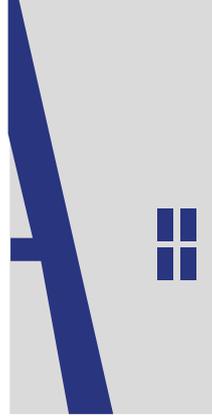




حضرة صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم





عمد الإستثمار والتنمية العقارية

## التقرير السنوي الثامن عشر لمجلس الإدارة 9 البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

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 البيايضة**

عضو

**السيد رakan صفوان زهير العمد**

عضو

**السيد احمد إبراهيم احمد أبو دية**

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 الثامن عشر لهيئتكم العامة الموقرة متمنيا لكم التوفيق في تداول وبحث البنود المدرجة على جدول الأعمال .

### حضرات السادة الكرام

اتسم العام 2022 بالنشاط في حركة الأسهم في بورصة عمان وخصوصا الأسهم الإستراتيجية فقرر مجلس الإدارة التركيز على ما لدى الشركة من نقد وتم استثماره في بورصة عمان لتحقيق الشركة إجمالي إيرادات مبلغ 689000 ألف دينار أي بنسبة عائد بلغ 33% من المبلغ المستثمر وهنا أود أن أوضح بعض الأمور أن من غايات الشركة هي الاستثمار في البورصات والشركات وليس فقط هي عبارة عن شركة عقارية متخصصة في هذا المجال وباعتقادي بأن دور مجلس الإدارة هو تحقيق إيرادات للشركة وهذا ما يسعى إليه مجلس إدارة شركتكم، والسبب الرئيسي لهذا الاستثمار مازال السوق العقاري يعاني من ضعف شديد محليا وعالميا لضعف القوة الشرائية للأفراد. ولهذا كان قرار مجلس الإدارة في إيجاد حلول أخرى لتوفير دخل للشركة عن طريق الاستثمار في بعض الأسهم المجدية وذات الربحية العالية والعائد المجدي .

خلال عام 2022 سعت إدارة الشركة إلى تسويق الوحدات العقارية المتبقية لديها وذلك عن طريق الإعلانات المستمرة على منصات التواصل الاجتماعي ولكنها لم تحقق ما هو مرجو منها .

### حضرات السادة المساهمين

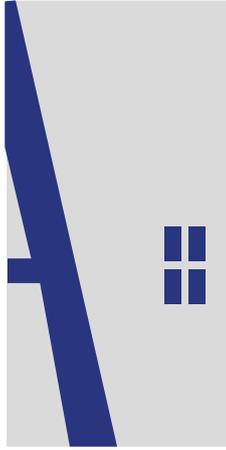
قرر مجلس إدارة الشركة توزيع أرباح على المساهمين عن عام 2022 بواقع 5% للسهم الواحد كما نعمل دائما لزيادة الربحية وتعظيم إيرادات الشركة سواء كان ذلك بالاتجار المباشر أو الغير مباشر .

### حضرات السادة أعضاء الهيئة العامة الاكارم

ختاما 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 .  
رئيس مجلس الإدارة

## جمال زهير العمد





معد للإستثمار 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 - عبودن 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 2022/1/1-2022/12/31 مبلغ (5.547.548)

المبلغ المستثمر	النشاط
5.547.548	مشاريع منتهية
5.547.548	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 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 .  
- خلال العام 2022 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 .

### حجم التداول      رسم بياني يوضح أسعار التداول      سعر السهم



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 - لغاية الآن رئيس الشؤون القانونية في البنك الأردني الكويتي . محاضر غير متفرغ في المعهد القضائي الأردني . عضو رابطة الكتاب الأردنيين . نائب رئيس مجلس إدارة شركة إجارة للتأجير التمويلي سابقا .
	2017 - وحتى الآن نائب رئيس مجلس الإدارة لشركة عمد للإستثمار والتنمية العقارية م.ع.م .

- الإسم : السيد سعيد إبراهيم درويش البياضة
- 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 رakan صفوان زهير العمدة
- 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 عمدة للاستثمار والتنمية العقارية .

- الإسم : السيد احمد ابراهيم احمد ابو ديه
- المنصب : عضو مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية : 2022/4/23

مكان وتاريخ الولادة	قطر - في 1985/4/30
المؤهل العلمي:	ماجستير استثمار وتمويل - جامعة سان فرانسيسكو - كاليفورنيا - الولايات المتحدة 2011-5
الخبرات العملية:	2017 - وحتى الآن مدير عام شركة اكويا للاستثمارات العقارية 2014 - وحتى الآن عضو مجلس ادارة شركة الشروق للاستثمارات المالية والعقارات . 2017 - وحتى الآن عضو مجلس ادارة شركة دبلن للتطوير العقاري .
	2022/4/23 - وحتى الآن عضو مجلس إدارة في شركة عمدة 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 انجلترا 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 عمدة 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 للتعيين 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 2022/12/31 مقارنة مع 2021/12/31 :

الرقم	الإسم	عدد الأسهم (2022)	نسبة المساهمة (2022)	عدد الأسهم (2021)	نسبة المساهمة (2021)
١	السيد جمال زهير عبد الغني العمد	3,787,908	%63.13	3,072,765	%51.21
٢	السادة شركة اكويا القارية	700,000	%11.667	0	%0
٣	السيدة علا محمد ناصر وجيه منكو	450,000	%7.5	532,499	8.875%

#### 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 التغيرات 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 :

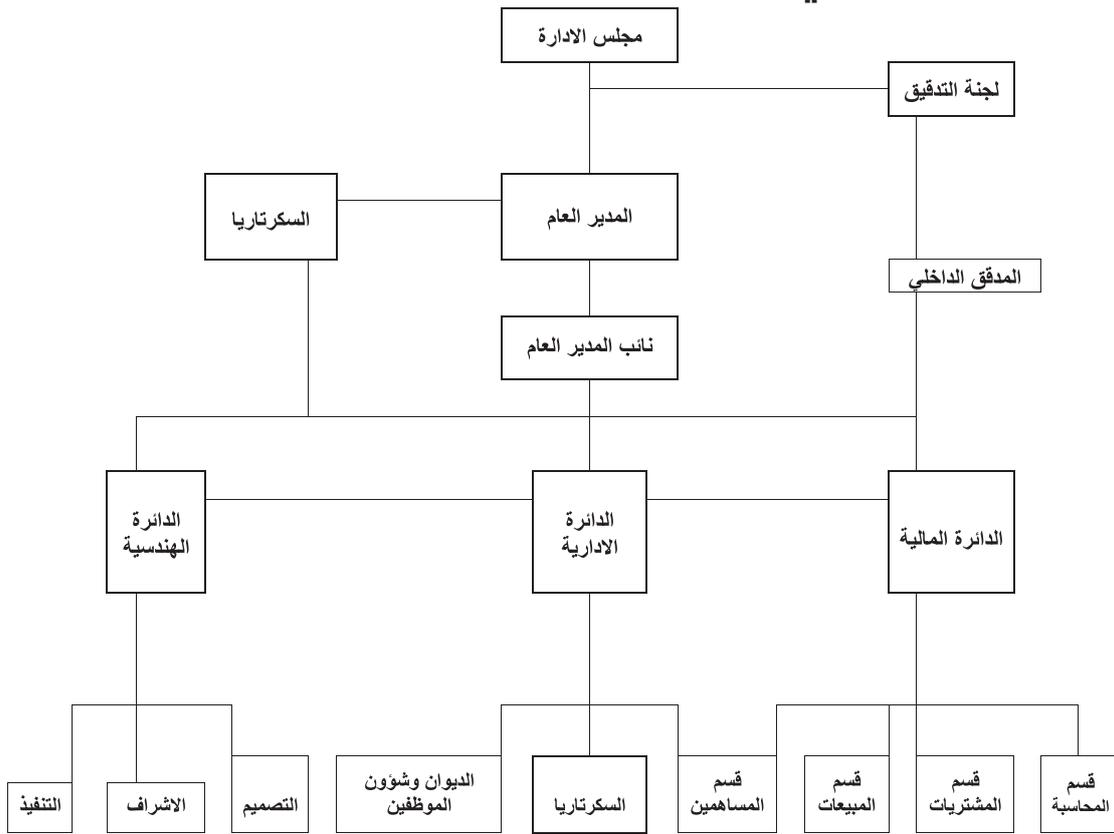
لا تعتمد الشركة على موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين (محلياً أو خارجياً) يشكلون 10% أو أكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات أو الإيرادات على التوالي، وإنما تعتمد الشركة على سياسة أفضلية السعر والجودة في الشراء من السوق المحلي وتعتمد في البيع مبدأ الجودة في البناء وحسن اختيار المواقع.

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

تتمتع الشركة بامتياز إعفائها من رسوم نقل ملكية الشقق البالغة 3%، 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 اختراع 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 2016, 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 2022/12/31:

قامت الشركة خلال العام 2022 ببيع شقة واحدة بقيمة مبيعات بلغت 210,000- مائتان وعشرة الاف دينار كما وقد بلغت كلفة المبيعات 238,228 - مائتان وثمانية وثلاثون الفا ومائتان وثمانية وعشرون ديناراً - بإجمالي خسارة قدرها 28,228 - ثمانية وعشرون الفا ومائتان وثمانية وعشرون ديناراً , وبعد اضافة الايرادات الاخرى وبعد تنزيل النفقات بلغ صافي الدخل 459,347 - اربعمائة وتسعة وخمسون الفا وثلاثمائة وسبعة واربعون ديناراً , ومن الجدير بالذكر بأنه لا توجد أية أحداث هامة مرت على الشركة خلال العام 2022 سوى تلك الناجمة عن ضعف الطلب على العقار في المملكة مما كان له الأثر الملموس على تذبذب أسعار البيع.

## ثاني عشر : 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 2022/12/31 ما قيمته (8.104.811) 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
2018	35521	15% *	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
2022	471.847	* لا شيء	8.104.811	.76	1.595.542	4560000	6.000.000	1.35

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 5% من رأس المال لعام 2022

رابع عشر : تحليل المركز المالي ونتائج أعمال الشركة :

إن التحليل المالي للشركة المدرج أدناه هو للفترة من 2022/1/1-2022/12/31  
 • تحليل المركز المالي للشركة لعام 2022 مقارنة مع العام 2021

التغير٪	2021	2022	البيان
			<b>الموجودات</b>
%-75	1.085.191	255.069	نقد في الصندوق ولدى البنوك
%-13.7	89.800	77.500	ذمم مدينة
%-3.7	5.760.418	5.547.548	مشاريع منتهية وجاهزة للتسليم
%300.38	471.132	2.063.043	استثمارات الاسهم
%-8.86	449.196	409.482	صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة
<b>%6.325</b>	<b>7.855.737</b>	<b>8.352.642</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>

			المطلوبات وحقوق المساهمين
%-27	195.135	247.831	مطلوبات متداولة
			حقوق المساهمين
%0	6.000.000	6.000.000	رأس المال المدفوع
%26.75	1.660.602	2.104.811	الاحتياطات والأرباح و الأرباح المدورة
%5.8	7.660.602	8.104.811	مجموع حقوق المساهمين
<b>%6.325</b>	<b>7.855.737</b>	<b>8.352.642</b>	<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>

• تحليل بيان الدخل لعام 2022 والعام 2021 .

التغير٪	2021	2022	البيان
164%	250.128	660.896	إجمالي الإيرادات
8%	186.634	201.549	إجمالي المصاريف
623%	63.494	459.347	صافي ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة والمخصصات

**الميزانية العمومية :**

**الموجودات:**

يبلغ حجم الموجودات كما في 2022/12/31 (8.352.642) دينار وتتمثل الموجودات في موجودات متداولة بقيمة (5.880.117) دينار واستثمارات اسهم بقيمة (2.063.043) و صافي موجودات ثابتة بقيمة (409.482) دينار .  
وتتمثل الموجودات المتداولة في نقد لدى البنوك و ذمم مدينة ومشاريع منتهية وجاهزة للتسليم وموجودات أخرى (تأمينات مستردة).

**المطلوبات :**

وتتمثل في الدائنون بمبلغ (12.176) دينار ومبلغ (19.340) دينار قيمة المخصصات القانونية وضريبة الدخل وأمانات للغير ومبلغ (216.315) 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 (8.104.811) دينار والقيمة الدفترية للسهم كما هو في 2022/12/31 (1.35) دينار أما بالنسبة للقيمة السوقية في نهاية العام (76) دينار .

## بيان الدخل :

حققت الشركة مبيعات شقق (210.000) دينار وبلغت إجمالي خسارة بيع الشقق (28.228)، وبعد إضافة الإيرادات الأخرى و تنزيل نفقات الشركة البالغة ( 201.549) دينار من مجموع الإيرادات يصبح صافي الربح ( الخسارة ) قبل التخصيص 459.347 دينار، وعليه حققت الشركة صافي دخل ( خسارة ) مبلغ 459.347 دينار وتم توزيعه على النحو التالي :

المبلغ ( دينار )	البيان
459.347	صافي الدخل ( الخسارة ) قبل مخصص ضريبة الدخل والتخصيصات
459.347	المجموع
45.934	احتياطي إجباري بنسبة 10%
0	احتياطي اختياري بنسبة 10%
74.394	مخصص ضريبة الدخل
3.719	مخصص صندوق المساهمة الوطنية
335.300	أرباح ( خسائر ) مدورة للعام 2022
459.347	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 المشتريين 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 بورصة عمان او الاسواق المالية الأخرى، 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 2023 على النحو التالي :

- يقدر صافي الإيرادات المتوقعة من بيع الشقق بمبلغ (20,000) دينار.

- يقدر صافي الإيرادات من الاستثمارات بالاسهم مبلغ (150,000) دينار .
  - يقدر صافي الإيرادات من الأرباح الموزعة مبلغ (170,000) دينار .
  - تقدر المصاريف الإدارية والعمومية بمبلغ (150,000) دينار .
- وبهذا يكون صافي الأرباح المتوقعة للعام 2023 مبلغ (190,000) دينار .

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

\* يتولى تدقيق بيانات الشركة المالية السادة مكتب الهندي للتدقيق والاستشارات المالية، حيث بلغت أتعابهم السنوية لعام 2022 مبلغ (4640) دينار شاملة للضريبة العامة على المبيعات .

\* محامي الشركة السيد خالد مرار وقد تقاضى أتعاب مهنية عن العام 2022 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 2022/12/31 :

عدد الاسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المسيطر عليها	عدد الأسهم كما في		الجنسية	المنصب	الاسم
	2021/12/31	2022/12/31			
لا يوجد	لا يوجد	3072765	3787908	الأردنية	السيد جمال زهير عبدالغني العمد
لا يوجد	لا يوجد	10000	10000	الأردنية	السيد ابراهيم عيسى اسماعيل كشت
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأردنية	السيد سعيد ابراهيم درويش البياضة
لا يوجد	لا يوجد	220696	10000	الأردنية	السيد راكان صفوان زهير العمد
لا يوجد	لا يوجد	557400	71950	الأردنية	السيد احمد ابراهيم احمد ابو دية

• عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا كما هي بتاريخ 2022/12/31:

عدد الاسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المسيطر عليها	عدد الأسهم كما في		الجنسية	الوظيفة	الاسم
	2021/12/31	2022/12/31			
لا يوجد	لا يوجد	لا شيء	لا شيء	الأردنية	السيد بشار يونس ابراهيم التميمي
لا يوجد	لا يوجد	لا شيء	لا شيء	الأردنية	السيد عمر محمد عبدالكريم أبوريان

• عدد الأسهم المملوكة من قبل اقارب أعضاء مجلس الإدارة كما هي بتاريخ 2022/12/31:

2021/12/31	2022/12/31	الجنسية	درجة الصلة	عدد الأسهم المملوكة من قبل أقارب رئيس وأعضاء مجلس الإدارة 2021/12/31
532499 لا شيء لا شيء لا شيء	450000 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> علا 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 احمد ابراهيم احمد ابو دية ابنة /قاصر ابن / قاصر	<u>اقارب احمد ابراهيم احمد ابو دية</u> زينه كاند كامل كاند لارا احمد ابراهيم ابو ديه هاشم احمد ابراهيم ابو ديه

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

- عدد الأسهم المملوكة من قبل اقارب أشخاص الإدارة العليا كما هي بتاريخ 2022/12/31.
- \* لا يوجد أي شركات مسيطر عليها من قبل رئيس و/أو أعضاء مجلس الإدارة أو أقاربهم .

2021	2022	الجنسية	درجة الصلة	الإسم
لا شيء لا شيء	لا شيء لا شيء	الأردنية الأردنية	ابنة /قاصر ابنة /قاصر	أقارب السيد بشار يونس ابراهيم التميمي /المدير العام جود بشار يونس التميمي هيا بشار يونس التميمي
لا شيء لا شيء لا شيء لا شيء	لا شيء لا شيء لا شيء لا شيء	الأردنية الأردنية الأردنية الأردنية	زوجة عمر محمد عبد الكريم أبو ريان ابن /قاصر ابنة /قاصر ابنة /قاصر	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

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

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

المكافآت والمزايا التي إستحدثت للسادة أعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2022:

إجمالي المزايا السنوية	المكافآت السنوية	بدل التنقلات السنوية	الرواتب السنوية الإجمالية	المنصب	إسم العضو
لا يوجد	2500	لا يوجد	لا يوجد	رئيس المجلس	السيد جمال زهير عبدالغني العمد
لا يوجد	2500	لا يوجد	لا يوجد	نائب الرئيس	السيد ابراهيم عيسى اسماعيل كشت
لا يوجد	2500	لا يوجد	لا يوجد	ممثل شركة جمال العمد وشريكته	السيد سعيد ابراهيم درويش البيايضة
لا يوجد	2500	لا يوجد	لا يوجد	عضو مجلس ادارة	السيد راكان صفوان زهير العمد
لا يوجد	2500	لا يوجد	لا يوجد	عضو مجلس ادارة	السيد احمد ابراهيم احمد ابو ديه

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 2022 :

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	28200	لا يوجد	0	لا يوجد	28200

لا يوجد أية مزايا عينية يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا.

### تاسع عشر : التبرعات والمنح

لا يوجد تبرعات مصروفة لأي جهة كانت خلال العام 2022.

### 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 :

- 1- توفر الشركة مساكن لأبناء المجتمع المحلي بأسعار تنافسية مقبولة .
- 2- 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 بأملك 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.
- 3- كما أنه لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.
- 4- 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 2022 :

أولا : أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين و المستقلين و الاعتباريين وممثليهم خلال العام 2022 .

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 و يمثلها السيد سعيد ابراهيم درويش البياضة	غير تنفيذي	مستقل
راكان صفوان زهير العمد	غير تنفيذي	مستقل
احمد ابراهيم احمد ابو ديه	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 .

رئيساً - بكالوريوس قانون	إبراهيم عيسى إسماعيل كشت
عضواً - بكالوريوس علم اجتماع	سعيد إبراهيم درويش البياضة
عضواً - ماجستير استثمار وتمويل	احمد ابراهيم احمد ابو ديه

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

لجنة الترشيحات و المكافآت

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

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 2022 حضرها كل من إبراهيم عيسى كشت وسعيد إبراهيم درويش البياضة وأحمد إبراهيم أحمد أبو ديه

لجنة الترشيحات و المكافآت

تم عقد أربع اجتماعات خلال العام 2022 حضرها كل من سعيد إبراهيم درويش البياضة وجمال زهير عبد الغني العمدة و إبراهيم عيسى كشت

لجنة إدارة المخاطر

تم عقد أربع اجتماعات خلال العام 2022 حضرها كل من إبراهيم عيسى كشت و جمال زهير العمدة و راكان صفوان زهير العمدة .

تاسعا : عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام 2022

تم عقد اجتماعين بين المدقق الخارجي و لجنة التدقيق خلال العام 2022

عاشرا : عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2022 مع بيان الأعضاء الحاضرين .

عقد مجلس الإدارة خلال العام 2022 ستة اجتماعات

احمد ابو دية	راكان العمدم	سعيد البيايضة	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 لقاءنا القادم مقروناً بنتائج مميزة وأفضل .

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

- ١- إقرار محضر إجتماع الهيئة العامة المنعقد بتاريخ 2022/4/27 .
- ٢- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن الفترة المالية من 2022/1/1-2022/12/31 والخطة المستقبلية للشركة والمصادقة عليها.
- ٣- سماع تقرير مدققي الحسابات عن نفس الفترة المالية من 2022/1/1-2022/12/31.
- ٤- مناقشة الميزانية العمومية وبيان الدخل عن الفترة المالية من 2022/1/1-2022/12/31.
- ٥- إبراء ذمة رئيس و أعضاء مجلس الإدارة عن الفترة المالية من 2022/1/1-2022/12/31 ..
- ٦- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2023 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدھا .
- ٧- إقرار توزيع ارباح نقدية على المساهمين بنسبة 5% من رأس المال لحامل السهم بتاريخ الاجتماع.
- ٨- أية أمور أخرى يوافق على طرحها من يحملون (١0%) فأكثر من الأسهم الممثلة في الإجتماع .

رئيس مجلس الإدارة

جمال زهير عبدالغني العمدة



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 2022 م .**

## قائمة المحتويات

الصفحة		
12/3	تقرير مراقبتي الحسابات	***
بيان :-		
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 التخير في حقوق الملكيه للسنة المنتهيه في 2020/12/31	د.
جدول :-		
12/8	جدول بالمصاريف العموميه والإدارية للسنة المنتهيه في 2021/12/31	ا.
12/9	جدول بالموجودات الثابته واستهلاكها كما هي في 2021/12/31	ب.
إيضاحات حول البيانات الحسابية الختامية		
12/10	إيضاحات حول البيانات الحسابية الختامية	***

## 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 2022، 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 2022، 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 بالإعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء 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 لتمكينها 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 أساس 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 مستخدمين 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 جوهرية ذا صلة بأحداث أو ظروف

يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ، 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. 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

10 كانون ثاني 2023م.

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 2022 م**

2021	2022	الموجودات المتداولة
1085191	255069	نقد في الصندوق ولدى البنوك (إيضاح 2)
89800	77500	الذمم المدينة
5760418	5547548	مشاريع منجزة جاهزة للبيع (إيضاح 3)
471132	2063043	استثمارات اسهم

7406541	7943160	مجموع الموجودات المتداولة
		الموجودات الثابتة (جدول ٢)
906950	906950	الكلفة
457754	497468	الاستهلاك المتراكم
449196	409482	صافي الموجودات الثابتة

7855737	8352642	مجموع الموجودات
=====	=====	المطلوبات المتداولة
11082	12176	الذمم الدائنة (إيضاح 4)
177213	216315	امانات متفرقة (إيضاح 5)
6840	19340	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
=====	=====	

195135	247831	مجموع المطلوبات المتداولة
=====	=====	رأس المال وحقوق المساهمين
6000000	6000000	رأس المال المسجل والمدفوع كاملا
1509990	1555924	احتياطي اجبري (إيضاح 6)
45703	381003	الارباح القابلة للتوزيع (إيضاح 9)
104909	167884	أرباح القيمة العادلة للاسهم
=====	=====	

7660602	8104811	صافي رأس المال وحقوق المساهمين
=====	=====	

7855737	8352642	مجموع المطلوبات
=====	=====	

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

**عمان-الأردن**

قائمة الدخل الشامل عن الفترة من 1/1 - 2022/12/31 م

2021	2022	
802720	210000	المبيعات
759817	238228	كلفة المبيعات (ايضاح 7)
42903	(28228)	مجمّل الدخل (الخصائر) التشغيلي
207225	689124	ايرادات اخرى (ايضاح 8)
250128	660896	اجمالي الدخل
147681	149335	المصاريف الادارية (جدول ا)
38953	39714	الاستهلاكات
	12500	مكافأة اعضاء مجلس الادارة
186634	201549	مجموع المصاريف والاستهلاكات
63494	459347	صافي الدخل (الخسارة)
6349	45934	احتياطي اجباري
10898	74394	مخصص ضريبة دخل
544	3719	مخصص صندوق المساهمة الوطنية
45703	335300	صافي الارباح (الخصائر) (بعد التخصيص)
63494	459347	
104909	62975	ارباح القيمة العادلة للاسهم
168403	522322	اجمالي الارباح

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

**قائمة التدفق النقدي للسنة المنتهية في 2022/12/31 م**

2021	2022	عمليات التشغيلية
52052	381234	الربح (بعد الضريبة)
104909	62975	ارباح القيمة العادلة
37726	39714	الاستهلاكات
		التغير في الموجودات المتداولة
(65300)	12300	الذمم المدينة
687883	212870	مشاريع جاهزة للبيع
14492	(1591911)	موجودات متداولة اخرى
		التغير في المطلوبات المتداولة
572	1094	الذمم الدائنة
68147	51602	مطلوبات متداولة أخرى
<hr/>	<hr/>	
900481	(830122)	صافي الوفر من العمليات التشغيلية
		العمليات الاستثمارية
(26500)	0000	إضافة أصول ثابتة
6752	0000	استبعاد أصول ثابتة
<hr/>	<hr/>	
(19748)	0000	صافي الوفر من العمليات الاستثمارية
		العمليات التمويلية
(2000000)	0000	تخفيض رأس المال
306408	0000	إطفاء خسائر
<hr/>	<hr/>	
(1693592)	0000	الوفّر من العمليات التمويلية
<hr/>	<hr/>	
(812859)	(830122)	صافي النقد المتوفر خلال العام
1898050	1085191	النقد في بداية العام
<hr/>	<hr/>	
1085191	255069	النقد في نهاية العام

=====

=====

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

**قائمة التغير في حقوق الملكية للفترة المنتهية في 2022/12/31 م**

المجموع	ارباح و(خسائر) القيمة العادلة	المجموع	الارباح و(الخسائر)	الاحتياطي الاجباري	راس المال	
7660602	104909	7555693	45703	1509990	6000000	الرصيد في 2022/01/01
0000	0000	0000	0000	0000	0000	التغيرات خلال العام
444209	62975	381234	335300	45934	0000	الارباح (خسائر) السنة الحاليه
8104811	167884	7936927	381003	1555924	6000000	الرصيد في 2022/12/31

**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

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

جدول بالمصاريف العمومية والادارية للسنة المنتهية في 2022/12/31 جدول (أ)

2021	2022	
88200	89400	الرواتب والأجور
13319	18182	ضمان اجتماعي
5273	4374	رسوم ورخص حكوميه
475	400	مصاريف اجتماعات الهيئه العامه
2805	210	فوائد ومصاريف بنكيه
1277	1129	انارة ومياه
5971	6039	تأمين صحي
2200	2200	اتعاب محاماه
9860	7925	اشتراكات
2266	2336	هاتف ارضي وخلوي
1596	1301	دعايه واعلان
1245	1215	صيانه
2345	2250	متفرقه
6209	7734	مصاريف السيارات
4640	4640	اتعاب تدقيق
147681	149335	

=====

=====

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

جدول بالموجودات الثابتة ومجمع استهلاكها كما هي في 2022/12/31 جدول (2)

البيان	الكلفة	الاستهلاك	مدور الاستهلاك	مجمع الاستهلاك
ونشات	10190	0000	10190	10190
جلاية بلاط	1065	0000	1065	1065
هلتى	1525	0000	1525	1525
سيارات وبكبات	89598	9765	44713	54478
موتور كهرباء	725	0000	725	725
المباني	748725	29949	344414	374363
أثاث ومفروشات	37422	0000	37422	37422
اجهزه كهربائيه ومكتبيه	17700	0000	17700	17700
	906950	39714	457754	497468

## شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامه)

### عمان-الأردن

#### إيضاحات حول البيانات الحسابية الختامية

#### إيضاح 1 : - 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، وبرأسمال 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 2 : - يتكون بند نقد في الصندوق ولدى البنوك مما يلي

2021	2022	
219	274	نقد في الصندوق
476378	164383	بنك الاردني الكويتي / جاري
66210	0000	البنك الاردني الكويتي / تخفيض رأس المال
75075	90412	بنك لبنان والمهجر/جاري
467309	0000	بنك الصادرات والتمويل

1085191	255069
=====	=====

#### إيضاح 3 : - يتكون بند مشاريع منجزة وجاهزة للبيع مما يلي :-

2021	2022	
272628	272628	مشروع النسييم 8
5487790	5274920	مشروع النسييم 6742

5760418	5547548
=====	=====

إيضاح 4 : - يتكون بند ذمم دائنه مما يلي :-

2021	2022	
4082	5176	ذمم موردين
7000	7000	ذمم/ دفعات على حساب شراء الشقق
<b>11082</b>	<b>12176</b>	

إيضاح 5 :- يتكون بند امانات متفرقه مما يلي:-

2021	2022	
(2655)	(27886)	امانات لدى ضريبة الدخل عن ارباح الاسهم
(4841)	0000	امانات لدى ضريبة دخل عن الفوائد
10898	74394	مخصص ضريبة دخل 2022
172384	163918	امانت مساهمين
544	3719	امانات صندوق المساهمة الوطنية
883	925	امانات ضريبة دخل مستخدمين
0000	1245	امانات الضمان الاجتماعي
<b>177213</b>	<b>216315</b>	

إيضاح 6:- يتكون بند الاحتياطي الاجباري مما يلي :-

2021	2022	
1503641	1509990	مدور سنوات سابقة
6349	45934	مخصص السنه الحالية
<b>1509990</b>	<b>1555924</b>	

إيضاح 7 : - يتكون بند كلفة المبيعات مما يلي :-

2021	2022	
321230	216500	كلفة شقق مشروع النسيم 6742
408942	0000	كلفة شقق مشروع التسليم 8
29645	21728	مصاريف صيانه الشقق المباعه
<hr/>	<hr/>	
759817	238228	
=====	=====	

إيضاح 8 :- يتكون بند ايرادات اخرى مما يلي :-

2021	2022	
33916	842	فوائد بنكية
160383	600905	ايراد استثمار الاسهم
9000	87377	ارباح اسهم موزعه
3926	0000	ارباح بيع اصول ثابتة
<hr/>	<hr/>	
207225	689124	
=====	=====	

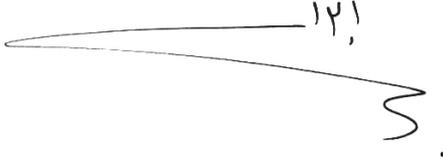
إيضاح 9 : - يتكون بند ارباح قابله للتوزيع مما يلي :-

45703	مدور سنوات سابقة
335300	صافي ارباح السنه الحالية
<hr/>	
381003	
=====	

## 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 2023.

نائب رئيس مجلس الإدارة  
إبراهيم عيسى إسماعيل كشت



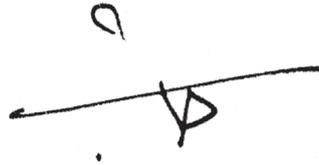
رئيس مجلس الإدارة  
جمال زهير عبدالغني العمد



عضو مجلس الإدارة  
راكان صفوان زهير العمد



عضو مجلس الإدارة  
سعيد إبراهيم درويش البياضة

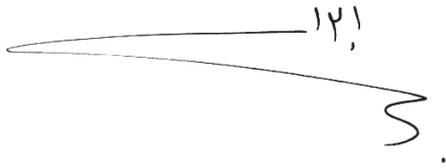


عضو مجلس الإدارة  
احمد ابراهيم احمد ابو ديه



**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



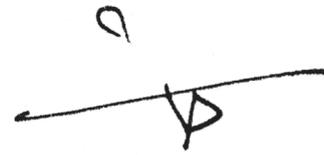
رئيس مجلس الإدارة  
جمال زهير عبدالغني العمد



عضو مجلس الإدارة  
راكان صفوان زهير العمد



عضو مجلس الإدارة  
سعيد إبراهيم درويش البياضة



عضو مجلس الإدارة  
احمد ابراهيم احمد ابو ديه

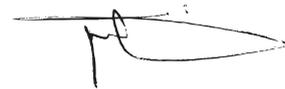


**ثالثاً:** نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2022/1/1-2022/12/31 والمدققة من قبل مدققي حسابات الشركة القانونيين السادة مكتب الهندي للتدقيق والاستشارات المالية.

المدير العام  
بشار يونس ابراهيم التميمي



رئيس مجلس الإدارة  
جمال زهير عبدالغني العمد



المدير المالي  
عمر محمد عبدالكريم ابو ريان

