

F.S - AMAD - 1414/2008



① حضرة صاحب الجلالة الهاشمية عبد الله الثاني بن الحسين المعظم



معد الإستثمار والتنمية العقارية م.م.م



التقرير السنوي الثالث لمجلس الإدارة

9

البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2007

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

ص.ب (926179) رمز بريدي (11190)

هاتف: 00 962 6 5169007 - تليفاكس 00 962 6 5156603

المكتب شارع الملكة رانيا العبدالله مقابل جريدة الرأي / عمان



قائمة المحتويات

• كلمة رئيس مجلس الإدارة

• تقرير مجلس الإدارة

• البيانات المالية

• تقرير مدقق الحسابات

• إقرار مجلس الإدارة

مجلس الإدارة

السيد صفوان زهير عبد الغني العمدة
رئيس مجلس الإدارة

السيد جمال زهير عبد الغني العمدة
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد كايد غازي عبد الله الشعباني
عضو

السيد جمال بشارة سليم حمدي
عضو

السيد حسان ابراهيم سعيد العمدة
عضو

رياض الجنيني وشركاه
مدقق الحسابات



الوزارة والجامعة

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 والمعارات عموماً وإستصلاحها وبناء محافظ إستثمارية ، وفق ما ينص عليه عقد التأسيس والنظام الداخلي للشركة .

• عنوان الشركة :

تقع مكاتب الشركة على شارع الملكة رانيا العبدالله مقابل جريدة الرأي تماماً ولا يوجد لها اية فروع أخرى داخل المملكة أو خارجها .

• عدد موظفي الشركة :

يبلغ عدد موظفي الشركة 24 موظفاً يحملون المؤهلات التالية :

• حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للفترة المائية من 1/1-2007/12/31 مبلغ (6.462.237)

موزعاً على الأنشطة الإستثمارية التالية :

• 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)

• وتدرج أدناه إيجازاً عن نشاط الشركة للخمس أعوام الماضية :

- قامت الشركة ببدء بناء مشاريع إسكانية عدد 7 خلال عام 2003

- خلال عام 2004 قامت الشركة بإكمال مشاريعها لعام 2003 وبيع 4 مشاريع منها ونقل ملكيتها وكذلك قامت الشركة

بشراء 3 قطع أراضي لإقامة مشاريع إسكانية عليها

- خلال عام 2005 تم إكمال باقي المشاريع التي تم بدء العمل بها بالإضافة إلى بدء تنفيذ مشاريع جديدة على قطع الأراضي

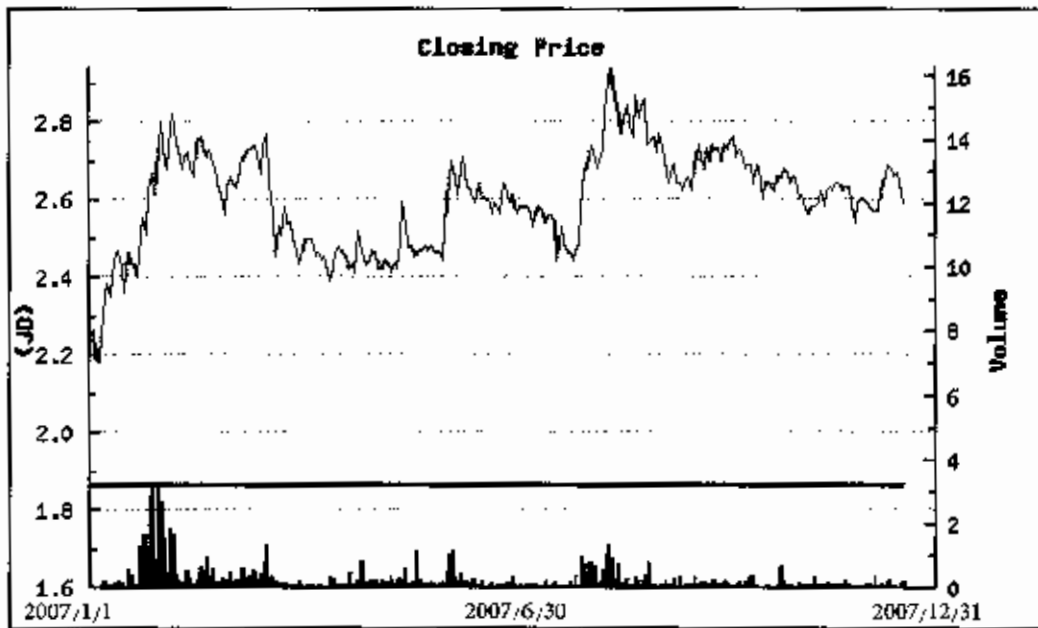
التي تم شراؤها عام 2004 ، وكذلك تم شراء سبعة قطع أراضي جديدة وتم بيع ما مجموعه خمسة مشاريع منها بالكامل

- خلال عام 2006 تم الإنتهاء من المشاريع المقامة في العام 2005 ونقل ملكيتها والبدء بمشاريع جديدة أخرى ليصبح عدد

المشاريع القائمة في العام (2006) 14 مشروعاً من ضمنها ثل عدد 2 وذلك يفوق الخطة الموضوعة في عام 2005 .

- تم الانتهاء خلال العام 2007 من مشاريع الشركة المقامة في العام 2006 كما تم الشروع ببناء 7 مشاريع جديدة خلال العام والعمل جاري للبحث عن قطع اراضي جديدة وأسواق جديدة غير السوق الأردني .
هذا وتم إدراج أسهم الشركة وطرحها للتداول في بورصة عمان في 2006/1/15 ، وكان حجم التداول على سهم الشركة مرض جدا خلال العام . وندرج أدناه جدول يبين حجم التداول في بورصة عمان . أدنى سعر وأعلى سعر للسهم من تاريخ التداول .

حجم التداول رسم بياني يوضح أسعار التداول سعر السهم



بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه فإنه سيستمر العمل على تسويق مشاريع الشركة على مستوى منطقة الخليج العربي وذلك للسمعة الطيبة التي تحظى بها لدى المستثمرين المقيمين في هذه المنطقة عن طريق الدعاية والإعلان والتعاون مع بعض الشركات العقارية في هذه الدول.

ثانياً - وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها

لا يوجد للشركة أية شركات تابعة

الإسم : السيد كايد غازي عبد الله الشهابي

المنصب : عضو مجلس الإدارة - رئيس لجنة التدقيق

تاريخ العضوية : 2005/11/10

مكان وتاريخ الولادة	التكوين في 1964/11/20
المؤهل العلمي	بكالوريوس إدارة / جامعة بوزان / الهند - عام 1986
التجارب العملية	1986 - 1991 : مسؤول الهيئة العامة للغذاء والدواء في الكويت 1992 - 1996 : مسؤول قسم مراقبة جودة في شركة النفط الكويتية العامة 1997 - 2005 : مدير عام شركة النفط الكويتية العامة 2006 : مدير عام شركة النفط الكويتية العامة

الإسم : السيد جمال بشارة سليم حمدي

المنصب : عضو مجلس الإدارة

تاريخ العضوية : 2005/11/10

المدير المالي : السيد عمر محمد عبد الكريم ابوريان

المنصب : المدير المالي

تاريخ التعيين : 2006/6/24

مكان وتاريخ الولادة	عمان في 1978/7/1
التأهيل العلمي	بكالوريوس محاسبة - جامعة العلوم التطبيقية - الأردن - عام 2001
الخبرات العملية	2001 - 2006 محاسب رئيس في الشركة العامة للتأمين من عام
الوظيفة الحالية	2006 وحتى الآن مدير مالي في شركة للاستثمار والتجارة العقارية من عام

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 2007/12/31 مقارنة مع
2006/12/31 :

الاسم	عدد الأسهم	النسبة المئوية	الاسم	عدد الأسهم	النسبة المئوية
السيد جمال زهير عبد القوي السعد	٧٣٧,٢٢٠	٢١,٢٠٠	٧١٢,٠٠٠	٢١,٢٠٠	٢١,٢٠٠
السيد جميل زهير عبد القوي السعد	٧٠٩,٩٥٠	٢١,٢٠٠	٧٠٩,٩٥٠	٢١,٢٠٠	٢١,٢٠٠
البنك الأردني الكويتي	٥٠٠,٠٠٠	١٤,٨٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١٤,٨٠٠	١٤,٨٠٠
البنك الأهلي الأردني	٥١٢,٧٤٦	١٤,٨٠٠	٥١٢,٧٤٦	١٤,٨٠٠	١٤,٨٠٠
صديق عمر هاشم أبو سنندو	٣٢٨,٢٢٢	٩,٥٠٠	٣٢٨,٢٢٢	٩,٥٠٠	٩,٥٠٠

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 .

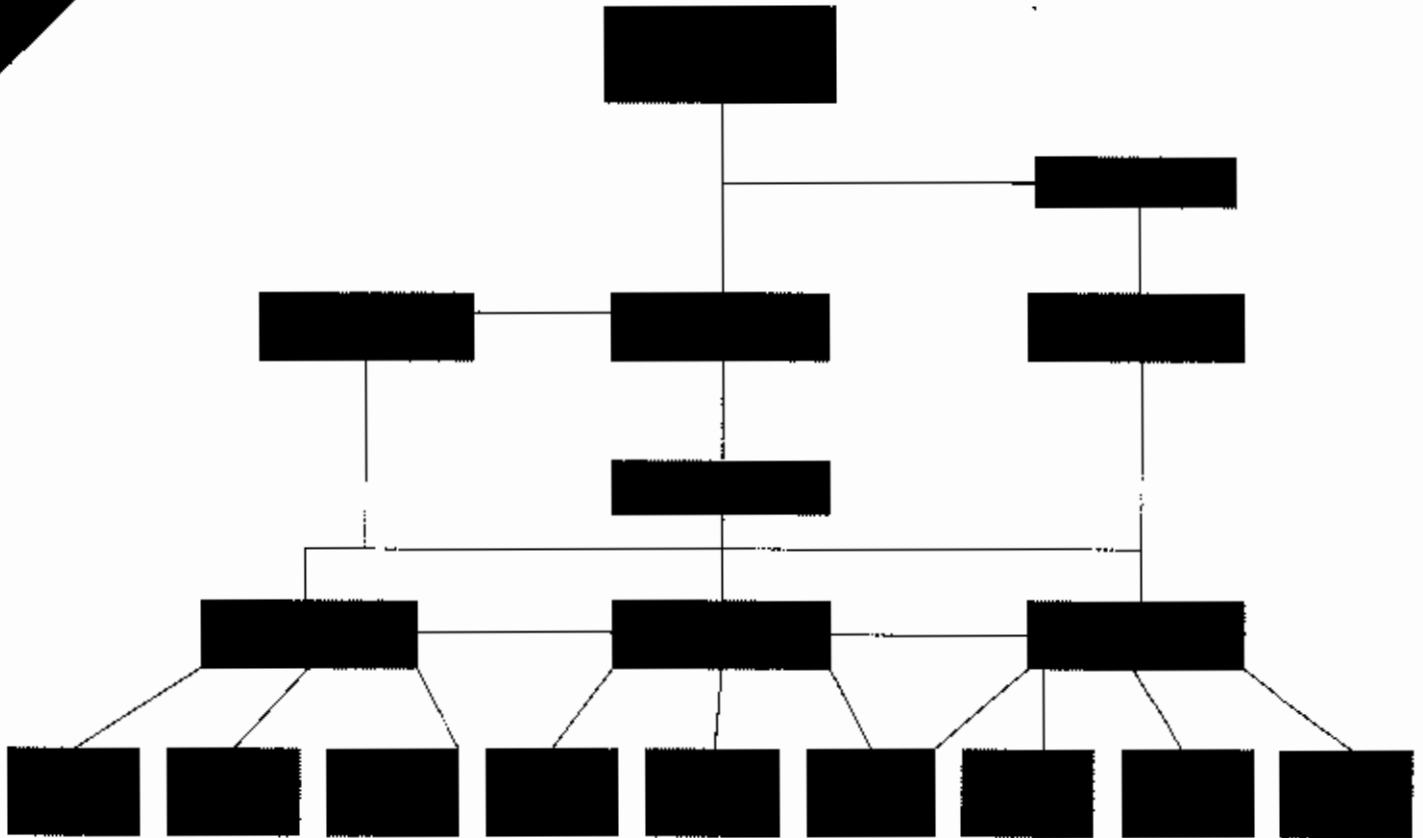
سادساً : درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين :

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 أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها ، تتمتع الشركة بامتياز إعفائها من رسوم نقل ملكية الشقق البالغة 4% ، 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 ولا 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، لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية وإنما تعمل الشركة في مجال البناء إلى معايير الجودة وكودات البناء الأردنية المعمول بها حسب قوانين وأنظمة وزارة الأشغال العامة ورقابة المهندسين وأمانة العاصمة .

قاسماً : الهيكل التنظيمي للشركة :



يبلغ عدد موظفي الشركة 24 موظفاً :

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 واختيار الموظف المناسب .

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

عاشراً : المخاطر التي 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 أسعار المواد الخام (مدخلات الإنتاج) وإعكاس ذلك على أداء الشركة وشركات الإسكان الأخرى .

حادي عشر : الانجازات التي حققتها الشركة خلال العام الماضي واهم الأحداث التي مرت بها الشركة للفترة المالية المنتهية في 2007/12/31 ،

قامت الشركة بإكمال بناء المشاريع المقامة خلال العام 2006 والشروع بإيبدء بمشاريع جديدة عدد 7 بواقع 61 شقة، حيث تم بيع 53 شقة بقيمة مبيعات بلغت 6.671.000 - ستة ملايين وستمائة وواحد وسبعون ألف دينار كما وقد بلغت كلفة المبيعات 4.559.163 - أربعة ملايين وخمسمائة وتسعة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وستون ديناراً - بإجمالي ربح قدره 2.111.837 - مليونان ومائة وأحد عشر ألفاً وثمانمائة وسبعة وثلاثون ديناراً ، وبعد تنزيل النفقات تم تحقيق صافي ربح قبل التخصيص مبلغ 1.809.294 - مليون وثمانمائة وتسعة آلاف ومائتان وأربعة وتسعون ديناراً ، ومن الجدير بالذكر بأنه لا توجد أية أحداث هامة مرت على الشركة خلال العام 2007 سوى تلك الناجمة عن تذبذب أسعار العقار في المملكة وتذبذب أسعار المواد الخام الداخلة في عملية البناء مما كان له الأثر الملموس على تذبذب أسعار البناء وأسعار 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 المحققة وأسعار الأوراق المالية ،

السلسلة الزمنية لسعر الورقة المالية للشركة عبارة عن سنتين ويرجع ذلك إلى أنه قد تم إدراجها في بورصة عمان بتاريخ 2006/1/15 أما صافي حقوق المساهمين فقد بلغ بتاريخ 2007/12/31 ما قيمته (9.541.507) دينار . وفيما يلي جدول يبين صافي الأرباح وحقوق المساهمين والقيمة السوقية وحجم التداول ورأس المال مع العلم أنه تم إدراج السهم في بورصة عمان بتاريخ 2006/1/15.

السنة المالية	رأس المال	القيمة السوقية	حقوق المساهمين	صافي الأرباح
2006	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
2007	9.541.507	9.541.507	9.541.507	9.541.507

× يقترح مجلس الادارة توزيع مايلي عن العام 2007:

- 1 - 10% نقداً
- 2 - 10% اسهم مجانية وذلك بعد المصادقة من قبل الهيئة العامة العادية وغير العادية.
- تم توزيع أرباح على المساهمين عن العام 2006 بنسبة 20% بواقع 1200000 دينار .

الميزانية العمومية :

الموجودات :

يبلغ حجم الموجودات كما في 2007/12/31 (10,143,626) دينار وتتمثل الموجودات في موجودات متداولة بقيمة (10,055,216) دينار وصافي موجودات ثابتة بقيمة (88,410) دينار .

وتتمثل الموجودات المتداولة في نقد لدى البنوك وذمم مدينة (المتبقي من قيم الشقق المباعة والتي لم يتم نقل ملكيتها للمشتريين) ونفقات مشاريع تحت التنفيذ ومشاريع منتهية وجاهزة للتسليم وموجودات أخرى (تأمينات مستردة ومصاريف مدفوعة مقدماً) - المطالبات :

وتتمثل في الدائتون بمبلغ (196,984) دينار وفي نفقات مقدرة على مشاريع تحت التنفيذ وبلغت قيمتها (231,631) دينار ومبلغ (160,518) دينار قيمة المخصصات القانونية وضريبة الدخل وأمانات للغير ومبلغ (12,986) دينار أمانات أرباح مساهمين عن العام 2006.

حقوق المساهمين :

بلغ مجموع المطالبات وحقوق المساهمين (10,143,626) دينار والقيمة الدفترية للسهم كما هو في 2007/12/31 (1.59) دينار أما بالنسبة للقيمة السوقية في نهاية العام (2.58) :

بيان الدخل :

حققت الشركة مبيعات شقق (6,671,000) دينار وبلغ إجمالي ربح الشقق (2,111,837) دينار ، ويضاف مبلغ (22,684) وذلك يمثل الإيرادات المتأتية عن البنود الأخرى (فوائد بنكية دائنة + أرباح متاجرة بالأسهم) ، وبعد تنزيل نفقات الشركة البالغة (325,227) دينار من مجموع الإيرادات يصبح صافي الربح قبل التخصيص 1,809,294 دينار ، وعليه حققت الشركة صافي دخل مبلغ (1,809,294) دينار وتم توزيعه على النحو التالي :

صافي الدخل قبل خصم مصروف مبرك الدين والتخصيصات	1,809,294
يضاف أرباح متاجرة من العام 2006	432,685
المجموع	2,141,979
احتياطي أرباح بنسبة 10%	180,929
احتياطي أرباح بنسبة 10%	180,929
سدد الحصص	18,093
المجموع	1,760,028
صافي الدخل بعد خصم مصروف مبرك الدين والتخصيصات	381,951

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 وبالإدارة التي اكتسبت المصنعة الطيبة طوال منين عملها .

وتتمثل الخطة المستقبلية فيما يلي :

- 1- طرح رفع رأس مال الشركة بما يتناسب مع التضخم في أسعار الأراضي والمواد الخام.
- 2- إنشاء وتنفيذ عدة مشاريع إسكانية جديدة بمساحة إجمالية تقدر بـ (20000) متراً مربعاً في مناطق عمان الغربية .
- 3- البحث عن قطع أراضي جديدة لشراؤها لغايات بناء المشاريع الإسكانية في مناطق مختلفة من عمان .
- 4- نقل مكاتب الشركة من موقعها الحالي إلى موقع جديد في مناطق عمان الغربية .
- 5- البحث عن قطع أراضي جديدة لغايات الإتجار والإستثمار .
- 6- اعتماد سياسة تسويقية جديدة تعتمد على الدعاية والإعلان في الدول المجاورة وتنظيم إتفاقيات مع بنوك لتسيير عمليات البيع والشراء .
- 7- الإستثمار في محفظة الأسهم المتداولة في بورصة عمان لغايات المتاجرة ، وفي الوقت المناسب الذي يراه مجلس الإدارة .
- 8- رصد الشركة بالكوادر المؤهلة حسب حاجة العمل وكذلك رفع كفاءة العاملين عن طريق إرسالهم إلى دورات متخصصة كل في مجال عمله .
- 9- تحديث الأنظمة المالية المتبعة تماشياً مع المعايير الدولية المطبقة وتحديثاتها .
- 10- البحث عن فرص استثمارية أخرى تحقق عائداً مجزياً للشركة في الدول المجاورة .

ويتوقع مجلس إدارة الشركة أن يتم تحقيق إيرادات من مختلف أوجه الإستثمار خلال العام 2007 على النحو التالي :

ستعمل الشركة على البدء بعدة مشاريع جديدة .

وعليه :

- يقدر صافي الإيرادات المتوقعة من بيع الشقق والفلل بمبلغ (2.000.000) دينار .
- تقدر إيرادات الإستثمارات في المحفظة العقارية والمالية بمبلغ (50.000) دينار
- تقدر المصاريف الإدارية والعمومية بمبلغ (300.000) دينار

وبهذا يكون صافي الأرباح المتوقعة للعام 2008 مبلغ (1.750.000) دينار .

سادس عشر : أتعاب التدقيق والخدمات المهنية الأخرى :

* يتولى تدقيق بيانات الشركة المالية السادة رياض الجفني وشركاه ، حيث بلغت أتعابهم السنوية لعام 2007 مبلغ (3000) دينار شاملة للضريبة العامة على المبيعات .

* محامي الشركة السيد خالد مرار وقد تقاضى أتعاب مهنية عن العام 2007 مبلغ 750 دينار شاملة لرسوم تسجيل الشركة لدى نقابة المحامين .

* قام بأعمال التدقيق الداخلي المدقق السيد ابراهيم موسى الفرج وقد تقاضى أتعاب تدقيق داخلي مبلغ 2400 دينار ، بالإضافة إلى مبلغ 500 دينار تم صرفها للسيد ابراهيم موسى الفرج وذلك بدل إستشارات مالية وإدارية .

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.

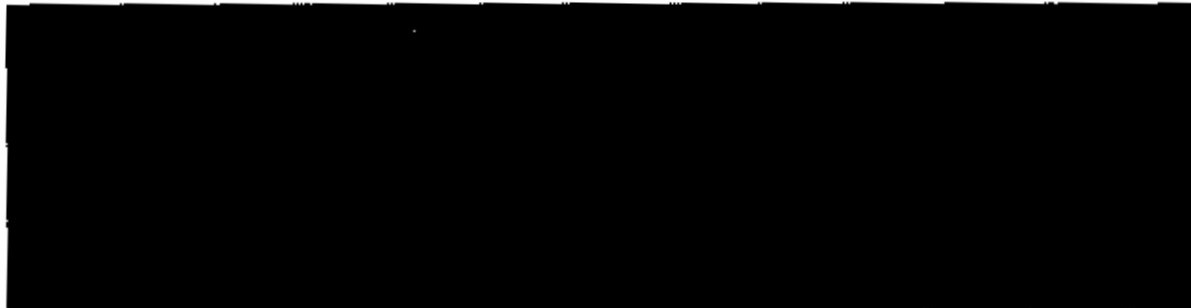
سابع عشر: الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة:

سابع عشر : الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة :
الأوراق المالية المصدرة والمكتتب بها هي أسهم عادية فقط وقد بلغ عدد الأسهم المصدرة (6000000) 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 :
الإدارة كما هي بتاريخ 2007/12/31 :

• عدد الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما هي بتاريخ 2007/12/31 :
واقارب اشخاص الإدارة العليا كما يلي :

The image is a dark, high-contrast, grainy scan of a document page. It features a prominent grid pattern, likely a scanning artifact or a heavily degraded document page. The grid consists of approximately 10 columns and 10 rows of small, light-colored squares. The background is a dark, textured gray. The overall appearance is that of a low-quality, high-contrast scan of a document page.

عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا كما هي بتاريخ 2007/12/31 :



المهندس صفوان زهير	المدير العام	الأردنية	707950	750000	لا يوجد	لا يوجد
المهندس زهير فخرى محمد	مدير المشاريع	الأردنية	0	0	لا يوجد	لا يوجد
السيد راجع عطري عبد الله	مدير إداري	الأردنية	0	0	لا يوجد	لا يوجد
السيد عمر محمد	مدير مالي	الأردنية	0	0	لا يوجد	لا يوجد
عبد الكريم الهويش						

عدد الأسهم المملوكة من قبل اقارب أعضاء مجلس الإدارة كما هي بتاريخ 2007/12/31

ردیف	شرح	مبلغ	مبلغ	توضیحات	شرح	مبلغ
1	...	12000	12000	...	...	...
2	...	2000	2000	...	...	...
3	...	2000	2000	...	...	...
4	...	2000	2000	...	...	...
5	...	2000	2000	...	...	...
6	...	2000	2000	...	...	...
7	...	2000	2000	...	...	...
8	...	2000	2000	...	...	...
9	...	2000	2000	...	...	...
10	...	2000	2000	...	...	...
11	...	2000	2000	...	...	...
12	...	2000	2000	...	...	...
13	...	2000	2000	...	...	...
14	...	2000	2000	...	...	...
15	...	2000	2000	...	...	...
16	...	2000	2000	...	...	...
17	...	2000	2000	...	...	...
18	...	2000	2000	...	...	...
19	...	2000	2000	...	...	...
20	...	2000	2000	...	...	...
21	...	2000	2000	...	...	...
22	...	2000	2000	...	...	...
23	...	2000	2000	...	...	...
24	...	2000	2000	...	...	...
25	...	2000	2000	...	...	...
26	...	2000	2000	...	...	...
27	...	2000	2000	...	...	...
28	...	2000	2000	...	...	...
29	...	2000	2000	...	...	...
30	...	2000	2000	...	...	...
31	...	2000	2000	...	...	...
32	...	2000	2000	...	...	...
33	...	2000	2000	...	...	...
34	...	2000	2000	...	...	...
35	...	2000	2000	...	...	...
36	...	2000	2000	...	...	...
37	...	2000	2000	...	...	...
38	...	2000	2000	...	...	...
39	...	2000	2000	...	...	...
40	...	2000	2000	...	...	...
41	...	2000	2000	...	...	...
42	...	2000	2000	...	...	...
43	...	2000	2000	...	...	...
44	...	2000	2000	...	...	...
45	...	2000	2000	...	...	...
46	...	2000	2000	...	...	...
47	...	2000	2000	...	...	...
48	...	2000	2000	...	...	...
49	...	2000	2000	...	...	...
50	...	2000	2000	...	...	...
51	...	2000	2000	...	...	...
52	...	2000	2000	...	...	...
53	...	2000	2000	...	...	...
54	...	2000	2000	...	...	...
55	...	2000	2000	...	...	...
56	...	2000	2000	...	...	...
57	...	2000	2000	...	...	...
58	...	2000	2000	...	...	...
59	...	2000	2000	...	...	...
60	...	2000	2000	...	...	...
61	...	2000	2000	...	...	...
62	...	2000	2000	...	...	...
63	...	2000	2000	...	...	...
64	...	2000	2000	...	...	...
65	...	2000	2000	...	...	...
66	...	2000	2000	...	...	...
67	...	2000	2000	...	...	...
68	...	2000	2000	...	...	...
69	...	2000	2000	...	...	...
70	...	2000	2000	...	...	...
71	...	2000	2000	...	...	...
72	...	2000	2000	...	...	...
73	...	2000	2000	...	...	...
74	...	2000	2000	...	...	...
75	...	2000	2000	...	...	...
76	...	2000	2000	...	...	...
77	...	2000	2000	...	...	...
78	...	2000	2000	...	...	...
79	...	2000	2000	...	...	...
80	...	2000	2000	...	...	...
81	...	2000	2000	...	...	...
82	...	2000	2000	...	...	...
83	...	2000	2000	...	...	...
84	...	2000	2000	...	...	...
85	...	2000	2000	...	...	...
86	...	2000	2000	...	...	...
87	...	2000	2000	...	...	...
88	...	2000	2000	...	...	...
89	...	2000	2000	...	...	...
90	...	2000	2000	...	...	...
91	...	2000	2000	...	...	...
92	...	2000	2000	...	...	...
93	...	2000	2000	...	...	...
94	...	2000	2000	...	...	...
95	...	2000	2000	...	...	...
96	...	2000	2000	...	...	...
97	...	2000	2000	...	...	...
98	...	2000	2000	...	...	...
99	...	2000	2000	...	...	...
100	...	2000	2000	...	...	...

ثامن عشر : مزايا ومكافآت رئيس أعضاء ومجلس الإدارة :

المكافآت والمزايا التي استحققت للسادة أعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2007 :

الاسم	المسمى	مزايا	مكافآت	مجموع	ملاحظات
السيد سمعان زهير	رئيس المجلس	لا يوجد	2400	5000	685
عبد الغني العمد	رئيس المجلس	لا يوجد	2400	5000	8085
السيد جمال زهير عبد الغني	نائب الرئيس	لا يوجد	2400	5000	لا يوجد
السيد كابد غاري عبد الله	عضو	لا يوجد	2400	5000	لا يوجد
السيد جمال بشارة سليم حمدي	عضو	لا يوجد	2400	5000	لا يوجد
السيد حسان إبراهيم سعيد	عضو	لا يوجد	2400	5000	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 2007 :

الاسم	المسمى	مزايا	مكافآت	مجموع	ملاحظات
السيد سمعان زهير	المدير العام	لا يوجد	60000	75000	لا يوجد
عبد الغني العمد	المدير العام	لا يوجد	60000	75000	لا يوجد
السيد زهير هجري العمد	مدير المشاريع	لا يوجد	9000	3000	لا يوجد
السيد زهير غاري عبد الله	المدير الإداري	لا يوجد	5766	2850	لا يوجد
السيد هجر محمد عبد الكريم	المدير الإداري	لا يوجد	7284	2100	لا يوجد

لا يوجد أية مزايا عينية يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا.

تاسع عشر : التبرعات والمنح

بلغ مجموع التبرعات التي تبرعت بها الشركة خلال العام 2007 مبلغ (1000) دينار وتفاصيلها كما يلي:

الرقم	الوصف	المبلغ
1	مساهمة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي	1000
2	مساهمة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي	1000

عشرون : بيان العقود والمشاريع التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة ،
لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو إرتباطات عقدتها الشركة 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 وإزالة جميع مخلفات البناء بعد الإنتهاء منه وعدم الإضرار بأماكن الآخرين والشوارع المحيطة وكذلك تقوم الشركة بالتبرع بعنايات النفايات لمناطق الأمانة حسب الحاجة ، وتراعي الشركة عند تصميم المشاريع الناحية الجمالية والعمارية بحيث تغطي 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 .

حضرات السادة المساهمين

في نهاية هذا التقرير يسرني أن أقدم بأسمي وبأسم أعضاء مجلس الإدارة بخالص الشكر والتقدير لكافة مساهمي الشركة على ثقتهم ودعمهم المتواصل ، كما أقدم 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 قواماً مقرباً 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 اجتماع الهيئة العامة المنعقد بتاريخ 2007/3/31
- 2 - مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن الفترة المالية من 2007/1/1-2007/12/31 والخطة المستقبلية للشركة والمصادقة عليها.
- 3 - سماع تقرير مدققي الحسابات عن نفس الفترة المالية من 2007/1/1-2007/12/31
- 4 - مناقشة الميزانية العمومية وبيان الدخل عن الفترة المالية من 2007/1/1-2007/12/31
- 5 - إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن الفترة المالية من 2007/1/1-2007/12/31.
- 6 - انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2008 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديداتها .
- 7 - أية أمور أخرى يوافق على طرحها من يحملون (10%) فأكثر من الأسهم الممثلة في الاجتماع .

رئيس مجلس الإدارة

صفوان زهير عبد الغني العميد







عمد الإستثمار والتنمية العقارية

شركة عمد للإستثمار والتنمية العقارية

« شركة مساهمة عامة »

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

البيانات المالية

الميزانية العمومية

وتقرير مراقبي الحسابات عن الفترة

المالية المنتهية في 31 كانون الاول 2007

صفحة	بيان
35	أ (1) الميزانية العمومية كما هي في 31 كانون أول 2007
36	ب (2) بيان الدخل عن الفترة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2007
37	ج (3) بيان التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2007
38	د (4) بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المالية المنتهية في 31/12/2007
43 - 39	(5) الإيضاحات
44	(6) تقرير مدقق الحسابات

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية

« شركة مساهمة عامة »

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الميزانية العمومية كما هي في 31 كانون الأول 2007 بيان أ

[illegible]

الإيضاحات المرفقة جزء من هذا البيان ..

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية

« شركة مساهمة عامة »

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان الدخل عن الفترة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2007 بيان (ب)

115,114,491	81,700,000		مبيعات مستمرة
14,312,884	14,564,169		تكلفة البضائع المباعة
100,801,607	67,135,831		إجمالي ربح المبيعات
1,000,000	987,500		إيراد المبيعات على حساب الخصم والخصومات
101,801,607	68,123,331		الإيراد الكلي
101,801,607	68,123,331		مجموع الدخل
			الخصومات
199,567	81,671,5	(3,10)	مصاريف إدارة المبيعات
55,238	609	(3,38)	إيراد مبيعات الممتلكات
102,36	84,78	(3,72)	استهلاك الممتلكات
200,047	180,228		صافي الدخل قبل خصص الضرورة
90393	88283		أرباح مسددة
200,084	180,929		احتياطي احتيازي
200,084	180,929		احتياطي احتيازي
20008	18092		رصيد الخارجات
20008	18092		صندوق دعم البحث العلمي والتدريب المهني
1482	15079		صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والعلمي
78544	84285		مخصص ضريبة الدخل
25000	25000		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1208000	0000		إيراد طرح تمويل مالي
24,2292	1289818		صافي الدخل بعد الخصم
9583	532869		أرباح مسددة

الإيضاحات المرفقة جزء من هذا البيان ...

شركة عمد للإستثمار والتنمية العقارية

« شركة مساهمة عامة »

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2007 بيان ج

1442292	1286918	صافي أرباح الفترة بعد الخصومات
11733	14479	بصافي التسهيلات
		قبل التعديل في ضوء راس المال العامل
		التعديل في ضوء راس المال العامل
(3696791)	(219237)	(الزيادة) والنقص في التدفقات التشغيلية
(1008066)	188908	(الزيادة) النقص في التدفقات من الأسهم والمستندات
558338	(1281500)	(النقص) الزيادة في التدفقات التمويلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(32932)	(115625)	(الزيادة) النقص في التدفقات المالية
(352)	(111)	مخصصات التسهيلات
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
489165	361856	إحتياطيات أخرى
1283722	734017	النقص في التدفقات من الأنشطة التشغيلية
774344	(1011008)	النقص في التدفقات من الأنشطة التمويلية

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية ،

شركة مساهمة عامة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2007

إيضاح عام :-

•• تأسيس الشركة :-

تسجلت شركة العمد وحمدى للإسكان كشركة مساهمة عامة بتاريخ 2005/10/25 تحت رقم 372 وبتاريخ 2006/4/3 تم تغيير اسم الشركة ليصبح شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية .

•• رأس مال الشركة :-

يتألف رأس مال الشركة من 6000000 دينار أردني (فقط ستة ملايين دينار أردني) مقسمة الى 6000000 سهم قيمة السهم الواحد دينار أردني.

المفوضين بالتوقيع :-

- تفويض رئيس مجلس الادارة صفوان زهير العمد أو نائبه السيد جمال زهير العمد أو عضو مجلس الادارة السيد كايد غازي الشعباني بالتوقيع منفردين على الشيكات التي لا تزيد قيمتها عن 5000 دينار (خمس الاف دينار) .
- تفويض أي عضوين من أعضاء مجلس الادارة التالية أسمائهم (السيد صفوان زهير العمد والسيد جمال زهير العمد والسيد كايد غازي الشعباني بتوقيع الشيكات التي تزيد عن خمسة الاف دينار ولغاية 250000 دينار (مائتان وخمسون الف دينار) .
- بالنسبة للشيكات التي تزيد قيمتها عن 250000 دينار (مائتان وخمسون الف دينار) فيجب أن يتم توقيعها من قبل أعضاء مجلس الادارة التالية أسمائهم (السيد صفوان زهير العمد السيد جمال زهير العمد السيد كايد غازي الشعباني مجتمعين) .

(1) الاسس والسياسات المحاسبية :-

- (أ) تعتمد الشركة في تسجيل معاملاتها المالية مبدأ إستحقاق السنة المالية .
- (2) تستهلك الشركة موجوداتها الثابتة بسعر الكلفة وباقتباع طريقة التقسط الثابت عن الاستهلاك وحسب النسب الواردة في قانون شريعة الدخل .

3-1 - نقد في الصندوق و لدى البنوك ويتألف هذا البند مما يلي :-

رقم الحساب	الوصف	المبلغ
101	نقد في الصندوق	100.000
102	نقد في البنوك	200.000
103	نقد في الخزائن	300.000
104	نقد في البنوك الأجنبية	400.000
105	نقد في البنوك المحلية	500.000
106	نقد في البنوك الدولية	600.000
107	نقد في البنوك المحلية	700.000
108	نقد في البنوك الدولية	800.000
109	نقد في البنوك المحلية	900.000
110	نقد في البنوك الدولية	1.000.000

2-2 - تكلفة مشاريع قيد الإنجاز ويتألف هذا البند مما يلي :-

رقم الحساب	الوصف	المبلغ
201	مشاريع قيد الإنجاز	100.000
202	مشاريع قيد الإنجاز	200.000
203	مشاريع قيد الإنجاز	300.000
204	مشاريع قيد الإنجاز	400.000
205	مشاريع قيد الإنجاز	500.000
206	مشاريع قيد الإنجاز	600.000
207	مشاريع قيد الإنجاز	700.000
208	مشاريع قيد الإنجاز	800.000
209	مشاريع قيد الإنجاز	900.000
210	مشاريع قيد الإنجاز	1.000.000

2.3 i - مشاريع منتهية وجاهزة للتسليم ويتألف هذا البند مما يلي -

ب - تمثل قيمة المشاريع المنتهية وجاهزة للتسليم قيمة 6 شقق حيث تم إنجاز 59 شقة بالكامل خلال العام وتم بيع 53 شقة

3.4 الموجودات الأخرى ويتألف هذا البند مما يلي -

11860	11860	استثمارات مالية
457	1173	تأمينات مستحقة
3361	3361	مصاريف مدفوعة مقدم

3.5 الموجودات الثابتة ويتألف هذا البند مما يلي -

75094	75094	الأثاث والديكور
9730	9230	الأجهزة الإلكترونية والإسلاك
9943	10098	موجودات ثابتة أخرى
67335	62935	سيارات البلدية
50165	50165	المباني
12334	12334	معدات البلدية

المادة / مساهمي شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية
المحترمين
" شركة مساهمة عامة "
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تحية واحتراما وبعد ...
مقدمة

فمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لمساهمي شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية " شركة مساهمة عامة " والتي تتكون من الميزانية العامة كما في 31 كانون أول 2007 وكل من بيانات الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة ، ووضااحت تفسيرية أخرى .
مسؤولية الادارة عن البيانات المالية

ان الادارة مسؤولة عن اعداد هذه البيانات وعرضها بصورة عادلة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وتشمل هذه المسؤولية لتصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض اعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة خالصة من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الادارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف .

مسؤولية المحاسب القانوني

ان مسؤوليتنا هي ابداء الرأي حول هذه البيانات استنادا الى تدقيقنا وقد قمنا بتدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في البيانات المالية تستند الاجراءات للمختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، بما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ () وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالاعداد والعرض العادل للبيانات المالية ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة () ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ، ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الادارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للبيانات المالية .

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

في رأينا ان البيانات المالية تعطي صورة صادقة وعادلة عن الوضع المالي لشركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية " شركة مساهمة عامة " كما في 31 كانون أول 2007 وعن اداها المالي وتدفقاتها النقدية وبيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية .

شركة رياض الجيني وشركاه

رياض الجيني

مدقق محقق رقم 110

عمان في 18 كانون الثاني 2008

إقرارات مجلس الإدارة

تقر شركة عمد للإستثمار والتنمية العقارية المساهمة العامة بصحة ودقة وإكمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 2007/1/1-2007/12/31 والمدققة من قبل مدققي حسابات الشركة القانونيين السادة رياض الجنيني وشركاه .

اولاً ، يقر مجلس إدارة شركة عمد للإستثمار والتنمية العقارية المساهمة العامة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية 2008 .

نائب رئيس مجلس الإدارة
جمال زهير عبد الغني العمدة

رئيس مجلس الإدارة
صفوان زهير عبد الغني العمدة

عضو مجلس الإدارة
جمال بشارة سليم حمدي

عضو مجلس الإدارة
كايد غازي عبد الله الشعباني

عضو مجلس الإدارة
حسان ابراهيم سعيد العمدة

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

نائب رئيس مجلس الإدارة
جمال زهير عبد الغني العميد

رئيس مجلس الإدارة
صفوان زهير عبد الغني العميد

عضو مجلس الإدارة
جمال بشارة سليم حمدي

عضو مجلس الإدارة
كايد غازي عبد الله الشعياني

عضو مجلس الإدارة
حسان ابراهيم سعيد العميد

ثالثاً ، نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للفترة من 1/1/2007 و 31/12/2007 والمدققة من قبل مدققي حسابات الشركة القانونيين السادة رياض الجنيني وشركاه .

المدير المالي
عمر محمد عبد الكريم ابوريان

رئيس مجلس الإدارة / المدير العام
صفوان زهير عبد الغني العميد