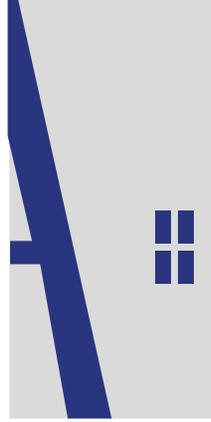




حضرة صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم





عمد للإستثمار والتنمية العقارية

## التقرير السنوي السابع عشر لمجلس الإدارة و البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

ص.ب (٩٢٦١٧٩) رمز بريدي (١١١٩٠)

هاتف: ٩٦٢ ٦٥٩٢٥٦٢٧ .. فاكس ٩٦٢ ٦٥٩٢٥٦٣٧ ..

المكاتب شارع الأميرة بسمة - عبدون / عمان



## قائمة المحتويات

كلمة رئيس مجلس الإدارة	1
تقرير مجلس الإدارة	2
البيانات المالية	3
تقرير مدقق الحسابات	4
إقرار مجلس الإدارة	5



## مجلس الإدارة

**السيد جمال زهير عبدالغني العمد**  
رئيس مجلس الإدارة

**السيد إبراهيم عيسى إسماعيل كشت**  
نائب رئيس مجلس الإدارة

عضو

**السيد سعيد إبراهيم درويش البياضة**

عضو

**السيد راكان صفوان زهير العمد**

عضو

**السيد علاء غسان أمين خصاونة**

مدقق الحسابات  
**مكتب الهندي للتدقيق**



# بسم الله الرحمن الرحيم

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

### حضرات المساهمين الكرام

باسم مجلس إدارة شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية يسرني الترحيب بكم بمناسبة عقد الاجتماع السابع عشر لهيئتكم العامة الموقرة متمنيا لكم التوفيق في تداول وبحث البنود المدرجة على جدول الأعمال .

### حضرات السادة الكرام

يسعدني أن أقدم لكم باسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة التقرير السنوي السابع عشر ونتائج أعمال الشركة وانجازاتها والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 2021/12/31.

### حضرات المساهمين الكرام

لقد كان عام 2021 استمرار لعام 2020 وما تبعه من نتائج وباء كورونا، حيث بقي الضعف العام في جميع الاقتصاديات العالمية مستمراً، وضعف القوة الشرائية للأفراد، مما اثر بشكل مباشر على نتائج الشركة حيث كانت مبيعات الشركة من الشقق 802720 دينار ، لذا قرر مجلس إدارة الشركة البحث عن حلول لدخل الشركة عن طريق الاستثمار في بعض الأسهم المجدية، حيث حققت الشركة أرباحاً مباشرة مبالغ 207225 دينار وأرباح غير محققة 104109 دينار ليصبح إجمالي الربح المحقق وغير المحقق 312135 دينار .

إن إدارة الشركة تسعى دائماً لتعظيم الربح المباشر وغير المباشر للشركة سواء كان ذلك في سوق العقار أو عن طريق الاستثمار في الأسهم، مع إتباع سياسة التحوط والمحافظة على موجودات الشركة وتعظيمها، إن ما تعاني منه الشركة في الوقت الحالي هو تقادم الوحدات السكنية الموجودة لديها وما يتبعها من مصاريف الصيانة والضرائب السنوية ( المسقفات ) لذا قرر مجلس الإدارة على تسييل هذه الموجودات ولو بسعر التكلفة وجمع أكبر قدر ممكن من السيولة النقدية للتجهيز لانطلاقة جديدة واستعادة الوضع المالي الجيد للشركة .

### حضرات السادة أعضاء الهيئة العامة الاكارم

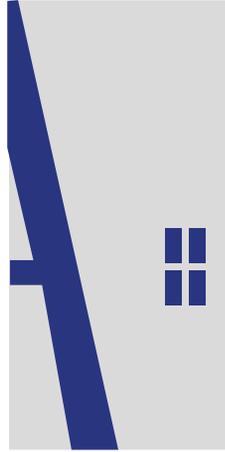
ختاماً نعرب عن امتناننا على الثقة التي منحتمونا إياها مؤكدين للجميع على مواصلة الأداء على النمو الذي يركز على نتائج مالية أفضل وسنظل نسعى لتحقيق ما يمكن من الأهداف المرجوة في ظل رعاية صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

**جمال زهير العمدة**





معد الإستثمار والتنمية العقارية

# تقرير مجلس الإدارة

## تقرير مجلس الإدارة

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وحجم الاستثمار الرأسمالي وعدد الموظفين :

### □ النشاط الرئيسي للشركة :

إن النشاط الرئيسي للشركة هو شراء الأراضي وإستصلاحها وإقامة مشاريع إسكانية عليها وبيعها للمشتريين والإستثمار في الأراضي والعقارات عموماً وإستصلاحها وبناء محافظ إستثمارية ، وفق ما ينص عليه عقد التأسيس والنظام الداخلي للشركة .

### □ عنوان الشركة :

تقع مكاتب الشركة على شارع الأميرة بسمة – عبدون ولا يوجد لها اية فروع أخرى داخل المملكة أو خارجها.

### □ عدد موظفي الشركة:

يبلغ عدد موظفي الشركة 5 موظفاً يحملون المؤهلات التالية :

عدد حاملي المؤهل	المؤهل العلمي
2	بكالوريوس
3	دبلوم فما دون
5	المجموع

### □ حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للفترة المالية من 2021/1/1-2021/12/31 مبلغ (5.760.418)

المبلغ المستثمر	النشاط
5.760.418	مشاريع منتهية
5.760.418	المجموع

## □ لمحة تاريخية عن الشركة

إن شركة عمد للإستثمار والتنمية العقارية م.ع.م مسجلة لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (372) تاريخ (2005/10/13)

## □ وندرج أدناه إيجازاً عن نشاط الشركة للخمسة أعوام الماضية :

- خلال العام 2017 لم تقم الشركة بإنشاء مشاريع جديدة .
- خلال العام 2018 لم تقم الشركة بإنشاء مشاريع جديدة .
- خلال العام 2019 لم تقم الشركة بإنشاء مشاريع جديدة .
- خلال العام 2020 لم تقم الشركة بإنشاء مشاريع جديدة .
- خلال العام 2021 لم تقم الشركة بإنشاء مشاريع جديدة .

هذا وتم إدراج أسهم الشركة وطرحها للتداول في بورصة عمان في 2006/1/15، وكان حجم التداول على سهم الشركة جيد خلال العام . وندرج أدناه جدول يبين حجم التداول في بورصة عمان، أدنى سعر وأعلى سعر للسهم خلال العام .



ثانياً : - وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها

لا يوجد للشركة أية شركات تابعة

### ثالثاً : أ- أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم :

يتألف مجلس إدارة شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية المساهمة العامة من خمسة أعضاء وفيما يلي لمحة تعريفية بأعضاء مجلس الإدارة .

- الإسم : السيد جمال زهير عبد الغني العمد
- المنصب : رئيس مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية : 2005/11/10

مكان وتاريخ الولادة	عمان في 1963/2/2
الشهادات العلمية وسنة التخرج:	بكالوريوس إدارة - الجامعة الأردنية - عام 1985
الخبرات العملية:	1987-1991 وسيط معتمد في الشركة المتحدة للاستثمارات المالية . 1991 - 2012 نائب المدير العام للشركة المتحدة للاستثمارات المالية . 2003 - 2008/2/20 عضو مجلس إدارة شركة الباطون الجاهز والتوريدات الإنشائية م.ع.م . 2003 - 2016 عضو مجلس إدارة الشركة المتحدة للاستثمارات المالية م.ع.م . 2005 - 2014 نائب رئيس مجلس ادارة شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية م.ع.م .
	2014 - وحتى الآن رئيس مجلس ادارة شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية م.ع.م

- الإسم : السيد إبراهيم عيسى إسماعيل كشت
- المنصب : نائب رئيس مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية : 2017/10/11

مكان وتاريخ الولادة	عمان في 1962/12/31
الشهادات العلمية وسنة التخرج :	بكالوريوس حقوق - الجامعة الاردنية - عام 1985 .
الخبرات العملية:	خبرة مالية ومصرفية لمدة 30 عام . 2000 - لخباية الآن رئيس الشؤون القانونية في البنك الأردني الكويتي . محاضر غير متفرغ في المعهد القضائي الأردني . عضو رابطة الكتاب الأردنيين . نائب رئيس مجلس إدارة شركة لإجارة للتأجير التمويلي سابقا .
	2017 - وحتى الآن نائب رئيس مجلس الإدارة لشركة عمد للإستثمار والتنمية العقارية م.ع.م .

- الإسم : السيد سعيد إبراهيم درويش البيايضة
- المنصب : عضو مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية : 2018/5/7

مكان وتاريخ الولادة	عمان في 1962/8/5
المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة بكالوريوس علم الاجتماع الجامعة الاردنية 1985 وماجستير علم اجتماع جامعة مؤتة عام 2012 .
الخبرات العملية:	1986 - 2015 - المديرية العامة للدفاع المدني برتبة عميد .
	2018/5/7 - وحتى الان عضو مجلس إدارة في شركة عمد للإستثمار والتنمية العقارية م.ع.م .

- الإسم : السيد راكان صفوان زهير العمد
- المنصب : عضو مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية : 2017/7/15

مكان وتاريخ الولادة	عمان في 1992/8/3
المؤهل العلمي:	بكالوريوس إدارة - الجامعة الأمريكية - بيروت عام 2013
الخبرات العملية:	2014 - لغاية الآن مدير تنفيذي في شركة الصلاح لتشكيل المعادن.
	2017/7/15 وحتى الآن عضو مجلس إدارة في شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية .

- الإسم : علاء غسان أمين خصاونة
- المنصب : عضو مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية : 2018/5/7

مكان وتاريخ الولادة	عمان في 1990/8/14
المؤهل العلمي:	بكالوريوس تسويق - جامعة الزيتونة - عمان عام 2014
الخبرات العملية:	2016/1/1 - 2018/7/4 - مسؤول تسويق في شركة اوتومول .
	2018/7/5 وحتى الآن مدير تسويق في شركة المركبات العالمية لتجارة السيارات .
	2018/5/7 - وحتى الآن عضو مجلس إدارة في شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية م.ع.م .

#### ب - أشخاص الإدارة العليا :

- الإسم : السيد بشار يونس إبراهيم التميمي
- المنصب : المدير العام
- تاريخ التعيين : 2018/6/1

مكان وتاريخ الولادة	عمان في 1978/2/26
المؤهل العلمي:	بكالوريوس هندسة مدنية - جامعة العلوم والتكنولوجيا - الأردن - عام 2001 ماجستير إدارة أعمال جامعة غرب إنجلترا عام 2004
الخبرات العملية:	2005 - 2006 مهندس في شركة دار الهندسة - الأردن 2006 - 2008 مهندس في شركة كوري اند براون - دبي 2008 - 2010 شركة بي ام جي - دبي 2010 - 2017 مدير عام شركة التميمي للإسكان - الأردن
	2018/6/1 وحتى الآن مدير عام شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية

- المدير المالي : السيد عمر محمد عبدالكريم ابو ريان
- المنصب : المدير المالي
- تاريخ التعيين : 2006/6/24

مكان وتاريخ الولادة	عمان في 1978/7/1
المؤهل العلمي:	بكالوريوس محاسبة - جامعة العلوم التطبيقية - الأردن - عام 2001
الخبرات العملية:	2001 - 2006 محاسب رئيسي في الشركة العامة للتعدين م.ع.م
الوظيفة الحالية :	2006 وحتى الآن مدير مالي في شركة عمد للإستثمار والتنمية العقارية م.ع.م

**رابعاً : بيان بأسماء كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم :**

أسماء المساهمين الذين يملكون ما نسبته 5% من الأسهم فأكثر كما هي بتاريخ 2021/12/31 مقارنة مع 2020/12/31 :

الرقم	الإسم	عدد الأسهم (2021)	نسبة المساهمة (2021)	عدد الأسهم (2020)	نسبة المساهمة (2020)
١	السيد جمال زهير عبد الغني العمد	3.072.765	%51.21	4.100.000	%51.25
٢	السيدة علا محمد ناصر وجيه منكو	532.499	%8.875	710.000	%8.875
٣	السيد أحمد ابراهيم أحمد ابو ديه	575.400	%9.29	000	000
٤	السيدة جنى صفوان زهير العمد	308.999	%5.15	412.000	%5.15

**خامساً : الوضع التنافسي للشركة**

لقد احتلت شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية منذ بداياتها الأولى عام 1996 مركزاً متميزاً بين الشركات العاملة في هذا القطاع واستمر نهج العمل الجاد بعد تحويلها إلى شركة مساهمة عامة لتصبح من أكبر عشر شركات عاملة في هذا القطاع، علماً بأنه لا توجد إحصائية رسمية من قبل جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني تبين حجم عمل كل شركة أو حصتها السوقية في هذا القطاع، علماً بأنه ليس لها أية حصة في الأسواق الخارجية . هذا وفي ظل التغييرات العالمية التي طرأت خلال الأعوام الماضية فإن الشركة قد أصبحت أكثر حرصاً في تعاملاتها في سوق العقار وأسواق الأوراق المالية وذلك لعدم استقرار الأسعار بشكل عام وعدم وضوح رؤيا محددة لسير الاستثمار في المنطقة والعالم بشكل عام.

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

لا تعتمد الشركة على موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين (محلياً أو خارجياً) يشكلون 10% أو أكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات أو الإيرادات على التوالي ، وإنما تعتمد الشركة على سياسة أفضلية السعر والجودة في الشراء من السوق المحلي وتعتمد في البيع مبدأ الجودة في البناء وحسن إختيار المواقع.

**سابعاً : وصف لأي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها :**

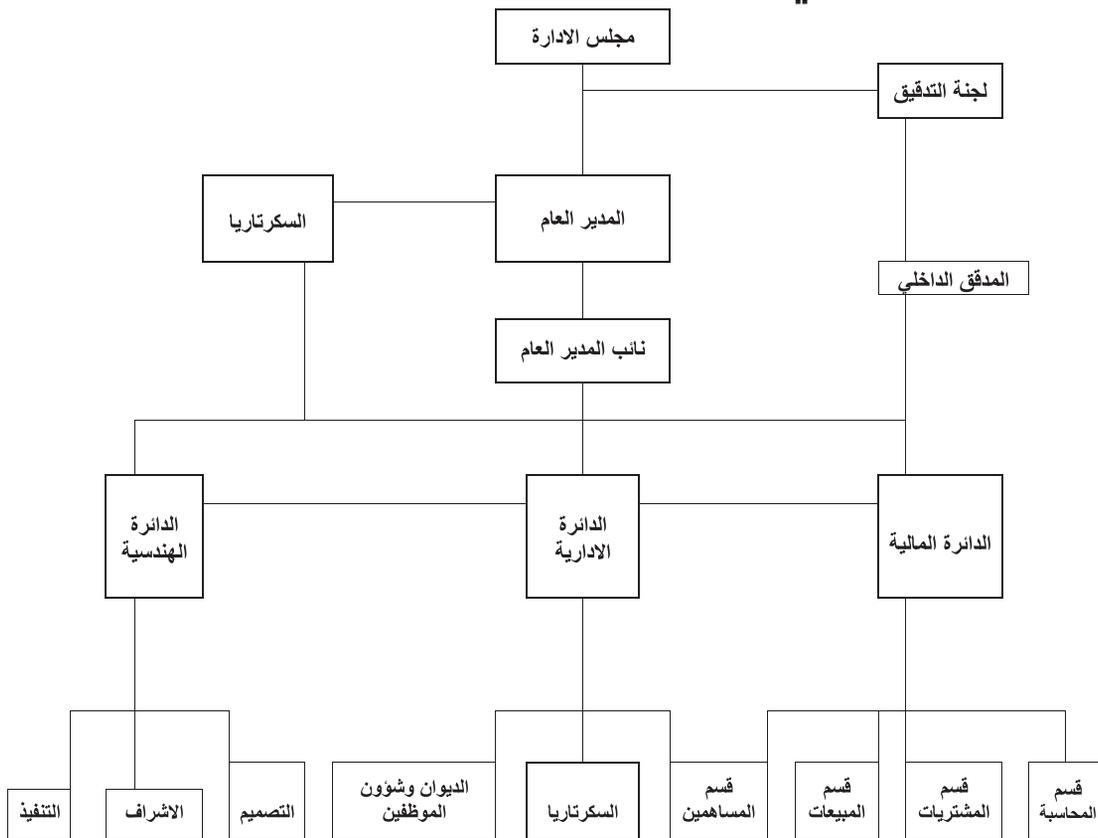
تتمتع الشركة بامتياز إعفائها من رسوم نقل ملكية الشقق البالغة 4% ، كما واستفادت الشركة من قانون الإعفاء المؤقت الخاص بشراء الأراضي والخاص بتخفيض نسبة المشتري من رسوم نقل الملكية، وتمتعت الشركة بهذا الإعفاء منذ تاريخ تأسيسها وتسجيلها لدى وزارة الصناعة والتجارة ومراقب الشركات تحت رقم (372) بتاريخ 2005/10/13، كما لا يوجد أي حماية حكومية لمنتجات الشركة و لا يوجد لدى الشركة أية براءات إختراع أو حقوق إمتياز أو وكالات تم الحصول

عليها من قبل الشركة في هذا المجال .

**ثامناً : وصف لأي قرارات صادرة عن الحكومة ذات أثر مادي على عمل الشركة :**

لا يوجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو أي منظمات دولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية سوى قانون الإعفاء المؤقت الخاص بشراء الأراضي والخاص بتخفيض نسبة المشتري من رسوم نقل الملكية وكذلك تخفيض نسبة رسوم نقل الملكية على مشتري الشقق والمعمول به خلال العام 2021، كما لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية وإنما تعمل الشركة في مجال البناء وفقاً إلى معايير الجودة وكودات البناء الأردنية المعمول بها حسب قوانين وأنظمة وزارة الأشغال العامة ونقابة المهندسين وأمانة العاصمة .

**تاسعاً : الهيكل التنظيمي للشركة :**



**يبلغ عدد موظفي الشركة 5 موظفين :**

عدد حاملي المؤهل	المؤهل العلمي
2	بكالوريوس
3	دبلوم فما دون
5	المجموع

## سياسة التعيين في الشركة:

يتم تعيين الموظفين من المواطنين الأردنيين أصحاب الكفاءات وحسب توفر الشواغر ، حيث يتم إعلام دائرة شؤون الموظفين بحاجة كل قسم بالموظفين ومؤهلاتهم وخبراتهم العملية ليتم دراسة السيرة الذاتية وإختيار الموظف المناسب .

• لم تقم الشركة بإجراء أية برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

## عاشراً : المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة :

لا توجد أية مخاطر من الممكن أن تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها سوى المخاطر المتأتية من طبيعة العمل في سوق العقار والناجمة عن إرتفاع أو هبوط سعر العقار أو عن إرتفاع أو هبوط أسعار المواد الخام (مدخلات الإنتاج) وإنعكاس ذلك على أداء الشركة وشركات الإسكان الأخرى .

## حادي عشر : اهم الأحداث التي مرت بها الشركة للفترة المالية المنتهية في 2021/12/31:

قامت الشركة خلال العام 2021 ببيع 5 شقق بقيمة مبيعات بلغت 802.720- ثمانمائة والفيين وسبعمائة وعشرون ديناراً كما وقد بلغت كلفة المبيعات 759.817- سبعمائة وتسعة وخمسون الفا وثمانمائة وسبغة عشر ديناراً - بإجمالي ربح قدره 42.903 - اثنان واربعون الفا وتسعمائة وثلاثة دنانير ، وبعد اضافة الايرادات الاخرى وبعد تنزيل النفقات بلغ صافي الدخل 63.494 - ثلاثة وستون الفا واربعمائة واربعة وتسعون ديناراً، ومن الجدير بالذكر بأنه لا توجد أية أحداث هامة مرت على الشركة خلال العام 2021 سوى تلك الناجمة عن ضعف الطلب على العقار في المملكة مما كان له الأثر الملموس على تذبذب أسعار البيع.

## الأثر المالي للعمليات ذات الطبيعة غير المتكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن

### نشاط الشركة الرئيسي :

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة خلال الفترة المالية ولم تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة أو تؤثر على أدائها المالي .

## ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وصافي حقوق المساهمين وأسعار

### الأوراق المالية :

السلسلة الزمنية لسعر الورقة المالية للشركة عبارة عن خمسة سنوات، أما صافي حقوق المساهمين فقد بلغ بتاريخ 2021/12/31 ما قيمته ( 7.660.602 ) دينار.

وفيما يلي جدول يبين صافي الأرباح وحقوق المساهمين والقيمة السوقية وحجم التداول ورأس المال .

السنة	صافي الأرباح	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين	القيمة السوقية للسهم	حجم التداول	القيمة السوقية للشركة	رأس المال المدفوع	القيمة الدفترية للسهم
2017	62.709	لا شيء	10.702.201	1.04	741.497	8320000	8.000.000	1.34
2018	35521	١٥٪*	10.729.137	.72	819.420	5760000	8.000.000	1.34
2019	(185.369)	لا شيء	9.344.937	.52	3.114.117	4160000	8.000.000	1.17
2020	(147.701)	لا شيء	9.197.235	.71	3.193.778	5680000	8.000.000	1.15
2021	63.494	لا شيء	7.660.602	.70	2.620.021	4200000	6.000.000	1.28

تم تخفيض رأس المال في العام 2021 بواقع 25% من 8 مليون سهم الى 6 مليون سهم.

رابع عشر : تحليل المركز المالي ونتائج أعمال الشركة :

إن التحليل المالي للشركة المدرج أدناه هو للفترة من 2021/1/1-2021/12/31

• تحليل المركز المالي للشركة لعام 2021

التغير٪	2020	2021	البيان
%-43	1.898.050	1.085.191	نقد في الصندوق ولدى البنوك
%200.67	24.500	89.800	ذمم مدينة
%-10.6	6.448.301	5.760.418	مشاريع منتهية وجاهزة للتسليم
%-100	250	0	موجودات أخرى
%-3.85	485.374	471.132	استثمارات الاسهم

%-2	467.175	449.196	صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة
%-15.74	9.323.651	7.855.737	إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
%54.35	126.416	195.135	مطلوبات متداولة
			حقوق المساهمين
%-25	8.000.000	6.000.000	رأس المال المدفوع
%38.7	1.197.235	1.660.602	الاحتياطات والأرباح و الأرباح المدورة
%-16.7	9.197.235	7.660.602	مجموع حقوق المساهمين
%-15.74	9.323.651	7.855.737	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

• تحليل بيان الدخل لعام 2021 والعام 2020 .

التغير٪	2020	2021	البيان
400.96%	41.940	250.128	إجمالي الإيرادات
-1.5%	189.642	186.634	إجمالي المصاريف
100.43%	-147.701	63.494	صافي ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة والمخصصات

**الميزانية العمومية :**

**الموجودات:**

يبلغ حجم الموجودات كما في 2021/12/31 (7.855.737) دينار وتتمثل الموجودات في موجودات متداولة بقيمة (6.935.409) دينار واستثمارات اسهم بقيمة (471.132) و صافي موجودات ثابتة بقيمة (449.196) دينار .  
وتتمثل الموجودات المتداولة في نقد لدى البنوك و ذمم مدينة ومشاريع منتهية وجاهزة للتسليم وموجودات أخرى ( تأمينات مستردة).

**المطلوبات :**

وتتمثل في الدائنون بمبلغ (11.082) دينار ومبلغ (6.840) دينار قيمة المخصصات القانونية وضريبة الدخل وأمانات للغير ومبلغ (177.213) دينار أمانات أرباح مساهمين عن العام 2006 و 2007 و 2008 و 2009 و 2010 و 2011 و 2012 و 2013 و 2015 و 2016 و 2018 إضافة إلى أمانات تخفيض رأس المال عن العام 2021 .

**حقوق المساهمين :**

بلغ مجموع حقوق المساهمين (7.660.602) دينار والقيمة الدفترية للسهم كما هو في 2021/12/31 (1.28) دينار أما بالنسبة للقيمة السوقية في نهاية العام (70) دينار .

## بيان الدخل :

حققت الشركة مبيعات شقق 802.720 دينار وبلغ إجمالي ربح بيع الشقق 42.903 ، وبعد إضافة الإيرادات الأخرى و تنزيل نفقات الشركة البالغة ( 186.634) دينار من مجموع الإيرادات يصبح صافي الربح ( الخسارة ) قبل التخصيص 63.494 دينار، وعليه حققت الشركة صافي دخل مبلغ 63.494 دينار وتم توزيعه على النحو التالي :

المبلغ ( دينار)	البيان
63.494	صافي الدخل ( الخسارة ) قبل مخصص ضريبة الدخل والتخصيصات
63.494	المجموع
6.349	احتياطي إجباري بنسبة 10%
0	احتياطي اختياري بنسبة 10%
10.898	مخصص ضريبة الدخل
544	مخصص صندوق المساهمة الوطنية
45.703	أرباح ( خسائر ) مدورة للعام 2021
63.494	المجموع

## خامس عشر : التطورات والخطة المستقبلية :

إن شركة عمد للإستثمار والتنمية العقارية المساهمة العامة كانت وما تزال منذ بداية تأسيسها تعمل على زيادة حجم العمل سنة تلو الأخرى إلى أن أصبح لها قاعدة كبيرة ومرموقة بين المشترين وقاعدة كبيرة من الموردين الذين يثقون بها و بالإدارة التي اكتسبت السمعة الطيبة طوال سنين عملها .

## وتتمثل الخطة المستقبلية فيما يلي :

- 1- الإستثمار في محفظة الأسهم المتداولة في بورصة عمان لغايات المتاجرة، وفي الوقت المناسب الذي يراه مجلس الإدارة .
  - 2- رفد الشركة بالكوادر المؤهلة حسب حاجة العمل وكذلك رفع كفاءة العاملين عن طريق إرسالهم إلى دورات متخصصة كل في مجال عمله .
  - 3- تحديث الأنظمة المالية المتبعة تماشياً مع المعايير الدولية المطبقة وتحديثاتها .
  - 4- البحث عن فرص استثمارية أخرى تحقق عائد مجزي للشركة في الأردن أو في الدول المجاورة، ومحاولة الدخول في بعض المشاريع الصناعية إذا تبين أن هناك جدوى اقتصادية من الدخول فيها .
- ويتوقع مجلس إدارة الشركة أن يتم تحقيق إيرادات من مختلف أوجه الإستثمار خلال العام 2022 على النحو التالي :

- يقدر صافي الإيرادات المتوقعة من بيع الشقق بمبلغ 120.000 دينار.
- تقدر المصاريف الإدارية والعمومية بمبلغ ( 150.000 ) دينار

- تقدر صافي الإيرادات من الإستثمار في محفظة الأسهم مبلغ 150.000 دينار .  
وبهذا يكون صافي الأرباح المتوقعة للعام 2022 مبلغ 120.000 دينار .

#### سادس عشر : أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى :

\*يتولى تدقيق بيانات الشركة المالية السادة مكتب الهندي للتدقيق والاستشارات المالية، حيث بلغت أتعابهم السنوية لعام 2021 مبلغ (4640) دينار شاملة للضريبة العامة على المبيعات .  
\*محامي الشركة السيد خالد مرار وقد تقاضى أتعاب مهنية عن العام 2021 مبلغ (2200) دينار شاملة لرسوم تسجيل الشركة لدى نقابة المحامين.  
وتجدر الإشارة إلى أن مدقق حسابات الشركة الخارجي لم يقدم أي خدمات أخرى للشركة غير أعمال التدقيق الإعتيادية وليس له أية أتعاب تلقاها و/أو مستحقة له عن خدمات أخرى كما ولا يوجد أي شركة تابعة.

#### سابع عشر : الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة :

الأوراق المالية المصدرة والمكتتب بها هي أسهم عادية فقط وقد بلغ عدد الأسهم المصدرة (6.000.000) ستة ملايين سهم ، وقد بلغت الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أعضاء مجلس الإدارة، وعدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا وأقارب أشخاص الإدارة العليا كما يلي :

#### • عدد الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما هي بتاريخ 2021/12/31 :

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في		عدد الاسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المسيطر عليها	
			2021/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2020/12/31
السيد جمال زهير عبد الغني العمد	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	3072765	4100000	لا يوجد	لا يوجد
السيد ابراهيم عيسى اسماعيل كشت	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	10000	10000	لا يوجد	لا يوجد
السيد سعيد ابراهيم درويش البيايضة	عضو مجلس ادارة	الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد راكان صفوان زهير العمد	عضو مجلس ادارة	الأردنية	220696	294263	لا يوجد	لا يوجد
السيد علاء غسان امين خصاونة	عضو مجلس ادارة	الأردنية	10000	10000	لا يوجد	لا يوجد

• عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا كما هي بتاريخ 2021/12/31 :

عدد الاسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المسيطر عليها		عدد الأسهم كما في 2020/12/31	عدد الأسهم كما في 2021/12/31	الجنسية	الوظيفة	الاسم
2020/12/31	2021/12/31					
لا يوجد	لا يوجد	لا شيء	لا شيء	الأردنية	المدير العام	السيد بشار يونس ابراهيم التميمي
لا يوجد	لا يوجد	لا شيء	لا شيء	الأردنية	المدير المالي	السيد عمر محمد عبدالكريم أبوريان

• عدد الأسهم المملوكة من قبل اقارب أعضاء مجلس الإدارة كما هي بتاريخ 2021/12/31 :

2020/12/31	2021/12/31	الجنسية	درجة الصلة	عدد الأسهم المملوكة من قبل أقارب رئيس وأعضاء مجلس الإدارة 2021/12/31
710000 لا شيء لا شيء لا شيء	532499 لا شيء لا شيء لا شيء	الأردنية الأردنية الأردنية الأردنية	زوجة جمال زهير عبدالغني العمدة ابن / قاصر ابن / قاصر ابن / قاصر	<u>اقارب السيد جمال زهير عبدالغني العمدة</u> علاء محمد ناصر وجيه منكو قيس جمال زهير عبدالغني العمدة احمد جمال زهير عبدالغني العمدة سند جمال زهير عبدالغني العمدة
لا شيء	لا شيء	لا شيء	لا شيء	<u>اقارب السيد ابراهيم عيسى اسماعيل كشت</u> لا شيء
لا شيء لا شيء	لا شيء لا شيء	الأردنية الأردنية	زوجة سعيد ابراهيم درويش البياضة ابنة / قاصر	<u>اقارب سعيد ابراهيم درويش البياضة</u> ريما عز الدين بركات الخطيب ملك سعيد ابراهيم البياضة
لا شيء	لا شيء	لا شيء	لا شيء	<u>اقارب رakan صفوان زهير العمدة</u> اعزب
لا شيء لا شيء	لا شيء لا شيء	الأردنية الأردنية	زوجة علاء غسان أمين خصاونة ابن / قاصر	<u>اقارب علاء غسان أمين خصاونة</u> آيات محمود عبدالقادر خريسات هاشم علاء غسان خصاونة

\* لا يوجد أي شركات مسيطرة عليها من قبل رئيس و/أو أعضاء مجلس الإدارة أو أقاربهم

- عدد الأسهم المملوكة من قبل اقارب أشخاص الإدارة العليا كما هي بتاريخ 2021/12/31.
- \* لا يوجد أي شركات مسيطر عليها من قبل رئيس و/أو أعضاء مجلس الإدارة أو أقاربهم .

الإسم	درجة الصلة	الجنسية	2021	2020
أقارب السيد بشار يونس ابراهيم التميمي /المدير العام جود بشار يونس التميمي هيا بشار يونس التميمي	إبنة /قاصر ابنة /قاصر	الأردنية الأردنية	لا شيء لا شيء	لا شيء لا شيء
أقارب السيد عمر محمد عبدالكريم ابو ريان /المدير المالي أريج حسن محمد الخطيب سفيان عمر محمد أبو ريان بيسان عمر محمد ابو ريان ألما عمر محمد أبو ريان	زوجة عمر محمد عبد الكريم أبو ريان إبن /قاصر إبنة /قاصر ابنة /قاصر	الأردنية الأردنية الأردنية الأردنية	لا شيء لا شيء لا شيء لا شيء	لا شيء لا شيء لا شيء لا شيء

- \* لا يوجد أي شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا أو أقاربهم.

### ثامن عشر : مزايا ومكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :

المكافآت والمزايا التي استحققت للسادة أعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2021:

إسم العضو	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	إجمالي المزايا السنوية
السيد جمال زهير عبدالغني العمد	رئيس المجلس	لا يوجد	لا يوجد	0	لا يوجد
السيد ابراهيم عيسى اسماعيل كشت	نائب الرئيس	لا يوجد	لا يوجد	0	لا يوجد
السيد سعيد ابراهيم درويش البياضة	ممثل شركة جمال العمد وشريكته	لا يوجد	لا يوجد	0	لا يوجد
السيد راكان صفوان زهير العمد	عضو مجلس ادارة	لا يوجد	لا يوجد	0	لا يوجد
السيد علاء غسان امين خصاونة	عضو مجلس ادارة	لا يوجد	لا يوجد	0	لا يوجد

لا يوجد أية مزايا عينية يتمتع بها رئيس و/أو أعضاء مجلس الإدارة.

كما لا يوجد أي رواتب سنوية تقاضاها رئيس و/أو أعضاء مجلس الإدارة نظير عضويتهم للمجلس .

## المكافآت والمزايا التي استحققت للسادة أشخاص الإدارة العليا خلال العام 2021 :

الإسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
السيد بشار يونس ابراهيم التميمي	المدير العام	60000	لا يوجد	0	لا يوجد	60000
السيد عمر محمد عبدالكريم أبو ريان	المدير المالي	26460	لا يوجد	0	لا يوجد	26460

لا يوجد أية مزايا عينية يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا.

### تاسع عشر : التبرعات والمنح

لا يوجد تبرعات مصروفة لأي جهة كانت خلال العام 2021.

### عشرون : بيان العقود والمشاريع التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة :

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو إرتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع شركات تابعة أو شقيقة أو حليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

### الحادي والعشرون : المساهمة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي :

١- توفر الشركة مساكن لأبناء المجتمع المحلي بأسعار تنافسية مقبولة .  
٢- في مجال خدمة البيئة / تلتزم الشركة بالتقيد بتعليمات أمانة عمان الكبرى فيما يخص مخلفات البناء والأنقاض بطرحها جميعها في المكبات المخصصة لذلك من قبل أمانة عمان الكبرى وكذلك بوضع أسيجة حول مواقع المشاريع و إزالة جميع مخلفات البناء بعد الإنتهاء منه وعدم الإضرار بأماكن الآخرين والشوارع المحيطة وكذلك تقوم الشركة بالتبرع بحاويات النفايات لمناطق الأمانة حسب الحاجة، وتراعي الشركة عند تصميم المشاريع الناحية الجمالية والمعمارية بحيث تعطي طابع معماري مميز يليق بمدينة عمان.

٣- كما أنه لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

٤- كما وأنه لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

بيان خاص للقواعد الإرشادية الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان :

وفيما يلي أهم النقاط التي يجب أن يتضمنها تقرير الحوكمة لعام 2021 :  
أولا : أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين و المستقلين و الاعتباريين وممثليهم خلال العام 2021 .

اسم العضو	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
جمال زهير عبد الغني العمد	غير تنفيذي	غير مستقل
إبراهيم عيسى إسماعيل كشت	غير تنفيذي	مستقل
شركة جمال العمد وشريكته ويمثلها السيد سعيد ابراهيم درويش البياضة	غير تنفيذي	مستقل
راكان صفوان زهير العمد	غير تنفيذي	مستقل
علاء غسان امين خصاونة	غير تنفيذي	مستقل

ثانيا : المناصب التنفيذية في الشركة و أسماء الأشخاص الذين يشغلونها :

الاسم	المنصب
بشار يونس ابراهيم التميمي	المدير العام
عمر محمد عبد الكريم أبو ريان	المدير المالي

ثالثا : عضويات مجلس الإدارة التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة .

لا يوجد أية عضوية لأي عضو مجلس إدارة في أي شركة مساهمة عامة .

رابعاً : ضابط ارتباط الحوكمة .

السيد عمر محمد عبد الكريم أبو ريان

خامساً : أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة .

لجنة التدقيق
لجنة الترشيحات و المكافآت
لجنة الحوكمة
لجنة إدارة المخاطر

سادساً : أسماء رئيس و أعضاء لجنة التدقيق .

إبراهيم عيسى إسماعيل كشت	رئيساً - بكالوريوس قانون
سعيد إبراهيم درويش البياضة	عضواً - بكالوريوس علم اجتماع
علاء غسان أمين خصاونة	عضواً - بكالوريوس تسويق

سابعاً : أسماء رئيس و أعضاء لجنة الترشيحات و المكافآت ولجنة الحوكمة و لجنة إدارة المخاطر .

لجنة الترشيحات و المكافآت

سعيد إبراهيم درويش البياضة	رئيس اللجنة
جمال زهير عبد الغني العمدة	عضو
إبراهيم عيسى إسماعيل كشت	عضو

رئيس اللجنة	سعيد إبراهيم درويش البياضة
عضو	إبراهيم عيسى إسماعيل كشت
عضو	راكان صفوان زهير العمدة

لجنة إدارة المخاطر

رئيس اللجنة	إبراهيم عيسى إسماعيل كشت
عضو	جمال زهير عبد الغني العمدة
عضو	راكان صفوان زهير العمدة

ثامنا : عدد اجتماعات كل اللجان خلال السنة :

لجنة التدقيق

تم عقد أربع اجتماعات خلال العام ٢٠٢١ حضرها كل من ابراهيم عيسى كشت و سعيد ابراهيم درويش البياضة و علاء غسان امين خصاونة

لجنة الترشيحات و المكافآت

تم عقد أربع اجتماعات خلال العام ٢٠٢١ حضرها كل من سعيد ابراهيم درويش البياضة و جمال زهير عبد الغني العمدة و ابراهيم عيسى كشت

لجنة إدارة المخاطر

تم عقد أربع اجتماعات خلال العام ٢٠٢١ حضرها كل من ابراهيم عيسى كشت و جمال زهير العمدة و راكان صفوان زهير العمدة .

تاسعا : عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام ٢٠٢١

تم عقد اجتماعين بين المدقق الخارجي و لجنة التدقيق خلال العام ٢٠٢١

عاشرا : عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام ٢٠٢١ مع بيان الأعضاء الحاضرين .

عقد مجلس الإدارة خلال العام ٢٠٢١ ستة اجتماعات

علاء خصاونة	راكان العمدم	سعيد البياضة	إبراهيم كشت	جمال العمدم	
		*	*	*	الاجتماع الاول
*	*	*	*	*	الاجتماع الثاني
*	*	*	*	*	الاجتماع الثالث
	*	*	*	*	الاجتماع الرابع
*		*	*	*	الاجتماع الخامس
*	*	*	*	*	الاجتماع السادس

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

رئيس مجلس الإدارة  
جمال زهير العمدم

## حضرات السادة المساهمين

في نهاية هذا التقرير يسرني أن أتقدم باسمي وبإسم أعضاء مجلس الإدارة بخالص الشكر والتقدير لكافة مساهمي الشركة على ثقتهم ودعمهم المتواصل ، كما أتقدم بالشكر والتقدير لكافة العاملين في هذه الشركة على جهودهم وإخلاصهم في خدمة الشركة . كما أكرر الشكر لكل من حضر وشارك في هذا الاجتماع داعياً المولى عز وجل أن يكون لقاؤنا القادم مقروناً بنتائج مميزة وأفضل .

وختاماً يرجو مجلس الإدارة من حضراتكم إقرار التوصيات التالية حسب ورودها في جدول الأعمال المرسل إليكم بعد الاطلاع والمناقشة:

- 1- إقرار محضر إجتماع الهيئة العامة المنعقد بتاريخ 2021/4/29 .
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن الفترة المالية من 2021/1/1-2021/12/31 والخطة المستقبلية للشركة والمصادقة عليها.
- 3- سماع تقرير مدققي الحسابات عن نفس الفترة المالية من 2021/1/1-2021/12/31.
- 4- مناقشة الميزانية العمومية وبيان الدخل عن الفترة المالية من 2021/1/1-2021/12/31.
- 5- إبراء ذمة رئيس و أعضاء مجلس الإدارة عن الفترة المالية من 2021/1/1-2021/12/31 ..
- 6- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2022 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدها .
- 7- أية أمور أخرى يوافق على طرحها من يحملون (10%) فأكثر من الأسهم الممثلة في الاجتماع .

رئيس مجلس الإدارة

جمال زهير عبد الغني العمد



عمد للإستثمار والتنمية العقارية

**شركة عمد للإستثمار والتنمية العقارية  
(شركة مساهمة عامة)  
عمّان - الأردن  
البيانات الحسابية الختامية وتقرير مراقبي الحسابات  
كما هي في 31 كانون اول 2021 م .**

## قائمة المحتويات

الصفحة		
12/3	تقرير مراقبّي الحسابات	***
بيــــــــان : -		
12/4	المركز المالي كما في 2021/12/31	أ.
12/5	قائمة الدخل الشامل عن الفتره من 2021/1/1-2021/12/31	ب.
12/6	قائمة التدفق النقدي للسنة المنتهية في 2021/12/31	ج.
12/7	قائمة التغير في حقوق الملكية للسنة المنتهيه في 2020/12/31	د.
جـــــــــدول : -		
12/8	جدول بالمصاريف العموميه والإدارية للسنة المنتهيه في 2021/12/31	أ.
12/9	جدول بالموجودات الثابتة واستهلاكها كما هي في 2021/12/31	ب.
إيضاحات حول البيانات الحسابية الختامية		
12/10		***

## تقرير المحاسب القانوني المستقل / للشركات المدرجة

### السادة المساهمين شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية المحترمين شركة مساهمة عامة عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية (لشركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية)، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2021، وكل من بيان الدخل الشامل وبيان التغييرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، فإن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2021، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير والتي قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية.

نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، و أننا أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

في إعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

#### معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. حيث تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول البيانات المالية هذه المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الأخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها أثناء اجراءات التدقيق أو يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تحتوي على أخطاء جوهرية. وإذا إستنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به، بأن هنالك أخطاء جوهرية في هذه المعلومات، فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

#### مسؤولية الإدارة و المسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، ومسؤولية الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكنها من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد البيانات المالية تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية، والإفصاح حسب

مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك. المسؤولين عن الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

### مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

غايتنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، و إصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت.

يمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمي البيانات المالية الموحدة الاقتصادية.

### كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق، بالإضافة الي:

تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية ، سواءً كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من الناتج عن الخطأ، كما ان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف

يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

- تقييم العرض العام وبنية ومحتوى البيانات المالية الموحدة بما فيها الايضاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل الحركات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل. لقد زدنا أيضاً المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد إلتزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالإستقلالية، وإبلاغهم عن كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يكون من المعقول أن يُعتقد أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، وحسب طبيعة الحال الإجراءات الوقائية ذات العلاقة.

تواصلنا مع المسؤولين عن الحوكمة (بالإضافة إلى أمور أخرى) فيما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال

تدقيقنا.

لقد زدنا أيضاً المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد إلتزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالإستقلالية ، وإبلاغهم عن كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يكون من المعقول أن يُعتقد أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، وحسب طبيعة الحال الإجراءات الوقائية ذات العلاقة.

من تلك الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، نقوم بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الشركة للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة. حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا وذلك عندما يكون من المعقول التوقع أن العواقب السلبية للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة منه.

### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمه بصورة أصولية ، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليه .

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

30 كانون ثاني 2022م.

الهندي محاسبون قانونيون ومستشارون

مهند الهندي

إجازة رقم 844

**شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)**

**عمان-الأردن**

**المركز المالي كما هي في 31 كانون اول 2021 م**

2020	2021	الموجودات المتداولة
1898050	1085191	نقد في الصندوق ولدى البنوك (إيضاح 2)
24500	89800	الذمم المدينة
6448301	5760418	مشاريع منجزة جاهزة للبيع (إيضاح 3)
250	0000	تأمينات مستردة
485374	471132	استثمارات اسهم
8856475	7406541	مجموع الموجودات المتداولة
		الموجودات الثابتة (جدول 2)
893350	906950	الكلفة
426176	457754	الاستهلاك المتراكم
467174	449196	صافي الموجودات الثابتة
9323649	7855737	مجموع الموجودات
=====	=====	المطلوبات المتداولة
10510	11082	الذمم الدائنة (إيضاح 4)
109066	177213	امانات متفرقه (إيضاح 5)
6840	6840	مصاريف مستحقة غير مدفوعه
126416	195135	مجموع المطلوبات المتداولة
		رأس المال وحقوق المساهمين
8000000	6000000	رأس المال المسجل والمدفوع كاملا
1503641	1509990	احتياطي اجباري (إيضاح 6)
(306408)	45703	الأرباح و(الخسائر)
	104909	أرباح القيمة العادلة للاسهم
9197233	7660602	صافي رأس المال وحقوق المساهمين
9323649	7855737	مجموع المطلوبات
=====	=====	

**شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)**

**عمان-الأردن**

قائمة الدّخل الشامل عن الفترة من 2021/1/1 - 2021/12/31 م

2020	2021	
1054187	802720	المبيعات
1074147	759817	كلفة المبيعات (ايضاح 7)
(19960)	42903	مجمل الدخل (الخسائر) التشغيلي
61900	207225	ايرادات اخرى (ايضاح 8)
41940	250128	اجمالي الايرادات
149025	147681	المصاريف الادارية (جدول ا)
40617	38953	الاستهلاكات
189642	186634	مجموع المصاريف والاستهلاكات
(147702)	63494	صافي الدخل (الخسارة)
0000	6349	احتياطي اجباري
0000	10898	مخصص ضريبة دخل
0000	544	مخصص صندوق المساهمة الوطنية
(147702)	45703	صافي الارباح (الخسائر) (بعد التخصيص)
(147702)	63494	
00000	104909	ارباح القيمة العادلة للاسهم
(147702)	168403	اجمالي الارباح

**شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)**

**عمان-الأردن**

**قائمة التدفق النقدي للسنة المنتهية في 2021/12/31 م**

2020	2021	عمليات التشغيلية
(147702)	52052	الربح (بعد الضريبة)
	104909	ارباح القيمة العادلة
40617	37726	الاستهلاكات
		التغير في الموجودات المتداولة
3250	(65300)	الذمم المدينة
1039937	687883	مشاريع جاهزة للبيع
(298207)	14492	موجودات متداولة اخرى
		التغير في المطلوبات المتداولة
(93)	572	الذمم الدائنة
(1501)	68147	مطلوبات متداولة أخرى
<hr/>	<hr/>	
636301	900481	صافي الوفرة من العمليات التشغيلية
		العمليات الاستثمارية
(850)	(26500)	اضافة اصول ثابتة
0000	6752	استبعاد اصول ثابتة
<hr/>	<hr/>	
(850)	(19748)	صافي الوفرة من العمليات الاستثمارية
		العمليات التمويلية
0000	(2000000)	تخفيض رأس المال
0000	306408	اطفاء خسائر
<hr/>	<hr/>	
0000	(1693592)	الوفرة من العمليات التمويلية
<hr/>	<hr/>	
635451	(812859)	صافي النقد المتوفر خلال العام
1262599	1898050	النقد في بداية العام
<hr/>	<hr/>	
1898050	1085191	النقد في نهاية العام

=====

=====

**شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)**  
**عمان-الأردن**

**قائمة التغير في حقوق الملكية للفترة المنتهية في 2021/12/31 م**

المجموع	ارباح (و)خسائر القيمة العادلة	المجموع	الارباح (و)الخسائر	الاحتياطي الاجباري	راس المال	
9197233	0000	9197233	(306408)	1503641	8000000	الرصيد في 2021/01/01
(1693592)	0000	(1693592)	306408	0000	(2000000)	التغيرات خلال العام
156961	104909	52052	45703	6349	0000	الارباح (خسائر) السنة الحاليه
7660602	104909	7555693	45703	1509990	6000000	الرصيد في 2021/12/31

**قائمة التغير في حقوق الملكية للفترة المنتهية في 2020/12/31**

المجموع	الارباح و(الخسائر)	الاحتياطي الاجباري	راس المال	
9344935	(158706)	1503641	8000000	الرصيد في 2020/01/01
0000	0000	0000	0000	التغيرات خلال الفترة (توزيع ارباح)
(147702)	(147702)	0000	0000	الارباح (خسائر) السنة الحاليه
9197233	(306408)	1503641	8000000	الرصيد في 2020/12/31

**شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)**

**عمان-الأردن**

جدول بالمصاريف العمومية والادارية للسنة المنتهية في 2021/12/31 جدول (أ)

2020	2021	
87622	88200	الرواتب والأجور
11204	13319	ضمان اجتماعي
4791	5273	رسوم ورخص حكومية
1350	475	مصاريف اجتماعات الهيئة العامة
282	2805	فوائد ومصاريف بنكية
1205	1277	انارة ومياه
5991	5971	تأمين صحي
2200	2200	اتعاب حمامه
9890	9860	اشتراكات
3000	2266	هاتف ارضي وخلوي
8738	1596	دعايه واعلان
1795	1245	صيانه
70	0000	ضيافه
2260	2345	متفرقه
3987	6209	مصاريف السيارات
4640	4640	اتعاب تدقيق

149025

147681

**شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)**

**عمان-الأردن**

جدول بالموجودات الثابتة ومجمع استهلاكها كما هي في 2021/12/31 جدول (٢)

البيان	الكلفة	الاستهلاك	مدور الاستهلاك	مجمع الاستهلاك
ونشات	10190	0000	10190	10190
جلاية بلاط	1065	0000	1065	1065
هلتني	1525	0000	1525	1525
سيارات وبكبات	89598	7777	36936	44713
موتور كهرباء	725	0000	725	725
المباني	748725	29949	314465	344414
أثاث ومفروشات	37422	0000	37422	37422
اجهزه كهربائيه ومكتبيه	17700	0000	17700	17700
	906950	37726	420028	457754
		1227		
م. سيارة مباعه		38953		

## شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامه) عمان-الاردن

### إيضاحات حول البيانات الحسابية الختامية

#### إيضاح ١ :- عام

أ. التأسيس:

تأسست الشركة في النصف الثاني من عام 2005، و سُجّلت في سجل الشركات تحت رقم (372) كشركة مساهمة عامه محدودة بتاريخ 2005/10/25م، و برأسمال قدرة ثمانية ملايين دينار، تتعاطى الشركة أعمال المقاولات الإنشائية .

ب. السياسات المحاسبية:

- تم عرض البيانات المالية كعملة الدينار الاردني.
- تم اعداد البيانات المالية وفقاً لمعايير التدقيق الدولية.
- تم اعتماد الكلفة التاريخية في تسجيل قيمة الاصول الثابتة.
- تم اعتماد مبدأ الاستحقاق في تسجيل ايرادات الشركة.
- يتم استهلاك الاصول الثابتة باعتماد القسط الثابت السنوي

#### إيضاح ٢ :- يتكون بند نقد في الصندوق ولدى البنوك مما يلي

219	نقد في الصندوق
476378	بنك الاردني الكويتي/ جاري
66210	البنك الاردني الكويتي/ تخفيض رأس المال
75075	بنك لبنان والمهجر/ جاري
467309	بنك الصادرات والتمويل

1085191

=====

#### إيضاح ٣ :- يتكون بند مشاريع منجزة وجاهزة للبيع مما يلي :-

272628	مشروع النسيم 8
5487790	مشروع النسيم 6742

5760418

=====

إيضاح ٤ : - يتكون بند مشاريع منجزة وجاهزة للبيع مما يلي :-

4082	ذمم موردين
7000	ذمم/ دفعات على حساب شراء الشقق
11082	

إيضاح ٥ :- يتكون بند امانات متفرقه مما يلي:-

(2655)	امانات لدى ضريبة الدخل عن ارباح الاسهم
(4841)	امانات لدى ضريبة دخل عن الفوائد
10898	مخصص ضريبة دخل 1202
172384	امانات مساهمين
544	امانات صندوق المساهمة الوطنية
883	امانات ضريبة دخل مستخدمين
177213	

إيضاح ٦ :- يتكون بند الاحتياطي الاجباري مما يلي :-

1503641	مدور سنوات سابقة
6349	مخصص السنة الحالية
1509990	

إيضاح ٧ :- يتكون بند كلفة المبيعات مما يلي :-

321230	كلفة شقق مشروع النسيم 6742
408942	كلفة شقق مشروع التسليم 8
29645	مصاريف صيانه الشقق المباعه
759817	

## إيضاح ٨:- يتكون بند إيرادات اخرى مما يلي :-

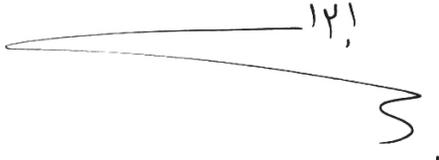
33916	فوائد بنكية
160383	ايراد استثمار الاسهم
9000	ارباح اسهم موزعه
3926	ارباح بيع اصول ثابتة

207225

## إقرارات مجلس الإدارة

**اولا :** يقر مجلس إدارة شركة عمد للإستثمار والتنمية العقارية المساهمة العامة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية 2022.

نائب رئيس مجلس الإدارة  
إبراهيم عيسى إسماعيل كشت



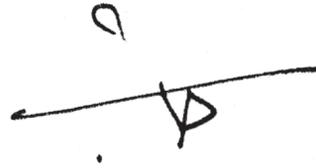
رئيس مجلس الإدارة  
جمال زهير عبدالغني العمدة



عضو مجلس الإدارة  
راكان صفوان زهير العمدة



عضو مجلس الإدارة  
سعيد إبراهيم درويش البياضة

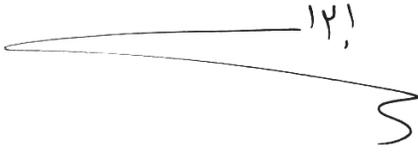


عضو مجلس الإدارة  
علاء غسان أمين خصاونة



**ثانياً:** ويقر مجلس إدارة شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية المساهمة العامة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة داخلي فعال في الشركة .

نائب رئيس مجلس الإدارة  
إبراهيم عيسى إسماعيل كشت



رئيس مجلس الإدارة  
جمال زهير عبدالغني العمد



عضو مجلس الإدارة  
راكان صفوان زهير العمد



عضو مجلس الإدارة  
سعيد إبراهيم درويش البياضة



عضو مجلس الإدارة  
علاء غسان أمين خصاونة

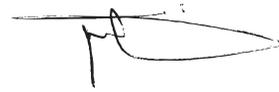


**ثالثاً:** نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2021/1/1-2021/12/31 والمدققة من قبل مدققي حسابات الشركة القانونيين السادة مكتب الهندي للتدقيق والاستشارات المالية.

المدير العام  
بشار يونس ابراهيم التميمي



رئيس مجلس الإدارة  
جمال زهير عبدالغني العمد



المدير المالي  
عمر محمد عبدالكريم ابو ريان





