدة.

لقد تم تدقيقنا للقوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وإن حدود مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في الفقرة الخاصة بمسؤولية المدقق من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى لتدقيق القوائم المالية 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 المتحفظ حول القوائم المالية.

#### **شكوك جوهرية حول استمرارية الشركة**

كما هو مبين في قائمة المركز المالي بلغت الخسائر المتراكمة للشركة ما يقارب ٧٣% من رأسمالها، كما أن الشركة تعاني من صعوبات مالية كبيرة بشكل عام. إن هذه الأمور تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرار في المستقبل، وإن استمرارها يعتمد على قدرتها على إسترداد قيمة إستثمارها في الشركة الزميلة (شركة الياقوت العقارية محدودة المسؤولية) وذلك في ضوء الإتفاق المبدئي الذي تم مع الجهات المقرضة كما هو مبين في الإيضاح رقم (٢٢) في القوائم المالية المرفقة.

#### **فقرة توكيدية**

تتضمن أرقام المقارنة لعام ٢٠٢٢ موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال شركة أمواج العقارية المساهمة العامة (الشركة الأم) وشركة الياقوت العقارية محدودة المسؤولية (شركة تابعة)، في حين تتضمن القوائم المالية المرفقة لعام ٢٠٢٣ موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة الأم فقط، حيث فقدت الشركة السيطرة على الشركة التابعة نتيجة انخفاض نسبة الملكية إلى ٣٧%.

#### **أمور التدقيق الرئيسية**

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي في تقديرنا المهني ذات أهمية جوهرية في تدقيق القوائم المالية للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية وتكوين رأينا حولها، دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. هذا ولم يتبين لنا أية أمور تدقيق مهمة يجب الإشارة إليها حول القوائم المالية للسنة الحالية.

#### **المعلومات الأخرى**

المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي يتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف القوائم المالية وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول القوائم المالية 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 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 للشركة. هذا ولم يتبين لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية للسنة الحالية.



## مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية

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

## مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي تقوم بها الى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو احتيال، كما تهدف الى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول القوائم المالية، 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 بسبب الخطأ أو الاحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية لمستخدمي القوائم المالية.

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

## تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة أمواج العقارية المساهمة العامة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المرفقة والقوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بعين الاعتبار ما ورد في فقرة أساس الرأي المتحفظ.

عمان في ٢٧ آذار ٢٠٢٤

المحاسبون العرب  
إبراهيم حمودة  
إجازة رقم (٦٠٦)



شركة أمواج العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

الموجودات	إيضاح	٢٠٢٣	(موحدة) ٢٠٢٢
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
استثمارات عقارية	٣	-	٧٣,٦٣٣,٠٦١
ممتلكات ومعدات	٤	٤	١٩,١٣٣
استثمار في شركات زميلة	٥	٨,٣١٢,٠٩٠	٢٠,٥١٦
مشاريع تحت التنفيذ		-	٦,٩١٢,٢٥٣
شيكات برسم التحصيل تستحق القبض بعد أكثر من عام		-	١٥٩,١٨٤
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>		<b>٨,٣١٢,٠٩٤</b>	<b>٨٠,٧٤٤,١٤٧</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>			
ذمم جهات ذات علاقة مدينة		-	١٨٢,١١١
أرصدة مدينة أخرى	٦	١١,٠٩٩	٥١٨,٢٢٨
ذمم مدينة وأوراق قبض	٧	-	١,٣٣٠,٢٧٢
شيكات برسم التحصيل تستحق القبض خلال عام		-	١,٣٩٢,٩١١
النقد وما في حكمه	٨	٢,٨٧٤	٤,١٣١,٤٧٣
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>		<b>١٣,٩٧٣</b>	<b>٧,٥٥٤,٩٩٥</b>
<b>مجموع الموجودات</b>		<b>٨,٣٢٦,٠٦٧</b>	<b>٨٨,٢٩٩,١٤٢</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حقوق الملكية</b>	٩		
رأس المال المدفوع		٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
خسائر متراكمة		(٢١,٩٤٨,٧٩٤)	(٢٠,٢٦٣,٩٨٥)
<b>صافي حقوق مساهمي الشركة</b>		<b>٨,٠٥١,٢٠٦</b>	<b>٩,٧٣٦,٠١٥</b>
حقوق غير المسيطرين		-	١٢,١٩١,١٦٢
<b>صافي حقوق الملكية</b>		<b>٨,٠٥١,٢٠٦</b>	<b>٢١,٩٢٧,١٧٧</b>
<b>المطلوبات</b>			
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	١١	٢٧٢,٥٣٦	-
تسهيلات ائتمانية تستحق الدفع بعد أكثر من عام	١٠	-	٥٨,٥٦٩,٨٨٠
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>		<b>٢٧٢,٥٣٦</b>	<b>٥٨,٥٦٩,٨٨٠</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
تسهيلات ائتمانية تستحق الدفع خلال عام	١٠	-	٣,٥٠٠,٠٠٠
دفعات مقابل زيادة رأس المال		-	٩٥٠,٠٠٠
إيرادات مؤجلة		-	٢,٠٧٣,٦٧٢
ذمم دائنة		-	٨٦١,٧٨٣
شيكات مؤجلة الدفع		-	٦٥,٣٤٣
أرصدة دائنة أخرى	١٢	٢,٣٢٥	٣٥١,٢٨٧
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>		<b>٢,٣٢٥</b>	<b>٧,٨٠٢,٠٨٥</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>		<b>٢٧٤,٨٦١</b>	<b>٦٦,٣٧١,٩٦٥</b>
<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>		<b>٨,٣٢٦,٠٦٧</b>	<b>٨٨,٢٩٩,١٤٢</b>

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٢) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها"

شركة أمواج العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

(موحدة) ٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
٥,١٨٥,٣٩٨	-	١٣	الإيرادات
(٣,٢٢١,٨٢٦)	-	١٤	مصاريف تشغيلية
١,٩٦٣,٥٧٢	-		<b>مجمّل الربح</b>
-	(٧١٣,٢٢٩)	٥	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة التابعة (قبل فقدان السيطرة)
٢,٣٨٠	(٤٥٦,١٣٠)	٥	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
-	١,٨٠٦		أتعاب إدارة الفندق
(٥٥٨,٩١٥)	(٣٦,٨١٤)	١٥	مصاريف إدارية وتسويقية
(٢,٦٥٠,٨٠٦)	-		مصاريف تمويل
١٦٠,٠٠٠	-	٧	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة إنتفت الحاجة إليه
٨٣,٠٠٧	١٥٣		إيرادات أخرى
(١,٠٠٠,٧٦٢)	(١,٢٠٤,٢١٤)		<b>إجمالي الخسارة والدخل الشامل للسنة</b>
(٠,٠١٧)	(٠,٠٤٠)	١٦	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٢) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها"



شركة أمواج العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	خسائر متراكمة	صافي حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	المجموع
الرصيد كما في ٢٠٢٣/١/١	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٠,٢٦٣,٩٨٥)	٩,٧٣٦,٠١٥	١٢,١٩١,١٦٢
تعديلات رأسمال الشركة التابعة (إيضاح ٥)	-	(٤٨٠,٥٩٥)	(٤٨٠,٥٩٥)	-
إستبعاد شركة تابعة	-	-	-	(١٢,١٩١,١٦٢)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	(١,٢٠٤,٢١٤)	(١,٢٠٤,٢١٤)	-
الرصيد كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢١,٩٤٨,٧٩٤)	٨,٠٥١,٢٠٦	٨,٠٥١,٢٠٦
الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٩,٢٥٢,٣٠٨)	١٠,٧٤٧,٦٩٢	١٠,١٨٠,٢٤٧
تعديلات رأسمال الشركة التابعة	-	(٤٩٦,٨٧٠)	(٤٩٦,٨٧٠)	٢,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	(٥١٤,٨٠٧)	(٥١٤,٨٠٧)	(١,٠٠٠,٧٦٢)
الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١ (موحدة)	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٠,٢٦٣,٩٨٥)	٩,٧٣٦,٠١٥	١٢,١٩١,١٦٢

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٢) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها"

شركة أمواج العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

(موحدة) ٢٠٢٢	٢٠٢٣	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(١,٠٠٠,٧٦٢)	(١,٢٠٤,٢١٤)	خسارة السنة
١,٦٥٢,٥٠٠	-	استهلاكات
-	٧١٣,٢٢٩	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة التابعة (قبل فقدان السيطرة)
(٢,٣٨٠)	٤٥٦,١٣٠	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
(١٦٠,٠٠٠)	-	رد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٢,٦٤٥,٨٠٠	-	مصاريف التمويل
		<b>التغير في رأس المال العامل</b>
(٢٤٩,٠٩٤)	(١٤٧)	أرصدة مدينة أخرى
(٢٤٧,٨٥٧)	(٧)	ذمم دائنة
٢٠٧,٠٧٢	-	ذمم مدينة وأوراق قبض
٩٠,٥٨٤	-	شيكات برسم التحصيل
(١٢٢,٩٦٣)	-	أرصدة دائنة أخرى
(٨٣٨,١١٩)	-	شيكات مؤجلة الدفع
(٣١٤,٧٢٧)	-	إيرادات مؤجلة
١,٦٦٠,٠٥٤	(٣٥,٠٠٩)	<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٤٥,٣٥٩)	-	استثمارات عقارية
(٢,٨٧٧)	-	ممتلكات ومعدات
(٢,٤٢٣,١٣٨)	-	مشاريع تحت التنفيذ
(٢,٤٧١,٣٧٤)	-	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(١٣٦,٩٨٠)	٣٥,٠٠٩	ذمم جهات ذات علاقة
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	حقوق غير المسيطرين
٩٥٠,٠٠٠	-	دفعات مقابل زيادة رأس المال
٢,٨١٣,٠٢٠	٣٥,٠٠٩	<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
		<b>التغير في النقد وما في حكمه</b>
٢,٠٠١,٧٠٠	-	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢,١٢٩,٧٧٣	٤,١٣١,٤٧٣	إستبعاد يخص النقد وما في حكمه للشركة التابعة
-	(٤,١٢٨,٥٩٩)	<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>
٤,١٣١,٤٧٣	٢,٨٧٤	

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٢) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها"

**شركة أمواج العقارية**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
**٣١ كانون الأول ٢٠٢٣**

(بالدينار الأردني)

**١ . عام**

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

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

تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢١ آذار ٢٠٢٤، وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

**٢ . السياسات المحاسبية الهامة**

**أسس إعداد القوائم المالية**

تم إعداد القوائم المالية 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 وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار القوائم المالية 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.

**تطبيق معايير التقارير المالية الدولية والتعديلات الجديدة**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وقد قامت الشركة خلال العام بتطبيق هذه التعديلات التي أصبحت سارية المفعول إعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠٢٣ على النحو التالي:

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة	تاريخ التطبيق
تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية – (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ و معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)	١ كانون الثاني ٢٠٢٣
تقدم التعديلات إستثناء آخر من الإعفاء من الإعراف الأولي، بموجب التعديلات لا تطبق المنشأة إعفاء الإعراف الأولي للمعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة خاضعة للضريبة وقابلة للخضم – (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)	١ كانون الثاني ٢٠٢٣

إن تطبيق هذه التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية لم ينتج عنه تأثير جوهري على القوائم المالية للسنة الحالية والسابقة.

#### استخدام التقديرات

إن اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية 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:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الأعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل.
- 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.

#### الاستثمارات العقارية

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

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

#### ممتلكات ومعدات

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

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

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.

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف 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 حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركات الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركات الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركات الزميلة.

#### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها 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 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 وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

#### الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من تقديم الخدمات مع مرور الوقت وحسب نسبة الإنجاز. وفي جميع الأحوال يشترط إمكانية قياس الإيرادات بموثوقية كافية. يتم تحقق إيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار. يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

#### مصاريف الاقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في قائمة الدخل 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 والمعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في قائمة الدخل.

#### ضريبة الدخل

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

### ٣. استثمارات عقارية

المجموع	معدات، عدد وأدوات	أثاث ومفروشات	كهربوميكانيك ومساعد وأدراج	مباني	أراضي	الكلفة:
٨٨,١٩٤,٦٣٩	٢٠٧,٢٥٦	٢٠٤,٦٨٥	١٥,٧١٢,٩٦١	٤٢,٤٢٥,٧٧٤	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	الرصيد كما في ٢٠٢٣/١/١
(٨٨,١٩٤,٦٣٩)	(٢٠٧,٢٥٦)	(٢٠٤,٦٨٥)	(١٥,٧١٢,٩٦١)	(٤٢,٤٢٥,٧٧٤)	(٢٩,٦٤٣,٩٦٣)	إستبعاد شركة تابعة
-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١
١٤,٥٦١,٥٧٨	١٦٩,١٥٨	١٦٨,١٣٠	٦,٢٧٤,١١٤	٧,٩٥٠,١٧٦	-	الاستهلاك المتراكم:
(١٤,٥٦١,٥٧٨)	(١٦٩,١٥٨)	(١٦٨,١٣٠)	(٦,٢٧٤,١١٤)	(٧,٩٥٠,١٧٦)	-	الرصيد كما في ٢٠٢٣/١/١
-	-	-	-	-	-	إستبعاد شركة تابعة
-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١
-	-	-	-	-	-	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١
٩٤,١٧١,٩٥١	١٧٩,٢٣٠	١٩٠,٧٠١	٢٠,٦٨٢,٩٨٣	٤٣,٤٧٥,٠٧٤	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	الكلفة:
٤٥,٣٥٩	٢٨,٠٢٦	٤,٧١٨	١٢,٦١٥	-	-	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
١١٤,٧٤٢	-	٩,٢٦٦	٢١,٨٧٦	٨٣,٦٠٠	-	إضافات
(٦,١٣٧,٤١٣)	-	-	(٥,٠٠٤,٥١٣)	(١,١٣٢,٩٠٠)	-	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
٨٨,١٩٤,٦٣٩	٢٠٧,٢٥٦	٢٠٤,٦٨٥	١٥,٧١٢,٩٦١	٤٢,٤٢٥,٧٧٤	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	تحويلات الى مشاريع تحت التنفيذ*
-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
١٤,٧٨٧,٧٨٨	١٥٤,٠٧٦	١٥٥,١٤١	٧,٢٠٠,٥٥٣	٧,٢٧٨,٠١٨	-	الاستهلاك المتراكم:
١,٦٤٧,٨٥١	١٥,٠٨٢	١٢,٩٨٩	٧٦٣,٤٧٦	٨٥٦,٣٠٤	-	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
(١,٨٧٤,٠٦١)	-	-	(١,٦٨٩,٩١٥)	(١٨٤,١٤٦)	-	استهلاك السنة
١٤,٥٦١,٥٧٨	١٦٩,١٥٨	١٦٨,١٣٠	٦,٢٧٤,١١٤	٧,٩٥٠,١٧٦	-	تحويلات إلى مشاريع تحت التنفيذ*
٧٣,٦٣٣,٠٦١	٣٨,٠٩٨	٣٦,٥٥٥	٩,٤٣٨,٨٤٧	٣٤,٤٧٥,٥٩٨	٢٩,٦٤٣,٩٦٣	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
-	-	-	-	-	-	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

\* قامت الشركة التابعة (سابقاً) خلال العام ٢٠٢٢ بتحويل ما نسبته (٢٤,٥٠%) من الطوابق الثاني حتى الخامس في المول الى مشاريع تحت التنفيذ.

### ٤. ممتلكات ومعدات

المجموع	أجهزة مكتبية ومعدات	أثاث وديكورات	أجهزة حاسوب وبرايمج	سيارات	الكلفة:
١٥١,٣٧٨	١٨,١٠٧	٧٥,٧٢٥	٤٤,٠٦٥	١٣,٤٨١	الرصيد كما في ٢٠٢٣/١/١
(١٤٢,٥٧٣)	(١٨,١٠٧)	(٧١,١٣١)	(٣٩,٨٥٤)	(١٣,٤٨١)	إستبعاد شركة تابعة
٨,٨٠٥	-	٤,٥٩٤	٤,٢١١	-	الرصيد كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١
١٣٢,٢٤٥	١٦,٤٥٥	٧١,١٦٩	٤١,٣٥٥	٣,٢٦٦	الاستهلاك المتراكم:
(١٢٣,٤٤٤)	(١٦,٤٥٥)	(٦٦,٥٧٦)	(٣٧,١٤٧)	(٣,٢٦٦)	الرصيد كما في ٢٠٢٣/١/١
٨,٨٠١	-	٤,٥٩٣	٤,٢٠٨	-	إستبعاد شركة تابعة
٤	-	١	٣	-	الرصيد كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١
-	-	-	-	-	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١
١٤٨,٥٠١	١٧,٩٧٢	٧٥,٧٢٥	٤١,٣٢٣	١٣,٤٨١	الكلفة:
٢,٨٧٧	١٣٥	-	٢,٧٤٢	-	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
١٥١,٣٧٨	١٨,١٠٧	٧٥,٧٢٥	٤٤,٠٦٥	١٣,٤٨١	إضافات
١٢٧,٥٩٦	١٦,٤٣٥	٧٠,٦٧٧	٣٩,٩١٤	٥٧٠	الاستهلاك المتراكم:
٤,٦٤٩	٢٠	٤٩٢	١,٤٤١	٢,٦٩٦	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
١٣٢,٢٤٥	١٦,٤٥٥	٧١,١٦٩	٤١,٣٥٥	٣,٢٦٦	استهلاك السنة
١٩,١٣٣	١,٦٥٢	٤,٥٥٦	٢,٧١٠	١٠,٢١٥	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
-	-	-	-	-	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

## ٥ . استثمار في شركات زميلة

يمثل هذا البند الاستثمار في الشركات الزميلة، يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بهذه الشركات:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات
شركة نسر الأردن الدولية لتجارة المواد الغذائية م.خ.م	تجارة التجزئة والمواد الغذائية والمواشي	٣٥%	٢,٤٣٧,٢٤٧	٢,٠٢٨,٩٥٤
شركة الياقوت العقارية ذ.م.م	الاستثمار في العقارات والأراضي	٣٧%	٨٩,٦٠٩,١٩٩	٦٧,٥٨٥,٤٤٦

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

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	فقدان السيطرة على الشركة التابعة*	الإستثمار خلال السنة	تعديلات رأس مال الشركة التابعة**	الحصة من نتائج أعمال الشركة التابعة*	الحصة من نتائج الأعمال الشركة الزميلة	الرصيد في نهاية السنة	القيمة السوقية
الصحرأ للتنمية والإستثمار ذ.م.م	٢٠,٥١٦	(٢٠,٥١٦)	-	-	-	-	-	غير مدرجة
شركة نسر الأردن الدولية لتجارة المواد الغذائية م.خ.م	-	-	١٧٥,٠٠٠	-	-	(٣٢,٠٩٧)	١٤٢,٩٠٣	غير مدرجة
شركة الياقوت العقارية ذ.م.م	-	٩,٧٨٧,٠٤٤	-	(٤٨٠,٥٩٥)	(٧١٣,٢٢٩)	(٤٢٤,٠٣٣)	٨,١٦٩,١٨٧	غير مدرجة
	٢٠,٥١٦	٩,٧٦٦,٥٢٨	١٧٥,٠٠٠	(٤٨٠,٥٩٥)	(٧١٣,٢٢٩)	(٤٥٦,١٣٠)	٨,٣١٢,٠٩٠	

\* فقدت الشركة السيطرة على الشركة التابعة (شركة الياقوت العقارية ذ.م.م) خلال عام ٢٠٢٣ نتيجة إنخفاض نسبة الملكية إلى ٣٧% وقد تم إثبات نتائج أعمال الشركة التابعة حتى تاريخ إنتفاء السيطرة عليها، وتم تحويل طبيعة الإستثمار من شركة تابعة إلى شركة زميلة.

\*\* قامت الشركة الزميلة (شركة الياقوت العقارية ذ.م.م) خلال عام ٢٠٢٣ بعدة تعديلات على رأس مال الشركة ونتج عنها صافي خسارة بمبلغ (٤٨٠,٥٩٥) دينار تخص الشركة.

## ٦ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢٠١,٠٩٠	٥,٧٩٠	تأمينات مستردة
٥,١٤٩	٥,٢٩٠	تأمينات نقدية
٢٣٥,٢٩٦	-	دفعات مقدمة لموردين
٣٢,٠٧١	-	ذمم موظفين
٢٤,١٣٨	-	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٠,١٧١	-	مستلزمات المول
٣١٣	١٩	متفرقة
٥١٨,٢٢٨	١١,٠٩٩	

#### ٧ . ذمم مدينة وأوراق قبض

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢,٢٦٤,٤١٧	-	ذمم مستأجرين
٣٤٠,٧٥٣	-	أوراق قبض
(١,٢٧٤,٨٩٨)	-	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,٣٣٠,٢٧٢	-	

وفيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١,٤٣٤,٨٩٨	-	الرصيد كما في بداية السنة
(١٦٠,٠٠٠)	-	رد مخصص إنتفت الحاجة إليه
١,٢٧٤,٨٩٨	-	

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١,٠٨٩,٥٨٣	-	ذمم مستحقة لفترة تقل عن عام
٢٤٠,٦٨٩	-	ذمم مستحقة لفترة تزيد عن عام
١,٣٣٠,٢٧٢	-	

#### ٨ . النقد وما في حكمه

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤,١٣٠,٤٧٣	٢,٨٧٤	حسابات جارية لدى البنوك
١,٠٠٠	-	نقد في الصندوق
٤,١٣١,٤٧٣	٢,٨٧٤	

#### ٩ . حقوق الملكية

##### رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع (٣٠) مليون دينار مقسم إلى (٣٠) مليون سهم بقيمة اسمية دينار واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

##### حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في شركة الياقوت العقارية ذ.م.م – التابعة سابقاً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.



#### ١٠. تسهيلات ائتمانية

تظهر الشركة ككفيل في سداد التسهيلات الائتمانية الممنوحة لشركة الباقوت العقارية محدودة المسؤولية (شركة زميلة)، يمثل الجدول التالي تفاصيل التسهيلات الممنوحة للشركة الزميلة كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١:

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض التجمع البنكي	دينار	٤%	٢٠٢٣-٢٠٣٤	٥٠,٥٢٩,٩٤٧	٥٠,٥٢٩,٩٤٧
تمويل إجارة منتهية بالتملك	دينار	٥-٧,٦١%	٢٠٢٣-٢٠٣٤	١٣,٦١٨,٢٦١	١٣,٦١٨,٢٦١
					٦٤,١٤٨,٢٠٨

- لم تقم الشركة الزميلة بتسديد القسط المستحق لقرض التجمع البنكي خلال عام ٢٠٢٣، بعد أن تقدمت بطلب تأجيل القسط المستحق عليها في ظل توقف الحركة السياحية، إلا أن البنوك المشاركة في قرض التجمع البنكي رفضت هيكلة القرض، مما قد يؤدي إلى قيام البنوك باتخاذ الإجراءات القانونية للتنفيذ على موجودات الشركة، علماً بوجود توافق مبدئي مع البنوك والذي لم يتم اعتماده حتى تاريخ القوائم المالية المرفقة بشكل نهائي (إيضاح ٢٢).
- استحق على الشركة الزميلة نتيجة عدم التزامها بجدول سداد قرض التجمع البنكي فائدة بأثر رجعي بقيمة (٢,٣٧) مليون دينار تقريباً لم يتم اثباتها في القوائم المالية المرفقة لعام ٢٠٢٣، منوهين أنه في حال عدم التزام الشركة بجدول سداد القرض يستحق كامل رصيد القرض دفعة واحدة.
- إن التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة الزميلة هي بضمانة الاستثمارات العقارية المملوكة للشركة الزميلة.

#### ١١. التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يبين الجدول التالي التعاملات التي قامت بها الشركة مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٣:

اسم الجهة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	الرصيد
شركة الباقوت العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	٢٨,٧٦٨	تمويلي وتشغيلي	٢٧٠,٠٠٨
شركة نسر الأردن الدولية لتجارة المواد الغذائية م.خ.م	شركة زميلة	٢,٥٢٨	تمويلي وتشغيلي	٢,٥٢٨
				٢٧٢,٥٣٦

#### ١٢. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
٤٦٤	٢,٧١٤	مصاريف مستحقة
-	١٥٥,٨٦٧	تأمينات مستأجرين مستردة
-	١٧٧,٤٩٠	أمانات مشاريع تحت التنفيذ (محتجزات مقاولين)
١,٨٦١	١,٨٦٨	أمانات مساهمين
-	١٣,٣٤٨	أمانات أخرى
٢,٣٢٥	٣٥١,٢٨٧	

#### ١٣. الإيرادات

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
-	٣,٨٨٧,١٤٥	إيجار محلات
-	٢٢٥,٣٣٢	إيرادات خدمات المستأجرين
-	٤٦١,٥٤٧	إيرادات دعاية وإعلان وحملات ترويجية
-	٣٥٠,٥٦٢	إيرادات عدادات الطاقة
-	١٨١,٤٣٧	إيجار الأكشاك
-	٧٩,٣٧٥	إيجار المكاتب
-	٥,١٨٥,٣٩٨	

١٤ . مصاريف تشغيلية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤١٢,٢٣٨	-	رواتب وأجور وملحقاتها
٥٤,٥٨٧	-	ضمان اجتماعي
١,٦٤٧,٨٥١	-	استهلاكات
٦١٦,٦٦٩	-	كهرباء ومياه
٦٧,٥٩٤	-	ضريبة المسققات والمعارف
٢٠١,٦٣٨	-	مصاريف نظافة
٨٧,٤٣٧	-	صيانة عامة
١٤,٠٠٣	-	ضريبة مبيعات غير قابلة للخصم
٥٥,٩٣٥	-	لوازم ومستهلكات
٢٥,٥٨٠	-	نقل مواد مستهلكة ومخلفات
١٧,٤٥٥	-	تأمين
٤,٦٨٦	-	اتصالات وإنترنت
٧٣٣	-	رسوم ورخص امانة عمان
٨٨٠	-	ضيافة
١٤,٥٤٠	-	متفرقة
٣,٢٢١,٨٢٦	-	

١٥ . مصاريف إدارية وتسويقية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢٠٣,٥٧٩	-	رواتب وأجور وملحقاتها
١٠,٠٣٨	-	ضمان اجتماعي
٤١,٠٦١	١٧,٠٦٥	إشتراكات ورسوم
٦٢,١٣٥	١١,٦٠٠	أتعاب مهنية
-	١,٨٠٦	أتعاب تفرغ رئيس مجلس إدارة
١٨,٩٧٥	١,٢١٥	دعاية وإعلان
٦٠٠	٦٠٠	الأتعاب القانونية لدائرة مراقبة الشركات
٩٦,٠٠٠	-	أتعاب رئيس هيئة مديري شركة (اليافوت العقارية محدودة المسؤولية)
٣٢,٣٩٥	-	مصاريف الفعاليات
١١,٨١٤	-	مصاريف علاجات طبية
٧,٥٤١	-	مصاريف ضيافة
٣٠,٩٦٩	-	قرطاسية ومطبوعات
٥,٣٣٩	-	إتصالات وإنترنت
٥,٣٨٨	-	مصاريف سيارات
٤,٦٤٩	-	استهلاكات (إيضاح ٤)
٢,٣١٥	-	صيانة حاسوب وبرمجيات
٢٦,١١٧	٤,٥٢٨	متفرقة
٥٥٨,٩١٥	٣٦,٨١٤	

١٦ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
(٥١٤,٨٠٧)	(١,٢٠٤,٢١٤)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(٠,٠١٧)	(٠,٠٤٠)	

#### ١٧ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٩ وكذلك عامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٢.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٢٠ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة حتى تاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٢٣ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

#### ١٨ . الالتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما بتاريخ القوائم المالية التزامات محتملة متمثلة بكفالات بنكية بمبلغ (٤,٩٩٠) دينار، وبلغت تأميناتها النقدية (٤,٩٩٠) دينار.

#### ١٩ . القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والأرصدة المدينة الأخرى والإستثمار في الشركة الزميلة. وتتضمن المطلوبات المالية ذمم 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.

#### ٢٠ . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة استخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

##### مخاطر الائتمان

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

##### 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 وموانمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه.

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

٢٠٢٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	٢٧٢,٥٣٦	٢٧٢,٥٣٦
أرصدة دائنة أخرى	٢,٣٢٥	-	٢,٣٢٥
	٢,٣٢٥	٢٧٢,٥٣٦	٢٧٤,٨٦١
٢٠٢٢	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات ائتمانية	٣,٥٠٠,٠٠٠	٥٨,٥٦٩,٨٨٠	٦٢,٠٦٩,٨٨٠
إيرادات مؤجلة	٢,٠٧٣,٦٧٢	-	٢,٠٧٣,٦٧٢
دفعات مقابل زيادة رأس المال	٩٥٠,٠٠٠	-	٩٥٠,٠٠٠
ذمم دائنة	٨٦١,٧٨٣	-	٨٦١,٧٨٣
شيكات مؤجلة الدفع	٦٥,٣٤٣	-	٦٥,٣٤٣
أرصدة دائنة أخرى	٣٥١,٢٨٧	-	٣٥١,٢٨٧
	٧,٨٠٢,٠٨٥	٥٨,٥٦٩,٨٨٠	٦٦,٣٧١,٩٦٥

#### 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.

#### ٢١ . 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.

#### ٢٢ . استمرارية الشركة

كما هو مبين في قائمة المركز المالي ، بلغت خسائر الشركة المتراكمة ما يقارب ٧٣% من رأسمالها، كما أن الشركة تعاني من صعوبات مالية كبيرة بشكل عام. إن هذه الأمور تثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار في المستقبل، وإن استمرارها يعتمد على قدرتها على تنفيذ ما ورد في الخطة التي تم التوافق عليها بشكل مبدئي مع الجهات المقرضة والتي لم يتم اعتمادها حتى تاريخه بشكل نهائي من قبل البنوك والهيئة العامة للشركة، والتي تتضمن ما يلي:

- تملك البنوك ل ٩٥% من العقار (المول والفندق) المملوك للشركة الزميلة (شركة الياقوت العقارية ذ.م.م).
- شطب كامل التسهيلات الإئتمانية المستحقة على الشركة الزميلة (شركة الياقوت العقارية ذ.م.م).
- توقيع عقد إدارة بين البنوك والشركة الزميلة (شركة الياقوت العقارية ذ.م.م) مقابل ٢٥% من صافي دخل المول قبل الإستهلاك والضريبة.
- يكون للشركة الزميلة (شركة الياقوت العقارية ذ.م.م) الحق بإعادة شراء العقار (المول والفندق) خلال (٣) سنوات.