

**شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
المساهمة العامة**

**تقرير مجلس الادارة السنوي والبيانات المالية
للشركة للفترة من 2025/01/01 ولغاية 2025/12/31**

2025

رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني أن أقدم لكم بأسمى وبأسمى زملائي أعضاء مجلس الإدارة التقرير السنوي الإداري، وتقرير البيانات المالية لعام 2025 ، بالإضافة إلى الخطط والتموجات المستقبلية التي سيتم العمل لتحقيقها خلال عام 2026، فيما يعود على شركتكم بالفائدة والخير .

حضرات السادة المساهمين

في ظل الظروف الصعبة التي واجهت الشركة خلال السنوات السابقة فقد اتجهت الشركة إلى الاستثمارات المالية والعقارية والاستثمار في شركات أخرى وهذا من أجل تحسين الوضع المالي للشركة حيث عملت الإدارة على الاستثمار في المجالات الاستثمارية المتنوعة وخاصة في مجال الاستثمار المالي والمتوقع من خلال هذا الاستثمار تحقيق عائد جيداً للشركة ونتمنى أن يكون العام الحالي 2025 عاماً مميزاً في مسيرة الشركة نحو تحقيق النتائج المرجوة ونتمنى من الله عز وجل أن يوفقنا لما فيه مصلحة هذا البلد العزيز وأن يخطو اقتصادنا الوطني إلى الأمام في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني المعظم .

رئيس مجلس الإدارة

عمر إبراهيم المعشر



تقرير مجلس الإدارة
المقدم للهيئة العامة في اجتماعها السنوي العادي لعام 2025
لشركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يرحب بكم مجلس الإدارة ويشكر لكم حضوركم اجتماع الهيئة العامة لعام 2025 ، إن مجلس الإدارة يسعى وبشكل دائم لتحقيق قفزات نوعية في مسيرة الشركة حتى نستطيع تحقيق النجاحات ملموسة تعود بالخير والفائدة على الشركة ومساهميها وقد قام مجلس الإدارة باتخاذ بعض الإجراءات التصحيحية وتفعيلها في مسيرة الشركة .

السادة المساهمين الكرام .

التوصيات :

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

1. قراءة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة السنوي لعام 2024.
2. سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية لعام 2025 والمصادقة عليها.
3. سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية لعام 2025
4. مناقشة حسابات وميزانية الشركة للسنة المالية لعام 2025 والمصادقة عليها .
5. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية لعام 2025
6. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية لعام 2026
8. أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إنراجها في جنول الأعمال مما يدخل في نطاق الاجتماع العادي للهيئة العامة على أن يقرن إنراج هذا الاقتراح بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن 10% من الأسهم الممثلة في الاجتماع .

السادة المساهمين الكرام .

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

1- أنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين فيها

أ - أنشطة الشركة الرئيسية :-
توقفت الشركة خلال العام 2012 عن ممارسة كافة أعمالها الصناعية لتتركز نشاطاتها بالنشاطات الإستثمارية، كون نشاطها الصناعي لم يكن مجدي إقتصادياً خلال السنوات الماضية.

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

الإدارة العامة : شارع المنيه المنورة / مجمع محمد طه الحراشه / الطابق الثالث 304
عدد موظفي الإدارة : (2) موظف

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة .
246778 ديناراً

2- الشركات التابعة للشركة

- لا يوجد شركات تابعة للشركة

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

الرقم	اسم العضو وتاريخ التعيين	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
1	عامر ابراهيم المعشر	رئيس مجلس الإدارة	1968	درجة الدكتوراه إدارة أعمال	2016

تاريخ التعيين :
2022/06/20

- الخبرات العلمية

- عضو مجلس إدارة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة .
- رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للتطوير والاستثمار المالي .
- رئيس هيئة المديرين شركة برايم العالمية للاستثمار.

الرقم	اسم العضو وتاريخ التعيين	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
2	حربي سلمان فرح	نائب رئيس مجلس إدارة	1970	دبلوم تجارة	1992

تاريخ التعيين :
2022/06/20

- الخبرات العلمية

لا

الرقم	اسم العضو وتاريخ التعيين	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
3	الدكتور محمد برهم البرهم	عضو مجلس الإدارة	1974	دكتوراه كيمياء	2013

تاريخ التعيين :
2022/06/20:

- الخبرات العلمية:

دكتور مدرس في جامعة جرش

الرقم	اسم العضو وتاريخ التعيين	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
4	ارب برهم البرهم	عضو مجلس الإدارة	1985	بكالوريوس هندسة	2006

تاريخ التعيين :
2022/06/20

- الخبرات العلمية

لا يوجد

الرقم	اسم العضو وتاريخ التعيين	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
5	غيث محمد طه الحراش	عضو مجلس الإدارة	1999	ماجستير إدارة	2015

تاريخ التعيين :
2022/06/20

- الخبرات العلمية.
- لا يوجد

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

الرقم	اسم العضو	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
1	حري سلمان فرح	قائم بأعمال مدير عام الشركة	1970	دبلوم تجاره	1992

الخبرات العلمية
لا يوجد

الرقم	اسم العضو	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	سنة التخرج
2	سلوى موسى محمد عمرو	مدير مالي	1974	بكالوريوس محاسبة	1997

الخبرات العلمية
- رئيس قسم المحاسبة ونائب المدير المالي مستشفى ماركا التخصصي

(4)- أسماء كبار مالكي الأسهم المملوكة لكل منهم تزيد عن 5% .

أ- أسماء كبار المساهمين الاعتباريين والطبيين الذين يمتلكون 5% أو أكثر من رأسمال الشركة مرتبين تنازليا وبيان ملكيتهم من الأسهم مقارنة مع السنة السابقة كما يلي :-

الرقم	الاسم	عدد الأسهم كما في 2025/12/31	النسبة	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	النسبة
1	عيسى ابراهيم المعشر	75,715	%15.143	75,855	%15,143
2	شركة لرايات الوطن للاستثمارات الادارية	59,855	%11,971	59,855	%11,971
3	محمد برهم اسماعيل البرهم	45,544	%9,109	45,544	%9,109
4	حري سلمان عبد	80,486	%16,101	80,486	%16,101
5	سند عيسى المعشر	35,365	%7,073	35,365	%7,073
6	سحر عبدالرحمن محمود عبدالكريم	31,270	% 06,254	31,270	% 06,254

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

توقفت الشركة عن ممارسة نشاط تصنيع الحرامات المنسوجة والمطبوعة خلال العام 2012 وبدأت الشركة بالتركيز على النشاطات التجارية والاستثمارية ويعتبر الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها متميزا حيث سوف تعمل الشركة على ممارسة بعض النشاطات التجارية التي تساهم في ربحية الشركة بما فيها العمليات التجارية في نشاط الاستثمارات المالية والعقارية والتوسع بالنشاطات الاستثمارية .

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

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

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

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

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

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

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

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



ب) عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم.

بلغ عدد موظفي الشركة بتاريخ 2025/12/31 (2) موظف، منهم (1) إنث و (1) من الذكور ، وتوزعهم حسب التحصيل العلمي كما يلي :

المؤهل العلمي	عدد الحاصلين عليه
بكالوريوس دبلوم	1 1
المجموع	2

ج) برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة

لم تقوم الشركة بأجراء أية برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية 2025

10) المخاطر التي تتعرض لها الشركة

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

11) الاجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

1. توفير السيولة المالية في الشركة عن طريق بيع قطعة ارض وشراء اسهم بسوق عمان المالي وقد قامت الشركة بتخفيض رايصال الشركة ليصبح 500000 دينار بدلا من 1200000 وذلك بأطفاء جزء من الخسائر المتراكمة

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

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

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

2020	2021	2022	2023	2024	2025	
(19172)	(137)	45263	102,845	(31712)	(80640)	الأرباح أو الخسائر المحققة
	-	-	-	-	-	الأرباح الموزعة /دينار
253365	260,426	305,689	408,534	499732	450804	صافي حقوق المساهمين
4.57	10.4	10.29	8.40	7.22	7.22	أسعار الأوراق المالية

14) تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية

النسب المالية	عام 2024	عام 2025
نسبة السيولة	%85	%85
نسبة المديونية	%4	%4
نسبة الدين الى حقوق الملكية	%5	%4
هامش صافي الربح	-	-
معدل العائد على الاصول	(%20)	(%22)

معدل العائد على حقوق الملكية	(%18)	(%15)
نصيب السهم الواحد من الربح	0.20	%,1
القيمة الدفترية للسهم	1	1

15) التطورات المستقبلية الهامة و الخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة

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

16) مقدار اتعاب التدقيق للشركة .

مدققو الحسابات المحاسبون المعصريون

وقد بلغت اتعابهم التي قررها مجلس الادارة بناءاً على تفويض الهيئة العامة ما مقداره 3,000 دينار أردني.

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

اسم العضو	الصفة	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة بتاريخ 2025/12/31	عدد الاسهم المملوكة بتاريخ 2024/12/31
عالم ابراهيم المعشر	رئيس مجلس ادارة	اردني	11,773	11,773
حري سليمان فرح	نائب رئيس مجلس ادارة	اردني	80,486	80,486
محمد برهم البرهم	عضو مجلس ادارة	اردني	45,544	45,544
ارب برهم البرهم	عضو مجلس ادارة	اردني	500	1,500
شركة المي ببتجارة العامة ممثها غيث محمد الحراحشه	عضو مجلس ادارة	اردني	6,666	6,666

(ب) - عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:

اسم العضو	الصفة	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة بتاريخ 2025/12/31	الشركات المسيطر عليها
حري سليمان فرح	قائم باعمال المدير العام	اردني	80,486	لا يوجد
ملوى موسى عمرو	المدير المالي	اردنيه	لا يوجد	لا يوجد

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

الاسم	الصفة	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة بتاريخ 2025/12/31	عدد الاسهم المملوكة بتاريخ 2024/12/31	الشركات المسيطر عليها
سند عيسى المعشر	ابن شقيق رئيس المجلس	أردني	35,365	35,365	لا يوجد
ابراهيم يوسف المعشر	والد رئيس المجلس	أردني	24,320	24,320	لا يوجد
جنى عيسى المعشر	ابنة شقيق رئيس المجلس	أردني	8,545	8,545	لا يوجد
عيسى ابراهيم المعشر	شقيق رئيس المجلس	أردني	75,715	75,715	لا يوجد
سليمان سلمان فرح	شقيق نائب الرئيس	أردني	2,065	2,065	لا يوجد

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

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

• لم يتم صرف اي مزايا او مكافآت الى رئيس المجلس او الاعضاء خلال عام 2025

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

اسم العضو	الصفة	رواتب و اجور و تعاب	بدل تنقلات	مكافآت	نفقات سفر و تنقلات	اجمالي
سلوى موسى عمرو	مديرة مالية	-	-	4800	-	4800

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

لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال عام 2025.

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

لا يوجد عقود و مشاريع و ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشرك التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو موظفي الإدارة العليا و اقاربهم .

21) مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي .

أ) مساهمة الشركة في حماية البيئة.

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

ب) مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع .

ج) اجتماعات أعضاء مجلس الإدارة لعام 2025

عقد مجلس إدارة الشركة (6 جلسات) اجتماعات خلال عام 2025.

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

قامت شركة عقاري للصناعة والاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة عام 2025 بوضع اجراءات عمل تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة و مراجعتها و تقييم مدى تطبيقها , علماً بأن الشركة بصدد تحديث هذه الاجراءات لتشمل تطبيق جميع قواعد الحوكمة في عام 2024 .

مجلس الإدارة

البند رقم (1)

تم تطبيق هذا البند في انتخابات مجلس الإدارة التي جرت في عام 2016 حيث تم انتخاب ثلاثة أعضاء مستقلين من أصل خمسة أعضاء.

تتألف أعضاء المجلس على الأكل من الأعضاء المستقلين

مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

البند رقم (1)

وضعت الشركة استراتيجيات والسياسات والخطط وهي مذكورة في الخطط المستقبلية للشركة .

وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة و اهدافها و تعظيم حقوق مساهميها و خدمة المجتمع المحلي .

البند رقم (2)

عملت الشركة في 2012/2011 على وضع سياسة لإدارة المخاطر تمتثل في اظهار القيم العادلة لأصول الشركة بعد بيع احد الأصول والذي تم عن طريق تخفيض الخسائر المتراكمة للشركة بنسبة 50% تقريباً

وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها في المستقبل

اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة

البند رقم (1)

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

يكون تشكيل لجنة تدقيق و الترشيحات و المكافآت من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين , لا يقل عددهم ان يكون اثنان منهم من أعضاء مستقلين وان يترأس اللجنة ادهم.

اجتماعات الهيئة العامة .

البند رقم (1)

تقوم الشركة بتطبيق نظام الشركة الاردني بتوجيه الدعوة الى اجتماع الهيئة العامة العادي ولكن في هذه السنة سيتم توجيه الدعوة قبل 21 يوم من اجتماع الهيئة العامة العادي .

يوجه مجلس الادارة الدعوة الى كل المساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهم قبل 21 يوماً من تاريخ المقرر لعقد الاجتماع على أي يتم إعداد الترتيبات و الإجراءات المناسبة للاجتماع بما في ذلك اختيار المكان و الزمان

البند رقم (2)

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

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

البند رقم (3)

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

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

الإفصاح و الشفافية .

البند رقم (4)

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

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

اقرارات مجلس الادارة

الاقرار الاول

يقر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود اية امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة 2026 علما بأنه كان قد اتخذ قرار في اجتماع الهيئة العامة الغير العادي 2015 باندماج الشركة مع شركة تهامه للاستثمارات المالية الا انه لم يتم هذا الاندماج لغاية هذا التاريخ .

الاقرار الثاني

يقر مجلس الادارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات عن عام 2025 وعن توفير نظام رقابة فعال في الشركة

نائب رئيس مجلس الادارة

حربي سلمان عبد فرح



عضو مجلس

ارب برهم البرهم



رئيس مجلس الادارة

د. عامر ابراهيم المعشر



عضو مجلس

د. محمد برهم البرهم



عضو مجلس

شيث محمد الحراحشه



الاقرار الثالث

يقر رئيس مجلس الادارة والمدير العام والمدير المالي بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2025

رئيس مجلس الادارة

عامر ابراهيم المعشر



المدير العام

حربي سلمان فرح



المدير المالي

سلوى عمرو



22) التزام الشركة بتطبيق قواعد الحوكمة

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

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

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

وفي ضوء ذلك، فقد قامت الشركة بوضع الأطر القانونية والتنظيمية اللازمة لنظام إدارة المخاطر تطبيقاً لقواعد الحوكمة والتعليمات الصادرة بشأنها رقم (2) لسنة 2006 بهدف وضع إطار واضح ينضم العلاقات والإدارة فيها ويحدد الحقوق والواجبات والمسؤوليات بما يحقق أهداف الشركة وغاياتها ويحفظ حقوق الأطراف ذوي المصالح المرتبطة بها، ولا شك أن هذه القواعد تستند بشكل أساسي إلى التشريعات ذات العلاقة أهمها قانون الأوراق المالية وقانون الشركات.

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

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

(ب) أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبين خلال عام 2025

الرقم	اسم العضو الطبيعي أو الاعتباري	المنصب	العضو التنفيذي أو غير التنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	الدكتور عامر ابراهيم المعشر	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل
2	السيد / حري سليمان عيد	نائب رئيس مجلس الإدارة	تنفيذي	مستقل
3	الدكتور محمد برهم البرهم	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
4	المهندسة ارب برهم البرهم	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
5	السيد/ غيث محمد طه الحراحشة	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل

(ج) أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين والمستقبين خلال عام 2025

الرقم	اسم العضو الطبيعي أو الاعتباري	المنصب	اسم ممثل الشخص الاعتباري	العضو التنفيذي أو غير التنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	شركة المي للتجارة العامة	عضو مجلس الإدارة	غيث محمد طه الحراحشة	غير	مستقل

(د) المناصب التنفيذية وأسماء الأشخاص الذين يشقونها خلال عام 2025 :

الاسم	المنصب
حري سليمان فرح	مدير عام
سلوى موسى محمد عمرو	مدير مالي

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

الرقم	اسم العضو الطبيعي أو الاعتباري	المنصب	اسم ممثل الشخص الاعتباري	عضويات مجالس الإدارة
1	الدكتور عامر ابراهيم المعشر	رئيس مجلس الإدارة	--	- عضو مجلس إدارة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة . - رئيس مجلس إدارة الشركة الاردنية للتطوير والاستثمار المالي . - رئيس هيئة المديرين شركة برايم العالمية للاستثمار
2	المسيد / حري سليمان عبيد	نائب رئيس مجلس الإدارة	--	لا يوجد
3	الدكتور محمد برهم البرهم	عضو مجلس الإدارة	--	لا يوجد
4	المهندس ارب برهم البرهم	عضو مجلس الإدارة	--	لا يوجد
5	السيد/غيث محمد طه الحراحشه	عضو مجلس الإدارة	--	لا يوجد

(و) اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة :-

1- سلوى موسى عمرو

(ز) اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة :-

- لجنة التدقيق وتم عقد 4 اجتماعات خلال عام 2025 وهم السادة :

- | | | |
|---|-------------------------------|-------------|
| 1 | الدكتور / عامر ابراهيم المعشر | رئيسا للجنة |
| 2 | المهندس/ ارب برهم البرهم . | عضوا |
| 3 | السيد/حري سليمان فرح . | عضوا |

- لجنة الترشيحات والمكافآت وتم عقد اجتماعين خلال عام 2025 وهم السادة :

- | | | |
|---|-----------------------------|-------------|
| 1 | الدكتور محمد برهم البرهم | رئيسا للجنة |
| 2 | المسيد غيث محمد الحراحشه | عضوا |
| 3 | الدكتور عامر ابراهيم المعشر | عضوا |

- لجنة الحوكمة وتم عقد اجتماعين خلال عام 2025 هم السادة:

السيد محمد برهم البرهم	رئيسا للجنة
(2) السيد حربي سلمان فرح	عضوا
(3) السيد غيث محمد طه الحراحشه	عضوا

- لجنة ادارة المخاطر وتم عقد اجتماعين خلال عام 2025 هم السادة:

(1) السيد حربي سلمان فرح	رئيسا للجنة
(2) الدكتور محمد برهم البرهم	عضوا
(3) الدكتور عامر ابراهيم المعشر	عضوا

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

(1)	الدكتور/ عامر ابراهيم المعشر	دكتوراه ادارة اعمال
(2)	المهندسه/ ارب برهم البرهم .	بكالوريوس هندسه
(3)	السيد/حربي سلمان فرح .	دبلوم محاسبه

(ط) عدد اجتماعات كل من اللجان خلال عام 2025:

(1) لجنة التدقيق وتم عقد 4 اجتماعات خلال السنة وتم حضور جميع الاعضاء

(2) باقي اللجان تم عقد اجتماعين لكل لجنة من لجان المشكله من قبل اعضاء مجلس الادارة خلال عام 2024

(ك) تم اجتماع لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال عام 2025 مره واحده وتم حضور جميع اعضاء لجنة التدقيق .

(ل) تم عقد 6 اجتماعات مجلس إدارة خلال عام 2025 كالتالي:

1	اجتماع مجلس الاداره الاول	بتاريخ 2025/2/13 وتم حضور جميع الاعضاء
2	اجتماع مجلس الاداره الثاني	بتاريخ 2025/3/28 وتم حضور جميع الاعضاء
3	اجتماع مجلس الاداره الثالث	بتاريخ 2025/7/30 وتم حضور جميع الاعضاء
4	اجتماع مجلس الاداره الرابع	بتاريخ 2025/10/29 وتم حضور جميع الاعضاء
5	اجتماع مجلس الاداره الخامس	بتاريخ 2025/11/20 وتم حضور جميع الاعضاء
6	اجتماع مجلس الاداره السادس	بتاريخ 2025/12/17 وتم حضور جميع الاعضاء

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

صفحة

فهرس

١ - ٣

تقرير المحاسب القانوني المستقل

٤

قائمة المركز المالي

٥

قائمة الدخل الشامل

٦

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

٧

قائمة الشفطات النقدية

٨ - ٢١

إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

تقرير حول تنفيذ القوائم المالية

الرأي المتحفظ

لما يتفق القوائم المالية المرفقة لشركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، وبإستثناء ما هو مذكور في فقرة أساس الرأي المتحفظ، فإن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، وأدائها المالي وشققاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

١- لم يتم الشركة بأخذ مخصص خسائر الائتمانية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وفقاً لمتطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) مما أظهر وجود عجز في مخصص الخسائر الائتمانية يبلغ ١٥٦,٠٢١ دينار اردني فيما لو تم تسجيل هذه المخصصات لزلت الخسارة وانخفضت الذمم المدينة بنفس المبلغ.

٢- كما هو مبين في الايضاح رقم (٧) حول القوائم المالية، لم يتم الشركة بتزويدها بتأييد رصيد الذمم المدينة ولم نستطع بالقيام بعمل اجراءات بذيلة للتحقق من رصيد الذمم المدينة البالغ قيمته ٢٧٧,٩٤٩ دينار اردني الظاهر في سجلات الشركة.

٣- لم يتم تزويدها بمعززات النقد المتوفر لدى الشركة والبالغ قيمته ٢٨٤,١٩٠ دينار اردني ولم نتسكن من عمل اجراءات بذيلة للتحقق من النقد .

لقد لمنا بالتشويق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تنفيذ البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين لميل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأنها أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد ان بيانات التدقيق الشبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق.

امور التدقيق الاساسية

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

معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدى اي شكل من اشكال التأكيد حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية لشركة عقاري للصناعات والاستثمارات المقاربة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى ، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك لها تحتوي على اخطاء جوهريّة. ولذا نستجيب بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن انظمة الرقابة الداخلية التي ترعاها ضرورة إمكانية من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

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

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

مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهريّة ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتعريفات ، أو تجاوز الأنظمة الرقابية الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتممة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإشارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم ثبوت جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم ثبوت جوهرى ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإقصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا، إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية بشيود ومجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية للجنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ متفقة معها وتوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ.

المحاسبون العصريون

سنان عوشة

إجازة مزاولة رقم (٥٨٠)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣٠ آذار ٢٠٢٦

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الميزان	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
			ممتلكات ومعدات
٣	٣	٤	موجودات مالية محددة بالتقديرات العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٥	مجموع الموجودات غير المتداولة
٤٠,٠٠٣	٤٠,٠٠٣		موجودات متداولة
			موجودات مالية محددة بالتقديرات العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٩١,٠٠٨	٧٠,٤٩٧		مدينون و حسابات مديونة أخرى
٣٢١,٢٠٦	١٦٦,٠٢٠	٦	نقد ومقابل حكمة
١٧٥,٢٣٦	٢٨٤,١٩٠		مجموع الموجودات المتداولة
٥٨٧,٤٥٠	٥٢٠,٧٠٧		مجموع الموجودات
٦٢٧,٤٥٣	٥٦٠,٧١٠		المطلوبات وحقوق المساهمين
			حقوق المساهمين
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٣١,٤٤٤	٣١,٤٤٤	٨	احتياطي اجباري
(٣١,٧١٢)	(٨٠,٦٤٠)		خسائر متراكمة
٤٩٩,٧٣٢	٤٥٠,٨٠٤		مجموع حقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
٥,٧٢٠	٥,٧٢٠		دائون
١٢٢,٠٠١	١٠٤,١٨٦	٧	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٢٧,٧٢١	١٠٩,٩٠٦		مجموع المطلوبات المتداولة
٦٢٧,٤٥٣	٥٦٠,٧١٠		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الإيضاح
٤٣٤,٠٠٠	-	المبيعات
(١٩٧,٢٢٨)	-	تكلفة المبيعات
٢٣٦,٧٧٢	-	مجموع الربح
٧,٥٦٦	-	أرباح متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(٤٥,٢٧٢)	(٢٠,٥١١)	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(٣٤,٧١٩)	(٢٨,٤١٧)	مصاريف إدارية وعمومية
(٥,٢١٧)	-	مخصص بضاعة راكدة
١٥٩,١٣٠	(٤٨,٩٢٨)	(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
(٣٤,٥١٣)	-	ضريبة دخل ومساهمة وطنية
(٢٣,٤١٩)	-	ضريبة دخل سنوات سابقة
٩١,١٩٨	(٤٨,٩٢٨)	(خسارة) / ربح للسنة
٩١,١٩٨	(٤٨,٩٢٨)	الدخل الشامل الآخر :
		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
٠,١٨	(٠,٠٩٧)	(الخسارة) / ربح للمهم:
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	(الخسارة) / ربح للمهم - دينار / مهم
		المعدل المرجح لعدد الأسهم - مهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عطاوي للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة للتغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

المجموع	حسابات متراكمة	احتياطي ايجاري	رأس المال
٤٠٨,٥٣٤	(١٠٦,٩٩٧)	١٥,٥٣١	٥٠٠,٠٠٠
٩١,١٩٨	٩١,١٩٨	-	-
-	(١٥,٩١٣)	١٥,٩١٣	-
٤٩٩,٧٣٢	(٣١,٧١٢)	٣١,٤٤٤	٥٠٠,٠٠٠
(٤٨,٩٢٨)	(٤٨,٩٢٨)	-	-
٤٥٠,٨٠٤	(٨٠,٦٤٠)	٣١,٤٤٤	٥٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٤
الدخل الشامل للسنة
المحول إلى الاحتياطي الاجباري
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
الدخل الشامل للسنة
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

لن الإمساحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٥٩,١٣٠	(٤٨,٩٢٨)	الأنشطة التشغيلية
		(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة:
		خسائر غير متعلقة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٤٥,٢٧٢	٢٠,٥١١	الشامل
(٧,٥٦٦)	-	أرباح متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٥,٢١٧	-	مخصص بضاعة راكدة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
٣٠,٧٣٦	١٥٥,١٨٦	مدينون وحسابات مدينة أخرى
(١٤٥,٩٦٥)	-	دائنون
١,٩٤٤	-	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(٦٥,٣١١)	(١٧,٨١٥)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢٣,٤٥٧	١٠٨,٩٥٤	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
١٣٢,٥٥٦	-	استثمارات عقارية
١٣٢,٥٥٦	-	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الاستثمارية
١٥٦,٠١٣	١٠٨,٩٥٤	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٩,٢٢٣	١٧٥,٢٣٦	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١٧٥,٢٣٦	٢٨٤,١٩٠	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية هي شركة مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت الرقم (١٠) لدى مراقب الشركات بوزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ١٥ تشرين الثاني ١٩٦١ ، إن رأس مال الشركة يبلغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني مقسم إلى ٥٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها دينار أردني واحد.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تأسيس الشركات، شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية لصالح الشركة وشراء الأراضي والقائمة الشقق السكنية وبيعها بدون فوائد ربوية واستصلاح وتطوير الأراضي وبيعها واستثمارها والتأجير التمويلي للأموال المنقولة وغير المنقولة واستثمار أموال الشركة في المجالات التجارية والعقارية والاقتصادية الصناعية.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

٢- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تاريخ المريان

معايير وتفسيرات اصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

تعديلات على المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم (٧) و (٩)، تعديلات متعلقة بتصنيف
وقياس الأدوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

إلتصافيات: اساورة على معايير المحاسبة الدولية ، مجلد ١١

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

التعديلات على المعيار الدولي رقم (٩) والمعيار الدولي رقم (٧) ، تعديلات شراء الطاقة

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم (١٨) ، تعرض والاقتصاح في البيانات المالية

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

صدر المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم (١٩) ، الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة
لعمامة

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

المعيار الدولي المالية رقم (١٠) ومعايير المحاسبة الدولي رقم (٢٨) ، بيع الموجودات او المساهمة
بين مستثمر وشركته الرعية او مشروع المشترك

متاح للتطبيق الاختياري - تاريخ مريان
مؤجل الى اجل غير مسمى

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

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أسس إعداد البيانات المالية

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

تم إعداد البيانات آتالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية والاستثمارات في العقارات

والتي تم عرضها حسب قيمتها العادلة فيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبني بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعرّوف بها في بنود الدخل الشامل الآخر والمشاركة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات إلى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح المستشفاه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للتجارة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، ما لم تعمل أرباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بمصافي بيان الدخل الآخر في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التشفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال لشركة المعلي بالذرة للموجودات.

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

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

عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الآخر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة . وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

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

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)

للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في :

- موجودات تضمن شهادات نقدية تعاقدية وليست مدفوعات للمبلغ الأصلي أو الفائدة على المبلغ الأصلي القائم، أو / و
 - موجودات محتفظ بها ضمن نموذج اتصال وليس محتفظا بها لتحصيل شهادات نقدية تعاقدية أو لتحصيل والبيع ، أو
 - موجودات محسنة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل باستخدام خيار القيمة العادلة.
- تقاس تلك الموجودات بالقيمة العادلة مع تسجيل أية أرباح / خسائر ناتجة من إعادة القياس المعترف به في الربح أو الخسارة.
- خيار القيمة العادلة: يمكن تصنيف أداة مالية ذات قيمة عادلة يمكن قياسها بشكل موثوق بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (خيار القيمة العادلة) عند الاعتراف المبدئي حتى إذا لم يتم اقتناء الأدوات المالية أو تكبدها بشكل أساسي لغرض البيع أو إعادة الشراء. ويمكن استخدام خيار القيمة العادلة للموجودات المالية إذا كان يلغي أو يحد بشكل كبير من عدم التماسك في القياس أو الاعتراف الذي كان سيحدث خلافا لذلك من قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر ذات الصلة على أساس مختلف ("عدم التوافق المحاسبي").

إعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الأعمال الذي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتتميز التصنيفات المتغيرة بالفترة الجديدة بأثر مستقبلي اعتبار من اليوم الأول من الفترة المالية الأولى التي تعقب التغير في نموذج الأعمال والذي ينتج عنه إعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظرا لعدم وجود تغيرات في نموذج الأعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم إجراء إعادة تصنيف.

تخفيض القيمة

إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة"، تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- نقد وارصدات لدى البنوك
- داعم تجارية مبنية وأخرى ، و
- مطالب من جهات ذات علاقة

وباستثناء الموجودات المالية المشتقة أو الممنوعة المثبتة في قيمتها الائتمانية (والتي سيتم تناولها بشكل مفصل فيما يلي)، يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسارة بقيمة تعادل:

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، أي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الأدوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار إليها بالمرحلة ١) • أو
- الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، أي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي نتجت من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار إليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

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

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

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على أنها القيمة الحالية لتعرف بين استيفاء الاداء التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تتشأ من ترجيح عدة سيناريوهات ائتمانية مستقبلية، مخصومة بمعدل خاضع العملية للأصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالكلفة المغطاة من اجمالي القيمة الدفترية للأصول. بالنسبة لأوراق الدين بالقيمة المعادلة من خلال بدود الدخل الشامل الآخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بدود الدخل الشامل الآخر، بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

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

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

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

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

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

قياس الخصارة الائتمانية المتوقعة

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

- احتمالية التعثر
- الخصارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

مدفوف تستمد هذه المعالجات من المعادج الاحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية الاخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر أي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل المالي. ويشار إليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت أدوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، أو عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لمالكية الموجودات المالية إلى منشأة أخرى. إذا لم يتم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، اتم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات اضافة الى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها، إذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالانقراض المضمون للعوائد المستتمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة أو التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة النظرية للموجودات ومجموع المبالغ المستتمة وغير المستتمة المبنية في الأرباح والخسائر.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية للمستتمة بالقيمة العادلة من خلال بتود الدخل الشامل الاخرى، فإن الأرباح أو الخسائر المستتمة سابقة في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، لا يتم اعادة تصنيفها ضمن بين الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها ضمن الأرباح المستتمة.

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للمسلة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

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

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

الاعتراف بالإيرادات والمصاريف

يتم تحقيق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل شاق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة.

يتم احتساب ايراد الاعتراف على أساس قيمة البديل المتفاوض او المتوقع قبضه على اساس القسط الثابت وعلى مدى صفد الاعجاز.

يتم الاعتراف بالمصاريف على اساس الاستحقاق.

الالتزامات المالية في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩

- تقييم اعوذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والقائدة على المبلغ الاصلي القائم والخشائر نموذج الاعمال. تعتمد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معاً لتحقيق هدف لصال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس لانتهاها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءاً من التقييم المتواصل للشركة حول ما إذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائماً، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييراً مستقبلياً في تصنيف تلك الموجودات.

- زيادة كبير في مخاطر الائتمان :

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

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

• للشئام مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية معاملة :

عندما يتم قياس مستر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبني، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعثر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة مالية تعكس بشكل كامل خصائص مخاطر لائتمان المعاملة لذلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ بعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي لتقلل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين ١٢ شهرا الى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني. او للعكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

• النماذج والافتراضات المستخدمة:

تستخدم الشركة نماذج والافتراضات متنوعة لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وكذلك لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. وينطبق الحكم عند تحديد الفضل النماذج المتعلقة لكل نوع من الموجودات وكذلك لتحديد الافتراضات المستخدمة في تلك النماذج، والتي تعتمد الافتراضات تتصل بالمحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان.

العناصر الرئيسية للادبيات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩

فيما يلي الادبيات الرئيسية التي استخدمتها الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر أهمية على التمايز المعترف بها في البيانات المالية :

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

• اعتمادية التأثير :

تشكل احتمالية التأثير متخلاً رئيسياً في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديراً لاحتمالية التعثر عن السداد خلال افق زمني معين، ويشمل حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والنقوعات المنعفة بالظروف المستقبلية.

شركة عقاري لمصنوعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للمسلة المعنية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

• الخسارة عند التعرض :

تعتبر الخسارة عند التعرض تقديراً للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. ويستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة والتي يتوقع التعرض تحصيلها، مع الأخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتعديلات الائتمانية المتكاملة.

التأجيل وما في حكمه

يتضمن التأجيل وما في حكمه ، التأجيل والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسجيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

الدعم الفاتحة

يتم إثبات المطالبات للمبالغ المستحقة للسداد في المستقبل الخدمات المستلقة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

الدعم المعجلة

يتم إظهار الدعم المعجلة بالقيمة العادلة ، ويتم إظهارها بالكلفة المعطاة بعد تنزيل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

المصاريف

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

للممتلكات والمعدات

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

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

معدل الإستهلاك السنوي

٪١٠

سيارات

يتم إجراء اختبار لتسلي القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف، تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتسلي القيمة، يتم احتساب خسائر تسلي شعبة تسليسة تسلي قيمة الموجودات.

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

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

الاستثمارات العقارية

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

البضاعة

تظهر البضاعة في المستودعات بالتكلفة، أو مساهمي القيمة البعوية، لهما أقل، ويتم تحديد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة متكبدة معادلة ويمكن تغييرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبذل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأموال غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام لاحقاً، فإنه يتم الاعتراف بالثمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للقرارات التي تم إستمالتها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

التقاضي

يتم إجراء تقاضي بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار المبلغ المساهمي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك، عندما يتم تسويتها على أساس التقاضي أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

شركة عقاري للمصانع والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتمتع)
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنسب قانون ضريبة الدخل وتعليماته الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمنحقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

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

٤ - المعاملات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول
١٣,١٦٩	-	-	١٣,١٦٩
١٣,١٦٩	-	-	١٣,١٦٩
١٣,١٦٦	-	-	١٣,١٦٦
١٣,١٦٦	-	-	١٣,١٦٦

القيمة التقديرية لإضافة ١ كانون الثاني ٣
القيمة التقديرية لإضافة ٣١ كانون الأول

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠

شركة سرري دابوق للتطوير العقاري *

* خلال عام ٢٠١٣ قامت الشركة بالموافقة على الاستثمار في مشروع شركة سرري دابوق لتطوير العقاري والبالغ رأسيه ٤٠٠,٠٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وذلك بعد الاطلاع ودراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع وبعد القسي ٦٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

٦- العديون والخصائض العينية الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٤٣٣,١٣٥	٢٧٧,٩٤٩
٢٨١,١٨٨	٢٨١,١٨٨
٣٩,٧٣٤	٣٩,٧٣٤
(٤٣٢,٨٥١)	(٤٣٢,٨٥١)
٣٢١,٢٠٦	١٦٦,٠٢٠

ذمم مبنية

شركة الجميرة لتمويل المشاريع *

خصائض مبنية أخرى

مخصص ذمم مبنية

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

وبتاريخ ١٨ تشرين الأول ٢٠١٤ قرر مجلس الإدارة عدم تجديد الاتفاقيات والمنتبهة بتاريخ ٣٠ أيلول ٢٠١٤.

شركة عقاري للمصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٧- للمصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦١,٦٣٥	٥٩,٩٤٥	مصاريف مستحقة
١,٤٤٤	١,٤٤٤	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٨,٠٩٨	١٨,٠٩٨	مخصص التزامات - حذنة
٣٤,٥١٣	١٨,٣٨٨	مخصص تنبؤية دخل ومساهمة وطنية
٦,٣١١	٦,٣١١	حسابات دائنة أخرى
١٢٢,٠٠١	١٠٤,١٨٦	

٨- الإحتياطي الإلزامي

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إلزامي بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كألصبة أرباح على المساهمين ، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استئذان الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي إطفاء عسائرها من المبالغ المجمعة في حساب الإحتياطي الإلزامي على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار إليه.

٩- للمصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤,٨٠٠	٤,٨٠٠	رواتب وأجور ومكافآت
٢٣,٠٠٠	٢٢,١٢٦	أتعاب مهكرة ومسرورة
٦١٤	٦١٤	اجتماع هيئة عامة
٤,٧٥٥	٥٧٧	أخرى
١,٥٥٠	٣٠٠	اشترك بورصة عمان وهيئة الأوراق المالية
٣٤,٧١٩	٢٨,٤١٧	

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

١٠- ضريبة الدخل

لبيت لشركة وحدها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣ اما بالنسبة لعام ٢٠٢٤ فقد تم تقديم الكشف للتدوير الذاتي للدائرة ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية.

١١- الوضع القانوني للشركة

لتقضايا العراوغة من قبل الشركة على الغير :
بلغت قيمة القضايا العراوغة من قبل الشركة على الغير بقيمة ٢٣٤,٩٠٥ دينار اردني .

للتقضايا العراوغة بحس الشركة من قبل الغير :
لا يوجد أية قضايا مرفوعة على الشركة من قبل الغير .

١٢- القوائم المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢٤.

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

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالاعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأس مال الشركة لا يضم ديون من خلال الإفراط في - لم تلم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية من خلال إصدارات دين جديدة.

إدارة المخاطر المالية

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر عامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

إدارة مخاطر معدل الفائدة

تتبع المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن التزامات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. لا تتعرض الشركة إلى مخاطر معدلات الفائدة نظرا لعدم وجود أي أموال مقترضة أو ودائع للشركة حتى تاريخ البيانات المالية.

شركة عقاري للمصناعات والاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن استثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى . تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى ، أغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الاستثمارات.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لوفود الأبنوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعالقات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعة جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن التعالقات المثروجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والتقدم وما في حكمه.

١٣- أرقام المقارنة

تم إعادة تدوين وتعديل بعض أرقام سنة ٢٠٢٤ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥.

١٤- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠٢٦ وتمت الموافقة على نشرها.