



معد الإستثمار والتنمية العقارية

التقرير السنوي الواحد والعشرون

لمجلس الإدارة

والبيانات المالية

للسنة المنتهية في

31 كانون الأول 2025





حضرة صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم





معد للإستثمار والتنمية العقارية

## التقرير السنوي الواحد والعشرون لمجلس الإدارة و البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

ص.ب (926179) رمز بريدي (11190)

هاتف: 00 962 6 5925627 - فاكس 00 962 6 5925637

المكاتب شارع الأميرة بسمة - عبدون / عمان



## قائمة المحتويات

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



## مجلس الإدارة

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

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

## عضو

**السيد سعيد إبراهيم درويش البياضة**

## عضو

**السيد رakan صفوان زهير العمدة**

## عضو

**السيد احمد إبراهيم احمد أبو دية**

## مدقق الحسابات

**مكتب الهندي للتدقيق**





# بسم الله الرحمن الرحيم

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمون الكرام،

السيدات والسادة الحضور،

يسعدني أن أرحب بكم جميعاً، وأتقدم بخالص الشكر والتقدير لمساهميننا الكرام على ثقتهم المتواصلة ودعمهم المستمر لشركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية، والتي كانت وما زالت الدافع الأساسي لمواصلة مسيرة التقدم والنجاح.

لقد شهدت الشركة خلال الفترة الماضية تطوراً ملحوظاً في أداء استثماراتها، حيث عمل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على تعزيز وتنمية محفظة الشركة الاستثمارية من خلال التوسع في الفرص الاستثمارية المدروسة وتنويع الاستثمارات بما يحقق عوائد مستقرة ومستدامة. وقد انعكس ذلك إيجاباً على قوة المركز المالي للشركة وعلى قدرتها على مواجهة التحديات واستثمار الفرص المتاحة في السوق.

كما حرصت الشركة على تطوير محفظتها الاستثمارية من خلال تحسين إدارة الأصول القائمة، والتركيز على الاستثمار في الشركات التي تحقق نمو وإرباح دائمة ذات جدوى اقتصادية عالية، التي تحقق قيمة مضافة للمساهمين وللاقتصاد الوطني.

إننا في مجلس الإدارة نؤمن بأن النمو الحقيقي يقوم على التخطيط الاستراتيجي السليم والإدارة الفعّالة للمخاطر، ولذلك نواصل العمل على تعزيز كفاءة الأداء وتطوير آليات العمل بما يواكب التطورات في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري.

ونتطلع خلال المرحلة القادمة إلى مواصلة توسيع محفظة الشركة الاستثمارية واستكشاف فرص جديدة تسهم في تعزيز مكانة شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية كشركة رائدة في مجالها، مع الالتزام بأعلى معايير الشفافية والحوكمة المؤسسية.

وفي الختام، أتقدم بجزيل الشكر لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة العاملين في الشركة على جهودهم المخلصة، كما أشكر مساهميننا الكرام على ثقتهم الغالية، متطلعين إلى تحقيق المزيد من النجاحات والنمو في السنوات القادمة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

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 - عبدون ولا يوجد لها اية فروع أخرى داخل المملكة أو خارجها.

### □ عدد موظفي الشركة:

يبلغ عدد موظفي الشركة 5 موظفاً يحملون المؤهلات التالية :

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

### □ حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للفترة المالية من 2025/1/1 - 2025/12/31 مبلغ (375.920) :

النشاط	المبلغ المستثمر
مشاريع منتهية	375.920
المجموع	375.920



## ❑ 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 2021 لم تقم الشركة بإنشاء مشاريع جديدة .
  - خلال العام 2022 لم تقم الشركة بإنشاء مشاريع جديدة .
  - خلال العام 2023 لم تقم الشركة بإنشاء مشاريع جديدة .
  - خلال العام 2024 لم تقم الشركة بإنشاء مشاريع جديدة .
  - خلال العام 2025 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 .
- \* وندرج أدناه إيجازاً عن نشاط الشركة للخمسة أعوام الماضية :

### حجم التداول      رسم بياني يوضح أسعار      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 .

- الاسم : 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 إدارة شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية م.ع.م .
	2014 - وحتى الآن رئيس مجلس إدارة شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية م.ع.م

- الاسم : 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 .

- الاسم : 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 إدارة شركة الشروق للاستثمارات المالية والعقارات . 2017 - وحتى الآن عضو مجلس إدارة 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 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 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 ١٩٧٨/٧/١
المؤهل العلمي:	بكالوريوس محاسبة – جامعة العلوم التطبيقية – الأردن – عام 200١
الخبرات العملية:	200١ – 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 2025/12/31 مقارنة مع 2024/12/31:

الرقم	الإسم	عدد الأسهم (2025)	نسبة المساهمة (2025)	عدد الأسهم (2025)	نسبة المساهمة (2025)
١	السيد جمال زهير عبد الغني العمدة	4,328,844	72.15%	3,927,695	65.46%
٢	السادة شركة اكويا القارية	700,000	11.667%	700,000	11.667%

#### خامساً : الوضع التنافسي للشركة

لقد احتلت شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية منذ بداياتها الأولى عام ١٩٩٦ 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 ١٠% 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.

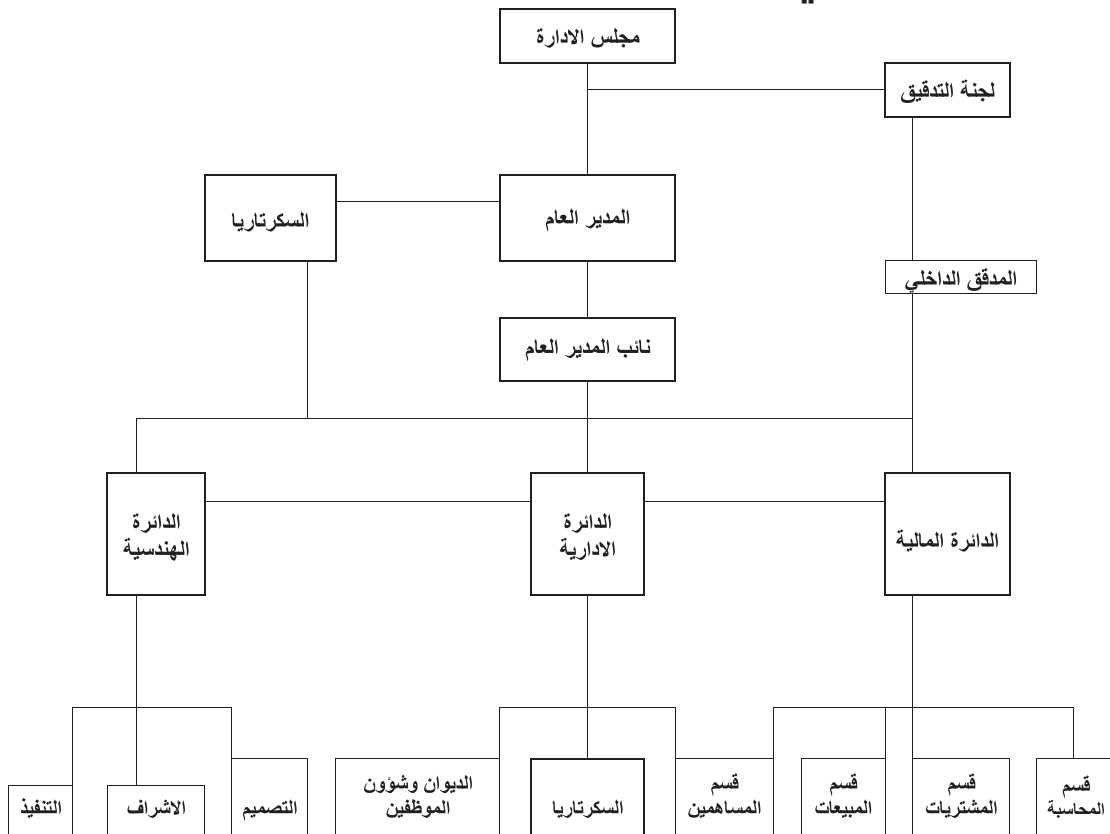
#### سابعاً : وصف لأي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها :

تتمتع الشركة بامتياز إعفائها من رسوم نقل ملكية الشقق البالغة 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 ومراقبة 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 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 2025/12/31:

قامت الشركة خلال العام 2025 ببيع 5 شقق بقيمة مبيعات بلغت 994,000 - تسعمائة واربعة وتسعون الف دينار كما وقد بلغت كلفة المبيعات 1,049,416 - مليون وتسعة واربعون الفا واربعمئة وستة عشر ديناراً - بإجمالي خسارة قدرها ( 55,416 ) وبعد إضافة الإيرادات الأخرى وبعد تنزيل النفقات بلغ صافي الدخل 1,113,369 - مليون ومائة وثلاثة عشر الفا وثلاثمئة وتسعة وستون ديناراً , ومن الجدير بالذكر بأنه لا توجد أية أحداث هامة مرت على الشركة خلال العام 2025 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 2025/12/31 ما قيمته ( 11.731.747 ) دينار.

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

السنة	صافي الأرباح (الخسارة)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين	القيمة السوقية للسهم	حجم التداول	القيمة السوقية للشركة	رأس المال المدفوع	القيمة الدفترية للسهم
2021	63.494	لا شيء	7.660.602	.70	2.620.021	4200000	6.000.000	1.28
2022	471.847	5%	8.104.811	.76	1.595.542	4560000	6.000.000	1.35
2023	23.599	لا شيء	7.587.792	.66	287.987	3960000	6.000.000	1.26
2024	159.398	5%	8.171.204	.83	298.983	4980000	6.000.000	1.36
2025	1.113.369	*	11.731.747	2.42	675.243	14520000	6.000.000	1.96

\* يقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح بنسبة 15% من رأس المال.

#### رابع عشر : تحليل المركز المالي ونتائج أعمال الشركة :

إن التحليل المالي للشركة المدرج أدناه هو للفترة من 2025/1/1 - 2025/12/31  
• تحليل المركز المالي للشركة لعام 2025 مقارنة مع العام 2024

البيان	2025	2024	التغير %
الموجودات			
نقد في الصندوق ولدى البنوك	38.545	545.004	-93%
ذمم مدينة	691.000	537.500	29%
مشاريع منتهية وجاهزة للتسليم	375.920	1.408.920	-73%
استثمارات الاسهم	11.200.617	5.508.509	103%
صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة	317.573	360.107	-12%
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>12.623.655</b>	<b>8.360.040</b>	<b>51%</b>

المطلوبات وحقوق المساهمين	2025	2024	التغير %
مطلوبات متداولة	891.908	176.336	406%
حقوق المساهمين			
رأس المال المدفوع	6.000.000	6.000.000	0%
الاحتياطات والأرباح و الأرباح المدورة	5.731.747	2.171.204	164%
مجموع حقوق المساهمين	11.731.747	8.171.204	43.5%
<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>	<b>12.623.655</b>	<b>8.360.040</b>	<b>51%</b>

• تحليل بيان الدخل لعام 2025 والعام 2024 .

التغير %	2024	2025	البيان
255 %	379.890	1.348.164	إجمالي الإيرادات
15.78 %	202.782	234.795	إجمالي المصاريف
528 %	177.108	1.113.369	صافي ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة والمخصصات

### الميزانية العمومية :

#### الموجودات:

يبلغ حجم الموجودات كما في 2025/12/31 (12.623.655) دينار وتتمثل الموجودات في موجودات متداولة بقيمة (1.105.465) دينار واستثمارات أسهم بقيمة (11.200.617) وصافي موجودات ثابتة بقيمة (317.573) دينار .  
وتتمثل الموجودات المتداولة في نقد لدى البنوك وذمم مدينة ومشاريع منتهية وجاهزة للتسليم.

#### المطلوبات :

وتتمثل في الدائنون بمبلغ (616.636) دينار ومبلغ (30.465) دينار قيمة مصاريف مستحقة ومبلغ (244.807) 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 و 2022 و 2024 إضافة إلى أمانات تخفيض رأس المال عن العام 2021 .

#### حقوق المساهمين :

بلغ مجموع حقوق المساهمين (11.731.747) دينار والقيمة الدفترية للسهم كما هو في 2025/12/31 (1.96) دينار أما بالنسبة للقيمة السوقية في نهاية العام (2.42) دينار .



## بيان الدخل :

حققت الشركة مبيعات شقق (944.000) دينار وبلغت إجمالي خسارة بيع الشقق (55.416). وبعد إضافة الإيرادات الأخرى و تنزيل نفقات الشركة البالغة ( 234.795) دينار من مجموع الإيرادات يصبح صافي الربح ( الخسارة ) قبل التخصيص 1.113.369 دينار، وعليه حققت الشركة صافي دخل ( خسارة ) مبلغ 1.113.369 دينار وتم توزيعه على النحو التالي :

المبلغ ( دينار )	البيان
1.113.369	صافي الدخل ( الخسارة ) قبل مخصص ضريبة الدخل والتخصيصات
1.113.369	المجموع
111.336	احتياطي إجباري بنسبة 10%
0	احتياطي اختياري بنسبة 10%
97.174	مخصص ضريبة الدخل
4.858	مخصص صندوق المساهمة الوطنية
900.001	أرباح ( خسائر ) مدورة للعام 2025
1.113.369	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 الاخرى، 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 2025 على النحو التالي:

- يقدر صافي الإيرادات المتوقعة من بيع الشقق بمبلغ (10,000) دينار.

- يقدر صافي الإيرادات من الاستثمارات بالأسهم مبلغ (250000) دينار .
  - يقدر صافي الإيرادات من الأرباح الموزعة مبلغ (400000) دينار .
  - تقدر المصاريف الإدارية والعمومية بمبلغ (230,000) دينار .
- وبهذا يكون صافي الأرباح المتوقعة للعام 2026 مبلغ (430,000) دينار .**

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

\* يتولى تدقيق بيانات الشركة المالية السادة مكتب الهندي للتدقيق والاستشارات المالية، حيث بلغت أتعابهم السنوية لعام 2025 مبلغ (4640) دينار شاملة للضريبة العامة على المبيعات .

\* محامي الشركة السيد خالد مرار وقد تقاضى أتعاب مهنية عن العام 2025 مبلغ 2200 دينار شامله 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: 2025/12/31**

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المسيطر عليها	
			2025/12/31	2024/12/31	2025/12/31	2024/12/31
السيد جمال زهير عبدالغني العمد	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	4328844	3927695	لا يوجد	لا يوجد
السيد ابراهيم عيسى اسماعيل كشت	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	10000	10000	لا يوجد	لا يوجد
السيد سعيد ابراهيم درويش البياضة	عضو مجلس ادارة	الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد راكان صفوان زهير العمد	عضو مجلس ادارة	الأردنية	10000	10000	لا يوجد	لا يوجد
السيد احمد ابراهيم احمد ابو دية	عضو مجلس ادارة	الأردنية	141950	141950	لا يوجد	لا يوجد

• عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا كما هي بتاريخ 2025/12/31:

الاسم	الوظيفة	الجنسية	عدد الأسهم كما في		عدد الاسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المسيطر عليها	
			2025/12/31	2024/12/31	2025/12/31	2024/12/31
السيد بشار يونس ابراهيم التميمي	المدير العام	الأردنية	لا شيء	لا شيء	لا يوجد	لا يوجد
السيد عمر محمد عبدالكريم أبوريان	المدير المالي	الأردنية	لا شيء	لا شيء	لا يوجد	لا يوجد

• عدد الأسهم المملوكة من قبل اقارب أعضاء مجلس الإدارة كما هي بتاريخ 2025/12/31:

عدد أسهم المملوكة من أقارب رئيس وأعضاء مجلس الإدارة 2025/12/31	درجة الصلة	الجنسية	2025/12/31	2024/12/31
اقارب السيد جمال زهير عبدالغني العمدة علا محمد ناصر وجيه منكو	زوجة جمال زهير عبدالغني العمدة	الأردنية	لا شيء	لا شيء
اقارب السيد ابراهيم عيسى اسماعيل كشت لا شيء	لا شيء	لا شيء	لا شيء	لا شيء
اقارب سعيد ابراهيم درويش البياضة ريما عز الدين بركات الخطيب ملك سعيد ابراهيم البياضة	زوجة سعيد ابراهيم درويش البياضة إبنة /قاصر	الأردنية	لا شيء	لا شيء
أقارب رakan صفوان زهير العمدة اعزب	لا شيء	لا شيء	لا شيء	لا شيء
أقارب احمد ابراهيم احمد ابو دية زينه كابد كامل كابد لارا احمد ابراهيم ابو ديه هاشم احمد ابراهيم ابو ديه	زوجة احمد ابراهيم احمد ابو دية إبنة /قاصر ابن / قاصر	الأردنية	لا شيء	لا شيء

\* 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 2025/12/31.
- \* لا يوجد أي شركات مسيطر عليها من قبل رئيس و/أو أعضاء مجلس الإدارة أو أقاربهم .

الإسم	درجة الصلة	الجنسية	2025	2024
أقارب السيد بشار يونس ابراهيم التميمي /المدير العام جود بشار يونس التميمي هيا بشار يونس التميمي	ابنة /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 ابن /قاصر ابنة /قاصر ابنة /قاصر	الأردنية الأردنية الأردنية الأردنية	لا شيء لا شيء لا شيء لا شيء	لا شيء لا شيء لا شيء لا شيء

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

المكافآت والمزايا التي إستحققت للسادة أعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2025:

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	2500	لا يوجد
السيد ابراهيم عيسى اسماعيل كشت	نائب الرئيس	لا يوجد	لا يوجد	2500	لا يوجد
السيد سعيد ابراهيم درويش البياضة	ممثل شركة جمال العمد وشريكته	لا يوجد	لا يوجد	2500	لا يوجد
السيد راكان صفوان زهير العمد	عضو مجلس ادارة	لا يوجد	لا يوجد	2500	لا يوجد
السيد احمد ابراهيم احمد ابو دية	عضو مجلس ادارة	لا يوجد	لا يوجد	2500	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 2025 :

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	32400	لا يوجد	0	لا يوجد	32400

\* تم تعيين المدير العام بتاريخ 2018/6/1 .

لا يوجد أية مزايا عينية يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا.

### تاسع عشر : التبرعات والمنح

لا يوجد تبرعات مصروفة لأي جهة كانت خلال العام 2025.

### 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 2025 :

أولا : أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين و المستقلين و الاعتباريين وممثليهم خلال العام 2025 .

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 .

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

سابعاً : أسماء رئيس و أعضاء لجنة الترشيحات و المكافآت ولجنة 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 2025 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 2025 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 2025 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 2025

تم عقد اجتماعين بين المدقق الخارجي و لجنة التدقيق خلال العام 2025

عاشرا : عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2025 مع بيان الأعضاء الحاضرين .



عقد مجلس الإدارة خلال العام 2025 ستة اجتماعات

	جمال العمد	إبراهيم كشت	سعيد البياضة	راكان العمد	احمد ابو دية
الاجتماع الاول	*	*	*	*	*
الاجتماع الثاني	*	*	*	*	*
الاجتماع الثالث	*	*	*	*	*
الاجتماع الرابع	*	*	*	*	*
الاجتماع الخامس	*	*	*	*	*
الاجتماع السادس	*	*	*	*	*

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

رئيس مجلس الإدارة

جمال زهير العمد

- 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 لنا 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 2025/3/23 .
  - 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن الفترة المالية من 2025/1/1-2025/12/31 والخطة المستقبلية للشركة والمصادقة عليها.
  - 3- سماع تقرير مدققي الحسابات عن نفس الفترة المالية من 2025/1/1-2025/12/31.
  - 4- مناقشة الميزانية العمومية وبيان الدخل عن الفترة المالية من 2025/1/1-2025/12/31.
  - 5- إبراء ذمة رئيس و أعضاء مجلس الإدارة عن الفترة المالية من 2025/1/1-2025/12/31 .
  - 6- انتخاب مجلس ادارة جديد خلفا للمجلس الحالي المنتهية ولايته .
  - 7- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2026 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد ها .
  - 8- مناقشة توزيع ارباح على المساهمين بواقع 15% من راس المال .
  - 9- أية أمور أخرى يوافق على طرحها من يحملون (10%) فأكثر من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

رئيس مجلس الإدارة

جمال زهير عبد الغني 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 2025 م .**

## قائمة المحتويات

الصفحة		
١٣/٣	تقرير مراقبي الحسابات	***
بيان : -		
١٣/٤	المركز المالي كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١	أ.
١٣/٥	قائمة الدخل الشامل عن الفتره من ٢٠٢٥/١٢/٣١-٠١/٠١	ب.
١٣/٦	قائمة التدفق النقدي للسنة المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١	ج.
١٣/٧	قائمة التغير في حقوق الملكية للسنة المنتهيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١	د.
جدول : -		
١٣/٨	جدول بالمصاريف العموميه والإدارية للسنة المنتهيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١	١.
١٣/٩	جدول بالموجودات الثابتة واستهلاكها كما هي في ٢٠٢٥/١٢/٣١	٢.
١٣/١٠	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 2025، وكل من بيان الدخل الشامل وبيان التغيرات 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 2025، 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 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 ، سواء 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، سواء 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 و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق ، بالإضافة الى:

تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية ، سواء 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 أنظمة 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 جوهري 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 شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية بسجلات محاسبية منظمه بصورة أصولية ، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليه .

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

2026/02/09

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 2025 م**

2025	2024	الموجودات المتداولة
38545	545004	نقد في الصندوق ولدى البنوك (إيضاح 2)
691000	537500	الذمم المدينة
375920	1408920	مشاريع منجزة جاهزة للبيع (إيضاح 3)
11200617	5508509	استثمارات اسهم

12306082	7999933	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
	-	الموجودات الثابتة (جدول 2)
934350	934350	الكلفة
616777	574243	الاستهلاك المتراكم
317573	360107	صافي الموجودات الثابتة

12623655	8360040	<b>مجموع الموجودات</b>
=====	=====	المطلوبات المتداولة
616636	11495	الذمم الدائنة (إيضاح 5)
244807	158001	امانات متفرقة (إيضاح 6)
30465	19340	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
=====	=====	
891908	188836	<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
=====	=====	رأس المال وحقوق المساهمين
6000000	6000000	رأس المال المسجل والمدفوع كاملا
1687592	1576256	احتياطي اجبري (إيضاح 7)
906002	306001	الارباح القابلة للتوزيع (إيضاح 10)
3138153	288947	أرباح القيمة العادلة للاسهم

11731747	8171204	<b>صافي رأس المال وحقوق المساهمين</b>
----------	---------	---------------------------------------

12623655	8360040	<b>مجموع المطلوبات</b>
----------	---------	------------------------



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

### عمان-الأردن

قائمة الدخل الشامل عن الفترة من 1/1 - 2025/12/31 م

2025	2024	
994000	1475655	المبيعات
1049416	1579688	كلفة المبيعات (ايضاح 8)
(55416)	(104033)	مجمّل الدخل (الخصائر) التشغيلي
1403580	483923	ايرادات اخرى (ايضاح 9)
1348164	379890	اجمالي الدخل
179761	151706	المصاريف الادارية (جدول 1)
42534	38576	الاستهلاكات
12500	12500	مكافأة اعضاء مجلس الادارة
234795	202782	مجموع المصاريف والاستهلاكات
1113369	177108	صافي الدخل (الخسارة)
=====	=====	
111336	17710	احتياطي اجباري
97174	0000	مخصص ضريبة دخل
4858	0000	مخصص صندوق المساهمة الوطنية
900001	159398	صافي الارباح (الخصائر) (بعد التخصيص)
1113369	177108	
3138153	288947	أرباح (خسارة) القيمة العادلة للاسهم
4251522	466055	اجمالي الارباح (الخصائر)
=====	=====	

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

قائمة التدفق النقدي للسنة المنتهية في 2025/12/31 م

2025	2024	عمليات التشغيلية
1011337	177108	الربح (بعد الضريبة)
3138153	288947	ارباح (خسارة) القيمة العادلة
42534	38576	الاستهلاكات
التغير في الموجودات المتداولة		
(153500)	(418500)	الذمم المدينة
1033000	1556500	مشاريع جاهزة للبيع
(5692108)	(2260654)	موجودات متداولة أخرى
التغير في المطلوبات المتداولة		
605141	(419)	الذمم الدائنة
97931	7810	مطلوبات متداولة أخرى
82488	(610632)	صافي الوفرة من العمليات التشغيلية
العمليات الاستثمارية		
0000	(27400)	إضافة أصول ثابتة
0000	(27400)	صافي الوفرة من العمليات الاستثمارية
العمليات التمويلية		
(300000)	0000	توزيع أرباح
(288947)	117187	تحويل أرباح القيمة العادلة
(588947)	117187	الوفرة من العمليات التمويلية
(506459)	(520845)	صافي النقد المتوفر خلال العام
545004	1065849	النقد في بداية العام
38545	545004	النقد في نهاية العام

=====

=====

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

### قائمة التغير في حقوق الملكية للفترة المنتهية في 2025/12/31 م

المجموع	ارباح و(خسائر) القيمة العادلة	المجموع	الارباح و(الخسائر)	الاحتياطي الاجباري	راس المال	
8171204	288947	7882257	306001	1576256	6000000	الرصيد في 2025/01/01
(588947)	(288947)	(300000)	(300000)	0000	0000	التغيرات خلال العام
4149490	3138153	1011337	900001	111336	0000	الارباح (خسائر) السنة الحالية
11731747	3138153	8593594	906002	1687592	6000000	الرصيد في 2025/12/31
=====	=====	=====	=====	=====	=====	

### قائمة التغير في حقوق الملكية للفترة المنتهية في 2024/12/31 م

المجموع	ارباح و(خسائر) القيمة العادلة	المجموع	الارباح و(الخسائر)	الاحتياطي الاجباري	راس المال	
7587962	(117187)	7705149	146603	1558546	6000000	الرصيد في 2024/01/01
117187	117187	0000	0000	0000	0000	التغيرات خلال العام
466055	288947	177108	159398	17710	0000	الارباح (خسائر) السنة الحالية
8171204	288947	7882257	306001	1576256	6000000	الرصيد في 2024/12/31
=====	=====	=====	=====	=====	=====	

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

**جدول بالمصاريف العمومية والإدارية للسنة المنتهية في 2025/12/31 جدول (أ)**

2025	2024	
93400	93950	الرواتب والأجور
14581	13600	ضمان اجتماعي
5110	4464	رسوم ورخص حكومية
714	1235	مصاريف اجتماعات الهيئته العامة
6899	26	فوائد ومصاريف بنكيه
1249	1393	انارة ومياه
7362	4677	تأمين صحي
2200	2200	اتعاب حمامه
8167	8125	اشتراكات
3218	2655	هاتف ارضي وخليوي
597	350	دعايه واعلان
1366	940	صيانہ
2250	2250	متفرقه
10008	11126	مصاريف السيارات
4640	4640	اتعاب تدقيق
18000	0000	عمولات بيع شقق
0000	75	ضيافه

179761	151706
--------	--------

=====

=====

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

**جدول بالموجودات الثابتة ومجمع استهلاكها كما هي في 2025/12/31**      **جدول (2)**

البيان	الكلية	الاستهلاك	مدور الاستهلاك	مجمع الاستهلاك
ونشات	10190	0000	10190	10190
جلاية بلاط	1065	0000	1065	1065
هلتى	1525	0000	1525	1525
سيارات وبكبات	116998	12585	71355	83940
موتور كهرباء	725	0000	725	725
المباني	748725	29949	434261	464210
أثاث ومفروشات	37422	0000	37422	37422
اجهزه كهربائيه ومكتبيه	17700	0000	17700	17700
	-	-	-	-
	934350	42534	574243	616777
	=====	=====	=====	=====

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

### 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 عامة محدودة بتاريخ 2005/10/25م، وبرأسمال قدرة ثمانية ملايين دينار، تتعاطى الشركة أعمال المقاولات الإنشائية.

ب. السياسات المحاسبية:

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

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

2025	2024	
185	543	نقد في الصندوق
16851	37158	بنك الاردني الكويتي/ جاري
9681	0000	البنك الاردني الكويتي/ توزيع ارباح
5628	5238	بنك لبنان والمهجر/جاري
0000	502065	البنك الاردني الكويتي/ وديعة
6200	0000	بنك الاسكان

38545	400545
-------	--------

=====

=====

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

2025	2024	
375920	1408920	مشروع النسييم 6742

375920	1408920
--------	---------

=====

=====

إيضاح 4 : - يتكون بند استثمارات اسهم مما يلي :-

القطاع	القيمة السوقية
قطاع البنوك	2,983,257
قطاع الصناعة	7,593,360
قطاع الخدمات	624,000
	<u>11,200,617</u>
	=====

إيضاح 5 :- يتكون بند ذمم دائنه مما يلي :-

2025	2024	
609636	4495	ذمم موردين
7000	7000	ذمم/ دفعات على حساب شراء الشقق
<u>616636</u>	<u>11495</u>	
=====	=====	

إيضاح 6 :- يتكون بند امانات متفرقه مما يلي:-

2025	2024	
(12920)	(2841)	امانات لدى ضريبة الدخل/ ارباح متاجرة اسهم
159734	161174	امانات مساهمين
875	953	امانات ضريبة دخل مستخدمين
(4914)	(1285)	امانات ضريبة دخل فوائد مقبوضة
97174	0000	امانات ضريبة الدخل 2025
4858	0000	امانات صندوق المساهمة الوطنية
<u>244807</u>	<u>158001</u>	
=====	=====	

إيضاح 7:- يتكون بند الاحتياطي الاجباري مما يلي :-

2025	2024	
1576256	1558546	مدور سنوات سابقة
111336	17710	مخصص السنة الحالية

1687592	1576256
=====	=====

إيضاح 8 :- يتكون بند كلفة المبيعات مما يلي :-

2025	2024	
1033000	1556500	كلفة شقق مشروع النسيم 6742
16416	23188	مصاريف صيانه الشقق المباعه

1049416	1579688
=====	=====

إيضاح 9:- يتكون بند ايرادات اخرى مما يلي :-

2025	2024	
9846	16418	فوائد بنكية
766238	92816	ايراد استثمار الاسهم
627496	380132	ارباح اسهم موزعه
0000	0000	ايرادات اخرى
0000	(5443)	خسارة استثمار وسندات

1403580	483923
=====	=====



إيضاح ١٥ : - يتكون بند ارباح قابله للتوزيع مما يلي :-

٦٠٠١	مدور سنوات سابقة
٩٠٠٠٠١	صافي ارباح السنه الحالية

---

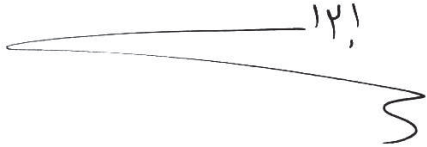
٩٠٦٠٠٢

=====

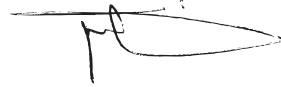
## إقرارات مجلس الإدارة

**اولا :** يقر مجلس إدارة شركة عمد للإستثمار والتنمية العقارية المساهمة العامة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية 2025.

نائب رئيس مجلس الإدارة  
إبراهيم عيسى إسماعيل كشت



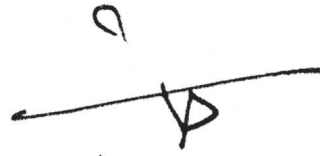
رئيس مجلس الإدارة  
جمال زهير عبدالغني العمد



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

١٢١

رئيس مجلس الإدارة  
جمال زهير عبدالغني العمدة

٣٥

عضو مجلس الإدارة  
راكان صفوان زهير العمدة

١١

عضو مجلس الإدارة  
سعيد إبراهيم درويش البياضة

٥

عضو مجلس الإدارة  
احمد ابراهيم احمد ابو ديه

١١

**ثالثاً:** نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2025/1/1-2025/12/31 والمدققة من قبل مدققي حسابات الشركة القانونيين السادة مكتب الهندي للتدقيق والاستشارات المالية.

المدير العام  
بشار يونس ابراهيم التميمي

١١

رئيس مجلس الإدارة  
جمال زهير عبدالغني العمدة

٣٥

المدير المالي  
عمر محمد عبدالكريم ابو ريان

١١







عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

ص.ب (٩٢٦١٧٩) رمز بريدي (١١١٩٠)

هاتف: ٥٩٢٥٦٢٧ ٦ ٩٦٢ ٠٠ - فاكس ٥٩٢٥٦٣٧ ٦ ٩٦٢ ٠٠

المكاتب شارع الأميرة بسمة - عبدون / عمان