

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة ذات مسؤولية محدودة

القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2025

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة

صفحة

3 - 2	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
4	- قائمة المركز المالي الموحدة
5	- قائمة الدخل الموحدة
6	- قائمة الدخل الشامل الموحدة
7	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
8	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
19 - 9	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة الشركاء

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2025 وكلا من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية كما في 31 كانون الأول 2025 وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

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

فقرة توكيدية

تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة أرض تبلغ قيمتها الدفترية (4,229,428) دينار مسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، علماً بأن الشركة تحتفظ بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف بها.

مسؤولية إدارة الشركة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسؤولية مدقق الحسابات

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

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

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

- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواءً كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، ونقوم بمراعاة تلك المخاطر في تخطيطنا وتنفيذنا لإجراءات التدقيق ومن خلال حصولنا على أدلة تدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة، منوهين أن مخاطر عدم إكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصودة لما يتضمنه الإحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف أو تحريف أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- تقييم أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة وليس بهدف إبداء رأياً منفصلاً حول مدى فعالية هذه الأنظمة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة وتقييم مدى معقولية تقديرات الإدارة بما في ذلك كفاية الإفصاحات الخاصة بها.
- تقييم مدى ملاءمة أساس الإستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول إستمرارية الشركة وذلك إستناداً الى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا تبين لنا وجود شكوك حول إستمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة الى إفصاحات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تتضمن القوائم المالية الموحدة الإفصاحات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة بما يفيد عدم كفاية الإفصاحات.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالشركات والأنشطة التجارية التي تتضمنها القوائم المالية الموحدة حيث أن الإشراف على تدقيق القوائم المالية الموحدة وإبداء الرأي حولها هو من مسؤوليتنا وحدنا.
- إبلاغ إدارة الشركة بنطاق وتوقيت عملية التدقيق بالإضافة الى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية التي نلمسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2025 بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع القوائم المالية الموحدة المدققة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المهنيون العرب
أمين سمارة
إجازة رقم (481)



عمان في 2 نيسان 2026

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2025
(بالدينار الأردني)

2024	2025	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
7,856,562	7,887,165	3	استثمارات عقارية في أراضي
1,170,829	2,024,938	4	مشاريع تحت التطوير
10,395,659	10,341,963	16	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
54,134	54,465	5	استثمار في شركات زميلة
2,350,623	1,910,778	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
<u>21,827,807</u>	<u>22,219,309</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
9,479,767	9,515,394	7	أراضي معدة للبيع
8,712	24,940	8	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
2,647,034	2,917,888	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	378,977		شيكات برسم التحصيل
52,390	56,655	10	النقد وما في حكمه
<u>12,187,903</u>	<u>12,893,854</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>34,015,710</u>	<u>35,113,163</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		11	حقوق الملكية
9,996,082	9,996,082		رأس المال المصرح به والمدفوع
2,397,733	2,397,733		علاوة إصدار
4,410,268	4,562,035		احتياطي إجباري
8,340,577	8,340,577		احتياطي اختياري
553,705	114,158		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
472,730	1,838,635		أرباح مرحلة
<u>26,171,095</u>	<u>27,249,220</u>		مجموع حقوق الشركاء
452,985	841,663		حقوق غير المسيطرين
<u>26,624,080</u>	<u>28,090,883</u>		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
387,011	387,011		أرباح مؤجلة
5,014,531	4,990,154	16	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
<u>5,401,542</u>	<u>5,377,165</u>		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
858,269	116,524	13	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
1,131,819	1,428,780	12	تسهيلات إئتمانية تستحق الدفع خلال عام
-	99,811	4	إلتزامات مقابل عقد تأجير تمويلي
<u>1,990,088</u>	<u>1,645,115</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>7,391,630</u>	<u>7,022,280</u>		مجموع المطلوبات
<u>34,015,710</u>	<u>35,113,163</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (21) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025
(بالدينار الأردني)

2024	2025	إيضاح	
-	1,197,428	4	أرباح بيع أراضي
-	716,881	4	رد مخصصات إنتفت الحاجة إليها
(510,522)	270,854		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(786)	-		خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(697)	(1,174)	5	حصة الشركة من نتائج اعمال شركات زميلة
-	(53,696)		مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة
(114,168)	(124,201)	14	مصاريف إدارية
(91,389)	(100,492)		مصاريف تمويل
11,546	750	15	إيرادات اخرى
(706,016)	1,906,350		ربح (خسارة) السنة
ويعود الى:			
(722,692)	1,517,672		حقوق الشركاء
16,676	388,678		حقوق غير المسيطرين
(706,016)	1,906,350		ربح (خسارة) السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (21) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025
(بالدينار الأردني)

2024	2025	
(706,016)	1,906,350	ربح (خسارة) السنة
52,025	(439,547)	بنود الدخل الشامل الأخرى:
(653,991)	1,466,803	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
		إجمالي الربح (الخسارة) والدخل الشامل للسنة
(670,667)	1,078,125	إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
16,676	388,678	حقوق الشركاء
(653,991)	1,466,803	حقوق غير المسيطرين

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (21) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2025
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الشركاء	أرباح مرحلة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطات		علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
					اختياري	إجباري			
26,624,080	452,985	26,171,095	472,730	553,705	8,340,577	4,410,268	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2025/1/1
1,466,803	388,678	1,078,125	1,517,672	(439,547)	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(151,767)	-	-	151,767	-	-	احتياطي إجباري
28,090,883	841,663	27,249,220	1,838,635	114,158	8,340,577	4,562,035	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2025/12/31
27,278,071	436,309	26,841,762	1,211,111	485,991	8,340,577	4,410,268	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2024/1/1
-	-	-	(15,689)	15,689	-	-	-	-	خسائر بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل
(653,991)	16,676	(670,667)	(722,692)	52,025	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
26,624,080	452,985	26,171,095	472,730	553,705	8,340,577	4,410,268	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2024/12/31

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (21) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(بالدينار الأردني)

2024	2025	
		الأنشطة التشغيلية
(706,016)	1,906,350	ربح (خسارة) السنة
697	1,174	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
510,522	(270,854)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(9,112)	-	رد مخصص ذمة شركة زميلة إنتفت الحاجة إليه
-	53,696	مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة
91,389	100,492	مصاريف تمويل
-	(1,197,428)	أرباح بيع أراضي
-	(716,881)	رد مخصصات إنتفت الحاجة إليها
		التغير في رأس المال العامل
-	(279,166)	شيكات برسم التحصيل
7,122	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	(35,627)	أراضي معدة للبيع
53,332	(16,228)	نم وأرصدة مدينة أخرى
(49,629)	(743,250)	نم وأرصدة دائنة أخرى
<u>(101,695)</u>	<u>(1,197,722)</u>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(7,300)	1,029,597	إستثمارات عقارية ومشاريع تحت التطوير
4,712	298	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
<u>(2,588)</u>	<u>1,029,895</u>	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
115,626	196,469	تسهيلات إئتمانية
7,101	(24,377)	نم جهات ذات علاقة
<u>122,727</u>	<u>172,092</u>	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
		التغير في النقد وما في حكمه
18,444	4,265	النقد وما في حكمه في بداية السنة
33,946	52,390	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
<u>52,390</u>	<u>56,655</u>	

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (21) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2025
(بالدينار الاردني)

1 . عام

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة بتاريخ 7 حزيران 1995، وسجلت تحت رقم (4024) هذا وقد قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي الذي عقد بتاريخ 23 تشرين الثاني 2003 تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة وقد تم استكمال إجراءات التحويل بتاريخ 16 شباط 2004 وسجلت كشركة مساهمة عامة تحت رقم (348). وبتاريخ 30 تموز 2023 قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي تحويل الصفة القانونية للشركة من شركة مساهمة عامة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة، هذا وقد تم إستكمال إجراءات التحويل لدى الجهات الرسمية خلال شهر كانون الأول من عام 2023، وسجلت في سجل الشركات ذات المسؤولية المحدودة تحت الرقم (69833).
إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها القيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري على اختلاف أنواعه ومجالاته وغاياته واستخداماته وفقاً للقوانين والأنظمة السارية.

يتم توحيد القوائم المالية المرفقة مع القوائم المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (69.55%) من رأسمال الشركة.

تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل هيئة مديري الشركة في جلستها المنعقدة بتاريخ 2 نيسان 2026، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للشركاء.

2 . ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

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

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

أسس توحيد القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق الملكية في الشركات التابعة.

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

رأس المال	طبيعة النشاط	نسبة الملكية	اسم الشركة التابعة
10,000	استثمار عقاري	%50	الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%74	شركة الملحق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%58	شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%61	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%100	شركة دغليب للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%100	شركة أسرار للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%50	شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية

إن جميع الشركات المذكورة أعلاه مسجلة وتمارس أعمالها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية والتعديلات الجديدة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وقد قامت الشركة خلال السنة بتطبيق هذه التعديلات التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني 2025 على النحو التالي:

تاريخ التطبيق	المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة
1 كانون الثاني 2025	توضح هذه التعديلات كيفية تقييم الشركة فيما إذا كانت العملة قابلة للتحويل و كيفية تحديد سعر الصرف الفوري عندما تكون القابلية للتحويل معدومة، بالإضافة الى الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم تأثير أو توقع تأثير عدم قابلية العملة للتحويل على المركز المالي و الاداء المالي و التدفقات النقدية للشركة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21).

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

استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الادارة بإعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) 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 في أراضي

تظهر الاستثمارات العقارية في الأراضي التي يحتفظ بها من أجل تأجيرها أو لحين حصول زيادة في قيمتها السوقية بالكلفة.

الأراضي المعدة للبيع

تظهر الأراضي المعدة للبيع بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

مشاريع تحت التطوير

تظهر العقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن الكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزاً للبيع.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في الأسهم المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل. يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقييد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة. يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية، في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها، في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته 20% إلى 50% 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 الشركة الزميلة، تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة، إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركات الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركات الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركات الزميلة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها 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.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالإعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (عقود الإيجار التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم الشركة أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الإعتراف بدفعات الإيجار لعقود قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدة عقد الإيجار.

المخصصات

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

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.

مصاريف الإقتراض

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

الإيرادات

يتم الإعتراف بالإيرادات المتأتية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الإعتراف بالإيرادات المتأتية من تقديم الخدمات مع مرور الوقت وحسب نسبة الإنجاز، وفي جميع الأحوال يشترط إمكانية قياس الإيرادات بموثوقية كافية. يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها. يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

تحسب 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 للتزليل في الفترة المالية وإنما في فترات لاحقة أحياناً أو خسائر مترakمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

3 . استثمارات عقارية في أراضي

2024	2025
<u>7,856,562</u>	<u>7,887,165</u>
أراضي مسجلة ملكيتها بإسم الشركة أو شركاتها التابعة	
إن الحركة على الإستثمارات العقارية في الأراضي هي كما يلي:	
2024	2025
7,849,262	7,856,562
7,300	30,603
<u>7,856,562</u>	<u>7,887,165</u>
الرصيد في بداية السنة	
إضافات	
الرصيد في نهاية السنة	

- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالإستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها ست سنوات.

4 . مشاريع تحت التطوير

2024	2025	
-	2,000,704	مشروع مشترك مع الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م
1,146,595	-	مشروع مشترك مع نقابة المهندسين الأردنيين
24,234	24,234	مشروع مشترك مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
1,170,829	2,024,938	

- قامت إدارة الشركة خلال عام 2025 بإنهاء الشراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين في مشروع اللين والتنازل عن كامل حصتها في المشروع لصالح نقابة المهندسين، وذلك مقابل تنازل نقابة المهندسين عن حصتها البالغة 40% في مشروع الطنيب القائم بين نقابة المهندسين والشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة والجاري تنفيذه على قطع أراضي في حوض السكة الغربي في قرية الطنيب، وبقيمة مقدرة لهذه الحصة بلغت (2,000,704) دينار حسب الإتفاق المبرم بين الطرفين، وذلك عن طريق إحلال الشركة وبنسبة 40% في عقد التأجير التمويلي مع البنك الإسلامي الأردني بدلاً من نقابة المهندسين الأردنيين.

- نتج عن فض الشراكة في مشروع اللين أرباح بيع أراضي بمبلغ (1,197,428) دينار، كما تم رد مخصصات إنتفتت الحاجة إليها قيمتها (716,881) دينار وهي تخص تدني في قيمة الأراضي المباعة في مشروع اللين.

5 . إستثمار في شركات زميلة

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على قيمة الإستثمار في الشركات الزميلة:

الرصيد في نهاية السنة	الزيادة في الخسائر	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
14,327	-	(959)	15,286	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
5,000	-	-	5,000	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
5,308	-	926	4,382	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
1	1,505	(1,505)	1	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
1	-	-	1	الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات والتدريب ذ.م.م
5,251	-	364	4,887	شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
5,000	-	-	5,000	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
17,152	-	-	17,152	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
2,425	-	-	2,425	شركة القلب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
54,465	1,505	(1,174)	54,134	

إن جميع الشركات الزميلة المبينة أعلاه غير مدرجة في أسواق مالية وعليه لا يوجد لها قيم سوقية.

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

نتائج الأعمال	الإيرادات	المطلوبات	الموجودات	نسبة الملكية	النشاط	إسم الشركة
(1,918)	429	2,112,858	2,141,512	%50	إستثمري	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	-	1,612,082	1,622,082	%50	إستثمري	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
2,682	3,300	6,211,507	6,226,881	%34.53	إستثمري	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
(4,245)	-	9,134,538	9,130,148	%35.47	إستثمري	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
-	-	2,492,296	865,792	%25	إستثمارات وتدريب	الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات والتدريب ذ.م.م
771	1,120	2,327,186	2,338,297	%47.26	إستثمري	شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	1,123,736	1,133,736	%50	إستثمري	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	1,389,802	1,478,350	%19.37	إستثمري	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	5,016,904	5,034,797	%13.55	إستثمري	شركة القلب للإستثمارات العقارية ذ.م.م

6 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

2024	2025
2,350,623	1,910,778

أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)

7 . أراضي معدة للبيع

2024	2025
5,285,967	5,285,966
4,193,800	4,229,428
9,479,767	9,515,394

أراضي مسجلة ملكيتها بإسم الشركة أو شركاتها التابعة
أرض مسجلة ملكيتها بإسم شركة تطوير العقارات / الشركة الأم

إن الحركة على أراضي معدة للبيع هي كما يلي:

2024	2025
9,479,767	9,479,767
-	35,627
9,479,767	9,515,394

الرصيد في بداية السنة
إضافات
الرصيد في نهاية السنة

- تحتفظ الشركة بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف في الأراضي الغير مسجلة بإسمها.

- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2015 برفع دعوى ضد وزارة الطاقة والثروة المعدنية موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة الإستئناف بإلزام الوزارة بدفع مبلغ (3,182) دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إستلام أية مبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

8 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2024	2025
-	18,030
2,285	2,280
6,427	4,630
8,712	24,940

دفعات على حساب شراء أراضي
أمانات ضريبة دخل مدينة
متفرقة

9 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

2024	2025	
2,639,834	2,913,928	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
7,200	3,960	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
2,647,034	2,917,888	

10 . النقد وما في حكمه

2024	2025	
463	829	نقد في الصندوق
51,927	55,826	حسابات جارية لدى البنوك
52,390	56,655	

11 . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع (9,996,082) دينار / حصة بقيمة اسمية دينار واحد للحصة كما في 31 كانون الأول 2025 و 2024.

علاوة الأصدار

تبلغ علاوة الإصدار (2,397,733) دينار كما في 31 كانون الأول 2025 و 2024، وهي ناتجة عن إصدار بعض الحصص بسعر يزيد عن القيمة الإسمية للحصة البالغة دينار واحد.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10% خلال السنة والسنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على الشركاء.

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة لا تزيد عن 20% خلال السنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على الشركاء.

حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركات التابعة، ويتم إظهار حقوق غير المسيطرين في قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة المركز المالي الموحدة كبند منفصل عن حقوق ملكية حملة حصص الشركة.

12 . تسهيلات ائتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم تستحق خلال عام	تستحق بعد أكثر من عام
جاري مدين	دينار	8%	2026	1,600,000	1,428,780	-

تم منح التسهيلات الائتمانية أعلاه مقابل رهن على قطعتين من أراضي إحدى الشركات التابعة بقيمة (1,6) مليون دينار.

13 . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2024	2025	
129,210	104,160	مخصص تطوير
3,807	10,807	ذمم دائنة
52	1,557	مخصص التزامات مقابل خسائر شركة زميلة (إيضاح 5)
725,200	-	مبالغ مقبوضة على حساب بيع أراضي
858,269	116,524	

14 . مصاريف إدارية

2024	2025	
28,567	32,664	رواتب وأجور وملحقاتها
34,880	38,600	بدل تنقلات أعضاء هيئة المديرين وملحقاتها
17,565	22,245	أتعاب مهنية
6,770	4,258	رسوم ورخص حكومية
3,600	3,600	بدل أمانة سر
2,504	2,504	إيجارات
1,429	688	مصاريف الهيئة العامة
18,853	19,642	متفرقة
114,168	124,201	

15 . إيرادات أخرى

2024	2025	
9,112	-	رد مخصص ذمة شركة زميله انتفت الحاجة إليه
2,434	750	متفرقة
11,546	750	

16 . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

الرصيد القائم		طبيعة العلاقة	إسم الجهة
دائن	مدين		
-	1,099,081	شركة زميلة	المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	561,660	شركة زميلة	الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	3,497,946	شركة زميلة	جنة للإستثمارات ذ.م.م
-	216,448	شركة زميلة	الإستثمارية المنبثقة للإستشارات والتدريب ذ.م.م
-	1,065,644	شركة زميلة	الثلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	805,865	شركة زميلة	الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	2,145,746	شركة زميلة	بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	268,300	شركة زميلة	أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	681,273	شركة زميلة	القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
4,731,867	-	شركة شقيقة	الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م
258,287	-	الشركة الأم	تطوير العقارات م.ع.م
4,990,154	10,341,963		

- لم تقم الشركة بإجراء أي تعاملات جوهرية مع الجهات ذات العلاقة المذكورة أعلاه خلال عام 2025.

17 . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2020.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام 2021، 2022، 2023 و2024 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام 2025 لزيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

18 . القطاعات التشغيلية

تمارس الشركة نشاط الاستثمار في الأوراق المالية داخل وخارج المملكة الأردنية الهاشمية ونشاط الاستثمار في العقارات وذلك ضمن حدود المملكة الأردنية الهاشمية فقط، وذلك كما يلي:

2024	2025	
-	1,914,309	الأرباح المتأتية من نشاط الإستثمار في العقارات
(511,308)	270,854	الأرباح (الخسائر) المتأتية من نشاط الإستثمار في الأوراق المالية
4,997,657	4,828,666	موجودات نشاط الإستثمار في الأوراق المالية
18,507,158	19,427,497	موجودات نشاط الإستثمار في العقارات

19 . القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الإئتمانية الممنوحة من البنوك والتزامات مقابل عقد تأجير تمويلي والذمم 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.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

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

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	2025
2,917,888	-	-	2,917,888	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,910,778	-	-	1,910,778	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
4,828,666	-	-	4,828,666	

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	2024
2,647,034	-	-	2,647,034	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
2,350,623	-	-	2,350,623	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
4,997,657	-	-	4,997,657	

20 . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة إستخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

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

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 الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة (482,867) دينار لعام 2025 مقابل (499,766) دينار لعام 2024.

مخاطر السيولة

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

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

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2025
1,428,780	-	1,428,780	تسهيلات إئتمانية
116,524	-	116,524	ذمم وأرصدة دائنة اخرى
99,811	-	99,811	إلتزامات مقابل عقد تأجير تمويلي
4,990,154	4,990,154	-	ذمم جهات ذات علاقة
387,011	387,011	-	أرباح مؤجلة
7,022,280	5,377,165	1,645,115	
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2024
1,131,819	-	1,131,819	تسهيلات إئتمانية
858,269	-	858,269	ذمم وأرصدة دائنة اخرى
5,014,531	5,014,531	-	ذمم جهات ذات علاقة
387,011	387,011	-	أرباح مؤجلة
7,391,630	5,401,542	1,990,088	

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.

21. إدارة رأس المال

تقوم إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق شركاء الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لشركاء الشركة، ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون إلى حقوق الملكية:

2024	2025
1,131,819	1,528,591
26,624,080	28,090,883
%4.3	%5.4

مجموع الديون
مجموع حقوق الملكية
نسبة الديون إلى حقوق الملكية