



13/1

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)

عمان - الأردن

البيانات الحسابية الختامية وتقرير مدققي الحسابات

كما هي في 31 كانون اول 2025 .



13/2

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

الفهرس

الصفحة

13/3 *** تقرير مدققي الحسابات

بيان :-

- أ. المركز المالي كما في 2025/12/31 13/4
- ب. قائمة الدخل الشامل عن الفترة من 2025/12/31-01/01 13/5
- ج. قائمة التدفق النقدي للسنة المنتهية في 2025/12/31 13/6
- د. قائمة التغير في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 2025/12/31 13/7

جدول :-

1. جدول بالمصاريف العمومية والإدارية للسنة المنتهية في 2025/12/31 ... 13/8
2. جدول بالموجودات الثابتة واستهلاكها كما هي في 2025/12/31 13/9
- *** إيضاحات حول البيانات الحسابية الختامية 13/10

13/3

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 للمركز 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 الدولي للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأننا أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات. في اعتقادنا 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 لتمكينا 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 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

غابتنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار 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 جوهريّة 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 يشمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

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

يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في

البيانات المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

- تقييم العرض العام وبنية ومحتوى البيانات المالية الموحدة بما فيها الايضاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل الحركات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

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 إلزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، 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

تحفظ 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

المهني محاسبون قانونيون ومستشارون

مهند الهندي

إجازة رقم 844





13/4

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)

عمان-الأردن

المركز المالي كما هي في 31 كانون اول 2025

الموجودات المتداولة	2024	2025
نقد في الصندوق ولدى البنوك (إيضاح 2)	545004	38545
الذمم المدينة	537500	691000
مشاريع منجزة جاهزة للبيع (إيضاح 3)	1408920	375920
استثمارات اسهم (إيضاح 4)	5508509	11200617
مجموع الموجودات المتداولة	7999933	12306082
الموجبات الثابتة (جدول 2)		
الكلفة	934350	934350
الاستهلاك المتراكم	574243	616777
صافي الموجودات الثابتة	360107	317573
مجموع الموجبات	8360040	12623655
المطلوبات المتداولة	=====	=====
الذمم الدائنة (إيضاح 5)	11495	616636
امانات متفرقة (إيضاح 6)	158001	244807
مصاريف مستحقة غير مدفوعة	19340	30465
مجموع المطلوبات المتداولة	188836	891908
رأس المال وحقوق المساهمين		
رأس المال المسجل والمدفوع كاملاً	6000000	6000000
احتياطي اجبري (إيضاح 7)	1576256	1687592
الأرباح القابلة للتوزيع (إيضاح 10)	306001	906002
أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاسهم	288947	3138153
صافي رأس المال وحقوق المساهمين	8171204	11731747
مجموع المطلوبات	8360040	12623655
	=====	=====



13/5

شركة عمد للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة عامة)

عمان - الأردن

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

	2024	2025
المبيعات	1475655	994000
تكلفة المبيعات (إيضاح 8)	1579688	1049416
مجموع الدخل (الخسائر) التشغيلي	(104033)	(55416)
إيرادات أخرى (إيضاح 9)	483923	1403580
إجمالي الدخل	379890	1348164
المصاريف الإدارية (جدول 1)	151706	179761
الاستهلاكات	38576	42534
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	12500	12500
مجموع المصاريف والاستهلاكات	202782	234795
صافي الدخل (الخسارة)	177108	1113369
احتياطي اجباري	17710	111336
مخصص ضريبة دخل	0000	97174
مخصص صندوق المساهمة الوطنية	0000	4858
صافي الأرباح (الخسائر) (بعد التخصيص)	159398	900001
	177108	1113369
ربح (خسارة) القيمة العادلة للاسهم	288947	3138153
إجمالي الأرباح (الخسائر)	466055	4251522



13/6

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)

قائمة التدفق النقدي للسنة المنتهية في 2025/12/31

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



13/7

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)

عمان - الأردن

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

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) السنه الحاليه
11731747	3138153	8593594	906002	1687592	6000000	الرصيد في 2025/12/31

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

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) السنه الحاليه
8171204	288947	7882257	306001	1576256	6000000	الرصيد في 2024/12/31



13/8

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)

عمان - الأردن

جدول بالمصاريف العمومية والادارية للسنة المنتهية في 2025/12/31 جدول (1)

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
الرواتب والأجور	93950	93400
ضمان اجتماعي	13600	14581
رسوم ورخص حكومية	4464	5110
مصاريف اجتماعات الهيئة العامة	1235	714
فوائد ومصاريف بنكية	26	6899
انارة ومياه	1393	1249
تأمين صحي	4677	7362
اتعاب محاماه	2200	2200
اشترراكات	8125	8167
هاتف ارضي وخليوي	2655	3218
دعايه واعلان	350	597
صيانة	940	1366
متفرقه	2250	2250
مصاريف السيارات	11126	10008
اتعاب تدقيق	4640	4640
عمولات بيع شقق	0000	18000
ضيافه	75	0000
	<u>151706</u>	<u>179761</u>



13/9

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)

عمان - الأردن

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

البيان	الكلفة	الاستهلاك	مدور الاستهلاك	مجمع الاستهلاك
ونشآت	10190	0000	10190	10190
جلاية بلاط	1065	0000	1065	1065
هلي	1525	0000	1525	1525
سيارات وبكبات	116998	12585	71355	83940
موتور كهرباء	725	0000	725	725
المبانى	748725	29949	434261	464210
أثاث ومفروشات	37422	0000	37422	37422
اجهزه كهربائيه ومكتبيه	17700	0000	17700	17700
	934350	42534	574243	616777



13/10

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)

إيضاحات حول البيانات الحسابية الختامية

إيضاح 1 :-

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، وبأرسمال قدرة ثمانية ملايين دينار، تتعاطى الشركة أعمال المقاولات الإنشائية .

ب. السياسات المحاسبية:

- تم عرض البيانات المالية بعملة 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

	2024	2025
نقد في الصندوق	543	185
بنك الاردني الكويتي/ جاري	37158	16851
البنك الاردني الكويتي/ توزيع ارباح	0000	9681
بنك لبنان والمهجر/جاري	5238	5628
البنك الاردني الكويتي/ وديعة	502065	0000
بنك الاسكان	0000	6200
	545004	38545

إيضاح 3 :-

يتكون بند مشاريع منجزة وجاهزة للبيع مما يلي :-

	2024	2025
مشروع النسيم 2476	1408920	375920
	1408920	375920



13/11

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)

عمان - الاردن

إيضاحات حول البيانات الحسابية الختامية

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

السهم	عدد الاسهم	سعر الاغلاق 2025/12/31	القيمة السوقية
بنك الاتحاد	73500	2,970	218295
بنك المؤسسة العربية المصرفية	88856	0,930	82636
بنك القاهرة عمان	350000	1,550	542500
بنك الاردن	35000	2,660	93100
البنك العربي	298792	6,850	2046726
مناجم الفوسفات	264000	23,690	6254160
الباطون الجاهز والتوريدات	20000	1,270	25400
مصفاة البترول الاردنية	150000	5,880	882000
الاتصالات الاردنية	200000	3,120	624000
مصانع الكابلات الاردنية	340000	1,270	431800
			11200617

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

	2024	2025
ذمم موردين	4495	609636
ذمم/ دفعات على حساب شراء الشقق	7000	7000
	11495	616636



13/12

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)

عمان - الاردن

إيضاحات حول البيانات الحسابية الختامية

إيضاح 6 :-

يتكون بند امانات متفرقة مما يلي:-

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

إيضاح 7 :-

يتكون بند الاحتياطي الاجباري مما يلي:-

	2024	2025
مدور سنوات سابقة	1558546	1576256
مخصص السنة الحالية	17710	111336
	1576256	1687592
	=====	=====

إيضاح 8 :-

يتكون بند كلفة المبيعات مما يلي:-

	2024	2025
كلفة شقق مشروع النسيم 2476	1556500	1033000
مصاريف صيانه الشقق المباعه	23188	16416
	1579688	1049416
	=====	=====



13/13

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة عامة)

عمان-الأردن

إيضاحات حول البيانات الحسابية الختامية

إيضاح 9 :-

يتكون بند إيرادات أخرى مما يلي :-

	2024	2025
فوائد بنكية	16418	9846
إيراد استثمار الأسهم	92816	766238
أرباح أسهم موزعه	380132	627496
إيرادات أخرى	0000	0000
خسارة استثمار وسندات	(5443)	0000
	<u>483923</u>	<u>1403580</u>

إيضاح 10 :-

يتكون بند أرباح قابله للتوزيع مما يلي :-

مدور سنوات سابقة	6001
صافي أرباح السنه الحالية	900001
	<u>906002</u>