

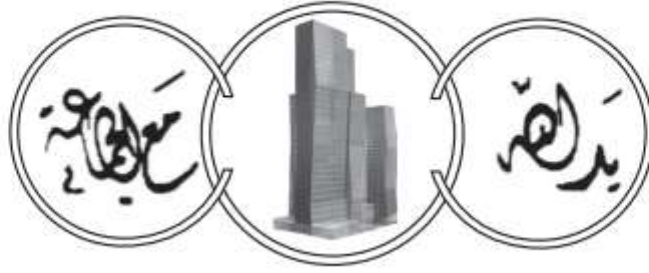


# الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

للمساهمة العامة المحدودة



تقرير مجلس الادارة والبيانات المالية  
للسنة المالية المنتهية ب 2025/12/31



## الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية  
للسنة المالية المنتهية في  
2025/12/31

### التقرير السنوي 2025

عمان – جبل الحسين- دوار فراس

هاتف: 5662104

فاكس: 5662105

ص.ب 921196 الرمز البريدي 11192

[www.vfed.com.jo](http://www.vfed.com.jo)

[info@vfed.com.jo](mailto:info@vfed.com.jo)

[tfc.vfed@yahoo.com](mailto:tfc.vfed@yahoo.com)



حضرة صاحب الجلالة  
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي  
الأمير حسين بن عبدالله الثاني

## الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المساهمة العامة المحدودة

مجلس الإدارة

اعضاء  
مجلس الإدارة

### رئيس مجلس إدارة الشركة

السيد نائل عبدالرزاق عبدالغني خنفر

### نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد علي محمد علي طه

### أعضاء مجلس الإدارة

المهندس احمد عبدالحكيم عبدالرزاق خنفر

شركة الموريات للتسويق ممثلة بالسيد محمد عمار إبراهيم عبد الله حسين

المهندس عمر نائل عبد الرزاق خنفر

السيد محمد امين سالم حسين أبو عساف لغاية 1-6-2025

السيد عبد الاله إبراهيم ظافر الداود لغاية 30-6-2025

### مساعد المدير العام

المهندس عمر نائل عبد الرزاق خنفر

### مدقق الحسابات

السادة ميثاق للإستشارات وتدقيق الحسابات

## الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

### المساهمة العامة المحدودة

#### كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الأفاضل ،،،  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،،،

- ارحب بكم اجمل ترحيب في مقدمة التقرير السنوي للشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية لعام 2025 ويطيب لي بالاصالة عن نفسي وبالنيابة عن اعضاء مجلس الادارة ان اضع بين يديكم تفاصيل هذا التقرير الذي يعكس النتائج المالية للشركة خلال السنة الماضية وفقا لادائها اضافة الى تطور سير العمل الخاص بمشروعها (جوهرة الحسين التجاري) ومجمعها التجاري الكائن في جبل الحسين .
- لقد استمرت الشركة في متابعة مجمعها، وذلك للمحافظة على ديمومته وتوفير الراحة للمستأجرين في المجمع واستقطاب مستأجرين جدد للمكاتب الفارغة، حيث تم تاجير معظم المكاتب الفارغة ، و بلغت نسبة اشغال المجمع وتاجيره بنسبة 99% ، اما مجمع جوهرة الحسين التجاري والمصنف في المركز المالي للشركة تحت بند مشاريع تحت التنفيذ قامت الشركة خلال العام المنصرم بالحصول على اذن اشغال من امانة عمان وبذلك استطاعت ربط المجمع بشبكة الكهرباء ورفع قدرة التيار الكهربائي للمشروع ، وأيضا تقوم الشركة بمتابعة شبك المشروع بالصرف الصحي حيث ان الإجراءات تسير بالتنسيق بين المقاول وشركة مياهنا، وذلك حتى تتمكن من تاجير المحلات التجارية او بيعها وقد تم تمويل ذلك من مصادر الشركة الذاتية، اما بخصوص مشروع جوهرة الحسين السكني فانه قد تم بيع أربعة شقق من اصل ستة شقق متبقية وسيتم عرض الشقتين المتبقيتين للبيع ، و بخصوص المحفظة المالية للشركة تم التخلص من الأسهم الراكدة والغير مجزية والتي لا توزع أرباحا واستبدالها باسهم شركات استراتيجية ذات عائد.
- وفي الختام اتقدم بالاصالة عن نفسي وبالنيابة عن اعضاء مجلس الادارة والعاملين بالشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية للمساهمين الافاضل الذين اولونا تلك الثقة الغالية والمسؤولية الكبيرة التي نعتز بها والتي تشكل الدافع لنا على بذل اقصى الجهود لتحقيق اهداف الشركة وتطلعاتها واستراتيجيتها .

م. نائل

نائل عبد الرزاق عبد الغني خنفر  
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

حضرات الأخوة المساهمين الكرام ،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،،،

يتشرف مجلس الإدارة أن يرحب بكم ويشكركم على حضوركم هذا الإجتماع السنوي العادي للهيئة العامة ويشرفه أن يقدم لحضراتكم تقريره السنوي مع قائمة المركز المالي للسنة المنتهية بتاريخ 31/كانون الأول/2025 والتي نبين فيها أهم أعمال الشركة ومنجزاتها خلال هذا العام:

1- بلغت عائدات الايجارات المحصلة من المستأجرين في عمارات الشركة الواقعة في جبل الحسين مبلغ (146,940) دينار خلال العام 2025 بينما بلغت الايجارات المحصلة لعام 2024 مبلغ (123,195) دينار.

2- تمتلك الشركة محفظة أوراق مالية بلغت القيمة السوقية للمحفظة (482,350) دينار.

3- تقوم الادارة بمتابعة المشروع التجاري الجاري انجازه على قطعة الأرض رقم (1168) المملوكة لها الملاصقة لقطعة المشروع السكني والتي تبلغ مساحتها (1854) متر مربع ، حيث تم الانتهاء من بناء طابقي القبو والتسوية والطابق الارضي الذين يعادل مساحتهم (5160) متر مربع من إجمالي حجم البناء البالغ (9747) حيث اقيم عليها مخازن تجارية تبلغ (11) مخزناً ومستودعات تبلغ (7) ونحن في المراحل الاخيرة من اعمال تشطيبات الكهرباء وميكانيك وتم تركيب نظام انذار واطفاء الحريق والحصول على اذن اشغال وربط المشروع بشبكة الكهرباء ورفع قدرة التيار الكهربائي وهي الان بصدد شبك المشروع بشبكة الصرف الصحي.

4- بلغت ارباح(خسائر) الشركة قبل الضريبة والمخصصات مبلغ 19,087 دينار, وبلغت ارباح(خسائر) الشركة بعد الضريبة والمخصصات مبلغ 19,087 دينار، وبلغ صافي الدخل الشامل للسنة بعد إضافة ارباح (خسائر) إعادة تقييم القيمة العادلة للموجودات المالية المعدة للبيع مبلغ 72,260 دينار.

حضرات الأخوة المساهمين الكرام ،،،

فيما يلي جدول أعمال الهيئة العامة غير العادي للسنة المالية المنتهية بتاريخ 31/كانون الأول/2025.

## جدول أعمال الهيئة العامة غير العادي

فيما يلي جدول أعمال الهيئة العامة غير العادي للسنة المالية 2025 المنوي عقده بتاريخ 2026/02/15.

1. تلاوة وقائع محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق المنعقد بتاريخ 2025/04/20.
2. التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية 2025 وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليهما.
3. التصويت على تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية 2025 والمصادقة عليها.
4. التصويت على حسابات وميزانية الشركة لعام 2025 والمصادقة عليهما.
5. التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية 2025 وفقا لأحكام القانون.
6. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2026 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
7. موافقة الهيئة العامة على قرار مجلس الإدارة بتعيين السادة شركة الموريات للتسويق كعضو مجلس إدارة لدورته الحالية، مكان مركز العضو الشاغر استنادا لأحكام المادة رقم 150 من قانون الشركات.
8. إلغاء الغاية رقم 20 (التأجير التمويلي) من غايات الشركة في النظام الأساسي.
9. إضافة غاية الاستثمار بالأسهم والسندات والاوراق المالية المتداولة والسلع في الأسواق العالمية والعربية لغايات الشركة في النظام الأساسي (غاية تكميلية بإضافتها على عقد ونظام الشركة).

يرجى حضوركم هذا الاجتماع من خلال الرابط الإلكتروني للاجتماع المنشور على الموقع الإلكتروني ([www.vfed.com.jo](http://www.vfed.com.jo)) أو توكيل مساهم آخر عنكم وذلك بتعبئة القسيمة ادناه وتوقيعها على ان ترسل الكترونيا بواسطة البريد الإلكتروني ([TFC.VFED@YAHOO.COM](mailto:TFC.VFED@YAHOO.COM)) قبل التاريخ المحدد للاجتماع المذكور أعلاه.

وتجدر الإشارة بأنه يحق لكل مساهم طرح الأسئلة والاستفسارات الكترونيا قبل التاريخ المحدد للاجتماع من خلال الرابط الإلكتروني المشار اليه أعلاه ليصار الى الرد عليها، علما بان المساهم الذي يحمل اسهما لا تقل عن 10% من الأسهم الممثلة بالاجتماع يحق له طرح الأسئلة والاستفسارات خلال الاجتماع.

يمكنكم الاطلاع على التقرير السنوي من خلال الموقع الإلكتروني للشركة

[WWW.VFED.COM.JO](http://WWW.VFED.COM.JO)

(1)

**أ. النشاط الرئيسي للشركة:**

- تأجير وبيع مكاتب ومحلات وشقق للغير في العمارات المملوكة للشركة في منطقة جبل الحسين.
- العمل في النشاط العقاري.
- العمل في نشاط الاستثمارات المالية (الأسهم المحلية).

**ب. مقر الشركة الرئيسي والادارة وعدد الموظفين:**

- جبل الحسين - دوار فراس شارع الجليل - مجمع الامين - عمارة رقم (5).
- يبلغ عدد موظفين الشركة (3) موظفين.
- لا يوجد اية فروع اخرى للشركة داخل المملكة او خارجها.

**ج. حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:**

- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة مبلغ وقدره (2,144,452) دينار.

**(2) الشركات التابعة للشركة:**

- لا يوجد شركات تابعة للشركة.

(2)

أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة المنتخب بتاريخ 2023/4/27 ونبذه تعريفه عن كل منهم:

**1. السيد نائل عبد الرزاق عبد الغني خنفر**

- ❖ المنصب: رئيس مجلس الإدارة.
- ❖ تاريخ العضوية: 2023/04/27
- ❖ تاريخ الميلاد: 1962/04/01.
- ❖ التحصيل العلمي:
- دبلوم هندسة المناجم والتعدين - 1983
- ❖ الخبرات العملية:
- 1994-2006 عضو مجلس إدارة شركة كهرباء اربد المساهمة العامة.
- 1998-2004 عضو هيئة مديرين في الشركة الاردنية للصناعات الكهربائية.
- 1998-2002 عضو هيئة مديرين في الشركة الاردنية للاستثمار في الصناعات الكهربائية.
- 2005-2010 مدير عام شركه اجياد للأوراق المالية.
- 2005-2010 عضو هيئة مديرين ونائب رئيس هيئه المديرية لشركه اجياد للأوراق المالية.
- 2008-2009 نائب رئيس مجلس اداره الشركة المتخصصة للتجارة والاستثمار المساهمة العامة.
- 1987 - حتى الان العمل الخاص في مجال الاستثمار في بورصة عمان.
- 2023 حتى الان رئيس مجلس اداره متفرغ للشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية.

**2. السيد علي محمد علي طه**

- ❖ المنصب: نائب رئيس مجلس الإدارة.
- ❖ تاريخ العضوية: 2023/04/27
- ❖ تاريخ الميلاد: 1962/08/30.
- ❖ التحصيل العلمي:
- دبلوم محاسبه الكلية العربية 1984.
- دبلوم علوم ماليه ومصرفيه معهد الدراسات المصرفية 1992
- بكالوريوس محاسبة 1996
- ❖ الخبرات العملية:
- 1984-1989 محاسب في وزارة الدفاع.
- 1989-2003 محاسب في مكتب الوساطة لبنك الاستثمار العربي.
- 2003-2005 المدير المالي للشركة العربية الاردنية للاستثمار.
- 2005-2015 المدير المالي لشركه اجياد للأوراق المالية.

### 3. السيد "محمد امين" سالم حسين ابو عساف.

- ❖ المنصب: عضو مجلس الإدارة.
- ❖ تاريخ العضوية: 2023/04/27. تاريخ انتهاء العضوية: 2025/06/1
- ❖ تاريخ الميلاد: 1942/01/01.
- ❖ التحصيل العلمي:
- دبلوم عسكري 1962.
- ❖ الخبرة العملية:
- الخدمة في القوات المسلحة الأردنية من 1960 – 1976.
- أعمال حرة بالنقل وبيع وشراء السيارات الشاحنة منذ عام 1977.
- مدير عام الشركة الموحدة لتنظيم النقل البري من 1994/4/1 ولغاية 2007/5/5.
- رئيس مجلس إدارة الشركة الموحدة لتنظيم النقل من 2002/3/21 ولغاية 2007/5/5.
- عضو مجلس إدارة الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية (شركة اتحاد أصحاب السيارات الشاحنة سابقا) من 1984/12/8 ولغاية 1995/2/6.

### 4. السيد عبدالاله ابراهيم ظافر الداود

- ❖ المنصب: عضو مجلس الإدارة.
- ❖ تاريخ العضوية: 2023/04/27. تاريخ انتهاء العضوية: 2025/06/30
- ❖ تاريخ الميلاد: 1984/10/17
- ❖ التحصيل العلمي:
- بكالوريوس تمويل – 2007.
- ❖ الشهادات المهنية:
- شهادة وسيط مالي 2008.
- ❖ الخبرات العملية:
- من 2008 – 2010/05/07:
- وسيط مالي في سوق عمان المالي لدى شركة شيركو للأوراق المالية.
- من 2008 – 2010/05/07:
- نائب مدير عام شركة شيركو للأوراق المالية.
- بتاريخ 2014 /08 /01 تم تعيينه مدير مشروع بالشركة لإدارة المشروع السكني.
- بتاريخ 2015/12/31 تم إنهاء عقده من وظيفة مدير مشروع.
- ❖ العضوية في مجالس إدارة شركات أخرى:
- من 2006/01/19 ولغاية 2010/05/07 عضو مجلس إدارة وأمين سر المجلس في شركة شيركو للأوراق المالية.
- عضو مجلس اداره شركة شيركو للأوراق المالية من 2019/09/07 – 2020/02/11 ممثلاً عن شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية.

**5. المهندس عمر نائل عبد الرزاق خنفر**

- ❖ المنصب: عضو مجلس الإدارة.
- ❖ تاريخ العضوية: 2023/04/27
- ❖ تاريخ الميلاد: 1998/04/19.
- ❖ التحصيل العلمي:
- بكالوريوس هندسة ميكاترونكس – الجامعة الاردنية - 2021
- ❖ الخبرات العملية:
- المالك والمدير العام لشركة الموريات للتسويق منذ عام 2016 لغاية 2025/07/28.

**6. المهندس احمد عبد الحكيم عبد الرزاق خنفر**

- ❖ المنصب: عضو مجلس الإدارة.
- ❖ تاريخ العضوية: 2023/04/27
- ❖ تاريخ الميلاد: 1997/06/18
- ❖ التحصيل العلمي:
- بكالوريوس هندسه مدنية- جامعه العلوم والتكنولوجيا الاردنية - 2020
- ❖ الخبرات العملية:
- المدير العام لمكتب المهندس عبد الحكيم خنفر منذ عام 2020

**7. شركة الموريات للتسويق**

- ❖ المنصب: عضو مجلس الإدارة
- ❖ الممثل: السيد محمد عمار إبراهيم عبد الله حسين
- ❖ تاريخ العضوية: 2025/08/6
- ❖ تاريخ تعيين الممثل: 2025/08/9
- ❖ التحصيل العلمي:
- بكالوريوس محاسبة – جامعة العلوم الإسلامية العالمية -2015.
- ❖ الخبرات العملية:
- نادي عمان امين صندوق 2013-2014
- امين صندوق في شركة مزارع الخليج العربي لتنمية الثروة الحيوانية 2014-2015
- محاسب ومدقق داخلي في شركة مزارع الخليج العربي لتنمية الثروة الحيوانية منذ 2015 ولغاية تاريخه.

## ب. الإدارة العليا:

## 1. المهندس عمر نائل عبد الرزاق خنفر

❖ المنصب: مساعد مدير عام الشركة.

❖ تاريخ التعيين: 2023/04/27

❖ تاريخ الميلاد: 1998/04/19.

❖ التحصيل العلمي:

- بكالوريوس هندسة ميكاترونكس – الجامعة الاردنية - 2021

❖ الخبرات العملية:

- المالك والمدير العام لشركة الموريات للتسويق منذ عام 2016 لغاية 2025/07/28.

## 2. السيدة منار نزيه حمدي الملاح

❖ المنصب: مدير مالي للشركة بالوكالة.

❖ تاريخ التعيين 2024/4/20

❖ تاريخ الميلاد: 1998/04/21

❖ التحصيل العلمي: بكالوريوس محاسبة

❖ الخبرة العملية:

- محاسبة بالشركة من 2020 لغاية تاريخه

## (3) أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم للعام 2024 – 2025 :

الرقم	الاسم	عدد الأسهم 2024	النسبة النسبة المنوية	عدد الأسهم 2025	النسبة النسبة المنوية
1	نائل عبد الرزاق عبد الغني خنفر	616,948	51.41%	621,585	51.79%
2	مهي محمد يوسف العمري	2689	0.22%	206,610	17.22%
3	زين وليد محمد الصابر	100,335	8.36%	99,335	8.28%
4	عمرو سامي علي أبو طويلة	80,001	6.67%	0	0%

**(4) الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:**

❖ لا يمكن تحديد الوضع التنافسي للشركة

- إن القطاع العقاري في منطقة الشرق الأوسط عموماً وفي الأردن تحديداً شهد ركوداً ملحوظاً خلال سنة 2025، مما انعكس سلبياً على كافة النشاطات العقارية الممارسة في الأردن. ولإن المجمعات المملوكة من قبل الشركة موجودة في منطقة حيوية، وعلى الرغم من صغر الحجم التنافسي للشركة بالنسبة للقطاع العقاري في الأردن إلا أن الطلب والسمعة التي تتمتع بها الشركة والعمارات التجارية التابعة لها جعلت الإقبال عليها بشكل جيد خلال عام 2025 حيث أن نسبة إشغال المكاتب والمخازن بلغت (99%).
- بالنسبة للعمارة السكنية فإنها تتكون من (18) شقة سكنية بمساحات مختلفة (150م، 146م، 125م، 121م) وقد تم بيع أربعة شقق خلال عام 2016 وثلاثة شقق خلال عام 2017 وثلاثة شقق خلال عام 2020 وشقة خلال عام 2021 وشقة عام 2022 وأربعة شقق عام 2025 ليصبح عدد الشقق المباعة ستة عشرة شقة وتبقى شقتان مؤجرتان.
- وبعد المشروع السكني أقامت الشركة المشروع التجاري على قطعة الأرض رقم (1168) الملاصقة لقطعة المشروع السكني التي تبلغ مساحتها (1854) متر مربع، حيث تم الانتهاء من بناء طابق القبو والتسوية والارض التي يعادل مساحتها (5160) متر مربع من إجمالي حجم البناء البالغ (9747)، حيث اقيم عليها مخازن تجارية تبلغ (11) ومستودعات عدد (7)، وبعد الحصول على اذن اشغال تقوم الشركة باستكمال كافة الإجراءات اللازمة لتتمكن من تأجير او بيع المحلات.

**(5) درجة الاعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً:**

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

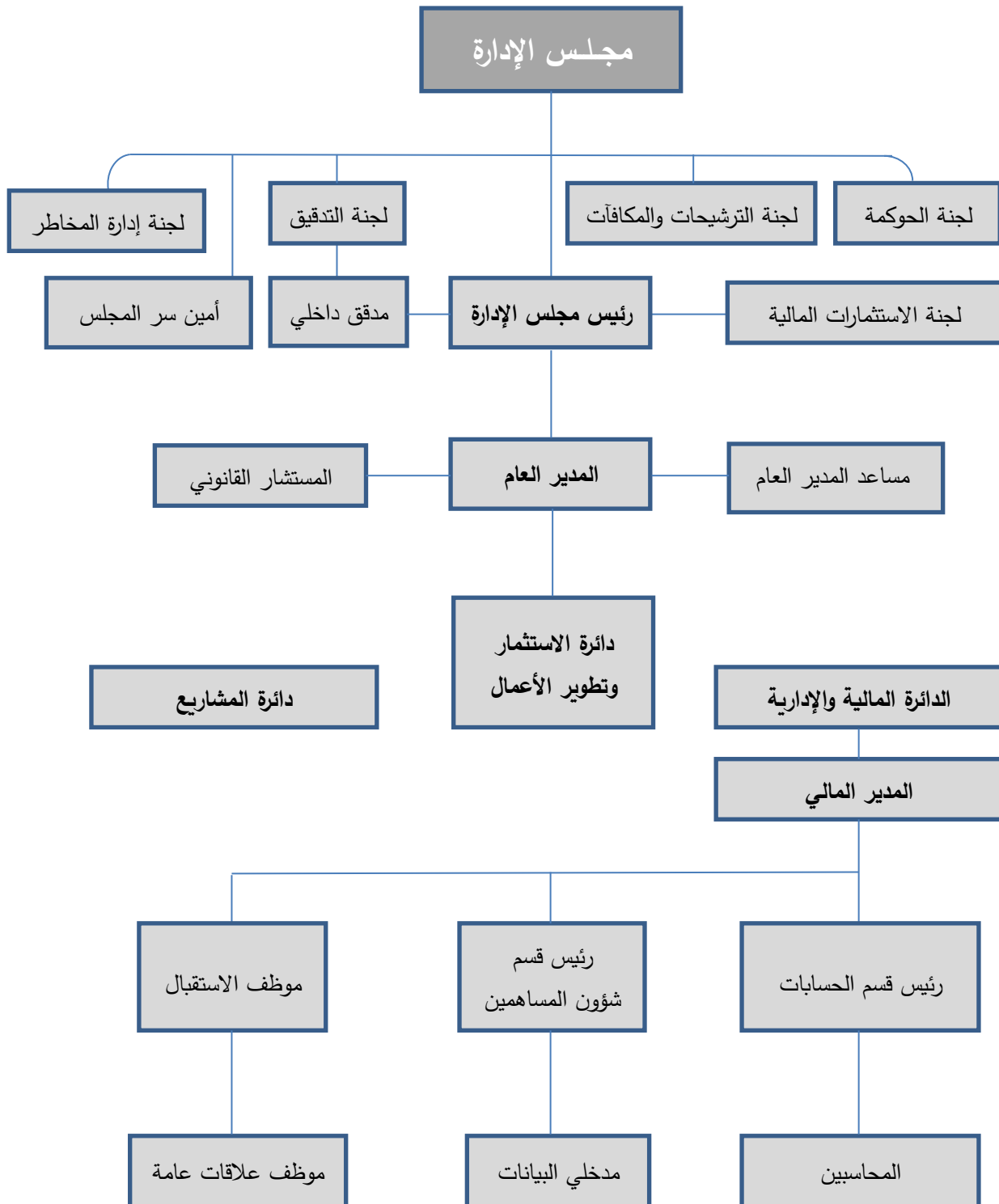
**(6) الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:**

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

**(7) القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية:**

- 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.

(8) أ. الهيكل التنظيمي للشركة :



**ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم :**

عدد الموظفين	المؤهل العلمي
3	بكالوريوس
3	إجمالي عدد الموظفين

**ج- برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:**

- لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل أو تدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

**(9) المخاطر التي تتعرض لها الشركة:**

- لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

**(10) الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:**

- حققت الشركة خلال العام المنصرم من خلال رئيس مجلس ادارتها ومساعد المدير العام ومجلس الإدارة:
- حققت الشركة إيرادات الايجارات في العمارات المملوكة للشركة مبلغ (146,940) دينار
- متابعة المشروع التجاري الجاري انجازه على قطعة الأرض رقم (1168) المملوكة لها الملاصقة لقطعة المشروع السكني والتي تبلغ مساحتها (1854) متر مربع ، حيث تم الانتهاء من بناء طابقي القبو والتسوية والطابق الارضي الذين يعادل مساحتهم (5160) متر مربع من إجمالي حجم البناء البالغ (9747) حيث اقيم عليها مخازن تجارية تبلغ (11) مخزناً ومستودعات تبلغ (7) ونحن في المراحل الاخير من اعمال تشطيبات الكهرباء وميكانيك وتم تركيب نظام انذار واطفاء الحريق والحصول على اذن اشغال وربط المشروع بشبكة الكهرباء ورفع قدرة التيار الكهربائي وهي الان بصدد شبك المشروع بشبكة الصرف الصحي.
- بلغت ارباح(خسائر) الشركة قبل الضريبة والمخصصات مبلغ 19,087 دينار, بلغت ارباح(خسائر) الشركة بعد الضريبة والمخصصات مبلغ 19,087 دينار وبلغ صافي الدخل الشامل للسنة بعد أضافة ارباح (خسائر) إعادة تقييم القيمة العادلة للموجودات المالية المعدة للبيع مبلغ 72,260 دينار.
- قامت الادارة بمتابعة الذمم المدينة ورفع قضايا على المستاجرين المتخلفين عن السداد.
- وصف لاي احداث هامة مرت على الشركة خلال السنة المالية :
- لا يوجد اي احداث هامة مرت على الشركة خلال السنة المالية 2025.

### (11) الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

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

### (12) السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية لآخر خمس سنوات:

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
الأرباح (الخسائر المحققة)	(7624)	8632	12824	34174	19,087
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق الملكية	1989276	2,030,944	1998343	2041442	2,113,702
أسعار الأوراق المالية	1.22	1.76	1.38	1.09	1.28

### (13) تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

التفاصيل	2024	2025
القيمة الاسمية للسهم الواحد	1	1
القيمة الدفترية للسهم الواحد	1.7	1.76
نسبة السيولة	1:1.22	1:0.43
نسبة الأرباح الموزعة إلى رأس المال	0	0
نسبة صافي الأرباح (الخسائر) إلى رأس المال	2.85%	1.59%
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية	5%	2.55%
نسبة صافي الأرباح (الخسائر) إلى حقوق الملكية	1.7%	0.9%
نسبة صافي الدخل الشامل إلى حقوق الملكية	2.11%	3.42%

(14)

**أ. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة:**

- المضي قدماً بإنشاء المشاريع السكنية.
- البحث عن قطع أراضي لاستثمارها في بناء المشاريع السكنية.
- استثمار أموال الشركة النقدية الفائضة لدى البنوك حال تحققها كودائع لتحقيق عائد للشركة أو الاستثمار بالأسهم الاردنية.
- البحث عن أي فرص عمل مناسبة تعود بالفائدة على الشركة.

**ب. توقعات مجلس الادارة لنتائج اعمال الشركة للسنة القادمة:**

- نمو في ايرادات الشركة.
- تخفيض المصاريف.
- تحقيق المزيد من الارباح.
- وعليه فان مجلس الإدارة يأخذ على عاتقه مسؤولية الاستمرار في أداء واجباته والعمل بكل جهد واخلاص لتحقيق غايات الشركة وأهدافها لرفع مكانتها وبما يعود بالخير على مساهمي الشركة وموظفيها، سائلين العليقدير أن نستمر بالنجاح والتوفيق لخدمة الشركة ومساهميها في ظل حضرة صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم حفظه الله ورعاه.

(15)

**مقدار أتعاب التدقيق للشركة والأتعاب المستحقة له:**

- بلغت أتعاب التدقيق للسنة المالية 2025:
- مبلغ وقدرة (2000) دينار شاملا ضريبة المبيعات.
- الأتعاب المستحقة للتدقيق في نهاية السنة المالية بلغت (1000) دينار.

(16)

أ. عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة المنتخب بتاريخ

2023/4/27:

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2024	عدد الاسهم 2025	ملكيه واسماء الشركات المسيطر عليها من قبل اي منهم لايوجد ملكيه لشركات مسيطر عليها من قبله وتمتلك اسهما في الشركه
1	نائل عبد الرزاق عبد الغني خنفر	رئيس مجلس الاداره/متفرغ	الأردنية	616,948	621,585	لايوجد ملكيه لشركات مسيطر عليها من قبله وتمتلك اسهما في الشركه
2	علي محمد علي طه	نائب الرئيس	الأردنية	1000	100	لايوجد ملكيه لشركات مسيطر عليها من قبله وتمتلك اسهما في الشركه
3	احمد عبد الحكيم عبد الرزاق خنفر	عضو	الأردنية	1000	1000	لايوجد ملكيه لشركات مسيطر عليها من قبله وتمتلك اسهما في الشركه
4	عمر نائل عبد الرزاق خنفر	عضو	الأردنية	1000	1000	لايوجد ملكيه لشركات مسيطر عليها من قبله وتمتلك اسهما في الشركه
5	شركة الموريات للتسويق	عضو من 2025-8-6	الأردنية	0	100	لايوجد ملكيه لشركات مسيطر عليها من قبله وتمتلك اسهما في الشركه
6	عبدالله ابراهيم ظافر الداود	عضو لغاية 2025-6-30	الأردنية	2000	1000	لايوجد ملكيه لشركات مسيطر عليها من قبله وتمتلك اسهما في الشركه
7	"محمد أمين" سالم حسين أبو عساف	عضو لغاية 2025-6-1	الأردنية	3,813	1000	لايوجد ملكيه لشركات مسيطر عليها من قبله وتمتلك اسهما في الشركه

**ب. عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:**

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2024	عدد الاسهم 2025	الشركات المسيطر عليها من قبل اي منهم
1	عمر نائل عبد الرزاق خنفر	مساعد المدير العام	الاردنية	1000	1000	لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اي منهم
2	منار نزييه حمدي الملاح	مدير مالي بالوكالة	الاردنية	-	-	لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اي منهم

**ج. عدد الأوراق المالية المملوكة لأقرباء أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا:**

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الاسهم 2024	عدد الاسهم 2025	عدد الاسهم المملوكة في الشركات المسيطر عليها
1	مهي محمد يوسف العمرى	زوجة رئيس مجلس الادارة	الاردنية	2689	206,610	لا يوجد اسهم مملوكة في الشركات المسيطر عليها
2	ايمان نائل عبد الرزاق خنفر	زوجة ممثل عضو مجلس ادارة	الاردنية	0	3217	لا يوجد اسهم مملوكة في الشركات المسيطر عليها

- ❖ لا يوجد لباقي اقارب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا أسهم بالشركة.
- ❖ لا يوجد شركات مساهمة مسيطر عليها من قبل اقارب اعضاء مجلس الادارة والادارة العليا.

(17)

## أ. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس واعضاء مجلس الإدارة

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	اجمالي المزايا السنوية
1	نانل عبد الرزاق عبد الغني خنفر	رئيس مجلس الاداره/متفرغ	24000	250	180	-	24430
2	السيد علي محمد علي طه	نائب الرئيس	-	250	180	-	430
3	عمر نانل عبد الرزاق خنفر	-عضو -مساعد مدير عام	11640	250	180	-	12070
4	احمد عبد الحكيم عبد الرزاق خنفر	عضو	-	250	180	-	430
5	ممثلها محمد عمار إبراهيم عبد الله حسين	عضو	-	250	40	-	290
6	عبدالله ابراهيم ظافر الداود	عضو لغاية 30-6-2025	-	-	80	-	80
7	"محمد أمين" سالم حسين أبو عساف	عضو لغاية 1-6-2025	-	-	60	-	60

## ب. المزايا و المكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	المزايا العينية	اجمالي المزايا السنوية
1	عمر نانل عبد الرزاق خنفر	مساعد المدير العام	11640	250	180	-	سيارة تويوتا كورولا كروس	12070
2	منار نزييه حمدي الملاح	مدير مالي بالوكالة	4680	-	-	-		4680

**(18) التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:**

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

**(19) العقود والمشاريع والارتباطات 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 الشركة أو أقاربهم:**

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

**(20)****أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة:**

- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة
- والتزاماً من الشركة بالأنظمة الخاصة في حماية البيئة فإنها تحرص كل الحرص على عدم الاضرار بالبيئة وان تتوخى الحذر حيال أي نشاط ممكن أن يكون له أثر سلبي على البيئة.

**ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:**

- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي
- والتزاماً من الشركة بالأنظمة الخاصة في خدمة المجتمع المحلي فإنها تحرص كل الحرص على تقديم كل ما هو مناسب وضروري لخدمة المجتمع المحلي.

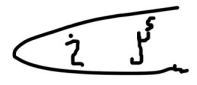


## ج. الاقرارات:

❖ يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

❖ يقر مجلس الادارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

الاسم	المنصب	التوقيع
نائيل عبد الرزاق عبد الغني خنفر	رئيس مجلس الادارة	
السيد علي محمد علي طه	نائب الرئيس	
عمر نائل عبد الرزاق خنفر	عضو	
احمد عبد الحكيم عبد الرزاق خنفر	عضو	
محمد عمار إبراهيم عبد الله حسين	ممثل عضو شركة الموريات للتسويق	

❖ نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

رئيس مجلس الادارة	مساعد المدير العام	المدير المالي بالوكالة
نائيل عبد الرزاق عبد الغني خنفر	عمر نائل عبد الرزاق خنفر	منار نزييه حمدي الملاح
		

## 22) تقرير الحوكمة لسنة 2025

إن مجلس الإدارة في الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية ملتزمون بتطبيق جميع بنود تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة 2017، وتم إعداد هذا التقرير ليوضح المعلومات والتفاصيل المتعلقة بمدى امتثالنا لهذه التعليمات وهي كالتالي:

## أولاً:

## أ. مجلس الإدارة:

1. تم انتخاب مجلس الإدارة الجديد وحسب المادة 132/1 من قانون الشركات بتاريخ 2023/04/27، وتم الافصاح بموجب افصاح الكتروني عبر XBRL بتاريخ 2023/04/27.
2. استوفى أعضاء المجلس الجديد جميع شروط العضوية وحسب المواد 133-136 من قانون الشركات.
3. تم انتخاب رئيس مجلس الإدارة ونائبه وتحديد الاعضاء المفوضين بالتوقيع حسب المادة 137/أ من قانون الشركات، وتم تزويد مراقب الشركات بنسخ عن البيانات حسب المادة 137/ب من قانون الشركات .
4. يتم تزويد مراقب الشركات بإقرار خطي من رئيس المجلس ونائبه والأعضاء والمدير المالي بما يملكونه هم وزوجاتهم وأولادهم القاصرين (إن وجد) من أسهم في الشركة، وأسماء الشركات الأخرى التي لهم فيها حصصاً أو أسهم (إن وجد). وحسب المادة 138 من قانون الشركات.
5. لم يتم تقديم قروض نقدية من أي نوع إلى رئيس مجلس الإدارة أو نائبه أو أي عضو من مجلس الإدارة أو إلى أصول أي منهم أو فروعه أو زوجه، وحسب المادة 139 من قانون الشركات.
6. توفر الشركة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة بما يمكنهم من القيام بعملهم والإلمام بكافة الجوانب المتعلقة بعمل الشركة.
7. التزم المجلس بواجباته وتنفيذ المهام الموكلة إليه وحسب المواد 140-142 من قانون الشركات كالتالي:
  - أ. إعداد الميزانية السنوية العامة للشركة مصادقة من مدقق حسابات الشركة باللغتين العربية والإنجليزية.
  - ب. إعداد التقرير السنوي عن أعمال الشركة خلال السنة الماضية وتوقعاتها المستقبلية للسنة القادمة.
  - ج. نشر الميزانية العامة للشركة وحساب أرباحها وخسائرها وخلاصة وافية عن التقرير السنوي للمجلس وتقرير مدقق حسابات الشركة خلال 30 يوم من تاريخ انعقاد الهيئة العامة.
  - د. يعد المجلس تقريراً كل ستة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفقات النقدية والإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادقة من مدقق حسابات ويزود المراقب بنسخة من التقرير خلال ستين يوماً من انتهاء المدة.
  - هـ. يعد المجلس تقريراً كل ثلاثة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفقات النقدية والإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادقة من مدقق حسابات الشركة، ويزود هيئة الأوراق المالية بنسختين باللغتين العربية والإنجليزية من التقرير خلال ثلاثون يوم من انتهاء المدة.
8. يضع مجلس إدارة الشركة كشفاً مفصلاً لاطلاع المساهمين في اجتماع الهيئة العامة للشركة يتضمن البيانات التالية ويتم تزويد مراقب الشركات بنسخة منه:
  - أ. جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء المجلس من الشركة خلال السنة المالية من أجور وأتعاب ورواتب وعلاوات ومكافآت وغيرها.
  - ب. المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء المجلس من الشركة خلال السنة المالية كالمسكن المجاني والسيارات وغير ذلك.

ج. المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء المجلس من الشركة خلال السنة المالية كنفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها.

9. تم وضع نظام داخلي للمجلس وتتم مراجعته وبشكل سنوي والذي تحدد بموجبه بشكل مفصل:  
أ. مهام وصلاحيات المجلس.

ب. مسؤوليات المجلس من حيث وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط و الاجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة واهدافها وتنظيم حقوق المساهمين.

ج. اتخاذ الاجراءات اللازمة لضمان الالتزام بأحكام القوانين والتشريعات النافذة.

د. وضع سياسة إدارة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة والأنظمة الداخلية لتنظيم الأمور المالية والمحاسبية والإدارية للشركة، بالإضافة إلى سياسة تفويض واضحة لتحديد المفوضين عن الشركة وحدود صلاحياتهم.

هـ. اعتماد سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعتها.

و. تحديد مهام وصلاحيات الإدارة التنفيذية واتخاذ الخطوات الكفيلة بتحقيق الرقابة والتدقيق الداخلي من خلال الالتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية.

ز. وضع آلية لاستقبال الشكاوي والاقتراحات المقدمة من المساهمين بما في ذلك إقتراحاتهم الخاصة بإدراج مواضيع معينة ضمن جدول أعمال الهيئة العامة.

ح. اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء المجلس والإدارة التنفيذية .

ط. التأكد من قيام لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت بمهامها وذلك من حيث إستقلالية أعضائها، أو من حيث المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب ومراجعتها بشكل سنوي أو من حيث وضع سياسات الإفصاح ومتابعة تطبيقها وتوثيق المعلومات الكاملة عن الشركة من خلال موقع الشركة الإلكتروني لغايات الشفافية.

#### ب. أعضاء مجلس الإدارة

- اما اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين والمستقبليين وهم كالتالي:

إسم العضو	تنفيذي/غير تنفيذي	مستقل/غير مستقل	الحالة
نائل عبد الرزاق عبد الغني خنفر	غير تنفيذي	غير مستقل	عضو حالي
علي محمد علي طه	غير تنفيذي	مستقل	عضو حالي
عمر نائل عبد الرزاق خنفر	تنفيذي	غير مستقل	عضو حالي
احمد عبد الحكيم عبد الرزاق خنفر	غير تنفيذي	مستقل	عضو حالي
شركة الموريات للتسوق	غير تنفيذي	غير مستقل	عضو حالي
"محمد أمين" سالم حسين أبو عساف	غير تنفيذي	مستقل	مستقبل 1-6-2025
عبدالله ابراهيم ظافر الداود	غير تنفيذي	غير مستقل	مستقبل 30-6-2025

#### ج. أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين:

- محمد عمار إبراهيم عبد الله حسين ممثل شركة الموريات للتسويق.

د. المناصب التنفيذية في الشركة:

اسم الشخص الذي يشغله	اسم المنصب التنفيذي
المهندس عمر نائل عبد الرزاق خنفر	مساعد المدير العام
السيدة منار نزيه حمدي الملاح	المدير المالي بالوكالة

ه. عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات مساهمة عامة أخرى:

- لا يوجد عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات مساهمة عامة أخرى.

و. ضابط ارتباط الحوكمة:

- مساعد المدير / المهندس عمر نائل عبد الرزاق خنفر.

ز. أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

1- لجنة التدقيق 2- لجنة الحوكمة 3- لجنة الترشيحات والمكافآت 4- لجنة إدارة المخاطر 5- لجنة

استدراج العروض

ح. أعضاء لجنة التدقيق:

إسم العضو	الصفة	المؤهل العلمي / الخبرة العملية
السيد علي محمد علي طه	رئيس اللجنة	بكالوريوس محاسبة / مدير مالي لعدة شركات
السيد احمد عبد الحكيم عبدالرزاق خنفر	عضو	بكالوريوس هندسه مدنيه / المدير العام لمكتب المهندس عبد الحكيم خنفر
شركة الموريات للتسوق ممثلها محمد عمار إبراهيم عبد الله حسين	عضو	بكالوريوس محاسبة / محاسب ومدقق داخلي
السيد عبد الاله إبراهيم ظافر الداود	عضو حتى 30-6-2025	بكالوريوس تمويل- شغل عدة مناصب إدارية

ط. رئيس وأعضاء اللجان الأخرى:

1. لجنة الترشيحات والمكافآت:

إسم العضو	الصفة
السيد احمد عبد الحكيم عبدالرزاق خنفر	رئيس اللجنة
السيد علي محمد علي طه	عضو
شركة الموريات للتسوق ممثلها محمد عمار إبراهيم عبد الله حسين	عضو
السيد عبد الاله إبراهيم ظافر الداود	عضو حتى 30-6-2025

## 2. لجنة الحوكمة:

الصفة	إسم العضو
رئيس اللجنة	السيد علي محمد علي طه
عضو	السيد نائل عبدالرزاق عبدالغني خنفر
عضو	السيد احمد عبد الحكيم عبدالرزاق خنفر

## 3. لجنة إدارة المخاطر:

الصفة	إسم العضو
رئيس اللجنة	السيد نائل عبدالرزاق عبد الغني خنفر
عضو	السيد احمد عبد الحكيم عبدالرزاق خنفر
عضو	السيد علي محمد علي طه

## 4. لجنة استدراج عروض:

الصفة	إسم العضو
رئيس اللجنة	السيد نائل عبدالرزاق عبد الغني خنفر
عضو	السيد علي محمد علي طه
عضو	السيد عمر نائل عبد الرزاق خنفر
عضو حتى 2025-6-30	السيد عبد الاله إبراهيم ظافر الداود

ي. يحدد اجتماعات كل من اللجان:

## 1. لجنة التدقيق:

اسم العضو	الاجتماع الاول	الاجتماع الثاني	الاجتماع الثالث	الاجتماع الرابع
السيد علي محمد علي طه	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد احمد عبد الحكيم عبدالرزاق خنفر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
شركة الموريات للتسويق ممثلها محمد عمار إبراهيم عبد الله حسين	-	-	-	حاضر
السيد عبد الاله إبراهيم ظافر الداود حتى 2025-6-30	غائب	غائب	-	-

## 2. لجنة الحوكمة:

اسم العضو	الاجتماع الاول	الاجتماع الثاني
السيد علي محمد علي طه	حاضر	حاضر
السيد نائل عبدالرزاق عبدالغني خنفر	حاضر	حاضر
السيد احمد عبد الحكيم عبدالرزاق خنفر	حاضر	حاضر

3. لجنة الترشيحات والمكافآت:

اسم العضو	الاجتماع الاول	الاجتماع الثاني
السيد احمد عبد الحكيم عبدالرزاق خنفر	حاضر	حاضر
السيد علي محمد علي طه	حاضر	حاضر
شركة الموريات للتسوق ممثلها محمد عمار إبراهيم عبد الله حسين	حاضر	حاضر

4. لجنة إدارة المخاطر:

اسم العضو	الاجتماع الاول	الاجتماع الثاني
السيد نائل عبدالرزاق عبد الغني خنفر	حاضر	حاضر
السيد علي محمد علي طه	غائب	حاضر
السيد احمد عبد الحكيم عبدالرزاق خنفر	حاضر	حاضر

ك. عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة :

- قامت لجنة التدقيق بالاجتماع مع مدقق الحسابات الخارجي مرة واحدة خلال السنة وذلك دون حضور اي من اشخاص الادارة التنفيذية العليا او من يمثلها.

ل: اجتماعات مجلس الإدارة:

- انعقد اجتماع مجلس الإدارة تسع مرات خلال سنة 2025 وكان الحضور كالتالي:

إسم العضو	1	2	3	4	5	6	7	8	9
السيد نائل عبد الرزاق عبد الغني خنفر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد علي محمد علي طه	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد عمر نائل عبد الرزاق خنفر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد احمد عبد الحكيم عبد الرزاق خنفر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
شركة الموريات للتسوق ممثلاً محمد عمار إبراهيم عبد الله حسين من 6-2025-8	-	-	-	-	-	-	-	حاضر	حاضر
السيد "محمد أمين" سالم حسين ابو عساف حتى 2025-6-1	حاضر	غائب	حاضر	حاضر	-	-	-	-	-
السيد عبدالاله ابراهيم ظافر الداود حتى 2025-6-30	حاضر	غائب	حاضر	حاضر	حاضر	-	-	-	-

سجل

نائل عبد الرزاق عبد الغني خنفر  
رئيس مجلس الإدارة

**الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية**  
**" مساهمة عامة محدودة "**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**

**ملخص عن نتائج أعمال الشركة خلال الفترة من 2025/01/01 الى 2025/12/31**

بناء على الخطة المستقبلية التي سبق وضعها فقد حققت الشركة خلال السنة المالية 2025 ما يلي:

- 1- بلغت عائدات الايجارات المحصلة من المستأجرين في عمارات الشركة الواقعة في جبل الحسين مبلغ (146,940) دينار خلال العام 2025 بينما بلغت الايجارات المحصلة لعام 2024 مبلغ (123,195) دينار.
- 2- تمتلك الشركة محفظة أوراق مالية بلغت القيمة السوقية للمحفظة (482,350) دينار.
- 3- تقوم الادارة بمتابعة المشروع التجاري الجاري انجازه على قطعة الأرض رقم (1168) المملوكة لها الملاصقة لقطعة المشروع السكني والتي تبلغ مساحتها (1854) متر مربع ، حيث تم الانتهاء من بناء طابقي القبو والتسويه والطابق الارضي الذين يعادل مساحتهم (5160) متر مربع من إجمالي حجم البناء البالغ (9747) حيث اقيم عليها مخازن تجارية تبلغ (11) مخزناً ومستودعات تبلغ (7) ونحن في المراحل الاخيره من اعمال تشطيبات الكهروميكانيك وتم تركيب نظام انذار واطفاء الحريق والحصول على اذن اشغال وربط المشروع بشبكة الكهرباء ورفع قدرة التيار الكهربائي وهي الان بصدد شبك المشروع بشبكة الصرف الصحي.
- 4- بلغت ارباح(خسائر) الشركة قبل الضريبة والمخصصات مبلغ 19,087 دينار, بلغت ارباح(خسائر) الشركة بعد الضريبة والمخصصات مبلغ 19,087 دينار وبلغ صافي الدخل الشامل للسنة بعد أضافة ارباح (خسائر) إعادة تقييم القيمة العادلة للموجودات المالية المعدة للبيع مبلغ 72,260 دينار.

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

مساهمة عامة محدودة

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية  
مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025  
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

المحتويات	الصفحة
تقرير مدقق الحسابات المستقل	-
قائمة المركز المالي	1
قائمة الدخل الشامل	2
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين	3
قائمة التدفقات النقدية	4
ايضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها	5 - 17

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المحترمين

مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

### الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية لشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية - 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 الاخرى ، وفقاً لهذه المتطلبات .

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

### 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 القوائم المالية ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

### الاعتراف بالإيرادات

بلغت الإيرادات التشغيلية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025 ما مقداره 146,940 دينار، وتعتبر الإيرادات من الأمور الهامة في تحديد ربحية الشركة، كذلك هناك مخاطر قد تنتج عن حدوث أخطاء عند تسجيل إيرادات التأجير وتحديد فيما يتعلق بإجراءات تحميل الفترة بإيراداتها.

### نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تقييم السياسات المحاسبية المتبعة للاعتراف بإيرادات الشركة وتقييم اتباع السياسات بما يتوافق مع معايير التقارير المالية الدولية، كذلك قمنا باختيار ودراسة عينة من إيرادات التأجير لعدد من المكاتب قبل وبعد تاريخ القوائم المالية للتأكد من أنه تم الاعتراف بإيرادات التأجير في الفترات الصحيحة.

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

### استثمارات عقارية ومشاريع تحت التنفيذ

تشكل الاستثمارات العقارية ومشاريع تحت التنفيذ ما نسبته 73% من موجودات الشركة، يتعين على الشركة إعادة تقييم تلك الاستثمارات العقارية والمشاريع عند إعداد القوائم المالية لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه قامت الشركة بالاستعانة بثلاث خبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات والمشاريع، ان التقديرات لم ينتج عنها ما يستدعي الإعراف بانخفاض القيمة وعليه تعتبر الاستثمارات العقارية والمشاريع تحت التنفيذ أمراً هاماً لتدقيقنا.

### نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

إن إجراءات التدقيق المتبعة تضمنت فهم لإجراءات الشركة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية ومشاريع تحت التنفيذ ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى ثلاث خبراء عقاريين مستقلين واحتساب القيمة العادلة لتلك الاستثمارات والمشاريع وقيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والمشاريع.

### 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 نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، آخذين 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 المسؤولون على الإشراف على عملية التقارير المالية.

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

## 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 عال 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 جوهرية 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 يشمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- 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.

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

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 إيصالها 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 الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية 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  
21 كانون الثاني 2026



ميثاق للاستشارات وتدقيق الحسابات  
علي عطيه  
إجازة رقم 895

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية  
مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي  
كما في 31 كانون الاول 2025

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	ايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
92,751	88,260	6	ممتلكات ومعدات - بالصفافي
524,967	315,978	7	إستثمارات عقارية
1,239,435	1,257,864	8	مشاريع تحت التنفيذ
161,671	482,350	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
<b>2,018,824</b>	<b>2,144,452</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
8,895	8,682	10	أرصدة مدينة أخرى
95,879	6,456	11	ذمم مدينة
5,258	-		شيكات برسم التحصيل
14,092	8,043	12	نقد وما في حكمه
<b>124,124</b>	<b>23,181</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>2,142,948</b>	<b>2,167,633</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق المساهمين والمطلوبات</b>
		13	<b>حقوق المساهمين</b>
1,200,000	1,200,000		رأس المال المصرح به والمدفوع
933,314	933,314		إحتياطي إجباري
80,057	80,057		إحتياطي إختياري
(176,825)	30,827		التغير المتراكم في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
4,896	(130,496)		خسائر متراكمة / أرباح مدورة
<b>2,041,442</b>	<b>2,113,702</b>		<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
19,061	13,206		ذمم دائنة
76,138	40,725	14	أرصدة دائنة أخرى
6,307	-	15	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
<b>101,506</b>	<b>53,931</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>2,142,948</b>	<b>2,167,633</b>		<b>مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات</b>

" ان الايضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 20 تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها "

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية  
مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
123,195	146,940		إيرادات تشغيلية
(20,857)	(21,861)	16	تكاليف تشغيلية
<b>102,338</b>	<b>125,079</b>		<b>مجمّل الربح</b>
-	6,045		إيرادات أخرى
-	4,079		توزيعات أرباح
(107,297)	(79,966)	17	مصاريف إدارية
(5,886)	(5,910)		إستهلاكات إدارية
(40,000)	-		خسائر ائتمانية متوقعة
8,417	-		مخصصات انتفت الحاجة اليها
-	(30,240)		خسائر بيع استثمارات عقارية
82,909	-		أرباح استبعاد استثمارات عقارية
<b>40,481</b>	<b>19,087</b>		<b>ربح السنة</b>
(6,307)	-	15	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
<b>34,174</b>	<b>19,087</b>		<b>الدخل الشامل للسنة</b>
			<b>بنود الدخل الشامل الآخر</b>
8,925	207,652		التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
-	(154,479)		خسائر متحققة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
<b>43,099</b>	<b>72,260</b>		<b>مجموع الدخل الشامل للسنة</b>
<b>0.028</b>	<b>0.016</b>	18	<b>الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة</b>

" ان الايضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 20 تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها "

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية  
مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

المجموع	خسائر متراكمة / أرباح مدورة	التغير المتراكم في احتياطي القيمة العادلة	إحتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	رأس المال المدفوع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
2,041,442	4,896	(176,825)	80,057	933,314	1,200,000
19,087	19,087	-	-	-	-
207,652	-	207,652	-	-	-
(154,479)	(154,479)	-	-	-	-
<b>2,113,702</b>	<b>(130,496)</b>	<b>30,827</b>	<b>80,057</b>	<b>933,314</b>	<b>1,200,000</b>

للفترة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

الرصيد في 1 كانون الثاني 2025  
الدخل الشامل للسنة  
التغير في احتياطي القيمة العادلة  
خسائر متحققة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل  
الرصيد في 31 كانون الأول 2025

1,998,343	(21,182)	(185,750)	71,961	933,314	1,200,000
34,174	34,174	-	-	-	-
8,925	-	8,925	-	-	-
-	(8,096)	-	8,096	-	-
<b>2,041,442</b>	<b>4,896</b>	<b>(176,825)</b>	<b>80,057</b>	<b>933,314</b>	<b>1,200,000</b>

للفترة المنتهية في 31 كانون الأول 2024

الرصيد في 1 كانون الثاني 2024  
الدخل الشامل للسنة  
التغير في احتياطي القيمة العادلة  
المحول الى الاحتياطيات  
الرصيد في 31 كانون الأول 2024

بموجب تعليمات السلطات الرقابية يحظر التصرف بالتغير المتراكم في القيمة العادلة بما في ذلك الرسملة أو التوزيع أو إطفاء الخسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى إلا بمقدار ما يتحقق منه فعلاً من خلال عمليات البيع كما يستثنى الرصيد المدين من الأرباح القابلة للتوزيع استناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

" ان الايضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 20 تشكل جزءاً من هذه القوائم وتقرأ معها "

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية  
مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
40,481	19,087	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
		الربح قبل الضريبة
		<u>تعديلات :</u>
24,636	24,660	استهلاكات
112	118	فوائد بنكية
-	30,240	خسائر بيع استثمارات عقارية
40,000	-	خسائر ائتمانية متوقعة
<b>105,229</b>	<b>74,105</b>	<u>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال العامل</u>
31,560	213	أرصدة مدينة أخرى
(119,261)	89,423	ذمم مدينة
(5,258)	5,258	شيكات برسم التحصيل
17,776	(5,855)	ذمم دائنة
(2,632)	-	إيراد إيجارات غير متحققة
11,209	(35,413)	أرصدة دائنة أخرى
<b>38,623</b>	<b>127,731</b>	<u>صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية قبل ضريبة الدخل المدفوعة</u>
(210)	(6,307)	ضريبة الدخل المدفوعة
<b>38,413</b>	<b>121,424</b>	<u>صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية</u>
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(17,570)	(18,429)	مشروع تحت التنفيذ
(12,342)	(267,506)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	160,000	المقبوض من بيع استثمارات عقارية
(438)	(1,420)	شراء ممتلكات ومعدات
<b>(30,350)</b>	<b>(127,355)</b>	<u>صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية</u>
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
(112)	(118)	فوائد بنكية مدفوعة
<b>(112)</b>	<b>(118)</b>	<u>صافي التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية</u>
<b>7,951</b>	<b>(6,049)</b>	<u>التغير في رصيد النقد</u>
6,141	14,092	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<b>14,092</b>	<b>8,043</b>	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

" ان الايضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 20 تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها "

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية  
مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

## (1) عام

تأسست شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية بتاريخ 16 حزيران 1974 وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (87) برأسمال مصرح به ومدفوع قدره 1 200 000 دينار أردني.

غايات الشركة:

- الاستثمار في المجالات العقارية والأراضي بشراء وبيع واستثمار وتطوير وصيانة وترميم وتحديث العقارات والأراضي.
- إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية.
- الاستثمار في كافة المجالات الاقتصادية سواء كانت المالية أو الصناعية أو العقارية أو السياحية أو التجارية أو الزراعية أو الخدمية وذلك عن طريق إنشاء المشاريع الاستثمارية.

أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية.

تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 13 كانون الثاني 2026 وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

## (2) أساس الإعداد

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية والتي تم تطبيقها وفقا لمبدأ الثبات لجميع السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

تم عرض القوائم المالية بالدينار الاردني والذي يمثل ايضا عملة الشركة الوظيفية.

ان المبالغ الظاهرة مقربة لا قرب دينار.

تم إعداد القوائم المالية وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية ومعايير المحاسبة الدولية والتفسيرات (تشكل معا IFRS) ووفقا 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 وافتراضات لها أثر مادي استخدمت في إعداد القوائم المالية.

اساس القياس

تم اعداد القوائم المالية وفقا 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 الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية**  
**مساهمة عامة محدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**

**إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها**  
**للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025**

**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	كانون الثاني 2027
بيع او مساهمة في الموجودات بين مستثمر و شركة زميلة او مشروع مشترك – (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28)	غير محدد
تقيم الشركة حاليا اثر هذه التعديلات . ستطبق الشركة هذه التعديلات في تاريخ سريانها	

**(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:

أثاث وديكورات	9%
أجهزة ومعدات كهربائية	10-50%
سيارات	10%
مكيفات	10%

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التذني 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 باستخدام النسب السنوية التالية:

مباني	2%
مصعد كهربائي	10%

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 الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

### 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 بالعملات 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 السعر 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 بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

### الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة 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.

#### 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 الغير المالية تصبح خاضعة لاختبار التدني عندما يظهر حدث أو تغير في الظروف يكون مؤشراً إلى أن قيمة الموجودات الدفترية من المحتمل أن من غير الممكن استردادها. يتم تخفيض الأصل عندما تتجاوز قيمته الدفترية قيمته القابلة للاسترداد ( القيمة المستقبلية أو القيمة العادلة مطروحا 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 بعملات 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 محتفظ بها 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 المطفأة 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 الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

### المطلوبات المالية

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

الذمم التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بذمم الموردين والأرصدة الدائنة النقدية الأخرى بالقيمة العادلة وتدرج لاحقا 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 تخصها.

### الاصول 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 وفقا 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 اعلاه تساوي تقريبا قيمتها العادلة.

**شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية**  
**مساهمة عامة محدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**

**إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها**  
**للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025**

تتحمل ادارة الشركة مسؤولية تحديد وتنفيذ اهداف وسياسات ادارة 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 بالالتزامات 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 اجنبية 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 ان يتم تسويتها بالعملة الاجنبية. كما لا يوجد لدى الشركة استثمارات في أدوات ملكية لشركات أخرى.

#### مخاطر السيولة

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

تحرص الادارة على أن توفر دائما السيولة المناسبة للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها .

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

2024		2025		
أكثر من سنة	أقل من سنة	أكثر من سنة	أقل من سنة	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
-	33,959	-	33,629	أمانات مساهمين
-	42,179	-	7,096	أرصدة دائنة أخرى
-	19,061	-	13,206	ذمم دائنة
-	6,307	-	-	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
-	<b>101,506</b>	-	<b>53,931</b>	<b>المجموع</b>

#### ادارة رأس المال

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

تهدف ادارة الشركة بادارة رأس المال لما يلي:

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

تراقب الادارة 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 ارباح على المساهمين وتخفيض أوزيادة رأس المال او بيع بعض الموجودات لتخفيض الدين.

#### 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 المتراكمة 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 المتوقع 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 وقبل اصدارها بالشكل النهائي) ورأي ووجهة نظر المستشارين القانونيين والتجربة السابقة لقضايا مشابهة اصف الى ذلك اي قرار للادارة حول كيفية الرد.

##### ضريبة الدخل

إن الشركة خاضعة لضريبة الدخل، وإن 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 استناداً الى تقديرات فيما اذا سيستحق اي ضرائب او فوائد اضافية.

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية  
مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(6) ممتلكات ومعدات - بالصافي

المجموع	ديكورات	المكيفات	الأجهزة المكتبية	السيارات	الأثاث	أرض الموقع	الكلفة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
164,485	41,609	4,940	16,300	30,700	5,521	65,415	الرصيد في 1 كانون الثاني 2025
1,420	-	840	580	-	-	-	إضافات
<b>165,905</b>	<b>41,609</b>	<b>5,780</b>	<b>16,880</b>	<b>30,700</b>	<b>5,521</b>	<b>65,415</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2025
<b>الإستهلاك المتراكم</b>							
71,734	39,008	4,491	12,234	10,745	5,256	-	الرصيد في 1 كانون الثاني 2025
5,911	2,081	74	658	3,070	28	-	استهلاكات
<b>77,645</b>	<b>41,089</b>	<b>4,565</b>	<b>12,892</b>	<b>13,815</b>	<b>5,284</b>	<b>-</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2025
<b>88,260</b>	<b>520</b>	<b>1,215</b>	<b>3,988</b>	<b>16,885</b>	<b>237</b>	<b>65,415</b>	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2025
<b>92,751</b>	<b>2,601</b>	<b>449</b>	<b>4,066</b>	<b>19,955</b>	<b>265</b>	<b>65,415</b>	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2024

(7) استثمارات عقارية

المجموع	معارض**	مصعد	أعمال كهرباء	مبنى سكني*	مبنى	أرض	الكلفة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
1,043,584	78,172	14,973	4,859	315,030	534,511	96,039	الرصيد في 1 كانون الثاني 2025
(216,182)	-	-	-	(216,182)	-	-	حذوفات
<b>827,402</b>	<b>78,172</b>	<b>14,973</b>	<b>4,859</b>	<b>98,848</b>	<b>534,511</b>	<b>96,039</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2025
<b>الإستهلاك المتراكم</b>							
518,617	7,468	14,047	4,859	31,503	460,740	-	الرصيد في 1 كانون الثاني 2025
18,749	1,563	195	-	6,301	10,690	-	استهلاكات
(25,942)	-	-	-	(25,942)	-	-	حذوفات
<b>511,424</b>	<b>9,031</b>	<b>14,242</b>	<b>4,859</b>	<b>11,862</b>	<b>471,430</b>	<b>-</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2025
<b>315,978</b>	<b>69,141</b>	<b>731</b>	<b>-</b>	<b>86,986</b>	<b>63,081</b>	<b>96,039</b>	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2025
<b>524,967</b>	<b>70,704</b>	<b>926</b>	<b>-</b>	<b>283,527</b>	<b>73,771</b>	<b>96,039</b>	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2024

تمثل الاستثمارات العقارية كلفة المجمع التجاري المقام على القطعة رقم (1456) وتبلغ المساحة الاجمالية للمجمع 3720 م<sup>2</sup>، وقد سبق واتخذ مجلس الادارة قرارا رقمه 43 بجلسته رقم 105 وقرار الهيئة العامة في اجتماعها السنوي الذي انعقد بتاريخ 15 آذار 2009 بالموافقة على بيع مخازن ومكاتب عمارة الشركة الكائنة في جبل الحسين، حيث بلغ اجمالي المباع لتاريخه 711 م<sup>2</sup>.

\* يمثل هذا البند شقق جاهزة للبيع عدد 6 تم تحويلها الى الاستثمارات العقارية بهدف تأجيرها ، وقد اتخذ مجلس الإدارة بجلسته رقم 2025/9 بتاريخ 2025/11/30 وقرار الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 2025/7/27 بالموافقة على بيع 4 شقق سكنية 3 منها في الطابق الثالث بمساحات 121،125،146 متر وشقة في الطابق الثاني مساحتها 146 متر وقد تم بيعها بمبلغ 160,000 دينار ادني.

\*\*يمثل هذا البند معارض جاهزة للتأجير عدد 2 تم تحويلها الى الاستثمارات العقارية بهدف تأجيرها.

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية 2,096,830 دينار وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين مستقلين.

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية  
مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**(8) مشاريع تحت التنفيذ**

المجموع	تكاليف تمويل مرسلة	اعمال ومصاريف	اعمال انشائية	قطعة الارض رقم (1168)* دينار أردني	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
1,239,435	49,243	115,340	630,595	444,257	الرصيد في 1 كانون الثاني 2025
18,429	-	18,429	-	-	إضافات
<b>1,257,864</b>	<b>49,243</b>	<b>133,769</b>	<b>630,595</b>	<b>444,257</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2025

\* قطعة أرض رقم (1168) وتبلغ مساحتها (1854) م<sup>2</sup> واتخذ مجلس الادارة قرارا بإقامة مشروع على هذه القطعة حيث تم استكمال معظم الاعمال الانشائية لاقامة مشروع تجاري خلال هذا العام، وابرام بعض عقود التأجير.

🇯🇴 - بلغت القيمة العادلة لمشاريع تحت التنفيذ 1,742,890 دينار وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين.

**(9) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر**

31 كانون الاول 2024	31 كانون الاول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
161,671	482,350	استثمار في أسهم شركات محلية مدرجة
<b>161,671</b>	<b>482,350</b>	المجموع

**(10) ارصدة مدينة أخرى**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
6,075	6,075	تأمينات مستردة
637	2,607	مصاريف مدفوعة مقدما
2,183	-	أمانات ضريبة الدخل
<b>8,895</b>	<b>8,682</b>	المجموع

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية  
مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**11) ذمم مدينة**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
285,032	195,609	ذمم مدينة
<b>285,032</b>	<b>195,609</b>	المجموع
(189,153)	(189,153)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
<b>95,879</b>	<b>6,456</b>	الصافي

ان الحركة على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة هي كما يلي :

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
(149,153)	(189,153)	رصيد بداية السنة
(40,000)	-	المقتطع خلال السنة
<b>(189,153)</b>	<b>(189,153)</b>	رصيد نهاية السنة

**12) نقد وما في حكمه**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
13,893	7,956	نقد لدى البنوك
199	87	نقد في الصندوق
<b>14,092</b>	<b>8,043</b>	المجموع

**13) حقوق المساهمين**

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 1,200,000 دينار مقسم إلى 1,200,000 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.

قرر مجلس إدارة الشركة التوقف عن اقتطاع الاحتياطي الإجباري لبلوغه ربع رأس المال .

**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.

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية  
مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**(14) أرصدة دائنة أخرى**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
33,959	33,629	أمانات مساهمين
26,735	6,161	أخرى
14,862	439	مصاريف مستحقة
414	358	أمانات الضمان الاجتماعي
168	138	أمانات ضريبة الدخل
<b>76,138</b>	<b>40,725</b>	<b>المجموع</b>

**(15) ضريبة الدخل المساهمة الوطنية**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
210	6,307	الرصيد في بداية السنة
(210)	(6,307)	ضريبة الدخل المدفوعة
6,307	-	ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية للسنة
<b>6,307</b>	<b>-</b>	<b>رصيد نهاية السنة</b>

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الدخل الخاضع للضريبة واحتساب مصروف ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة:

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
40,481	19,087	الربح المحاسبي
11,172	11,239	يضاف مصاريف غير مقبولة ضريبيا
-	(154,479)	خسائر متحققة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
40,000	-	مخصص خسائر إنتمائية متوقّعه
<b>91,653</b>	<b>-</b>	<b>الدخل الخاضع للضريبة</b>
20%	20%	معدل الضريبة وفقا للقانون الاردني
<b>16,647</b>	<b>-</b>	<b>مصروف ضريبة دخل السنة</b>
(11,172)	(11,239)	ضريبة مسقّفات مدفوعة
<b>5,475</b>	<b>-</b>	<b>ضريبة الدخل للسنة</b>
1%	1%	معدل ضريبة المساهمة الوطنية
<b>832</b>	<b>-</b>	<b>ضريبة دخل السنة</b>

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية  
مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**16 تكاليف تشغيلية**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
18,750	18,749	استهلاكات تشغيلية
2,107	3,112	صيانة وتصليلات
<b>20,857</b>	<b>21,861</b>	<b>المجموع</b>

**17 مصاريف إدارية**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
50,071	46,373	رواتب واجور وملحقاتها
19,461	18,364	رسوم واشتراكات
14,213	3,550	اتعاب مهنية
2,721	2,671	صيانة ومحروقات سيارات
2,201	2,231	كهرباء ومياه
2,914	1,451	رسوم قضايا
1,437	1,397	ضيافة
880	1,250	تنقلات أعضاء مجلس الادارة
-	900	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
812	798	برق وبريد وهاتف
1,962	357	دعاية واعلان
10,095	299	مصاريف مشاريع منتهية
196	135	قرطاسية ومطبوعات
112	118	عمولات بنكية
222	72	مواصلات
<b>107,297</b>	<b>79,966</b>	<b>المجموع</b>
<b>33,197</b>	<b>16,320</b>	<b>منافع الإدارة التنفيذية العليا</b>
		رواتب ومنافع أخرى

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية  
مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**(18) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة**

31 كانون الاول 2024	31 كانون الاول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
34,174	19,087	ربح السنة
1,200,000	1,200,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<b>0.028</b>	<b>0.016</b>	

**(19) الوضع القانوني**

تظهر الشركة مدعية على الغير بقضايا أخرى لا تزال منظورة أمام المحاكم الأردنية بلغت 61,850 دينار أردني.

**(20) الوضع الضريبي**

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن 20% مضافا إليها 1% مساهمة وطنية.

تم التوصل إلى مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2024، وتم قبول الإقرار الضريبي. وباستثناء عام 2023، فقد تم تقديم الإقرار الضريبي ضمن المدة القانونية، ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بإنهاء إجراءات التقدير لذلك العام، ولا يترتب أية التزامات حتى تاريخ آخر إقرار ضريبي للعام 2023. ولا يوجد أي أثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (12)، كما أن إيرادات الشركة لا تخضع لأحكام قانون ضريبة العامة على المبيعات.