

## **شركة التحديث للاستثمارات العقارية**

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### **التقرير السنوي التاسع عشر**

لمجلس الإدارة والحسابات الختامية للسنة

المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(19)





# شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## التقرير السنوي التاسع عشر

لمجلس الإدارة والحسابات الختامية للسنة

المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(19)







## **التقرير السنوي التاسع عشر**

### **شركة التحديث للاستثمارات العقارية**

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

#### **مقر الشركة:**

عمان - شفا بدران - شارع العرب - مقابل البوابة الرئيسية لجامعة العلوم التطبيقية الخاصة

مجمع هامن التجاري - الطابق الأول

هاتف: ٥٢٣٦٤٠٠ / ٠٦ - فاكس: ٥٢٣٣٥٣١ / ٠٦

ص.ب ٣٥٦٨ عمان ١١٩٥٣ الاردن

[www.thdi-inv.com](http://www.thdi-inv.com)

[info@thdi-inv.com](mailto:info@thdi-inv.com)





حضرة صاحب الجلالة  
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم









حضرة صاحب السمو الملكي  
الأمير حسين ابن عبدالله الثاني ولي العهد







## المحتويات

### رقم الصفحة

١٧	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٣٨-١٨	تقرير مجلس الإدارة
٤١	البيانات المالية السنوية
٤٦-٤٣	تقرير مدققي الحسابات
٦٨-٤٨	القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٦٩	الإقرارات
٨١ - ٧١	تقرير حوكمه الشركات
٨٢	جدول الاعمال





## الرؤية

المساهمة في تطوير قطاع العقارات والمشاريع الإسكانية في الأردن من خلال شراء وتطوير الأراضي في مختلف مناطق المملكة وإفرازها وبيعها وإنشاء مشاريع استثمارية وسكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.

## الأهداف والإنجازات

البحث عن فرص جديدة في ظل الأوضاع الاقتصادية الصعبة التي تعمل على تحقيق الإيرادات بعد التأكد من جدواها الاقتصادية، والعمل على إعادة تشغيل مطاعم ديون زمان. التوجه إلى التنوع في المحفظة المالية للشركة.





## أعضاء مجلس الإدارة / الحاليين

الرقم	الاسم	المنصب
١	المهندس عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجه	رئيس مجلس الإدارة
٢	السادة الشركة الدولية للاستثمارات الطبية/يمثلها السيد فادي سعيد برانسي	نائب رئيس مجلس الإدارة
٣	السيد عاطف سليمان حسن العقارية	عضو مجلس الإدارة
٤	السادة الشركة العقارية الأردنية للتنمية / ويمثلها السيد يوسف احمد سعيد قيسيه / منذ تاريخ ٢٠٢٥-٠٩-٣٠	عضو مجلس الإدارة
٥	السادة شركة هامن العقارية / ويمثلها السيد يوسف هشام الصالح	عضو مجلس الإدارة

## أعضاء مجلس الإدارة / الذين إنتهت عضويتهم في ٢٠٢٥

الرقم	الاسم	المنصب
١	السيد نادر عاطف سليمان العقارية / حتى ٢٠٢٥-٠٩-٢٥	عضو مجلس الإدارة

المدير العام الحالي / هيثم شهير محمد المنير  
مدقق الحسابات /السادة ميثاق للاستشارات وتدقيق الحسابات  
المستشار القانوني / زهاء فرحان المجالي







## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### كلمة رئيس مجلس الإدارة

- عطوفة مندوب دائرة مراقبة الشركات الفاضل .
- حضرات السادة المساهمين الكرام والحضور الافاضل .
- السلام عليكم ورحمة من الله تعالى وبركاته .

أود أن أتقدم إليكم بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن السادة أعضاء مجلس إدارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية الكرام بوافر الشكر والامتنان على تلييتكم الدعوة لاطلاعكم على التقرير السنوي (التاسع عشر) المتضمن البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ وإنجازات وخطط واستراتيجيات الشركة المستقبلية.

#### حضرات السادة الكرام..

نحن ملتزمون بالتقدم المستمر في الشركة وإننا نفخر دائماً بكل ما حققناه من إنجازات ونجاحات ونسعى إلى مواصلة مسيرة التقدم والنمو واضعين المستقبل نصب أعيننا ومستنديين إلى مجموعة من الركائز المبنية على الأسس السليمة للعمل، وسر ذلك النجاح هو الثبات على الهدف.

لقد امتلكنّا ولله الحمد الكفاءة والامتنياز من خلال خطوات ثابتة مستمرة من العمل الدؤوب الجاد في مسيرتنا ونسعى دائماً لتكوين شراكات وعلاقات استراتيجية مع مساهميننا وممثليهم وعملائنا حيث كانت وستظل ثقتكم هي القوة التي تقودنا لتحقيق المزيد من النجاحات، مشيداً بالجهود والعطاء الذي يقدموه الزملاء أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمالية واللجان العاملة متمنياً للجميع دوام التوفيق والنجاح داعياً الله العليّ القدير أن يوفقنا جميعاً على حمل المسؤولية وأداء الأمانة وخدمة الوطن وأن يحفظ هذا البلد في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم حفظه الله ورعاه.

والسلام عليكم ورجمة من الله تعالى وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

المهندس عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجة



## تقرير مجلس الإدارة

### أولاً : أ . أنشطة الشركة الرئيسية .

توظف الشركة جزء من رأسمالها في بناء المشاريع الإسكانية وجزء في شراء وتطوير الأراضي وجزء في الاستثمارات السياحية كالمطاعم والفنادق وجزء في الاستثمارات في الاسهم.

### ب. مكان الشركة الجغرافي وعدد الموظفين فيها

- تقع شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة في الأردن عمان - شفا بدران - شارع العرب - مقابل البوابة الرئيسية لجامعة العلوم التطبيقية الخاصة مجمع هامان التجاري - الطابق الأول.

- عدد موظفي الشركة ٦ موظفين.

لا يوجد للشركة فروع داخل المملكة أو خارجها.

### ج . حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة

إجمالي حجم الاستثمار للشركة يبلغ (٢,٤٥٧,٤٩١) دينار أردني.

### ثانياً : الشركات التابعة للشركة.

لا يوجد أي شركات تابعة للشركة.



### ثالثاً : أ . أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم .

#### السيرة الذاتية

الإسم : المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة  
الجنسية : أردنية  
سنة الميلاد : ١٩٩٤  
الشهادات العلمية : بكالوريوس هندسة مدنية / جامعة العلوم التطبيقية

#### الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة للشركة العقارية الأردنية منذ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤.
- عضو مجلس إدارة شركة الأولى للتمويل ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم اعتباراً من تاريخ ٢٠١٨/٠٤/٢٦.
- عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم ممثلاً عن شركة الأولى للتمويل - اعتباراً من تاريخ ٢٠١٩/٠٤/٢٩.
- عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعات الألمنيوم ممثلاً عن الشركة العقارية الأردنية للتنمية منذ ٢٠٢٣/٠٤/١٣.
- نائب رئيس هيئة مديرين ومدير عام الشركة الدولية للاستثمارات الطبية / اعتباراً من تاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥.
- نائب رئيس هيئة مديرين شركة هاما العقارية .
- نائب رئيس هيئة مديرين شركة هاما للوساطة وتطوير المشاريع.
- نائب رئيس هيئة مديرين شركة هاما الصناعية.

#### السيرة الذاتية

الإسم : عاطف سليمان حسن العقارية  
الجنسية : أردنية  
سنة الميلاد : ١٩٥٩  
الشهادات العلمية : بكالوريوس هندسة كيمائية كلية البولتكنيك / سنة التخرج / ١٩٨٠

#### الخبرات العملية :

- رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة ١١ عام .
- رئيس هيئة المديرين لشركة السنابل للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ ١١ عام.
- مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق راما) لمدة ٢٤ عام.
- مالك مؤسسة رمادا للانتاج الفني لمدة ١٣ عام .
- مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ ٢٨ عام.



### السيرة الذاتية

الإسم : فادي سعيد لبيب برانسي  
الجنسية : فلسطينية  
سنة الميلاد : ١٩٨١  
الشهادات العلمية : بكالوريوس هندسة الإلكترونيات والاتصالات / جامعة عمان الأهلية

#### الخبرات العملية :

- الرئيس التنفيذي لشركة BCI Mobile منذ عام ٢٠١٨ .
- مدير عمليات في الشركة، ومدير عام في BCI Mobile التجارية منذ عام ٢٠٠٦.
- عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعات الألمنيوم منذ ٢٠٢٣/٠٤/١٣ .
- عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الاردنية للتنمية منذ ٢٠٢٤/٦/٢٧.

### السيرة الذاتية

الإسم : يوسف احمد سعيد قيسيه  
الجنسية : أردنية  
سنة الميلاد : ١٩٤٨  
الشهادات العلمية : دكتوراه في الاقتصاد / جامعة فولغو غراد الحكومية ١٩٩٤

#### الخبرات العملية :

- عضو مجلس ادارة شركة اتحاد المستثمرين العرب منذ ٢٠٢٤-١٠-٣.
- عضو مجلس ادارة شركة المتصدرة للاعمال والمشاريع منذ ٢٠٢٢-٤-٧.
- عضو مجلس ادارة شركة العالمية للوساطة والاسواق المالية منذ ٢٠٢٣-١٠-٣٠
- عضو في الجمعية الاردنية لمستثمري الاوراق المالية.
- مدير عام مؤسسة الصفاء التجارية منذ عام ٢٠٠٠ لتاريخه.
- مؤسس ومدير مركز الصفاء الثقافي حتى عام ٢٠٠٠.
- محرر اخبار بالاذاعة الليبيه منذ ١٩٧١ حتى ١٩٧٦.



### السيرة الذاتية

الإسم : يوسف هشام يوسف الصالحي

الجنسية : الأردنية

سنة الميلاد : ١٩٩٤

الشهادات العلمية : البكالوريوس هندسة مدنية - جامعة كوفنتري ٢٠١٧

#### الخبرات العملية :

- • مستشار في شركة ارنست اند يونغ (EY) الامارات



ب . أسماء أعضاء مجلس الادارة الذين إنتهت عضويتهم سنة ٢٠٢٥.

#### السيرة الذاتية

الإسم : تامر عاطف سليمان العقاربة  
الجنسية : الأردنية  
سنة الميلاد : ١٩٨٦  
الشهادات العلمية : ماجستير ادارة اعمال -جامعه عمان العربية سنة التخرج / ٢٠١٢

#### الخبرات العملية :

- مدير العمليات في فندق راما-عمان لمدة ٦ سنوات.
- مدير عام مطعم ديوان زمان لمدة سنتين .
- مسؤول قسم الطعام والشراب فندق جراند ايست البحر الميت لمدة سنة .



ج . أسماء ورتب أشخاص الإدارة التنفيذية العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم.

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	المؤهلات العلمية
هيثم شهير محمد المنير	المدير العام	٢٠٢٣/١٢/٠٧	١٩٨١/٠٧/٠٨	بكالوريوس محاسبة - الجامعة الأردنية ٢٠٠٥
سامر مصطفى سليم قلالوة	المدير المالي	٢٠٢٣/٠٩/٠٣	١٩٩٢/١١/١٠	بكالوريوس محاسبة جامعة عمان العربية - ٢٠١٤



الاسم	الخبرات العملية
هيثم شهير محمد المنير	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مدقق حسابات رئيسي- شركة العباسي وشركاه ٢٠٢٠-٢٠٠٥ .</li> <li>- امين سر هيئة المديرين للشركة الدولية للاستثمارات الطبية اعتباراً من تاريخ ٢٠٢١/٤/١.</li> <li>- أمين سر هيئة المديرين لشركة المصانع العربية الدولية إعتباراً من ٢٠٢٢/٠٦/٠١ .</li> <li>- مدير مالي الشركة العقارية الأردنية للتنمية إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٤/٠١ .</li> <li>- مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٣/١٢/٠٧ .</li> </ul>
سامر مصطفى سليم قلالوة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مدقق حسابات - شركة العباسي وشركاه ٢٠٢٢-٢٠١٥</li> <li>- مدقق حسابات - منهجية لتدقيق الحسابات وتطوير الموارد البشرية ٢٠٢٣-٢٠٢٢.</li> <li>- مدير مالي - شركة التحديث للاستثمارات العقارية ابتداءً من ٢٠٢٣/٠٩/٠٢ .</li> <li>- مدقق داخلي في الشركة العقارية الاردنية منذ ٢٠٢٤/٢/١</li> </ul>





#### رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم الذين يمتلكون ٥% أو أكثر من رأسمال الشركة .

الرقم	الاسم	عدد الأسهم ٢٠٢٥	النسبة المئوية	عدد الأسهم ٢٠٢٤	النسبة المئوية
١	شركة هامن العقارية	٣٠٠,٠٠٠	١٣,٠٤%	٢٤٠,٠٠٠	١٠,٤٣%
٢	د. هيثم عبدالله عبدالحليم ابو خديجه	٢٩٠,٠٠٢	١٢,٦٠%	٢٥٠,٠٠٢	١٠,٨٧%
٣	الشركة العقارية الاردنية للتنمية	٢٩٠,٠٠٠	١٢,٦٠%	٢٣٠,٠٠٠	١٠%
٤	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية	٢٦٠,٠٠٠	١١,٣٠%	٢٣٠,٠٠٠	١٠%



#### **خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها .**

تحاول الشركة أن تستثمر في كل ما هو مطلوب للسوق المحلي سواء الشقق لذوي الدخل المحدود أو مطاعم ذات مميزات مطلوبة لمدينة عمان وما حولها وأن تحصل على حصة معقولة من السوق مقارنة مع منافسيها.

#### **سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين .**

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠٪ فأكثر من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات.

#### **سابعاً: الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها .**

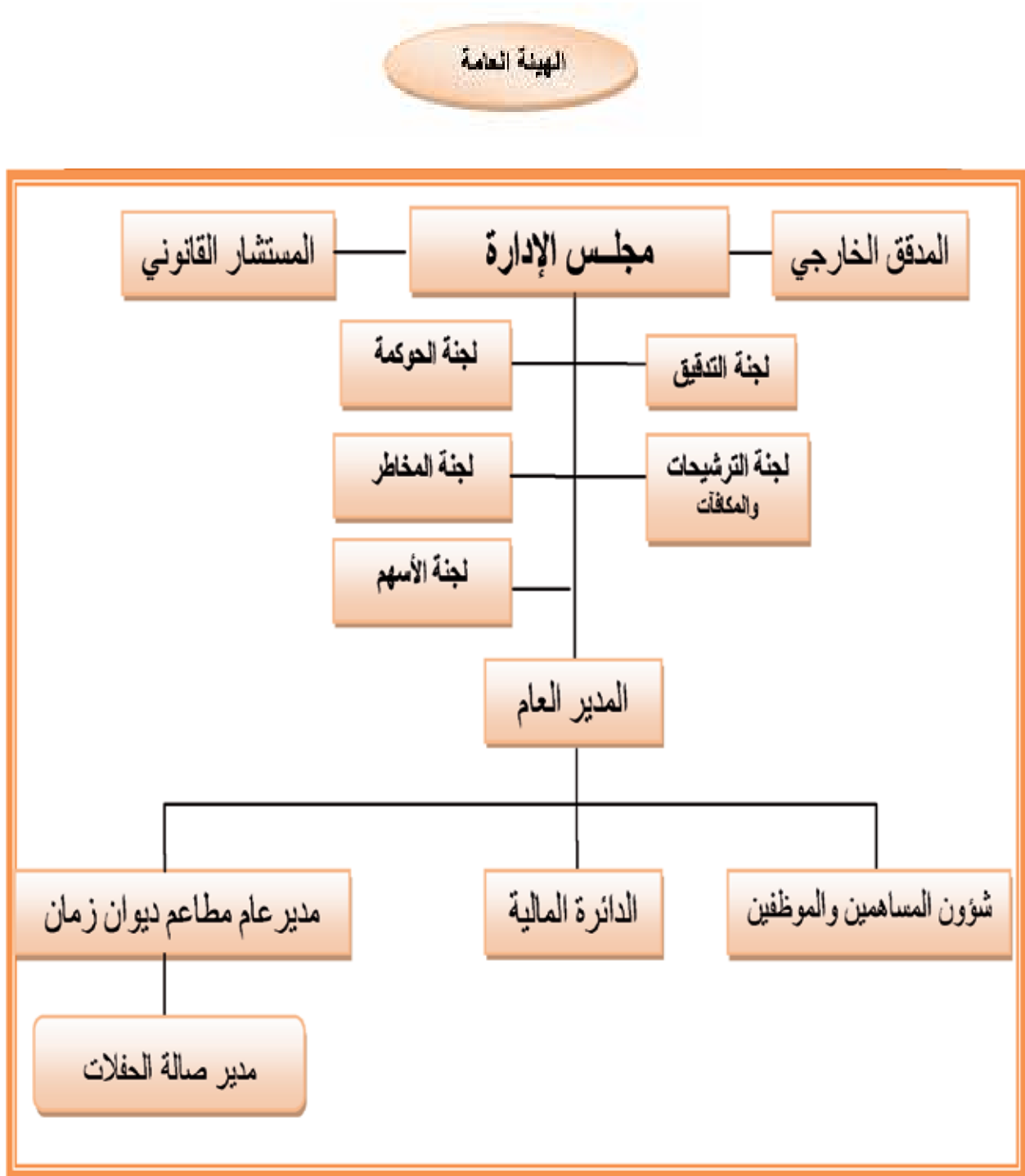
لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها.  
لا يوجد للشركة أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

#### **ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة التي لها أثر مادي على عمل الشركة .**

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



## تاسعا: أ . الهيكل التنظيمي للشركة





#### ب . بيان بعدد الموظفين بالشركة :

٣	بكالوريوس
٣	اعدادي
٦	اجمالي عدد الموظفين

#### ج . برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

لا يوجد أية برامج تأهيل أو تدريب قامت بها الشركة لموظفيها خلال السنة المالية.

#### عاشرا: المخاطر التي تتعرض لها الشركة .

لا يود مخاطر تعرضت لها الشركة سوا المخاطر الناجمة عن الكساد في سوق العقار نتيجة عوامل اقتصادية أو سياسية عامة.

#### حادي عشر: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية .

بلغ إجمالي مبيعات مطاعم ديوان زمان خلال الفترة من ٢٠٢٥/٠١/٠١ ولغاية ٢٠٢٥/١٢/٣١ / ١٧٣,٦٩١ / مائة وثلاث وسبعون ألف وستمئة و واحد وتسعون دينار اردني.

بلغ صافي ربح الشركة ٢٤,٢٨٢ دينار اربعة وعشرون الف ومائتا واثنان وثمانون دنانير وهو يمثل ما يقارب ١,٠٦٪ من رأس مال الشركة.

#### ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة للشركة .

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



**ثالث عشر : السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية والأرباح الموزعة .**

البيان	السنة المالية ٢٠٢٠	السنة المالية ٢٠٢١
الأرباح/(الخسائر) المحققة	دينار (٢٦٢٥٣)	دينار (١٠٩٥٣٣)
صافي حقوق المساهمين	٢٢٧٧٢٣٠ دينار	٢١٦٧٦٩٧ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ هو ٠,٨٠ دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ هو ٢,٦٦ دينار
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد

البيان	السنة المالية ٢٠٢٢	السنة المالية ٢٠٢٣
الأرباح/(الخسائر) المحققة	دينار (٣٢٩٧١)	دينار (٣٩٩٧٣٨)
صافي حقوق المساهمين	٢١٣٤٧٢٦ دينار	١٧٣٤٨٢٦ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ هو ١,٠٦ دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢٣/١٢/٣١ هو ١,٦٨ دينار
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد



البيان	السنة المالية ٢٠٢٤	السنة المالية ٢٠٢٥
الارباح/(الخسائر) المحققة	دينار (١٢,٧٩٥)	دينار ٢٤,٢٨٢
صافي حقوق المساهمين	دينار ١,٧٣٠,١٧٧	دينار ٢,٤٩٢,٢١٩
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ هو ٠,٧٣ دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢٥/١٢/٣١ هو ٠,٧٩ دينار
الارباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد



#### رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة .

الرقم	النسب المالية	النسب لعام ٢٠٢٥	النسب لعام ٢٠٢٤
١.	نسبة التداول	٪١٦٧	٪٣٣٧
٢.	معدل العائد على الاصول	٪٠,٩٥	-٪٠,٧١
٣.	معدل العائد على حقوق الملكية	٪٠,٩٧	-٪٠,٧٤
٤.	معدل العائد على الأسهم	٠,٠١١	-٠,٠٠٦
٥.	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	٪٢,٠٤	٪٣,٢٣
٦.	القيمة الدفترية للسهم	١,٠٨	٠,٧٥٢
٧.	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	٪١,٣٩	٪٧,٩٢

#### خامس عشر : الخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠٢٥ .

متابعة تطوير مطاعم ديوان زمان لتحقيق المزيد من الإيرادات والاستثمار في أسهم الشركات التي تحقق وتوزع أرباح.

#### سادس عشر : أتعاب التدقيق .

مدقّو حسابات الشركة هم السادة ميثاق للاستشارات وتدقيق الحسابات وقد بلغت أتعابهم لعام ٢٠٢٥ مبلغ وقدره ٢٠٠٠ دينار مضاف إليها ١٦٪ ضريبة المبيعات.



## سابع عشر: أ. عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة .

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم في ٢٠٢٥	عدد الأسهم في ٢٠٢٤
١	المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	٢٠٠٠١	١٠٠٠٠
٢	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردنية	٢٦٠٠٠٠	٢٣٠٠٠٠
	السيد فادي سعيد لبيب برانسي		فلسطينية	لا توجد	لا توجد
٣	عاطف سليمان حسن العقارية	عضو مجلس إدارة	أردنية	١٠٠١٠	١٨٧٣٢٩
٤	الشركة العقارية الاردنية للتنمية	عضو مجلس إدارة منذ ٢٠٢٥-٩-٣٠	أردنية	٢٩٠٠٠٠	٢٣٠٠٠٠
	يوسف احمد سعيد قيسييه			١٠١٠٤٣	٨٨١٩٠
٥	شركة هامان العقارية	عضو مجلس الإدارة	أردنية	٣٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠
	السيد يوسف هشام يوسف الصالحي		أردنية	لا توجد	لا توجد

لا يوجد أي شركات مسيطر عليها من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية العليا.





ب . عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة الذين إنتهت عضويتهم خلال السنة .

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم في ٢٠٢٥	عدد الأسهم في ٢٠٢٤
١	تامر عاطف سليمان العقاربه	عضو مجلس الإدارة لغاية ٢٠٢٥/٠٩/٢٥	أردنية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠

ج . عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا التنفيذية .

الرقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام ٢٠٢٥	عدد الاسهم لعام ٢٠٢٤	الجنسية
١	هيثم شهير محمد المنير	المدير العام اعتباراً من ٢٠٢٣/١٢/٠٧	---	---	الأردنية
٢	سامر مصطفى سليم قلالوة	المدير المالي اعتباراً من ٢٠٢٣/٠٩/٠٣	---	---	فلسطينية

لا توجد اي شركات مسيطر عليها من قبل اشخاص الادارة التنفيذية العليا



د . عدد الأوراق المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

الرقم	الاسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في	
				٢٠٢٤	٢٠٢٥
هيثم شهير محمد المنير ( المدير العام )					
١	السيدة ميساء احمد هاشم الحلو	زوجة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية
٢	السيد محمد هيثم شهير المنير	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية
٣	الفاضلة ايه هيثم شهير المنير	ابنة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية
٤	الفاضلة سلمى هيثم شهير المنير	ابنة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية

الرقم	الاسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في	
				٢٠٢٤	٢٠٢٥
سامر مصطفى سليم قلالوة ( المدير المالي )					
١	السيدة إسراء صايل نمر قلالوة	زوجة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية
٢	السيد نديم سامر مصطفى قلالوة	ابن	فلسطينية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية
٣	السيد مصطفى سامر مصطفى قلالوة	ابن	فلسطينية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية



الرقم	الاسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في	
				٢٠٢٥	٢٠٢٤
عاطف سليمان حسن العقارية (عضو مجلس الإدارة)					
١	السيدة ميسون سليمان محمد عربيات	زوجة	أردنية	لايوجد	٣٩٦

الرقم	الاسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في	
				٢٠٢٥	٢٠٢٤
يوسف احمد سعيد قيسيه (عضو مجلس الإدارة) منذ ٢٠٢٥/٩/٣٠					
١	السيدة رحاب محمد الجوراني	زوجة	أردنية	لايوجد	لايوجد

الرقم	الاسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في	
				٢٠٢٥	٢٠٢٤
تامر عاطف سليمان العقارية (عضو مجلس الإدارة) حتى تاريخ ٢٠٢٥/٠٩/٢٥					
١	السيدة زين راكان الجازي	زوجة	أردنية	لايوجد	لايوجد



## ثامن عشر: أ . كشف بالمكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٥

اسم العضو	المنصب	الرواتب السنوية	بدل التنقلات	المكافآت السنوية	إجمالي المزايا
المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	---	٦٠٠٠	---	٦٠٠٠
الشركة الدولية للاستثمارات الطبية	نائب رئيس مجلس الإدارة	---	٩٠٠	---	٩٠٠
فادي سعيد لبيب برانسي	نائب رئيس مجلس الإدارة	---	٢١٠٠	---	٢١٠٠
عاطف سليمان حسن العقارية	عضو مجلس الإدارة	---	٣٠٠٠	---	٣٠٠٠
الشركة العقارية الاردنية للتنمية	عضو مجلس الإدارة	---	٢٢٥	---	٢٢٥
يوسف احمد سعيد قيسييه	عضو مجلس الإدارة	---	٥٢٥	---	٥٢٥
شركة هاماان العقارية	عضو مجلس الإدارة	---	٩٠٠	---	٩٠٠
يوسف هشام يوسف الصالحي	عضو مجلس الإدارة	---	٢١٠٠	---	٢١٠٠



ب . المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة الذين انتهت عضويتهم.

اسم العضو	المنصب	الرواتب السنوية	بدل التنقلات	المكافآت السنوية	إجمالي المزايا
تامر عاطف سليمان العقاربه	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٢٥/٠٩/٢٥	---	٢٢٠٨,٣٣	---	٢٢٠٨,٣٣

ج . كشف بالمكافآت والمزايا التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية .

اسم العضو	المنصب	أتعاب سنوية	الرواتب السنوية	بدل التنقلات	المكافآت السنوية	إجمالي المزايا
السيد هيثم شهير محمد المنير	المدير العام إعتباراً من ٢٠٢٣/١٢/٠٧	٦٠٠٠	---	---	---	٦٠٠٠
السيد سامر مصطفى سليم قلالوة	المدير المالي إعتباراً من ٢٠٢٣/٠٩/٠٣	٣٦٠٠	---	---	---	٣٦٠٠



### **تاسع عشر : التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة .**

لم تقدم الشركة خلال السنة المالية المنتهية أي تبرعات لأي جهة تذكر ولم توزعه أي منح معينة.

### **عشرون : العقود والمشاريع والارتباطات .**

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

### **الحادي والعشرين : مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي المالية .**

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

### **عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٥ المالية .**

تم عقد ٦ اجتماعات مجلس إدارة خلال عام ٢٠٢٥.



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(المساهمة العامة المحدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## **القوائم المالية**

**وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية**

**كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥**







شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
المساهمة العامة المحدودة

## القوائم المالية

وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية

كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥

## فهرس المحتويات

صفحة	
٤٦-٤٣	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤٨	قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
٤٩	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
٥٠	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
٥١	قائمة التدفقات النقدية المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
٦٨ - ٥٣	إيضاحات حول القوائم المالية





**Methaq**

**gmni**  
member  
an association of  
legally independent  
accounting firms  
partnering for success

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة التحديث للاستثمارات العقارية المحترمين

مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

### الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية لشركة التحديث للاستثمارات العقارية - مساهمة عامة محدودة ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2025، وكل من قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات حول القوائم المالية، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة و المعلومات التوضيحية الأخرى .

برأينا ، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2025 ، وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية. اننا مستقلون عن الشركة وفقاً للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق القوائم المالية بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الاخلاقية الأخرى ، وفقاً لهذه المتطلبات .

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر اساساً لرأينا حول التدقيق .

### لفت الانتباه

كما هو مبين في الإيضاح رقم (6) من القوائم المالية ، قامت الشركة بتغيير سياستها المحاسبية فيما يخص القياس اللاحق لبنود الممتلكات و المعدات ( الاراضي و المباني ) بعد الاعتراف المبدئي من نموذج التكلفة الى نموذج اعادة التقييم ، بناء على قرار مجلس الادارة بتاريخ 15 تشرين الأول 2025. و قد بلغ فائض اعادة التقييم مبلغ 681,202 دينار اردني تم تسجيله في حساب مستقل ضمن حقوق المساهمين تحت مسمى (فائض اعادة تقييم الممتلكات)، وبموجب تعليمات هيئة الأوراق المالية " تعليمات اثبات القيمة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة 2022 الصادرة استناداً لأحكام المادة (12) من قانون الأوراق المالية رقم (18) لسنة 2017 فإنه يحظر التصرف في فائض إعادة التقييم إلا بعد الإستبعاد أو البيع.

### أمر آخر

إن القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 تم تدقيقها من قبل مدقق حسابات آخر وأصدر تقرير غير متحفظ حولها بتاريخ 10 شباط 2025.

Methaq consulting & auditing, A member of GMN International, an Association of legally Independent Accounting Firms, Amman, Jabal Al- Hussein, Khaled Bin Al Waleed Str, Adel Al- Qassem Complex, Office No.511, P.O Box : 921555 Amman 11192, Jordan. T: +962-795889928 - +962-796302480, [www.methaq-jo.com](http://www.methaq-jo.com)



**Methaq**

**gmni**  
member  
an association of  
legally independent  
accounting firms  
partnering for success

يتبع تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة التحديث للاستثمارات العقارية المحترمين  
المساهمة العامة المحدودة  
31 كانون الأول 2025  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

**أمور التدقيق الهامة**

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية للفترة الحالية إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

أمر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق الرئيسي في تدقيقنا
<b>تقييم الممتلكات والمعدات (الأراضي والمباني)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- تمثل الممتلكات والمعدات مانسبته 84% من إجمالي الموجودات، إن تحديد القيمة العادلة لتلك الممتلكات والمعدات يعتمد اعتماداً كبيراً على التقديرات والإفتراضات، فقد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.</li><li>- قامت الشركة بتغيير سياستها المحاسبية فيما يخص القياس اللاحق لبنود الممتلكات والمعدات (الأراضي والمباني) بعد الاعتراف المبذون من نموذج التكلفة إلى نموذج إعادة التقييم.</li><li>- قامت الشركة بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الممتلكات والمعدات (الأراضي والمباني) وقد بلغ فائض إعادة التقييم 681,202 دينار ضمن حقوق المساهمين تحت مسمى (فائض إعادة تقييم الممتلكات).</li></ul>	<b>وفيما يلي أهم إجراءات تدقيقنا لهذا الأمر:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- لقد قمنا بتقييم تلك التقييمات والمستندة إلى خبراء عقاريين مستقلين واحتساب القيمة العادلة لتلك الممتلكات والمعدات.</li><li>- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات الشركة في الإيضاحات حول القوائم المالية.</li></ul>
<b>المدينون</b> <p>وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإن على الشركة مراجعة عملية احتساب مخصص تدني الذمم المدينة، تقوم الإدارة بتقدير الانخفاض في قيمة الذمم المدينة من خلال استخدام الافتراضات والتقدير، ونظراً لأهميتها تعتبر أحد مخاطر التدقيق الهامة، ولقد تم الاعتراف بمخصص تدني ذمم مدينة.</p>	<b>وفيما يلي أهم إجراءات تدقيقنا لهذا الأمر:</b> <p>إن إجراءات التدقيق شملت دراسة إجراءات الرقابة المستخدمة من قبل الشركة على عملية تحصيل الذمم المدينة، والتحقق من أرصدة عينة من ذمم العملاء من خلال استلام التأييدات المباشرة، وتم دراسة كفاية مخصص التدني المرصود مقابل الذمم المدينة وذلك من خلال تقييم فرضيات الإدارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوفرة حول مخاطر الذمم الأجلة، لقد قمنا أيضاً بتقييم كفاية الإفصاحات للشركة حول التقديرات المهمة في الوصول لمخصص التدني المسجل.</p>
<b>المعاملات مع أطراف ذات علاقة</b> <p>وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، تدخل الشركة في معاملات جوهرية مع الجهات ذات العلاقة تتمثل بالإيرادات والمصاريف، إن مخاطر هذه المعاملات تكمن باستخدام مثل هذه المعاملات لغايات تضخيم الإيرادات أو لتوزيع الأرباح، تعتبر المعاملات مع جهات ذات علاقة ذات الأرصدة الجوهرية وعدد المعاملات الكبير هي الأكثر خطورة من ناحية التدقيق.</p>	<b>وفيما يلي أهم إجراءات تدقيقنا لهذا الأمر:</b> <p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها بتقييم إجراءات الإدارة لتحديد وتسجيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة، والإطلاع على المعاملات والعقود المهمة مع هذه الجهات لفهم طبيعة هذه المعاملات، وكذلك الحصول على تأييدات للأرصدة ومراجعة كشوفات حسابات الجهات ذات العلاقة، وفحص عينات من المستندات المعززة والموافقات الإدارية على هذه المعاملات، كما قمنا بالحصول على احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعه المعد من قبل الإدارة كما في نهاية السنة المالية 31 كانون الأول 2025.</p> <p>إن إفصاحات المعاملات مع أطراف ذات علاقة مبينة في إيضاح رقم (12).</p>

Methaq consulting & auditing, A member of GMN International, an Association of legally Independent Accounting Firms, Amman, Jabal Al- Hussein, Khaled Bin Al Waleed Str, Adel Al- Qassem Complex, Office No.511, P.O Box : 921555 Amman 11192, Jordan. T: +962-795889928 - +962-796302480, [www.methaq-jo.com](http://www.methaq-jo.com)



**Methaq**

**gmni**  
member  
an association of  
legally independent  
accounting firms  
partnering for success

يتبع تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة التحديث للاستثمارات العقارية المحترمين  
المساهمة العامة المحدودة  
31 كانون الأول 2025  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

#### معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبيد أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهر في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

#### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. عند إعداد القوائم المالية، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك. إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

#### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت. إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، وقد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية. كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

Methaq consulting & auditing, A member of GMN International, an Association of legally Independent Accounting Firms, Amman, Jabal Al- Hussein, Khaled Bin Al Waleed Str, Adel Al- Qassem Complex, Office No.511, P.O Box : 921555 Amman 11192, Jordan. T: +962-795889928 - +962-796302480, [www.methaq-jo.com](http://www.methaq-jo.com)



**Methaq**

**gmni**  
member  
an association of  
legally independent  
accounting firms  
partnering for success

يتبع تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة التحديث للاستثمارات العقارية المحترمين  
المساهمة العامة المحدودة  
31 كانون الأول 2025  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن الشركة لإبداء رأي حول القوائم المالية. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق الشركة. نحن نبقي وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق. لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى)، حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.
- لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.
- من تلك الأمور التي تم إصالتها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ شركة التحديث للاستثمارات العقارية بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
20 كانون الثاني 2026



ميثاق للاستشارات وتدقيق الحسابات

علي عطيه

إجازة رقم 895

Methaq consulting & auditing, A member of GMNI International, an Association of legally Independent Accounting Firms, Amman, Jabal Al- Hussein, Khaled Bin Al Waleed Str, Adel Al- Qassem Complex, Office No.511, P.O Box : 921555 Amman 11192, Jordan. T: +962-795889928 - +962-796302480, [www.methaq-jo.com](http://www.methaq-jo.com)



## البيانات المالية



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### قائمة المركز المالي

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	ايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
1,485,460	2,147,526	6	ممتلكات ومعدات
103,963	306,313	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,652	3,652	8	إستثمارات عقارية
<b>1,593,075</b>	<b>2,457,491</b>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
2,844	7,878	9	أرصدة مدينة أخرى
143,913	50,013	10	مدينون
-	-	11	أوراق القبض
38,660	23,889	12- أ	مستحق من اطراف ذات علاقة
9,506	4,984	13	نقد وما في حكمه
<b>194,923</b>	<b>86,764</b>		مجموع الموجودات المتداولة
<b>1,787,998</b>	<b>2,544,255</b>		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
		14	حقوق المساهمين
2,300,000	2,300,000	1	رأس المال المصرح به والمدفوع
127,614	130,055		إحتياطي إجباري
6,302	6,302		إحتياطي إختياري
5,481	55,536		إحتياطي القيمة العادلة
-	681,202		فائض اعادة تقييم الممتلكات
(709,220)	(680,876)		خسائر متراكمة
<b>1,730,177</b>	<b>2,492,219</b>		مجموع حقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
47,650	48,046	15	أرصدة دائنة أخرى
2,530	-	12- ب	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
7,641	3,990		دائنون
<b>57,821</b>	<b>52,036</b>		مجموع المطلوبات المتداولة
<b>1,787,998</b>	<b>2,544,255</b>		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات





## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٥

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
141,522	173,691		الإيرادات
(122,480)	(123,118)	16	تكلفة الإيرادات
<b>19,042</b>	<b>50,573</b>		<b>مجمول الربح</b>
(66,864)	(66,668)	17	مصاريق إدارية
4,596	8,600		المردود من مخصص أوراق قبض
2,550	7,795		أرباح موزعه
1,259	24,109		إيرادات أخرى
(35,000)	-		مخصص خسائر ائتمانية متوقعه
44,972	-		المردود من مخصص القضايا
16,650	-		المردود من مخصص التزامات متوقعه
<b>(12,795)</b>	<b>24,409</b>		<b>ربح / خسارة السنة قبل الضريبة</b>
-	-	18	ضريبة دخل السنة
-	(127)	18	ضريبة المساهمة الوطنية
<b>(12,795)</b>	<b>24,282</b>		<b>الخسارة / الدخل الشامل للسنة</b>
			<b>يضاف: بنود الدخل الشامل الآخر</b>
5,643	55,536		التغيير في القيمة العادلة للموجودات المالية
2,503	6,503		أرباح بيع موجودات مالية
<b>(4,649)</b>	<b>86,321</b>		<b>مجموع الربح / الخسارة الشاملة</b>
<b>(0.006)</b>	<b>0.011</b>	19	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح / خسارة السنة

إن الأيضاحات المرفقة من (1) الى (24) تشكل جزءاً من هذه القائمة و تقرأ معها



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٥

المجموع	خسائر متراكمة	فلس إعادة تقييم	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي إلتقاري	إحتياطي إداري	رأس المال المدفوع	
ميتار أردني	ميتار أردني	ميتار أردني	ميتار أردني	ميتار أردني	ميتار أردني	ميتار أردني	
1,730,177	(709,220)	-	5,481	6,302	127,614	2,300,000	للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2025
6,503	6,503	-	-	-	-	-	الرصيد في 1 كانون الثاني 2025
50,055	-	-	50,055	-	-	-	إرباح متحققة من بيع موجودات مالية من خلال
24,282	24,282	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
681,202	-	681,202	-	-	-	-	التغير في إحتياطي القيمة العادلة
-	(2,441)	-	-	-	2,441	-	الدخل الشامل للسنة
2,492,219	(680,876)	681,202	55,536	6,302	130,055	2,300,000	فلس إعادة تقييم الممتلكات
							المحول الى الإحتياطي الإداري
							الرصيد في نهاية السنة
1,734,826	(698,928)	-	(162)	6,302	127,614	2,300,000	للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2024
2,503	2,503	-	-	-	-	-	الرصيد في 1 كانون الثاني 2024
5,643	-	-	5,643	-	-	-	أرباح متحققة من بيع موجودات مالية من خلال
(12,795)	(12,795)	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
1,730,177	(709,220)	-	5,481	6,302	127,614	2,300,000	التغير في إحتياطي القيمة العادلة
							الخسرة الشاملة للسنة
							الرصيد في نهاية السنة



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٥

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
(12,795)	24,409	ربح / خسارة السنة قبل الضريبة
		<b>تعديلات :</b>
18,543	19,136	استهلاكات
2,503	6,503	ارباح/ خسائر بيع موجوات مالية
<b>8,251</b>	<b>50,048</b>	<b>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال العامل</b>
25,613	93,900	مدينون
19,223	(5,034)	أرصدة مدينة أخرى
(7,887)	(3,651)	دائنون
(142,982)	272	أرصدة دائنة أخرى
109,576	14,771	اطراف ذات علاقة
<b>11,794</b>	<b>150,306</b>	<b>صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(10,311)	(152,298)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<b>(10,311)</b>	<b>(152,298)</b>	<b>صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
2,530	(2,530)	اطراف ذات علاقة
<b>2,530</b>	<b>(2,530)</b>	<b>صافي التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية</b>
<b>4,013</b>	<b>(4,522)</b>	<b>التغير في رصيد النقد</b>
5,493	9,506	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<b>9,506</b>	<b>4,984</b>	<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من (1) الى (24) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .





## ايضاحات حول القوائم المالية



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

#### (1) عام

تأسست شركة التحديث للاستثمارات العقارية كشركة أردنية مساهمة عامة محدودة وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (420) بتاريخ 22 تشرين الأول 2006 براسمال مصرح به 2,300,000 دينار أردني ومكتتب به ومدفوع بقيمة 2,300,000 دينار أردني مقسم الى 2,300,000 سهم، قيمة كل سهم اسمية دينار أردني واحد.

تتمثل غايات الشركة الرئيسية فيما يلي:

- الاستثمار في الأراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها.
- تملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لاحكام الأنظمة.

تم إقرار القوائم المالية المرحلية الموجزة للشركة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 20 كانون الثاني 2026.

#### (2) أساس الإعداد

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية والتي تم تطبيقها وفقاً لمبدأ الثبات لجميع السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.  
تم عرض القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل أيضاً عملة الشركة الوظيفية.  
إن المبالغ الظاهرة مقربة لأقرب دينار.  
تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ومعايير المحاسبة الدولية والتفسيرات (تشكل مع IFRS) ووفقاً لمتطلبات القانون الأردني.  
إن إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب استخدام تقديرات محاسبية هامة ومحددة، كما يتطلب أيضاً من الإدارة استخدام تقديراتها الخاصة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. لا يوجد تقديرات وافتراسات لها أثر مادي استخدمت في إعداد القوائم المالية.

#### أساس القياس

تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

#### السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم إتباعها في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 باستثناء أثر تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتي أصبحت سارية المفعول للفترة المالية التي بدأت في أو بعد الأول من كانون الثاني 2025 كما يلي:

#### التعديلات الجديدة على المعايير

تم تطبيق المعايير المعدلة التالية من قبل الشركة عند إعداد هذه القوائم المالية. لم ينتج عن تطبيق التعديلات أدناه أي تغييرات في الربح أو حقوق المساهمين للشركة المبلغ عنها سابقاً، لكن قد ينتج عنها إفصاحات إضافية في نهاية السنة.

#### تاريخ السريان

#### المعيار

كانون الثاني 2025

- عدم القدرة على التبادل - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21)

لم ينتج عن تطبيق المعيار أعلاه أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

المعايير / التعديلات المصدرة ولم تصبح سارية المفعول بعد

المعيار	تاريخ السريان
تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية – (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7)	كانون الثاني 2026
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية – إصدار رقم 11	كانون الثاني 2026
العقود المرجعية للكهرباء المعتمدة على الطبيعة – (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7)	كانون الثاني 2026
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18- العرض و الإفصاح في البيانات المالية	كانون الثاني 2027
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 – الشركات التابعة غير المدرجة في السوق – الإفصاحات بيع أو مساهمة في الموجودات بين مستثمر و شركة زميلة أو مشروع مشترك – (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28)	كانون الثاني 2027
تقيم الشركة حاليا اثر هذه التعديلات . ستطبق الشركة هذه التعديلات في تاريخ سريانها	غير محدد

### (3) ملخص لأهم السياسات المحاسبية

#### ممتلكات ومعدات

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

المباني	2%
أجهزة كهربائية	15%
اثاث وديكورات	15%
سيارات	15%
نظام الإطفاء	15%
أجهزة وبرامج كمبيوتر	25%

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

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

#### مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة التطوير والمصاريف المباشرة. لا يتم البدء باستهلاك المشاريع تحت التنفيذ حتى يتم الانتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام

#### استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلص منها أو عند التوقف عن استخدامها ولا يتوقع وجود منفعة مستقبلية منها. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد.

يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك إما بانتهاء إشغالها من قبل المالك أو بتأجيرها لطرف آخر أو باكتمال عملية الإنشاء أو التحديث. يتم التحويل من الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك بإشغالها من قبل المالك أو البدء بتحديثها تمهيداً لبيعها.



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

**موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل**  
تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في غير أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة.

يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الشامل.  
يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الشامل في بند مستقل.

#### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

#### عقارات معدة للبيع

يتم الاعتراف بالعقارات المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.  
تشمل تكلفة العقارات المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الأرض وتكاليف البناء من قبل الشركة.  
تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق للسعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

#### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصمها 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.

#### قروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة 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.  
يتم إثبات الذمم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

#### مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، على سبيل المثال في إطار عقد التأمين - يتم الاعتراف بالاسترداد كأصل منفصل فقط عندما يكون الاسترداد مؤكداً ويظهر المصروف المرتبط بهذا المخصص بقائمة الدخل بالصافي بعد خصم الاسترداد.  
يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

#### التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي 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.





## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٥

#### تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه. يتم تسجيل الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة ويستثنى من الإيرادات الخصومات ومردودات المبيعات.

يتم إثبات إيرادات المبيعات عندما تنتقل مخاطر الملكية للبضائع جوهرياً إلى المشتري.

يتم تحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

#### تدني الموجودات غير المالية

إن الموجودات غير المالية تصبح خاضعة لاختبار التدني عندما يظهر حدث أو تغير في الظروف يكون مؤشراً إلى أن قيمة الموجودات الدفترية من المحتمل أن تكون أقل من قيمته الاسترداد. يتم تخفيض الأصل عندما تتجاوز قيمته الدفترية قيمته القابلة للاسترداد ( القيمة المستبدلة أو القيمة العادلة مطروحة منها تكلفة البيع أيهما أعلى ). يتم قيد التدني ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر .

#### العملات الأجنبية

يتم تسجيل التعاملات التي تقوم بها الشركة بعملة مختلفة عن عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تمارس الشركة نشاطاتها من خلالها (عملتها الوظيفية - الدينار الأردني) باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ حدوث تلك التعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ إعداد القوائم المالية ويتم الاعتراف بأرباح وخسائر فروقات العملة الناجمة مباشرة في بيان الدخل يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المثبتة بالتكلفة التاريخية باستخدام السعر السائد في تاريخ حدوث تلك التعاملات بينما يتم تحويل البنود غير النقدية المثبتة بالقيمة العادلة باستخدام السعر السائد بتاريخ تقييم تلك الموجودات ويتم الاعتراف بأرباح وخسائر التقييم كجزء من تلك القيمة العادلة.

#### الموجودات المالية

تقوم الشركة بتصنيف الموجودات المالية كما هو مبين أدناه بناء على الهدف من الحصول على هذا الأصل ولم يتم تصنيف أي منها كموجودات مالية محفظة لها لتاريخ الاستحقاق.

إن السياسة المحاسبية للموجودات المالية هي كما يلي:

#### القروض والذمم المدينة

هي الموجودات المالية غير المشتقة ذات الدفعات الثابتة أو المحددة والتي لم يتم تسعيرها في سوق نشط وتنشأ أساساً عن طريق تقديم السلع والخدمات للعملاء (مثل الذمم التجارية)، وهي أيضاً تتضمن أنواع أخرى من الأصول النقدية التعاقدية والتي يتم الاعتراف بها أولاً بالقيمة العادلة مضافاً إليها التكاليف المباشرة المرتبطة بالحصول عليها، ويتم الاعتراف بها لاحقاً بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصاً مخصص تدني القيمة.

يتم تكوين مخصص تدني القيمة عندما يكون هناك دليل موضوعي (مثل صعوبات مالية كبيرة من جانب الطرف المقابل أو تقصير أو تأخير كبير في الدفع) أي أن الشركة لن تكون قادرة على تحصيل كل المبالغ المستحقة بموجب ما اتفق عليه، تكون قيمة المخصص الفرق بين صافي القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة تحصيلها للذمة التي يجري لها التدني، تظهر الذمم التجارية بالصافي بعد تنزيل المخصص الذي يسجل في حساب مستقل ويقابله خسارة يتم قيدها ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، عند التأكد من أن الذمة التجارية لن يتم تحصيلها، يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية لها مقابل المخصص المرتبط بها.

النقد وما في حكمه يشمل النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب لدى البنوك، وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل ذات السيولة العالية التي تكون تواريخ استحقاقها خلال ثلاثة أشهر أو أقل.



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

#### المطلوبات المالية

تقوم الشركة بتصنيف المطلوبات المالية بناء على الهدف من الحصول على هذا الالتزام. إن السياسة المحاسبية للمطلوبات المالية هي كما يلي:

النعم التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بضم المورددين والأرصدة الدائنة النقدية الأخرى بالقيمة العادلة وتدرج لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال.

#### رأس المال

يتم تصنيف الأدوات الصادرة من قبل الشركة كحقوق ملكية فقط إلى الحد الذي لا ينطبق عليها تعريف الموجود أو المطلوب المالي. يتم تصنيف الأسهم العادية للشركة كأدوات حقوق الملكية.

#### منافع الموظفين

يتم قيد مساهمة الشركة في خطة منافع الموظفين المحددة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في السنة التي تخصصها.

#### الأصول المستأجرة

يعتبر الإيجار تشغيلي عندما لا يتم نقل المخاطر والمنافع الهامة المرتبطة بالملكية إلى الشركة، يتم قيد الإيجارات المستحقة بموجب عقد الإيجار في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

#### البضاعة

تظهر البضاعة بسعر الكلفة وفقاً لطريقة المتوسط المرجح.

#### (4) الأدوات المالية – إدارة المخاطر

قد تتعرض الشركة من خلال نشاطاتها للمخاطر التالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السوق
- مخاطر السيولة

كباقي الشركات تتعرض الشركة للمخاطر نتيجة استخدام الأدوات المالية، يبين هذا الإيضاح أهداف وسياسات وإجراءات الشركة لإدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة لقياسها. بالإضافة إلى ذلك تم عرض معلومات كمية عنها خلال هذه القوائم المالية.

#### (i) الأدوات المالية الرئيسية

إن الأدوات المالية الرئيسية المستخدمة من قبل الشركة والتي تنشأ عنها مخاطر هي ما يلي:

- نقد وما في حكمه
- ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى
- ذمم تجارية وأرصدة دائنة أخرى

#### (ii) الأدوات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة

إن الأدوات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة تتضمن النقد وما في حكمه وذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى وذمم تجارية وأرصدة دائنة الأخرى وقروض.

إن القيمة الدفترية للأدوات المالية المذكورة أعلاه تساوي تقريباً قيمتها العادلة.



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

تتحمّل إدارة الشركة مسؤولية تحديد وتنفيذ أهداف وسياسات إدارة المخاطر ويكون الهدف العام هو وضع سياسات تؤدي إلى تخفيض المخاطر إلى أقصى حد ممكن بدون التأثير على مرونة الشركة وقدرتها التنافسية وفيما يلي تفاصيل أكثر عن تلك السياسات:

#### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر حدوث خسارة مالية للشركة نتيجة عدم مقدرة العميل أو الطرف الآخر على الوفاء بالتزامات التعاقدية للأداة المالية. لا تتعرض الشركة لمثل هذا النوع من المخاطر كونها تتعامل مع بنوك ذات تصنيف ائتماني مناسب ولا يوجد مبالغ مستحقة على أطراف أخرى.

تنشأ مخاطر الائتمان من النقد وما في حكمه ودائع لدى البنوك ويتم مواجهة ذلك من خلال التعامل مع بنك ذو تصنيف ائتماني مناسب.

#### مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق نتيجة استخدام أدوات مالية تحمل فوائد أو قابلة للمتاجرة أو بعملة أجنبية وتتمثل المخاطر في أن القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية ستتذبذب نتيجة التغير في معدلات الفائدة (مخاطر معدلات الفائدة) وأسعار صرف العملات (مخاطر العملات) وعوامل سوق أخرى (مخاطر الأسعار الأخرى).

لا تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الفائدة والعمولات المذكورة في الفقرة السابقة وذلك لعدم امتلاكها لأدوات مالية تحمل سعر فائدة متغير. كما لا يوجد مبالغ من المتوقع أن يتم تسويتها بالعملة الأجنبية. كما لا يوجد لدى الشركة استثمارات في أدوات ملكية لشركات أخرى.

#### مخاطر السيولة

تنشأ مخاطر السيولة نتيجة إدارة رأس المال العامل وسداد التزاماتها. حيث تتمثل المخاطر في أن تواجه الشركة صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية عندما تستحق.

تحرص الإدارة على أن توفر دائماً السيولة المناسبة للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها .

إن السيولة في الشركة كما بتاريخ القوائم المالية كما يلي :

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
194,923	86,764
(57,821)	(52,036)
<b>137,102</b>	<b>34,728</b>

الموجودات المتداولة

المطلوبات المتداولة

فائض رأس المال العامل

#### إدارة رأس المال

تراقب إدارة الشركة رأس المال المعدل والذي يشمل جميع بنود حقوق الملكية (رأس المال والخسائر المتراكمة).

تهدف إدارة الشركة بإدارة رأس المال لما يلي:

- حماية قدرة الشركة على الاستمرارية وتحقيق عوائد للشركاء ومنافع للمتعاملين مع الشركة.
- تحقيق عائد مناسب للشركاء من خلال تسعير الخدمات المقدمة بشكل يتناسب مع مستويات المخاطر.

تراقب الإدارة هيكل رأس المال وتجري التعديلات اللازمة على مكوناته في ظل متغيرات الظروف الاقتصادية وطبيعة المخاطر المرتبطة بموجودات الشركة. وللحفاظ على هيكل رأس مال متوازن قد تعدل الشركة المبالغ المدفوعة كتوزيعات أرباح على المساهمين وتخفيض أوزيادة رأس المال أو بيع بعض الموجودات لتخفيض الدين.



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

#### ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

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

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية. خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018، صدر قانون ضريبة الدخل المعدل رقم (38) لعام 2018 (تاريخ التطبيق 1 كانون الثاني 2019). وقد أدى القانون المعدل إلى تغيير نسبة ضريبة الدخل للشركات بالإضافة إلى احتساب المساهمة الوطنية لغرض سداد الدين الوطني حيث أنه تم تحديد معدلات المساهمة الوطنية في القانون المعدل على أساس القطاع.

#### (5) التقديرات المحاسبية الهامة والافتراضات

تقوم الشركة بتقديرات وافتراضات محددة مستقبلية، تقيم التقديرات والافتراضات بشكل مستمر بناءً على أساس الخبرة السابقة وعوامل أخرى بما في ذلك التوقعات للأحداث المستقبلية التي تعتقد الشركة بأنها معقولة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات والافتراضات، وفيما يلي بعض التقديرات المحاسبية الهامة المعتمدة في إعداد القوائم المالية:

##### ممتلكات ومعدات

تراجع الشركة تقدير الأعمار الانتاجية للممتلكات والمعدات وطريقة الاستهلاك للتأكد من انها تعكس المنفعة المتحصل عليها، وفي حال وجود فرق يتم التعامل معه كتغيرات في التقديرات المحاسبية (في سنة التغيير والسنوات التالية).

##### مطالبات قضائية

تراجع الشركة القضايا الغير منتهية بمتابعة تطور اجراءاتها القانونية في تاريخ كل تقرير وذلك لتقييم الحاجة الى تكوين مخصصات أو الإفصاح في القوائم المالية. ومن العوامل التي تؤخذ بعين الاعتبار باتخاذ قرار المخصصات طبيعة الدعوى والمرحلة التي وصلت اليها (ويشمل ذلك الفترة ما بعد تاريخ القوائم المالية وقيل اصدارها بالشكل النهائي) ورأي وجهة نظر المستشارين القانونيين والتجربة السابقة لقضايا مشابهة اصف الى ذلك اي قرار للادارة حول كيفية الرد.

##### ضريبة الدخل

ان الشركة خاضعة لضريبة الدخل، وان تكوين مخصص لضريبة الدخل يحتاج الى تقديرات هامة خلال النشاط الاعتيادي يوجد عدد من الحركات المالية والاحتسابات التي يكون تحديد الضريبة بشكل نهائي غير مؤكد حولها نتيجة لذلك تعترف الشركة بالالتزام الضريبي استنادا الى تقديرات فيما اذا سيستحق اي ضرائب او فوائد اضافية.



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

#### (6) ممتلكات ومعدات

المجموع	نظام إطفاء	أجهزة وبرامج كمبيوتر	عدد أدوات مطبخ	ديكورات	أثاث ومفروشات	أجهزة كهربائية	مباني	أراضي	التكلفة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
2,483,499	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	927,163	796,000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2025
(251,611)	-	-	-	-	-	-	(251,611)	-	أفقال مجمع اخلاك المباني المعاد تقييمها
681,202	-	-	-	-	-	-	370,289	310,913	اعادة تقييم الممتلكات والمعدات
<b>2,913,090</b>	<b>830</b>	<b>10,395</b>	<b>175,030</b>	<b>146,311</b>	<b>227,250</b>	<b>200,520</b>	<b>1,045,841</b>	<b>1,106,913</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2025
998,039	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	237,703	-	الإستهلاك المتراكم
19,136	-	-	-	-	-	-	19,136	-	الرصيد في 1 كانون الثاني 2025
(251,611)	-	-	-	-	-	-	(251,611)	-	إستهلاكات
<b>765,564</b>	<b>830</b>	<b>10,395</b>	<b>175,030</b>	<b>146,311</b>	<b>227,250</b>	<b>200,520</b>	<b>5,228</b>	<b>-</b>	أفقال مجمع اخلاك المباني المعاد تقييمها
<b>2,147,526</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,040,613</b>	<b>1,106,913</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2025
<b>1,485,460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>689,460</b>	<b>796,000</b>	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2025
									القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2024

#### (7) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
98,479	250,777
<b>98,479</b>	<b>250,777</b>
5,481	55,536
<b>103,963</b>	<b>306,313</b>

#### داخل الأردن

#### شركات مساهمة عامة (مدرجة)

محفظة الموجودات المالية - بالتكلفة

#### المجموع

احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية \*

#### القيمة العادلة

\* يمثل احتياطي القيمة العادلة قيمة النقص أو الزيادة في القيمة العادلة للموجودات المالية وتتلخص فيما يلي:

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
(162)	5,481
5,643	50,055
<b>5,481</b>	<b>55,536</b>

رصيد بداية السنة

صافي التغير في الاحتياطي خلال السنة

رصيد نهاية السنة



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

#### (8) إستثمارات عقارية

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
9,000	9,000
(5,348)	(5,348)
<b>3,652</b>	<b>3,652</b>

الأراضي بالكلفة  
مخصص تدني الأراضي\*  
الصافي

\* قامت الشركة في عام 2023 بتقييم الأراضي من قبل مقيمين عقاريين وبلغ متوسط أسعار التقييم مبلغ 3,652 دينار.

#### (9) أرصدة مدينة أخرى

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
355	5,206
1,817	1,817
672	855
<b>2,844</b>	<b>7,878</b>

ذمم مدينة أخرى  
تامينات مستردة  
مصاريف مدفوعة مقدما  
المجموع

#### (10) مدينون

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
223,688	129,788
(79,775)	(79,775)
<b>143,913</b>	<b>50,013</b>

مدينون\*  
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة  
الصافي

\* تتضمن الذمم المدينة ذمة بقيمة 104,195 دينار أردني تعود للسيد مالك الزبون نتيجة بيع ارض له بضمان رهن الأرض من الدرجة الأولى لصالح الشركة.

تتلخص الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يلي :

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
88,928	79,775
(9,153)	-
<b>79,775</b>	<b>79,775</b>

رصيد بداية السنة  
ذمم معدومة  
رصيد نهاية السنة



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

#### (11) أوراق القبض

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
68,757	60,157
(68,757)	(60,157)
-	-

أوراق القبض قصيرة الأجل  
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة  
الصافي

#### تتلخص الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعه فيما يلي :

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
73,353	68,757
(4,596)	(8,600)
68,757	60,157

رصيد بداية السنة  
استيعادات  
رصيد نهاية السنة

#### (12) أطراف ذات علاقة

##### 12-أ المستحق من أطراف ذات علاقة – بالصافي

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
140,714	134,766
20,624	11,801
161,338	146,567
(122,678)	(122,678)
38,660	23,889

طبيعة التعامل

طبيعة العلاقة

تمويل  
تداول

شركة حليفة  
شركة حليفة

شركة اليرموك للاستثمارات السياحية  
شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية  
المجموع  
ينزل : خسائر ائتمانية متوقعة  
الصافي

#### تتلخص الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعه فيما يلي :

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
87,678	122,678
35,000	-
122,678	122,678

رصيد بداية السنة  
إضافات  
رصيد نهاية السنة

##### 12-ب مستحق إلى أطراف ذات علاقة

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
2,530	-
2,530	-

طبيعة التعامل

طبيعة العلاقة

تمويل

شركة حليفة

شركة هامان العقارية  
المجموع



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

#### (13) نقد وما في حكمه

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
924	3,724	نقد في الصندوق
8,582	1,260	نقد لدى البنوك
<b>9,506</b>	<b>4,984</b>	<b>المجموع</b>

#### (14) حقوق المساهمين

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 2,300,000 دينار مقسم إلى 2,300,000 سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.

#### احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة 10% من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل 25% من رأس مال الشركة المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية إطفاء الخسائر المتراكمة من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الإجباري على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

#### احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية الصافية بنسبة لا تزيد عن 20% خلال السنة والسنوات السابقة. يستخدم الاحتياطي الاختياري في الأغراض التي يقررها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين.

#### (15) أرصدة دائنة أخرى

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
27,719	27,593	امانات مساهمين
7,500	7,500	مخصص قضايا
1,700	4,608	مصاريف مستحقة
2,780	4,570	ايراد مقبوض مقدما
1,720	2,208	امانات ضريبة الدخل والمبيعات
-	822	أخرى
-	400	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
348	218	امانات الضمان الاجتماعي
-	127	مخصص ضريبة المساهمة الوطنية
4,869	-	صندوق رسوم الجامعات
1,014	-	امانات اخرى
<b>47,650</b>	<b>48,046</b>	<b>المجموع</b>





## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

#### (16) تكلفة الإيرادات

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
-	-
-	889
-	-
-	889
65,057	69,526
24,348	20,631
18,543	19,136
11,347	10,004
2,606	2,175
-	400
429	357
150	-
122,480	122,229
122,480	123,118

بضاعة أول المدة

مشتريات

بضاعة آخر المدة

تكلفة الطعام والشراب

مصاريف تشغيلية

مصاريف قاعه الافراح

الرواتب والاجور وملحقاتها

الاستهلاكات

كهرباء

صيانة

مصرف مكافأة نهاية الخدمة

رسوم تصاريح

اخرى

مجموع مصاريف التشغيل

تكلفة الإيرادات

#### (17) مصاريف إدارية واعمومية

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
-	17,958
12,024	12,866
12,427	12,417
9,250	11,850
4,085	3,250
4,613	2,350
1,166	1,474
7,502	1,415
1,645	1,226
426	756
356	575
168	531
6,802	-
6,400	-
66,864	66,668

تتقلات اعضاء مجلس الادارة

دعاية واعلان

رسوم ورخص واشتراكات

اتعاب ادارية

اتعاب مهنية

اتعاب حمامات

مياه

اخرى

بريد وهاتف وانترنت

قرطاسية ومطبوعات

تامين

مصاريف بنكية

رواتب واجور وملحقاتها

عمولات تحصيل

المجموع



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

#### (18) ضريبة الدخل

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
-	-
-	127
-	-
-	127

الرصيد في بداية السنة

المكون خلال السنة

المدفوع خلال السنة

مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

فيما يلي تسوية ضريبة دخل السنة مع الربح المحاسبي:

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
-	24,409
-	2,707
-	1,949
-	(7,795)
-	(8,600)
-	12,670
-	2,534
-	(2,707)
-	-
-	127
-	127

الربح المحاسبي

يضاف : ضريبة المسققات المدفوعة

يضاف : 25% من أرباح توزيع الأسهم

ينزل : أرباح توزيع الأسهم

ينزل : إيرادات غير خاضعة للضريبة

الدخل الخاضع للضريبة

ضريبة الدخل

ينزل : ضريبة الدخل المدفوعة - مسققات

إجمالي ضريبة الدخل

ضريبة المساهمة الوطنية

ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية

#### (19) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025
دينار أردني	دينار أردني
(12,795)	24,282
2,300,000	2,300,000
(0.006)	0.011

الربح / الخسارة للفترة العائد لمساهمي الشركة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم

الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح / خسارة السنة



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٥

#### 20) الوضع القانوني

قضايا مقامة من الشركة ضد الغير:

قضية رقم 2023/4018 ضد ايد صالح أبو العز حول تنفيذ سند رهن على قطعة ارض رقم (172) - حوض رقم (2) أمهات عمران - أراضي جرش - قرية جبة، حيث بلغت قيمة المطالبة 104,135 دينار أردني والرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه والفوائد القانونية وقد تقرر بها نشر بيع العقار بالمزاد العلني للمرة الأولى.

قضايا مقامة من الغير ضد الشركة:

توجد دعوى مقامة بحق الشركة موضوعها المطالبة بالتعويض عن الضرر المادي والمعنوي، وما زالت الدعوى قيد النظر أمام الجهات القضائية المختصة، ولا يمكن في الوقت الحالي تحديد النتيجة المحتملة لها. وقد قامت إدارة الشركة بتكوين مخصصات كافية لمواجهة أي التزامات محتملة ناتجة عنها، وفقاً لتقديرها وبما يتوافق مع المعايير المحاسبية المعتمدة.

#### 21) استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة الزمنية المتوقعة لاستردادها أو تسويتها:

2024		2025		
أكثر من سنة	أقل من سنة	أكثر من سنة	أقل من سنة	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
-	9,506	-	4,984	الموجودات المتداولة
-	143,913	-	50,013	نقد وما في حكمه
-	38,660	-	23,889	مدينون
-	2,844	-	7,878	مستحق من اطراف ذات علاقة
-	-	-	-	أرصدة مدينة أخرى
-	-	-	-	أوراق القبض
-	194,923	-	86,764	مجموع موجودات متداولة
1,485,460	-	2,147,526	-	الموجودات غير المتداولة
103,963	-	306,313	-	ممتلكات ومعدات
3,652	-	3,652	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,593,075	-	2,457,491	-	إستثمارات عقارية
1,593,075	194,923	2,457,491	86,764	مجموع موجودات غير متداولة
				مجموع الموجودات
2024		2025		المطلوبات المتداولة
أكثر من سنة	أقل من سنة	أكثر من سنة	أقل من سنة	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
-	47,650	-	48,046	أرصدة دائنة أخرى
-	7,641	-	3,990	ذمم دائنة
-	2,530	-	-	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
-	57,821	-	52,036	المجموع
1,593,075	137,102	2,457,491	34,728	الصافي



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٥

#### (22) التصنيف القطاعي

من أهداف الشركة الاستيراد والتصدير وإدارة المحلات والمجمعات التجارية المملوكة ملكية خاصة ، إضافة الى الغايات المنصوص عليها في عقد التأسيس ، ما يلي معلومات عن قطاعات الاعمال:

2024			2025		
الإجمالي	أخرى	النشاط الرئيسي	الإجمالي	أخرى	النشاط الرئيسي
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
211,549	70,027	141,522	214,195	40,504	173,691
الإيرادات					
<u>الموجودات والمطلوبات</u>					
1,787,998	9,506	1,778,492	2,544,255	4,984	2,539,271
الموجودات					
57,821	57,821	-	52,036	52,036	-
المطلوبات					
<u>معلومات القطاعات الأخرى</u>					
18,543	-	18,543	19,136	-	19,136
استهلاكات					

#### (23) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2024 لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025 .

#### (24) المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 20 كانون الثاني 2026 وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.



## الإقرارات المطلوبة

# شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

هاتف: ٥٢٣٦٤٠٠ / ٠٦ - فاكس: ٥٢٣٣٥٣١ / ٠٦ ص.ب ٣٥٦٨ عمان ١١٩٥٣ الاردن

www.thdi-inv.com

info@thdi-inv.com

### إقرار (1)

يقر مجلس إدارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

### إقرار (2)

يقر مجلس إدارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال.

الاسم	المنصب	التوقيع
المهندس عبد الله هيثم عبد الله أبو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	
السيد فادي سعيد لبيب برانسي ممثلًا عن الشركة الدولية للاستثمارات الطبية	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد عاطف سليمان حسن العقارية	عضو مجلس الإدارة	
السيد يوسف احمد سعيد قيسيه ممثلًا عن الشركة العقارية الاردنية للتنمية	عضو مجلس الإدارة	
السيد يوسف هشام يوسف الصالحي ممثلًا عن شركة هامن العقارية	عضو مجلس الإدارة	

### إقرار (3)

يقر رئيس مجلس الإدارة والمدير المالي لشركة التحديث للاستثمارات العقارية بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للشركة للعام 2025.

المدير المالي

سامر مصطفى قلاوة

المدير العام

هيثم شهير المنير

رئيس مجلس الإدارة

المهندس عبد الله هيثم أبو خديجة





### تقرير الحوكمة

الصادرة بالاستناد لأحكام المادتين (١٢/ن) و (١١٨/ب) من قانون الأوراق المالية رقم (١٨) لسنة ٢٠١٧ والمقررة بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠١٧/١٤٥٦) تاريخ ٢٠١٧/٥/٢٢

إيماناً من مجلس إدارة الشركة بالسير على مبادئ الإفصاح التام للمتعاملين من أجل تطوير العمل المؤسسي ووضع الإطار الأخلاقي داخل المؤسسة على أساس الشفافية والمحاسبة لتحسين نتائج أعمال الشركة والذي يؤدي في المحصلة إلى نظام أفضل للرقابة الداخلية وتحقيق هوامش ربح أفضل.



## تقرير الحوكمة ٢٠٢٥

وفقاً للالتزام بتعليمات حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة لسنة ٢٠١٧ الصادرة عن هيئة الأوراق المالية وإدراكاً من مجلس إدارة الشركة لأهمية تعليمات الحوكمة والالتزام بجميع ما ورد في بنود التعليمات تقوم الشركة بالالتزام بكافة بنود تعليمات الحوكمة وكما تلتزم الشركة بقانون مراقبة الشركات وتعليمات هيئة الأوراق المالية بهذا الخصوص ويتم التحديث عليه كلما اقتضت الحاجة إلى ذلك كما أقر مجلس الإدارة تعليمات الحوكمة لمراعاة تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة.

• أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل .

الرقم	اسم العضو	المنصب	صفة العضو (تنفيذي / غير تنفيذي)	الصفة العضو (مستقل / غير مستقل)
١	المهندس عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٢	عاطف سليمان حسن العقارية	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل

• أسماء أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وممثليهم الحاليين وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل .

الرقم	اسم العضو الطبيعي والاعتباري	اسم الممثل الاعتباري	المنصب	صفة العضو (تنفيذي / غير تنفيذي)	الصفة العضو (مستقل / غير مستقل)
١	الشركة الدولية للإستثمارات الطبية	فادي سعيد لبيب برانسي	نائب رئيس مجلس الإدارة / منذ ٢٠٢٤/٥/١٢	غير تنفيذي	غير مستقل
٢	شركة هامان العقارية	يوسف هشام يوسف الصالحي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٣	الشركة العقارية الاردنية للتنمية	يوسف احمد قيسيه	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل





- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الذين إنتهت عضويتهم وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل .

الرقم	اسم العضو الطبيعي والاعتباري	المنصب	الصفة	اسم الممثل الاعتباري	الصفة
١	تامر عاطف سليمان العقاربه	عضو مجلس الادارة حتى ٢٥-٩-٢٠٢٥	عضو مجلس الادارة	-	غير تنفيذي غير مستقل

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

- جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة .

الرقم	اسم العضو	عضويات مجالس الإدارة الحالية
١	المهندس عبد الله هيثم عبدالله ابو خديجة	عضو مجلس إدارة الشركة الأولى للتمويل ممثلاً عن مستشفى ابن الهيثم. عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم ممثلاً عن شركة الأولى للتمويل. عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية. عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعات الألمنيوم منذ ٢٠٢٣/٠٤/١٣
٢	السيد / فادي سعيد لبيب برانسي	عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعات الألمنيوم منذ ٢٠٢٣/٤/١٣ عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية منذ ٢٠٢٤/٦/٢٧
٣	السيد / عاطف سليمان حسن العقاربة	لا يوجد له عضويات في مجالس إدارة شركات أخرى.
٤	السيد / يوسف احمد سعيد قيسييه	عضو مجلس ادارة شركة اتحاد المستثمرون العرب. عضو مجلس ادارة في شركة المتصدرة للاعمال والمشاريع. عضو مجلس ادارة الشركة العالمية للوساطة والاسواق العالمية.
٥	السيد / يوسف هشام يوسف الصالحي	لا يوجد له عضويات في مجالس إدارة شركات أخرى.



• عضويات مجالس الادرة التي يشغلها أعضاء مجلس الادارة المستقلين في عام ٢٠٢٥ .

الرقم	اسم العضو	عضويات مجالس الادارة الحالية
١	السيد / تامر عاطف سليمان العقاربه عضو حتى ٢٠٢٥/٩/٢٥.	لا يوجد له عضويات

• المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها .

الرقم	الاسم	المنصب
١	السيد / هيثم شهير محمد المنير	المدير العام إعتباراً من ٢٠٢٣/١٢/٠٧
٢	السيد / سامر مصطفى سليم قلالوة	المدير المالي إعتباراً من ٢٠٢٣/٠٩/٠٣

اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.  
ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة السيد / سامر مصطفى قلالوة  
أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.  
تم تشكيل اللجان التالية:  
لجنة التدقيق  
لجنة الترشيحات والمكافآت  
لجنة الحوكمة  
لجنة إدارة المخاطر  
لجنة الأسهم



• إسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق الحاليين ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم .

الرقم	أعضاء اللجنة	مؤهلات	مؤهلات وخبرات أعضاء اللجنة
١	فادي سعيد لبيب برانسي (رئيساً)	بكالوريوس هندسة الإلكترونيات	• الرئيس التنفيذي لشركة elibom ICB منذ عام ٨١٠٢. • مدير عمليات في الشركة، ومدير عام في توسيع بصمة وهيمنة علامة elibom ICB التجارية منذ عام ٢٠٠٦.
٢	السيد عاطف سليمان حسن العقارية (عضواً)	بكالوريوس هندسة كيماوية كلية البولتكنيك سنة التخرج / ١٩٨٠	• رئيس مجلس إدارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة ١١ عام. • رئيس هيئة المديرين لشركة السنا بل للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ ١١ عام. • مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق راما) لمدة ٢٤ عام. • مالك مؤسسة رمادا للإنتاج الفني لمدة ١٣ عام. • مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ ٢٨ عام.
٣	السيد يوسف هشام الصالحي	البكالوريوس هندسة مدنية / جامعة كوفتنري- إنجلترا	• مستشار في شركة ارنست اند يونغ (EY) الامارات.



• إسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ، لجنة الحوكمة ، لجنة إدارة المخاطر .

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة ، لجنة الاسهم
١	لجنة الترشيحات والمكافآت	السيد / فادي سعيد لبيب برانسي / رئيساً.
		السيد / عاطف سليمان حسن العقاربة / عضواً
		السيد/ يوسف هشام يوسف الصالحي / عضواً
٢	لجنة إدارة الحوكمة	السيد / عاطف سليمان حسن العقاربة / رئيساً
		المهندس/عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجة / عضواً
		السيد/يوسف هشام يوسف الصالحي/ عضواً
٣	لجنة إدارة المخاطر	المهندس/عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجة / رئيساً.
		السيد / فادي سعيد لبيب برانسي / عضواً.
		السيد/يوسف احمد سعيد قيسيه / عضواً من تاريخ ٢٠٢٥/٠٩/٣٠.



• عدد اجتماعات كل من اللجان خلال سنة ٢٠٢٥ مع بيان الأعضاء الحاضرين.

لجنة التدقيق :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	٢/١٠	٤/١٧	٧/١٣	١٠/١٥	المجموع
١	لجنة التدقيق	السيد فادي سعيد لبيب برانسي رئيساً	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		السيد عاطف سليمان حسن العقاربة عضو	حضور	حضور	-	حضور	٣
		السيد يوسف هشام الصالحي/عضو	حضور	حضور	حضور	حضور	٤



## لجنة الترشيحات والمكافآت :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	تاريخ الجلسة	المجموع
		الأعضاء	٠٤/١٧	٠٩/٠٧
٢	لجنة الترشيحات والمكافآت	السيد فادي سعيد لبيب برانسي رئيساً	حضور	حضور
		السيد عاطف سليمان حسن العقاربة عضو	حضور	حضور
		السيد يوسف هشام يوسف الصالحي	حضور	حضور

## لجنة المخاطر :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	تاريخ الجلسة	المجموع
		الأعضاء	٠٤/١٧	١٢/٢٠
٣	لجنة المخاطر	المهندس / عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجه رئيساً	حضور	حضور
		السيد فادي سعيد لبيب برانسي عضو	حضور	حضور
		السيد تامر عاطف سليمان العقاربة عضو حتى ٢٠٢٥-٩-٢٥	حضور	-
		السيد يوسف احمد سعيد قيسيه عضو منذ ٢٠٢٥-٩-٣٠	-	حضور



#### لجنة الحوكمة :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	تاريخ الجلسة		المجموع
٤	لجنة الحوكمة	الأعضاء	١٠/٢٣	١٢/١٥	المجموع
			حضور	حضور	٢
			حضور	حضور	٢
			حضور	حضور	٢

#### لجنة الأسهم :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	تاريخ الجلسة		المجموع
٥	لجنة الأسهم	الأعضاء	٦/١٣	١٢/١٥	المجموع
			حضور	حضور	٢
			حضور	حضور	٢
			حضور	حضور	٢



#### ل- عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة.

اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي (السادة عبيدات والصالح) وذلك مرة خلال سنة ٢٠٢٥ بتاريخ ٢٠٢٥/٠٢/١٠ واجتمعت اللجنة مع (السادة ميثاق للاستشارات وتدقيق الحسابات) وذلك مرة خلال سنة ٢٠٢٥ وبتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/١٣.





## م- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال سنة ٢٠٢٥ مع بيان الأعضاء الحاضرين

الأعضاء	الأول ٢٠٢٥/٢/١٠	الثاني ٢٠٢٥/٢/١٧	الثالث ٢٠٢٥/٣/١٣	الرابع ٢٠٢٥/٣/٢٠	الخامس ٢٠٢٥/٣/٢٥	السادس ٢٠٢٥/٣/٢٦
المهندس عبدالله هيثم أبو خديجة	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
السيد فادي سعيد برانسي	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
السيد عاطف سليمان العقاربه	حضور	حضور	غياب	حضور	حضور	حضور
السيد يوسف هشام الصالحي	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
السيد يوسف احمد قيسييه	عضو منذ ٢٠٢٥-٩-٣٠					حضور
السيد تامر عاطف العقاربه	حضور	حضور	غياب	عضو حتى ٢٠٢٥-٩-٢٥		

رئيس مجلس الإدارة  
المهندس عبد الله هيثم عبد الله أبو خديجة



## جدول الأعمال لإجتماع الهيئة العامة العادي التاسع عشر

- ١- تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
- ٢- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال سنة ٢٠٢٥، والخطة المستقبلية.
- ٣- تلاوة تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.
- ٤- الاطلاع على البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠٢٥/١٢/٣١.
- ٥- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن العام ٢٠٢٥ ضمن الحدود التي نص عليها القانون.
- ٦- انتخاب مدقق حسابات الشركة للسنة المالية المقبلة وتحديد أتعابه أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدھا.
- ٧- عرض تعيين السادة الشركة العقارية الاردنية للتنمية كعضو في مجلس الإدارة على الهيئة العامة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،

رئيس مجلس الإدارة

المهندس عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجة