



شركة أمواج العقارية م.ع.م.

المساهمة العامة المحدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الثامن عشر
لعام 2025

شركة أمواج العقارية م.ع.م.

المساهمة العامة المحدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الثامن عشر
لعام 2025

ص.ب 18061، عمان 11195

المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف: 0790950222 فاكس: 0799949093

أعضاء مجلس الإدارة

- | | |
|----------------------------|----|
| السيد رمزي جورج خوري | 1. |
| السيد يوسف مذهب حداد | 2. |
| السيدة ديماء حدادين | 3. |
| السيد عماد الدين ملحق | 4. |
| السيد "محمد رمزي" شوكت شقم | 5. |
| السيد جورج رمزي خوري | 6. |
| السيد سليم إبراهيم اندراوس | 7. |
- | | |
|-------------------|---|
| رئيس مجلس الإدارة | |
| نائب الرئيس | |
| عضواً | ممثل شركة الإستثمارات والصناعات المتكاملة |
| عضواً | |
| عضواً | ممثل شركة ألنيوم البتراء |
| عضوا | ممثل عن شركة القوس للاستثمار |
| عضوا | ممثل عن شركة الرماح للتجارة والاستثمار |

مدققوا الحسابات: المهنيون العرب

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أن أرحب بكم بإسمي وبإسم أعضاء مجلس إدارة شركة أمواج العقارية المساهمة العامة المحدودة بمناسبة إنعقاد الاجتماع العادي السابع عشر لهيئتكم العامة الموقرة، كما يسرني أن أقدم لكم موجزاً عن أهم أعمال شركتكم للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2025 وخطتها المستقبلية.

كما تم التوضيح في الاجتماعات السابقة، لم تعد شركة أمواج العقارية تسيطر على شركة الياقوت العقارية نظراً لتراجع حصتها إلى حوالي 37% من رأسمال شركة الياقوت العقارية، إلا أن الشركة ممثلة في هيئة مديري شركة الياقوت العقارية بثلاث أعضاء من أصل سبعة أعضاء وعلى الرغم من الظروف الصعبة التي مرت بها شركة الياقوت العقارية، إلا أن إدارتها استطاعت أن تتخطى جميع الصعوبات وتعمل على إستقرار أداء الشركة بعد إجراء التسوية والمصالحة مع البنوك الدائنة وشطب كامل مديونتها مقابل إدخال البنوك كشركاء في جاليريا مول وفندق راديسون بلو، حيث تحولت التدفقات النقدية للشركة إلى أرقام إيجابية مما سيؤدي مستقبلاً إلى التحسن في التدفقات النقدية لشركة أمواج العقارية.

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

رمزي جورج خوري
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2025 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة أمواج العقارية المساهمة العامة المحدودة في الإجتماع عشر الذي سينعقد . ZOOM

حضرات السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الإجتماع وأن يقدم إليكم تقريره السنوي للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2025 والمتضمن البيانات المالية للشركة لذات السنة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام 2026 .

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين فيها وحجم الإستثمار الرأسمالي:
أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

تهدف الشركة إلى تحقيق الغايات التالية من خلال إستثمار أموالها ومصادر تمويلها في كافة أوجه الإستثمار المتاحة كما يلي:

1. شراء وبيع وإستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارج التنظيم بجميع أنواعها وإستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
2. شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
3. إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والإستثمارية والمراكز التجارية والمولات وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو إستثمارها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
4. صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات المتعلقة بذلك حسب القوانين والأنظمة المرعية.
5. إستيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخامات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.
6. إنشاء مركز حديث لصيانة و/أو تنفيذ و/أو تركيب الأبنية والمعدات والآلات داخل المجمعات السكنية ولتحقيق غايات الشركة وكذلك القيام بجميع الخدمات الأخرى اللازمة لها والمتعلقة بها والمتفرعة عنها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
7. أن تعمل على إدارة كافة أنواع العقارات بما في ذلك تحسين وتطوير وإجراء عمليات البيع والمبادلة والتأجير والرهن العقاري وكذلك بيع ممتلكات وحقوق الشركة كلها أو بعضها لما فيه مصلحة الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.

ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

- تقع مكاتب الشركة في جاليريا مول - الصوفية - الطابق الاول.

- يعمل في الشركة فقط رئيس مجلس الإدارة كون الشركة تمتلك فقط 37% من راس مال شركة الياقوت العقارية والتي لم تعد شركة تابعة كون مساهمة شركة أمواج العقارية في راس مال الشركة قد انخفضت عن ال 50% نتيجة زيادة راسمال شركة الياقوت العقارية وعدم سيطرتها على مجلس إدارة شركة الياقوت العقارية .

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

ج - حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للفترة المنتهية في 31 كانون أول 2025 مبلغ (3,946,292) دينار.

ثانياً: الاستثمار في شركات زميلة:

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

ونشاط الشركة يكمن في الإستثمار العقاري من خلال شراء وبيع وإستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارجه بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين المرعية وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والإستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية وتأجيرها وإستثمارها وإدارة الفنادق، بالإضافة إلى صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك، وإستيراد جميع المواد والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة، حسب القوانين والأنظمة المرعية، وتملك شركة الياقوت العقارية ذ.م.م بالكامل جاليريا مول وفندق راديسون بلوالبالغة مساحتهم الإجمالية حوالي (125) ألف متر مربع وتقع مكاتب الشركة في جاليريا مول – الصويفية الطابق الاول .

*لا يوجد شركات تابعة للشركة.

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

الإسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد/ رمزي جورج مبدى خوري	الرئيس اعتباراً من 20/12/14 23	1958	يحمل شهادة بكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة أوستن	1980	رئيس هيئة مديرين للشركة الثلاثية للصناعات الدوائية ومواد التجميل – حالياً. عضو هيئة مديرين في عدة شركات – حالياً. المدير العام لمجموعة شركات مديكا – حالياً. عضو مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري- سابقاً
السيد/ يوسف مذهب حداد	نائب الرئيس اعتباراً من 20/12/14 23	1952	يحمل شهادة بكالوريوس تجارة	1972	رئيس مجلس إدارة شركة يوسف مذهب حداد – حالياً. عضو مجلس إدارة في الشركات التالية حالياً: شركة النسر للتقطير. شركة مرجان. مزارع النزهة. المميزة لصناعة الأسمدة.
السيد/سليم ابراهيم اندراوس	عضو	1973	يحمل دبلوم علم الحاسوب كلية المجتمع العربي	1991	المدير العام شركة ركن الازياء لتجارة التجزئة
السيدة/ دينا حدادين ممثل شركة الإستثمارات والصناعات قابضة	عضو	1977	يحمل شهادة بكالوريوس هندسة صناعية من الجامعة الأردنية وشهادة ماجستير ادارة اعمال من الجامعة الأردنية	2000 2005	مدير استثمار في مجموعة نقل.
السيد/ عماد الدين ملحس	عضو	1954	يحمل شهادة بكالوريوس تاريخ وآثار من جامعة برلين	1984	الإستثمار في المجالات السياحية والفندقية مدير عام شركة ضانا للاستثمارات
"محمدرمزي" شوكت شقم	عضو	1971	يحمل شهادة البكالوريوس في ادارة الاعمال من الجامعة الاردنية	1993	مدير عام شركة ألمنيوم البتراء الرئيس التنفيذي لمجموعة البتراء
السيد/ جورج رمزي خوري	عضو	1986	The University Of Texas At Austin	2009	The University Of Texas At Austin G.M KHOURY GROUP

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

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

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

التسلسل	إسم المستثمر	عدد الاسهم كما في 2025/12/31		عدد الاسهم كما في 2024/12/31	
		النسبة(%)	عدد الاسهم	النسبة(%)	عدد الاسهم
1	شركة القوس للاستثمار	12.075	972,182	12.075	972,182
2	محمد سامر محمد مروان محمد الطويل	8.036	646,994	8.036	646,994
3	شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري	6,967	560,898	6,967	560,898
4	شركة الاستثمارات والصناعات المتكاملة القابضة	0.621	50,000	5.882	473,605
5	شركة اوران للاستثمار	-	-	5.833	469,653

ب- الشركات المسيطر عليها من أعضاء مجلس الإدارة والتي تملك اسهم في شركة أمواج العقارية :

التسلسل	اسم الشركة	العضو	نسبة تملك العضو للشركة	عدد الأسهم كما في 2025/12/31		عدد الأسهم كما في 2024/12/31	
				عدد الأسهم	النسبة (%)	عدد الأسهم	النسبة (%)
1	شركة القوس للاستثمار	رمزي خوري	64%	972,182	12.075	3,622,496	12.075%
2	شركة الرماح للتجارة والاستثمار	رمزي خوري	100%	80,243	.996	0	0

. أفراد الإدارة العليا وأقاربهم لا يملكون أسهم في الشركة ولم يطرأ اي تغيير .

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

في ضوء الوضع الحالي بالتحديد و المشهد الإقتصادي العالمي فإن الاستثمار في هذا المجال يواجه تحديات كما في باقي القطاعات مع وجود المنافسة مع المولات الأخرى لإستقطاب مستثمرين. و الحصول على إيجارات ودخل متواصل على مدى طويل مما يعطي المساهمين حالة من الأمان والإستقرار في العائد على إستثماراتهم و وجود المول في قلب السوق التجاري في الصويفية وبمواصفات عالمية يمنح للشركة ميزه عن باقي المولات الأخرى بالإضافة للاستثمار في مجال السوبرماركت الذي يوفر سيولة نقدية يومية لكنه في سوق منافس جدا بالإضافة إلى الإستثمار في قطاع الفنادق من حيث الموقع الجغرافي للفندق وإرتباطه في المول وفي قلب السوق التجاري في الصويفية بالإضافة الى وجود منافسة مع الفنادق الأخرى في المنطقة .

*لا يوجد أي أسواق داخلية أو خارجية للشركة.

*لا تمارس الشركة أي نشاط تجاري.

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

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

سابعاً: الحماية الحكومية أو الإمتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:

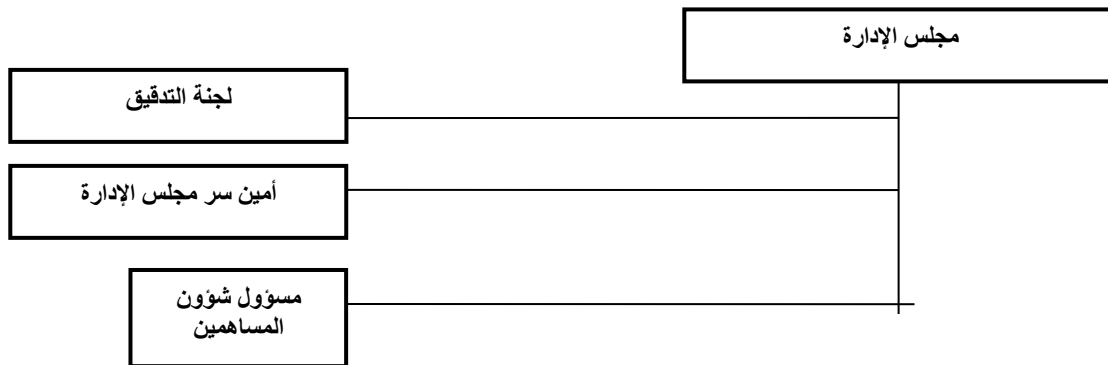
1. حصلت شركة اليافوت العقارية على إعفاء من هيئة تشجيع الإستثمار على الموجودات الثابتة (الالات, الأجهزة , المعدات, والاليات والعدد المخصصة) لاستخدامها حصراً في المشروع بما يخدم مدن التسلية والترفيه السياحي حسب الإعفاء رقم 1808/2/31/620 تاريخ 2010/2/21 وتنتهي مدة الاعفاء بتاريخ 2015/2/16.
2. لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.
3. حصلت شركة اليافوت العقارية على إعفاء من هيئة تشجيع الإستثمار مدخلات الفندق رقم 4767/2/31/620 ج+ض تاريخ 2021 /11/1 وتنتهي مدة الاعفاء بتاريخ 2024/10/31.

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

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

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

1. الهيكل التنظيمي للشركة:



أ- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي:

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

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

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

1- المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات:

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الإقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، ومنها معدلات النمو السكاني وتغير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وتنظيم المناطق وقد مر سوق العقار في المملكة بمراحل من الكساد لفترات طويلة ثم يعود للإنتعاش لفترات أخرى مما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الإقتصادي بالمملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة.

2- المخاطر الطبيعية:

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة 1994 وبقوة (5 درجات / رختر) والذي أدى إلى تصدع في مبنى فندق وهدم بعض المباني القديمة في المنطقة ولا يتوفر للشركة أي دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

3- مخاطر ارتفاع رأس المال:

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

4- الحالة الإقتصادية العامة :

الأثر ما بعد كورونا حيث كانت الأسواق قبلها ضعيفة وبالكاد يتمكن المستثمر من دفع إلتزاماته وبالتالي التخوف الحالي هو خروج عدد من المستثمرين من السوق وانخفاض إيرادات الشركة، بالإضافة الى ارتفاع الفوائد وضعف القوة الشرائية ما يؤدي الى صعوبات في التحصيل والتأجير.

حادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة:

لقد عمل مجلس الإدارة إلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام 2025 على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

1. وصلت نسبة الاشغال في المركز التجاري (جاليريا مول) الى 93 % وذلك بعد الغاء مساحات تاجيرية لأجل انشاء الفندق وتأجير مساحات جديدة.
2. افتتاح فندق راديسون بلو.
3. افتتاح بريميير سوبر ماركت المملوك لشركة نسر الاردن (شركة تابعة لشركة الياقوت العقارية).

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

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

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة منذ تأسيس الشركة:

	كما في 31 كانون الأول 2020	كما في 31 كانون الأول 2021	كما في 31 كانون الأول 2022	كما في 31 كانون الأول 2023	كما في 31 كانون الأول 2024	كما في 31 كانون الأول 2025
صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والإحتياطيات	(3,488,796) خسارة	(3,004,657) خسارة	(1,000,762) خسارة	(1,204,214) خسارة	(3,598,178) خسارة	(769,693) خسارة
الأرباح الموزعة (قيمة الصافي)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	13,335,514	10,747,692	9,736,015	8,051,206	4,453,028	3,683,335
أسعار الأوراق المالية	.15	.13	.15	.29	0.60	.28
القيمة الدفترية للسهم	.44	.36	.32	.28	.55	.45

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

النسبة المالية	للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2025	للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024	للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023	للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022	للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2021	للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2020	للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2019	للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2018	للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017
رأس المال العامل	1807	1846	11,648	1,826,582	347,170	430,055	(176,636)	(188,936)	(388,864)
نسبة التداول	1.968%	1.9%	6.00%	1.03%	1.07%	63%	46%	53%	54%
الديون الى مجموع الموجودات	6.75%	0.0003	.03%	75%	72.6%	73%	73%	68%	66%
نسبة دوران السهم	28.8%	40.87%	1.31%	.09%	25%	66%	43%	5%	3%
نسبة الملكية	96%	94%	96%	24.8%	24.5%	26%	29%	32%	33%

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

تتضمن الخطة المستقبلية للشركة خلال العام 2026:

1- الإستمرار في تمثيل الشركة في هيئة مديريين شركة اليافوت العقارية.

سادس عشر: مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق الخارجي و/أو مستحقة له:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2025 مبلغ (11,600) دينار عن شركة أمواج العقارية شاملة ضريبة المبيعات.

تم تعيين السادة ماتركس الدولية للاستشارات كمدقق داخلي للشركة.

بلغت أتعاب مدقق الحسابات الداخلي للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2025 مبلغ (23,200) شاملة ضريبة المبيعات .

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في 2024/12/31:
أ- أعضاء مجلس الإدارة:

إسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2/12/31 025	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2/12/31 024	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2/12/31 024
السيد رمزي جورج مبدى خوري.	الرئيس	الأردنية	—	53,418	53,418
شركة الرماح للتجارة والاستثمار ويمثلها السيد سليم ابراهيم اندراوس اعتبارا من 2024/8/22	عضو	الأردنية	80,243	—	—
السيد يوسف مذيبي موسى حداد.	نائب الرئيس	الأردنية	—	207,129	207,129
السيد عماد الدين ملحس	عضو	الأردنية	—	84,946	84,946
شركة الاستثمارات و الصناعات المتكاملة قابضة ويمثلها السيدة ديمة حدادين.	عضو	الأردنية	50,000	473,605	—
شركة المنيوم البتراء ويمثلها السيد "محمد رمزي" شوكت شقم	عضو	الأردنية	214,698	—	214,698
شركة القوس للإستثمار ويمثلها السيد "جورج رمزي خوري	عضو	الأردنية	972,182	—	972,182

ب- عدد الأوراق المملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة:
لا يوجد اي اسهم مملوكة من قبل اقارب اعضاء مجلس الادارة لسنة 2025

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

لا يوجد اي اسهم مملوكة من قبل اشخاص الإدارة العليا التنفيذية لسنة 2025.

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

د.الشركات المسيطر عليها من أعضاء مجلس الادارة والتي تملك اسهم في شركة أمواج العقارية :

التسلسل	اسم الشركة	العضو	نسبة تملك العضو للشركة	عدد الأسهم كما في 2025/12/31		عدد الأسهم كما في 2024/12/31	
				عدد الأسهم	النسبة (%)	عدد الأسهم	النسبة (%)
1	شركة القوس للاستثمار	رمزي خوري	64%	972,182	12.075	972,182	12.075
2	شركة الرماح للتجارة والاستثمار	رمزي خوري	100%	80,243	.996	80,243	.996

ثامن عشر: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في 2025/12/31:

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	الصفة	بدل التنقلات	المكافآت	أتعاب تفرغ	الإجمالي
السيد رمزي جورج مبدى خوري.	الرئيس	—	—	24000	24000
السيد يوسف مذيب موسى حداد.	نائب الرئيس	—	—	—	—
السيد سليم ابراهيم اندراوس.	عضو	—	—	—	—
السيد عماد الدين ملحس .	عضو	—	—	—	—
السيد "محمدرمزي" شقم	عضو	—	—	—	—
السيدة ديما حدادين.	عضو	—	—	—	—
السيد جورج رمزي خوري	عضو	—	—	—	—
السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ. لغاية 2024/8/21	عضو	—	—	—	—

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أعضاء الإدارة العليا التنفيذية:

تم تحديد اتعاب بدل التفرغ للرئيس 24000 دينار سنويا

*لا يوجد مكافآت أو مزايا لموظفي الإدارة العليا

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

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

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

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

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

واحد وعشرون: أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:

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

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

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

إثنان وعشرون: إجتماعات مجلس الإدارة:

إجتمع مجلس إدارة الشركة خلال العام 2025 4 جتماعات اتخذ خلالها عدة قرارات متعلقة بسير العمل وقرارات تتعلق بالتأجير .

ثلاثة وعشرون: التزام الشركة بقوانين الحوكمة :

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

إن شركة أمواج العقارية تلتزم بالقواعد الارشادية باستثناء ما يلي :

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

توصيات مجلس الإدارة

1. المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2025 والخطة المستقبلية لها وإقرارها.
2. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2025.
3. المصادقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2025 وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
4. إنتخاب مدققي حسابات الشركة للعام 2026 وتحديد أتعابهم.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس أن يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة عن جهودهم وإخلاصهم، آملي أن يكون العام 2026 عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

إقرارات

1- يقر مجلس إدارة شركة أمواج العقارية المساهمة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

مستقبل

عضو

السيد ديماء حدادين

نائب الرئيس

السيد يوسف حداد

عضو

السيد محمد شقم

رئيس مجلس الإدارة

السيد رمزي خوري

عضو

السيد عماد الدين ملحس

عضو

السيد جورج خوري

عضو

السيد سليم اندراوس

3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير.

نائب الرئيس

السيد يوسف حداد

رئيس مجلس الإدارة

السيد رمزي خوري

المدير المالي

السيد ساند خزاعله

تقرير الحوكمة أعضاء مجلس الإدارة

اسم العضو الطبيعي والاعتباري	المنصب	الصفة	تنفيذي/غير تنفيذي	اسم الممثل الاعتباري	الخبرات العملية
السيد/ رمزي جورج مبدى خوري	رئيس مجلس الإدارة	مستقل	تنفيذي		رئيس هيئة مديرين للشركة الثلاثية للصناعات الدوائية و مواد التجميل – حالياً. عضو هيئة مديرين في عدة شركات – حالياً. المدير العام لمجموعة شركات مديكا – حالياً. عضو مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري- سابقاً
السيد/ يوسف مذهب حداد	نائب رئيس مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي		رئيس مجلس إدارة شركة يوسف مذهب حداد – حالياً. عضو مجلس إدارة في الشركات التالية حالياً: شركة النسر للتقوير. شركة مرجان. مزارع النزهة. المميرة لصناعة الأسمدة.
شركة الإستثمارات والصناعات قابضة	عضو	غير مستقل	غير تنفيذي	السيدة/ديما حدادين	مدير إستثمار في مجموعة نقل.
السيد/ عماد الدين ملحس	عضو	مستقل	غير تنفيذي		الإستثمار في المجالات السياحية والفندقية مدير عام شركة ضانا للاستثمارات
شركة القوس للإستثمار	عضو	غير مستقل	غير تنفيذي	جورج رمزي خوري	The University Of Texas At Austin G.M KHOURY GROUP
شركة المنيوم البتراء	عضو	غير مستقل	غير تنفيذي	(محمد رمزي) شوكت شقم	بكالوريوس ادارة اعمال من الجامعة الاردنية مدير تنفيذي لشركة المنيوم البتراء
شركة الرماح للتجارة والاستثمار	عضو	غير مستقل	غير تنفيذي	السيد سليم ابراهيم اندراوس	علم الحاسوب كلية المجتمع العربي

عضويات مجالس الادارة التي يشغلها عضو مجلس الادارة في الشركات المساهمة العامة
*لا يوجد اعضاء مجلس ادارة في شركات مساهمة عامة.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- لجنة التدقيق
- لجنة المزايا والمكافآت
- لجنة الحوكمة
- لجنة المخاطر

الرقم	اسم عضو مجلس الادارة	لجنة التدقيق	لجنة المزايا والمكافآت	لجنة الحوكمة	لجنة المخاطر
1 -	السيد جورج خوري	عضو	عضو	عضو	عضو
2-	السيدة ديما حدادين	عضو		عضو	
3-	السيد عماد الدين ملخص		رئيس		
4-	السيد يوسف حداد	رئيسا	عضو	عضو	رئيسا
5-	السيد محمد شقم		رئيس		
6-	السيد سليم اندراوس		عضو		

*لم يتم عقد اي اجتماع للجنة الحوكمة و لجنة المخاطر ولجنة المزايا لسنة 2025.
قامت لجنة التدقيق بالاجتماع مع مدقق الحسابات الداخلي مرة واحدة خلال السنة وذلك دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو من يمثلها.

الرقم	اسم عضو مجلس الادارة	لجنة التدقيق	الاجتماع الاول
1-	السيدة ديما حدادين	عضو	✓
2-	السيد يوسف حداد	رئيسا	✓
3-	السيد جورج خوري	عضو	✓

عدد اجتماعات اللجان خلال العام مع بيان الاعضاء الحاضرين:

أ.لجنة التدقيق: تم عقد (3) اجتماع

الرقم	اسم عضو مجلس الادارة	لجنة التدقيق	الاجتماع الاول	الاجتماع الثاني	الاجتماع الثالث
1-	السيدة ديما حدادين	عضو	✓	✓	✓
2-	السيد يوسف حداد	رئيسا	✓	✓	✓
3-	السيد جورج خوري	عضو	✓	✓	✓

اعضاء لجنة التدقيق ونبذة تعريفية من مؤهلاتهم وخبراتهم

اسم العضو الطبيعي والاعتباري	المنصب	اسم الممثل الاعتباري	الخبرات العملية
شركة الإستثمارات والصناعات قابضة	عضو	السيدة/ديما حدادين	مدير إستثمار في مجموعة نقل.
السيد يوسف مذيب حداد	رئيسا		رئيس مجلس إدارة شركة يوسف مذيب حداد - حالياً. عضو مجلس إدارة في الشركات التالية حالياً: شركة النسر للتقطير. شركة مرجان. مزارع النزهة. المميزة لصناعة الأسمدة
شركة القوس للاستثمار	عضو	السيد/جورج خوري	The University Of Texas At Austin G.M KHOORY GROUP

ب- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2025

بلغت عدد اجتماعات مجلس الإدارة (4) اجتماعات

اسم العضو	المنصب	1	2	3	4
السيد/ رمزي جورج مبدى خوري	رئيس المجلس	✓	✓	✓	✓
السيد/ يوسف مذهب حداد	نائب الرئيس	✓	✓	✓	✓
السيدة/ديما حدادين ممثل شركة الإستثمارات والصناعات قابضة	عضو	✓	✓	✓	x
السيد/ عماد الدين ملحس	عضو	✓	✓	✓	x
(محمد رمزي) شوكت شقم	عضو	✓	✓	✓	✓
السيد/سليم إبراهيم اندراوس	عضو	✓	✓	✓	✓
شركة القوس للإستثمار ويمثلها السيد "جورج رمزي خوري	عضو	✓	✓	✓	✓

المناصب التنفيذية بالشركة

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

المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية
في 2025/12/31:
أ- أعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	الصفة	بدل التنقلات	المكافآت	أتعاب تفرغ	الإجمالي
السيد رمزي جورج مبدى خوري.	رئيس المجلس	—	—	24000	24000
السيد سليم ابراهيم اندراوس.	عضو	—	—	—	—
السيد يوسف مذهب موسى حداد.	نائب الرئيس	—	—	—	—
السيد عماد الدين ملحس .	عضو	—	—	—	—
السيدة ديمة حدادين.	عضو	—	—	—	—
السيد "محمد رمزي" شوكت عمر.	عضو	—	—	—	—
جورج رمزي خوري.	عضو	—	—	—	—

التزام الشركة بقوانين الحوكمة :

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

إن شركة أمواج العقارية تلتزم بالقواعد الارشادية باستثناء ما يلي :

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

ضابط ارتباط الحوكمة.

يقوم السيد ساند الخزاعلة بمهام ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.

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

رئيس مجلس الإدارة
رمزي خوري

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية
٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

صفحة

٢ - ٣	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
٤	- قائمة المركز المالي
٥	- قائمة الدخل الشامل
٦	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٧	- قائمة التدفقات النقدية
٨ - ١٣	- إيضاحات حول القوائم المالية



تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي

شركة أمواج العقارية المساهمة العامة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة أمواج العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وكلاً من قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة أمواج العقارية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

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

أمر التدقيق الرئيسية

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

المعلومات الأخرى

المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي يتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف القوائم المالية وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول القوائم المالية للشركة لا يشمل هذه المعلومات ولا يتضمن أي شكل من أشكال التأكيد بخصوصها، حيث تقتصر مسؤوليتنا على قراءة هذه المعلومات لتحديد فيما إذا كانت تتضمن أية أخطاء جوهرية أو إذا كانت تتعارض بشكل جوهري مع القوائم المالية للشركة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية التدقيق، وإذا تبين لنا نتيجة قيامنا بعملنا وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات فإنه يجب علينا الإشارة إلى ذلك في تقريرنا حول القوائم المالية للشركة. هذا ولم يتبين لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية للسنة الحالية.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية

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

مسؤولية مدقق الحسابات

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

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة أمواج العقارية المساهمة العامة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المرفقة والقوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المهنيون العرب
إبراهيم حمودة
إجازة رقم (٦٠٦)



عمان في ٣٠ آذار ٢٠٢٦

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٤	٤	٣	ممتلكات ومعدات
٤,٦٩٠,٥٢٣	٣,٩٤٦,٢٨٨	٤	استثمار في شركة زميلة
٤,٦٩٠,٥٢٧	٣,٩٤٦,٢٩٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٨٣٩	٨٠٠	٥	أرصدة مدينة أخرى
٢,٨٧٤	٢,٨٧٤	٦	النقد وما في حكمه
٣,٧١٣	٣,٦٧٤		مجموع الموجودات المتداولة
٤,٦٩٤,٢٤٠	٣,٩٤٩,٩٦٦		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		٧	حقوق الملكية
٨,٠٥١,٢٠٦	٨,٠٥١,٢٠٦		رأس المال المدفوع
(٣,٥٩٨,١٧٨)	(٤,٣٦٧,٨٧١)		خسائر متراكمة
٤,٤٥٣,٠٢٨	٣,٦٨٣,٣٣٥		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٢٣٩,٣٤٥	٢٦٤,٧٦٤	٨	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
			المطلوبات المتداولة
١,٨٦٧	١,٨٦٧	٩	أرصدة دائنة أخرى
٢٤١,٢١٢	٢٦٦,٦٣١		مجموع المطلوبات
٤,٦٩٤,٢٤٠	٣,٩٤٩,٩٦٦		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٦) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها"

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
(٣,٥٥٦,٢٧٥)	(٧٤٤,٢٣٥)	٤	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
٢٤,٠٠٠	٢٤,٠٠٠		إيراد أتعاب إدارة الفندق
(٦٦,٠٧٤)	(٤٩,٤٥٨)	١٠	مصاريف إدارية وتسويقية
١٧١	-		إيرادات أخرى
<u>(٣,٥٩٨,١٧٨)</u>	<u>(٧٦٩,٦٩٣)</u>		إجمالي الخسارة والدخل الشامل للسنة
<u>(٠,٤٥)</u>	<u>(٠,١٠)</u>	١١	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٦) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها"

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

صافي حقوق الملكية	خسائر متراكمة	رأس المال المدفوع	
٤,٤٥٣,٠٢٨	(٣,٥٩٨,١٧٨)	٨,٠٥١,٢٠٦	الرصيد كما في ٢٠٢٥/١/١
(٧٦٩,٦٩٣)	(٧٦٩,٦٩٣)	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٣,٦٨٣,٣٣٥	(٤,٣٦٧,٨٧١)	٨,٠٥١,٢٠٦	الرصيد كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١
٨,٠٥١,٢٠٦	(٢١,٩٤٨,٧٩٤)	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٢٤/١/١
-	٢١,٩٤٨,٧٩٤	(٢١,٩٤٨,٧٩٤)	إطفاء الخسائر المتراكمة
(٣,٥٩٨,١٧٨)	(٣,٥٩٨,١٧٨)	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٤,٤٥٣,٠٢٨	(٣,٥٩٨,١٧٨)	٨,٠٥١,٢٠٦	الرصيد كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٦) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها"

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
		الأنشطة التشغيلية
(٣,٥٩٨,١٧٨)	(٧٦٩,٦٩٣)	خسارة السنة
٣,٥٥٦,٢٧٥	٧٤٤,٢٣٥	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
		التغير في رأس المال العامل
١٠,٢٦٠	٣٩	أرصدة مدينة أخرى
(٤٥٨)	-	أرصدة دائنة أخرى
(٣٢,١٠١)	(٢٥,٤١٩)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة التمويلية
٣٢,١٠١	٢٥,٤١٩	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
		التغير في النقد وما في حكمه
-	-	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢,٨٧٤	٢,٨٧٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
٢,٨٧٤	٢,٨٧٤	

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٦) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها"

شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

١ . عام

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

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

تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٧ آذار ٢٠٢٦، وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢ . السياسات المحاسبية الهامة

أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية.

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

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

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية والتعديلات الجديدة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وقد قامت الشركة خلال السنة بتطبيق هذه التعديلات التي أصبحت سارية المفعول إعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠٢٥ على النحو التالي:

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة	تاريخ التطبيق
توضح هذه التعديلات كيفية تقييم الشركة فيما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري عندما تكون القابلية للتحويل معدومة، بالإضافة الى الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم تأثير أو توقع تأثير عدم قابلية العملة للتحويل على المركز المالي و الاداء المالي و التدفقات النقدية للشركة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١).	١ كانون الثاني ٢٠٢٥

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

استخدام التقديرات

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

- تقوم الادارة باعادة تقدير الأعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما اذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ الى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركات الزميلة. تعكس قائمة الدخل حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركات الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركات الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركات الزميلة.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

المخصصات

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

الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من تقديم الخدمات مع مرور الوقت وحسب نسبة الإنجاز. وفي جميع الأحوال يشترط إمكانية قياس الإيرادات بموثوقية كافية. يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

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

٣ . ممتلكات ومعدات

أجهزة حاسوب وبرامج	أثاث وإلكترونيات	المجموع	الكلفة:
٤,٢١١	٤,٥٩٤	٨,٨٠٥	الرصيد كما في ٢٠٢٥/١/١
٤,٢١١	٤,٥٩٤	٨,٨٠٥	الرصيد كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١
٤,٢٠٨	٤,٥٩٣	٨,٨٠١	الاستهلاك المتراكم:
٤,٢٠٨	٤,٥٩٣	٨,٨٠١	الرصيد كما في ٢٠٢٥/١/١
٣	١	٤	الرصيد كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١
٣	١	٤	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١
٤,٢١١	٤,٥٩٤	٨,٨٠٥	الكلفة:
٤,٢١١	٤,٥٩٤	٨,٨٠٥	الرصيد كما في ٢٠٢٤/١/١
٤,٢١١	٤,٥٩٤	٨,٨٠٥	الرصيد كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١
٤,٢٠٨	٤,٥٩٣	٨,٨٠١	الاستهلاك المتراكم:
٤,٢٠٨	٤,٥٩٣	٨,٨٠١	الرصيد كما في ٢٠٢٤/١/١
٣	١	٤	الرصيد كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١
٣	١	٤	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١

٤ . استثمار في شركة زميلة

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

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات
شركة الياقوت العقارية ذ.م.م	الاستثمار في العقارات والأراضي	٣٧,٠٩%	١٧,٤٢١,٣٣١	٦,٧٨٢,٣٢٠

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

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	الحصة من نتائج الأعمال الشركة الزميلة	الرصيد في نهاية السنة	القيمة السوقية
شركة الياقوت العقارية ذ.م.م	٤,٦٩٠,٥٢٣	(٧٤٤,٢٣٥)	٣,٩٤٦,٢٨٨	غير مدرجة

٥ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٨٠٠	٨٠٠
٣٩	-
٨٣٩	٨٠٠

تأمينات مستردة
متفرقة

٦ . النقد وما في حكمه

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢,٨٧٤	٢,٨٧٤

حسابات جارية لدى البنوك

٧ . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع (٨,٠٥١,٢٠٦) دينار مقسم إلى (٨,٠٥١,٢٠٦) سهم بقيمة اسمية دينار واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

٨ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يبين الجدول التالي التعاملات التي قامت بها الشركة مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٥:

الرصيد	طبيعة التعامل	حجم التعامل	طبيعة العلاقة	اسم الجهة
٢٦٤,٧٦٤	تمويلي وتشغيلي	٢٥,٤١٩	شركة زميلة	شركة الياقوت العقارية ذ.م.م

٩ . أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٦	٦
١,٨٦١	١,٨٦١
١,٨٦٧	١,٨٦٧

مصاريف مستحقة
أمانات مساهمين

١٠ . مصاريف إدارية وتسويقية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٤,٠٠٠	٢٤,٠٠٠	أتعاب تفرغ رئيس مجلس إدارة
١١,٦٠٠	١١,٦٠٠	أتعاب مهنية
١٧,٢٠٦	٧,٥١٩	إشتراكات ورسوم
١,٨٤٠	٦١٥	الأتعاب القانونية لدائرة مراقبة الشركات
١١,٤٢٨	٥,٧٢٤	متفرقة
٦٦,٠٧٤	٤٩,٤٥٨	

١١ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(٣,٥٩٨,١٧٨)	(٧٦٩,٦٩٣)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
٨,٠٥١,٢٠٦	٨,٠٥١,٢٠٦	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(٠,٤٥)	(٠,١٠)	

١٢ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٢٣.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٢٤ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة حتى تاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٢٥ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

١٣ . معلومات قطاعية

ينحصر عمل الشركة على شراء وبيع وإستثمار العقارات والأراضي والإستثمار في الشركات، وتعمل الشركة داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

١٤ . القيمة العادلة للأدوات المالية

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

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

١٥ . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة استخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

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

مخاطر السيولة

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

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

٢٠٢٥	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	٢٦٤,٧٦٤	٢٦٤,٧٦٤
أرصدة دائنة أخرى	١,٨٦٧	-	١,٨٦٧
	١,٨٦٧	٢٦٤,٧٦٤	٢٦٦,٦٣١
٢٠٢٤	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	٢٣٩,٣٤٥	٢٣٩,٣٤٥
أرصدة دائنة أخرى	١,٨٦٧	-	١,٨٦٧
	١,٨٦٧	٢٣٩,٣٤٥	٢٤١,٢١٢

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

١٦ . إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان استمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة.

Amwaj Properties Company

Public Shareholding Company

Financial Statements

31 December 2025

Amwaj Properties Company
Public Shareholding Company

	<u>Pages</u>
- Independent auditor's report	2 - 3
- Statement of financial position	4
- Statement of comprehensive income	5
- Statement of changes in equity	6
- Statement of cash flows	7
- Notes to the financial statements	8 - 12

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

Opinion

We have audited the financial statements of **Amwaj Properties Company PLC**, which comprise the statement of financial position as at 31 December 2025, statement of comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2025, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

Basis for Opinion

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

Key Audit Matters

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

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

Responsibilities of Management for the Financial Statements

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.
- We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.
- From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Amwaj Properties Company PLC for the year ended 31 December 2025 maintains proper accounting records and the accompanying financial statements are in agreement therewith, and with the financial data presented in the board of directors report and we recommend the General Assembly to approve.

30 March 2026
Amman – Jordan



Arab Professionals
Ibrahim Hammoudeh
License No. (606)

Amwaj Properties Company
Public Shareholding Company
Statement of Financial Position
As at 31 December 2025
(In Jordanian Dinar)

Assets	Notes	2025	2024
Non - current assets			
Property and equipment	3	4	4
Investment in associate	4	3,946,288	4,690,523
Total non - current assets		<u>3,946,292</u>	<u>4,690,527</u>
Current assets			
Other current assets	5	800	839
Cash and cash equivalents	6	2,874	2,874
Total current assets		<u>3,674</u>	<u>3,713</u>
Total assets		<u>3,949,966</u>	<u>4,694,240</u>
Equity and Liabilities			
Equity	7		
Paid - in capital		8,051,206	8,051,206
Accumulated losses		<u>(4,367,871)</u>	<u>(3,598,178)</u>
Net equity		<u>3,683,335</u>	<u>4,453,028</u>
Liabilities			
Non - current liabilities			
Amounts due to related parties	8	<u>264,764</u>	<u>239,345</u>
Current liabilities			
Other current liabilities	9	<u>1,867</u>	<u>1,867</u>
Total liabilities		<u>266,631</u>	<u>241,212</u>
Total equity and liabilities		<u>3,949,966</u>	<u>4,694,240</u>

"The accompanying notes from (1) to (16) are integral part of these financial statements"

Amwaj Properties Company
Public Shareholding Company
Statement of Comprehensive Income
For the Year Ended 31 December 2025
(In Jordanian Dinar)

	<u>Notes</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Company's share from associate company operations	4	(744,235)	(3,556,275)
Hotel management fees revenue		24,000	24,000
Administrative and marketing expenses	10	(49,458)	(66,074)
Other revenues		<u>-</u>	<u>171</u>
Total comprehensive loss for the year		<u>(769,693)</u>	<u>(3,598,178)</u>
Basic and diluted losses per share for the year	11	<u>(0.10)</u>	<u>(0.45)</u>

“The accompanying notes from (1) to (16) are integral part of these financial statements”

Amwaj Properties Company
Public Shareholding Company
Statement of Changes in Equity
For the Year Ended 31 December 2025

(In Jordanian Dinar)

	<u>Paid - in capital</u>	<u>Accumulated losses</u>	<u>Net equity</u>
Balance at 1 January 2025	8,051,206	(3,598,178)	4,453,028
Total comprehensive loss for the year	-	(769,693)	(769,693)
Balance at 31 December 2025	<u>8,051,206</u>	<u>(4,367,871)</u>	<u>3,683,335</u>
Balance at 1 January 2024	30,000,000	(21,948,794)	8,051,206
Extinguishment of accumulated losses	(21,948,794)	21,948,794	-
Total comprehensive loss for the year	-	(3,598,178)	(3,598,178)
Balance at 31 December 2024	<u>8,051,206</u>	<u>(3,598,178)</u>	<u>4,453,028</u>

"The accompanying notes from (1) to (16) are integral part of these financial statements"

Amwaj Properties Company
Public Shareholding Company
Statement of Cash Flows
For the Year Ended 31 December 2025

(In Jordanian Dinar)

	2025	2024
Operating activities		
Loss for the year	(769,693)	(3,598,178)
Company's share from associate company operations	744,235	3,556,275
Changes in working capital		
Other current assets	39	10,260
Other current liabilities	-	(458)
Net cash flows used in operating activities	<u>(25,419)</u>	<u>(32,101)</u>
Financing activities		
Amounts due to related parties	<u>25,419</u>	<u>32,101</u>
Changes in cash and cash equivalents	-	-
Cash and cash equivalents, beginning of year	<u>2,874</u>	<u>2,874</u>
Cash and cash equivalents, end of year	<u>2,874</u>	<u>2,874</u>

"The accompanying notes from (1) to (16) are integral part of these financial statements"

Amwaj Properties Company
Public Shareholding Company
Notes to the Financial Statements
31 December 2025
(In Jordanian Dinar)

1 . General

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

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

The accompanying financial statements have been approved for issue by the Company's Board of Directors on 17 March 2026, and these financial statements require the approval of the General Assembly.

2 . Summary of significant accounting policies

Basis of preparation financial statements

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

The financial statements have been prepared on historical cost basis.

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

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

Adoption of new and revised IFRS standards

The following amendments to standard has been published that are mandatory for accounting year beginning on or after 1 January 2025.

New IFRS and amendments	Effective Date
These amendments clarify how the company should assess whether a currency is exchangeable and how to determine the spot exchange rate when exchangeability is lacking. Additionally, they require disclosure of information that enables users of the financial statements to understand the effect or the expected effect of a lack of exchangeability on the company's financial position, financial performance, and cash flows (Amendments to IAS 21).	1 January 2025

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

Use of estimates

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

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

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

Investment in associates

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

Cash and cash equivalents

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

Accounts payables and accruals

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

Offsetting

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

Provisions

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

Revenue recognition

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

Other revenues are recognized on the accrual basis.

Foreign currencies

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

Income tax

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

3 . Property and equipment

	Computers and software	Furniture and fixtures	Total
Cost :			
Balance at 1/1/2025	4,211	4,594	8,805
Balance at 31/12/2025	4,211	4,594	8,805
Accumulated depreciation :			
Balance at 1/1/2025	4,208	4,593	8,801
Balance at 31/12/2025	4,208	4,593	8,801
Net book value at 31/12/2025	3	1	4
Cost :			
Balance at 1/1/2024	4,211	4,594	8,805
Balance at 31/12/2024	4,211	4,594	8,805
Accumulated depreciation :			
Balance at 1/1/2024	4,208	4,593	8,801
Balance at 31/12/2024	4,208	4,593	8,801
Net book value at 31/12/2024	3	1	4

4 . Investment in associate

The following table summarizes key financial information of the associate:

Company	Activity	Ownership	Assets	Liabilities
AlYaqout Properties LLC	Investment properties	37.09%	17,421,331	6,782,320

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

Company	Beginning balance	Company's share from associate company results	Ending Balance	Market Value
AlYaqout Properties LLC	4,690,523	(744,235)	3,946,288	Not listed

5 . Other current assets

	2025	2024
Refundable deposits	800	800
Others	-	39
	800	839

6 . Cash and cash equivalents

	2025	2024
Current bank accounts	2,874	2,874

7 . Equity

Paid-in capital

The Company's authorized, subscribed and paid in capital is JOD (8,051,206) divided equally into (8,051,206) shares with par value of JOD (1) for each share as at 31 December 2025 and 2024.

8 . Related Party Transactions

Party	Relationship Nature	Transaction Volume	Transaction Nature	Balance at year end
AlYaqout Properties LLC	Associate company	25,419	Financing and operating	264,764

9 . Other liabilities

	2025	2024
Accrued expenses	6	6
Shareholders withholdings	1,861	1,861
	1,867	1,867

10 . Administrative and marketing expenses

	2025	2024
Chairman fees	24,000	24,000
Professional fees	11,600	11,600
Fees and subscriptions	7,519	17,206
Companies controller fees	615	1,840
Miscellaneous	5,724	11,428
	49,458	66,074

11 . Basic and diluted losses per share

	2025	2024
Loss for the year attributable to the shareholders of the Company	(769,693)	(3,598,178)
Weighted average number of shares	8,051,206	8,051,206
	(0.10)	(0.45)

12 . Tax status

- The Company has settled its tax liability with Income Tax Department up to the year ended 2023.
- The income tax return for the year 2024 has been filed with the Income Tax Department but the Department has not reviewed the Company's records till the date of this report.
- No Income and National Contribution tax provision has been taken on the Company's results of operations for the year 2025 due to the excess of taxable expenses over taxable revenues for the year.

13 . Sector information

The Company's business is limited to buying, selling, investing in real estate and lands, and investing in Companies. The Company operates in the Hashemite Kingdom of Jordan.

14 . Fair value of financial instruments

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

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

15 . Financial risk management

Credit risk

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

Interest rate risk

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

Currency risk

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

Liquidity risk

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

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

2025	Less than one year	More than one year	Total
Amounts due to related parties	-	264,764	264,764
Other Current liabilities	1,867	-	1,867
	<u>1,867</u>	<u>264,764</u>	<u>266,631</u>
2024	Less than one year	More than one year	Total
Amounts due to related parties	-	239,345	239,345
Other Current liabilities	1,867	-	1,867
	<u>1,867</u>	<u>239,345</u>	<u>241,212</u>

16 . Capital management

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