

2022



الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة

## التقرير السنوي الثامن عشر لمجلس الإدارة

عن السنة المنتهية في

٢٠٢٢/١٢/٣١



2022



الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة

مقر الشركة :

عمان - شفا بدران - شارع العرب - مقابل البوابة الرئيسية لجامعة العلوم التطبيقية الخاصة

مجمع هامان التجاري - الطابق الأول

هاتف : ٥٢٣٦٤٠٠ / ٠٦ - فاكس : ٥٢٣٦٤٠١ / ٠٦

ص.ب ٣٥٦٨ عمان ١١٩٥٣ الاردن

[www.jrcd.com.jo](http://www.jrcd.com.jo)

[info@jrcd.com.jo](mailto:info@jrcd.com.jo)



2022



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية

الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



2022



صاحب السمو الملكي

الأمير الحسين ابن عبد الله الثاني ولي العهد





## المحتويات

١١	الرؤية ، الرسالة ، الأهداف والانجازات .....
١٢	مجلس الإدارة .....
١٣	كلمة رئيس مجلس الإدارة .....
٤٠-١٤	تقرير مجلس الإدارة .....
٧٦-٤١	القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢ .....
٧٧	الاقراءات .....
٨٦-٧٨	تقرير الحوكمة الصادر عن هيئة الاوراق المالية .....
٩١-٨٧	صور .....
٩٢	جدول الأعمال .....



### الرؤية

المساهمة في تطوير قطاع العقارات في الأردن من خلال شراء وتطوير الأراضي في مختلف مناطق المملكة وإفرازها وبيعها وإنشاء مشاريع استثمارية وسكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.

### الرسالة

توفير قطع أراضي بمختلف مناطق المملكة تتناسب مع مستويات الدخل لكافة الشرائح. إقامة مشاريع إسكانية عالية الجودة وبأسعار منافسة.

### الأهداف والإنجازات

تسويق مشاريع الشركة المنجزة سواء في مجال تطوير الأراضي أو الشقق السكنية. استكمال تطوير باقي أراضي الشركة القابلة للتطوير وتزويدها بالبنية التحتية. إنشاء مشاريع سكنية في بعض مشاريع الشركة التي تم تطويرها بعد التأكد من جدواها الاقتصادية. التوجه الى التنوع في المحفظة العقارية للشركة من خلال إنشاء مجمعات تجارية لضمان دخل ثابت للشركة.

## رئيس مجلس الإدارة

الدكتور هيثم عبد الله عبد الحليم ابو خديجة

## نائب الرئيس

المهندس محمد خالد محمد نصر الله  
ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم

## الأعضاء

السيد جهاد كامل حميد الكباريتي  
ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي  
المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة  
الدكتور انس جميل احمد العبد - من تاريخ ٢٤/٠٣/٢٠٢٢  
السيد نضال محمد عبدالله زهران - من تاريخ ٢٤/٠٣/٢٠٢٢  
السيد عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات  
السيدة هبة عبدالله عبد الحليم ابو خديجة - من تاريخ ٢٤/٠٣/٢٠٢٢  
السيد يوسف احمد حسن سارة  
ممثلاً عن الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار

## الأعضاء الذين انتهت

عضويتهم خلال عام ٢٠٢٢

السيد احمد باسل عدنان الكيلاني - حتى تاريخ ٢٤/٠٣/٢٠٢٢  
ممثلاً عن شركة عبر العالم للتكنولوجيا والمعلوماتية  
السيد محمد منير عبد الكريم الشاويش - حتى  
تاريخ ٢٤/٠٣/٢٠٢٢ ممثلاً عن الشركة الاولى للتمويل  
السيد زكريا جهاد ابو خديجة - حتى تاريخ ٢٤/٠٣/٢٠٢٢  
ممثلاً عن شركة المصانع العربية الدولية للأغذية والاستثمار

## مدققو الحسابات

شركة عبيدات والصالح محاسبون قانونيون

## المستشار القانوني

الاستاذ سامية محمد زهير العربي



السادة المساهمين الأفاضل ...

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

أرحب بكم أجمل ترحيب في مقدمة التقرير السنوي للشركة العقارية الأردنية للتنمية لعام ٢٠٢٢، ويطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم تفاصيل هذا التقرير الذي يعكس النتائج المالية للشركة خلال السنة الماضية وفقاً لأدائها، إضافة إلى تطور سير العمل الخاص بمشاريعها في المملكة.

لقد استمرت الشركة في إتباع سياسة تنويع الإستثمارات التي كانت قد بدأت بتشغيلها في السنوات القليلة الماضية والتي تضمنت إستغلال وتشغيل

المجمعات التجارية بالإضافة إلى المشاريع الاعتيادية للشركة وقد أصابت الإدارة بهذا التوجه الذي أدى الى تنويع مصادر الدخل للشركة والوصول بها إلى بر الأمان في ظل التحديات التي عصفت بالكثير من القطاعات التجارية لتكون شركتنا من طلائع الشركات التي عبرت بأمان طاوية خلفها تلك العقبات على تنوعها وأخص بالذكر ما حل بالعالم أجمع من تداعيات الوباء العالمي كورونا وما خلفه من آثار سلبية على القطاعات التجارية بشكل عام وما زالت الشركة تدرس إمكانية توسعة نشاطاتها التجارية والتشغيلية لتحقيق المزيد من النجاح والاستقرار متمنياً أن نكون قد وفقنا بالمحافظة على مكانة الشركة وسمعتها متطلعين الى المزيد من الإنجاز على كافة الصعد بما يحقق مصلحة الجميع. والله الموفق،،،

وفي الختام، أتقدم بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة والعاملين في الشركة العقارية الأردنية للتنمية بأسمى آيات التقدير والامتنان إلى مقام حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم، حفظه الله ورعاه، داعياً المولى الكريم أن يسدد خطاه لكل ما فيه رفعة الأردن وروقيه ونهضته..

وأود أن أعرب - باسم مجلس الإدارة - عن خالص الشكر وعظيم التقدير لجميع العاملين في الشركة العقارية للتنمية وشركاتها التابعة على جهودهم المتواصلة لتعزيز مكانة الشركة، وللمساهمين الأفاضل الذين أولونا تلك الثقة الغالية والمسؤولية الكبيرة التي نعتز بها، والتي تشكل الدافع الأساسي لنا على بذل أقصى الجهود لتحقيق أهداف الشركة وتطلعاتها واستراتيجياتها.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

د. هيثم عبد الله عبد الحليم أبو خديجة

رئيس مجلس الإدارة

## حضرات السادة المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

يتشرف مجلس إدارة شركتكم ان يقدم لكم تقريره السنوي عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ متضمناً سير العمل في الشركة والميزانية العامة وبيان الدخل وتقرير مدقي الحسابات والتوصيات اللازمة. وعملاً بتعليمات الإفصاح المعمول بها من قبل هيئة الأوراق المالية نورد فيما يلي المعلومات الإضافية حول البنود الواجب توفرها بالتقرير السنوي :

تأسست الشركة العقارية الاردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته وسجلت الشركة في سجل الشركات تحت رقم ( ٣٦١ ) بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٣ بدأت نشاطها الفعلي في ٢٠٠٥/٨/٧ .

## أولاً: أ- انشطه الشركة الرئيسية :

- تنفيذ الشركة غاياتها وفق الشريعة الإسلامية.
- شراء الأراضي في كافه أنحاء المملكة واستصلاحها وتطويرها وفرزها وإيصال خدمات البنية التحتية لها وبيعها.
- شراء الأراضي وإقامة مشاريع اسكانية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.
- شراء الأراضي وإقامة أية مشاريع استثمارية عليها كالمجمعات التجارية و/ او المكاتب و / او المستشفيات و / او الفنادق و/ او اية استثمارات عقارية مناسبة بقصد بيعها و / او تأجيرها .
- يحق للشركة أن تقوم بأي أعمال أو تصرفات لضمان حسن سير أعمالها وتحقيق غاياتها بما يتفق مع القوانين و الأنظمة والتعليمات ولها القيام بما يلي:
- القيام بجميع أعمال الإستيراد والتصدير والأعمال التجارية والتسويق والحصول على الوكالات التجارية بأنواعها وتمثيل الشركات العربية و الأجنبية و الحصول على أي حقوق أو إمتيازات أو رخص أو علامات تجارية سواء عن طريق الشراء أو التملك أو استئجارها أو استثمارها أو عن طريق الإستخدام مقابل بدل محدد لهذه الغاية .
- اقتراض الأموال اللازمة للقيام بأعمالها و / أو تنفيذ غاياتها والحصول على هذه الأموال أو تسهيلات مالية أخرى من داخل الأردن أو خارجه كما أن لها رهن الأموال المنقولة وغير المنقولة المملوكة لها لأي غاية تراها مناسبة بما في ذلك الحصول على التسهيلات والقروض .
- تأجير العقارات بقصد بيعها .
- توظيف أموالها بالأسهم والسندات .
- المساهمة و/او المشاركة و/او ادارة و/او التملك كلياً أو جزئياً لأية شركة او مشروع او تجمع او مؤسسة مهما كان نوعها او غايتها ولها ان تتعاون و / او ترتبط و / او تتحد معها بأي شكل من الأشكال وذلك في نطاق تنفيذ غايات الشركة .

- إنشاء الأسواق التجارية و/ أو المكاتب و/ أو بيعها و/ أو تأجير و/ أو المشاركة مع الغير لاستغلالها .
- شراء المركبات والباصات والسيارات والتنازل عنها وذلك لتنفيذ غاياتها .
- القيام بأعمال التأجير التمويلي بالإضافة الى القيام بتأجير العقارات والأراضي والسيارات والآلات والمعدات والأجهزة بكافة أشكالها وأنواعها و/ أو أية أمور أخرى يمكن للشركة شراؤها بهدف تأجيرها تأجيراً تمويلياً، وتمويل وتجهيز ما سبق و/ أو تأجيره بقصد البيع والقيام بكافة الأعمال المتعلقة بذلك و/ أو المتفرعة عنها و/ أو المتصلة بها. وأن تقوم بكافة الخدمات وتقديم الكفالات والتمويلات المتعلقة بالأعمال المذكورة تحقيقاً لهذه الغاية.

## ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

عنوان الشركة : عمان - شفا بدران - شارع العرب - مقابل البوابة الرئيسية لجامعة العلوم التطبيقية الخاصة / مجمع هامن التجاري - الطابق الأول / هاتف : ٥٢٣٦٤٠٠ / فاكس : ٥٢٣٦٤٠١ /

• الموقع الالكتروني : [www.jrcd.com.jo](http://www.jrcd.com.jo)

• البريد الالكتروني : [info@jrcd.com.jo](mailto:info@jrcd.com.jo)

• يبلغ عدد موظفين الشركة ١٥ موظف.

• لا يوجد فروع للشركة داخل المملكة او خارجها.

• يبلغ رأس مال الشركة المدفوع ( ٣٤ , ٥ مليون دينار اردني ) .

• يبلغ رأس مال الشركة المصرح به ( ٣٤ , ٥ مليون دينار اردني ) .

## ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي مبلغ ١١,٧١٣,٥٩٩

## ثانياً : الشركات التابعة للشركة :

### ١ - شركة هامن العقارية

• تأسست شركة هامن العقارية ذ.م.م تحت رقم ٥٢٠٥٤ بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٦ وهي مملوكة بالكامل للشركة العقارية الأردنية للتنمية

• غايات الشركة :

- ادارة واستثمار وتملك وايجار وتأجير مجمعات سكنيه وتجاريه

- ادارة وتأجير شقق مفروشه ومكاتب

- رهن اموال الشركة المنقولة وغير المنقولة كضمانة لديون الشركة و / او الغير وفقا لما يحقق مصلحة الشركة

- انشاء الاسواق التجارية و / او المكاتب و / او بيعها و / او تأجيرها و/ او المشاركة مع الغير لاستغلالها

- الاستثمار في المجالات العقارية



- رأس مال الشركة ٥,٠٠٠ دينار

- نسبة الملكية ١٠٠ %

عنوان الشركة : عمان - شفا بدران - شارع العرب - مقابل البوابة الرئيسية لجامعة العلوم التطبيقية الخاصة / مجمع هامان

التجاري - الطابق الأول

عدد الموظفين : ٤ موظفين

### ثالثاً : مجلس الإدارة والإدارة العليا

يتولى إدارة الشركة وتصريف شؤونها مجلس إدارة مؤلف من تسعة أعضاء يتم اختيارهم بطريقة الانتخاب لمدة أربع سنوات وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة المرعية والنظام الأساسي للشركة.



## أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :-

## السيرة الذاتية

**الإسم :** الدكتور هيثم عبد الله عبد الحليم أبو خديجة  
**الجنسية :** أردنية  
**سنة الميلاد :** ١٩٧٢  
**الشهادات العلمية :** دكتوراه إدارة أعمال ٢٠٠٧  
**الخبرات العملية :**

- رئيس مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية منذ ٢٠١٣/٤/٨
- عضو مجلس النواب الأردني ٢٠١٣-٢٠١٦
- رئيس هيئة المديرين للشركة الدولية للاستثمارات الطبية منذ ٢٠٢٢/١١/١٥
- نائب رئيس مجلس إدارة الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار منذ عام ١٩٩٨
- رئيس مجلس أمناء جامعة العلوم التطبيقية الخاصة منذ عام ٢٠٢٢
- نائب رئيس هيئة مديري شركة الأمناء للاستثمار وإدارة المحافظ المالية ذات مسؤولية محدودة منذ عام ٢٠٠٥
- ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم
- عضو هيئة مديرين شركة مدارس الاتحاد منذ تاريخ ٢٠٢٠/٢/٢ ممثلاً عن الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
- نائب رئيس هيئة مديري شركة التطبيقية للطاقة ذات مسؤولية محدودة منذ ٢٠١٦/١١/٢٢ ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم
- عضو هيئة مديرين شركة المصانع العربية الدولية للأغذية والاستثمار منذ تاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٤

## السيرة الذاتية

**الإسم :** المهندس محمد خالد محمد نصر الله  
**الجنسية :** أردنية  
**سنة الميلاد :** ١٩٧٧  
**الشهادات العلمية :** بكالوريوس هندسة مدنية / الجامعة الأردنية  
**الخبرات السابقة :**

- عضو مجلس أمناء جامعة العلوم التطبيقية الخاصة منذ عام ٢٠١٣
- مهندس مدني لدى شركة الاوسط للمقاولات ٢٠٠١-٢٠٠٢
- مهندس مدني شركة النمال القابضة لإنشاء الطرق والجسور / السعودية
- مدير عام مصانع نصر الله للرخام والطوب ٢٠٠٣-٢٠٠٥
- مدير عام شركة نصر الله للإسكان ٢٠٠٣-٢٠٠٩

## السيرة الذاتية

الإسم : السيد جيهاد كامل حميد الكباريتي

الجنسية : أردنية

سنة الميلاد : ١٩٦٨

الشهادات العلمية : ماجستير تأمينات اجتماعية / الجامعة الاردنية ٢٠٠٥

بكالوريوس اداب / الجامعة الاردنية ١٩٩١

## الخبرات العملية :

- مدير مديرية التفتيش في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ٢٠٠٨-٢٠١٨
- مدير ادارة فرع جنوب عمان في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ٢٠١٩-٢٠٢١
- نائب رئيس لجنة تسوية الحقوق الاستثنائية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
- محاضر غير متفرغ في قانون الضمان الاجتماعي
- محاضر لدى مركز الثريا للدراسات في مجال التأمينات الاجتماعية
- مدرب لدى مركز الثريا للدراسات في مجال مهارات الاتصال والتعامل مع الجمهور
- عضو في الجمعية الاردنية لعلم الاجتماع

## السيرة الذاتية

الإسم : المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة

الجنسية : أردنية

سنة الميلاد : ١٩٩٤

الشهادات العلمية : بكالوريوس هندسة مدنية / جامعة العلوم التطبيقية الخاصة

## الخبرات العملية

- مساعد المدير العام للشركة العقارية الأردنية للتنمية
- عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم ممثلاً عن شركة الاولى للتمويل - اعتباراً من تاريخ ٢٩/٤/٢٠١٩
- نائب رئيس هيئة مديرين ومدير عام الشركة الدولية للاستثمارات الطبية / اعتباراً من تاريخ ١٥/١١/٢٠٢٢
- عضو مجلس إدارة شركة الاولى للتمويل ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم اعتباراً من تاريخ ٢٦/٤/٢٠١٨

## السيرة الذاتية

الإسم : الدكتور انس جميل احمد العبد - من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤  
 الجنسية : أردنية  
 سنة الميلاد : ١٩٩٤  
 الشهادات العلمية : بكالوريوس طب بشري / جامعة مصر للعلوم والتكنولوجيا ٢٠١٩

الخبرات العملية :

- طبيب مقيم في مستشفى ابن الهيثم ٢٠١٩-٢٠٢٠
- طبيب مقيم في مستشفى فرح ٢٠٢٢ - لغاية الان

## السيرة الذاتية

الإسم : السيد نضال محمد عبدالله زهران - من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤  
 الجنسية : أردنية  
 سنة الميلاد : ١٩٧٤  
 الشهادات العلمية : ماجستير محاسبة

الخبرات العملية :

- الرئيس التنفيذي لمجموعة شركات عبر المفرق للتعيين منذ عام ٢٠١٩
- رئيس مجلس ادارة شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية منذ عام ٢٠٢٢

## السيرة الذاتية

الإسم : السيد عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات  
 الجنسية : أردنية  
 سنة الميلاد : ١٩٥٤  
 المؤهل العلمي : دبلوم مساحة

الخبرات العملية :

- نائب رئيس مجلس ادارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية ٢٠١٣-٢٠١٨
- العمل بمجموعة مكاتب بن سعيد للاستثمارات العقارية / الرياض
- العمل بشركة الهداب للاستثمارات العقارية - مستشار تطوير الاعمال / الرياض

## السيرة الذاتية

الإسم : السيدة هبة عبدالله عبدالحليم ابو خديجة - من تاريخ ٢٤/٠٣/٢٠٢٢  
 الجنسية : أردنية  
 سنة الميلاد : ١٩٨٦  
 المؤهل العلمي : -ماجستير محاسبة ٢٠١١

الخبرات العملية :

- عضو مجلس ادارة الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار منذ عام ٢٠١٨
- عضو مجلس ادارة شركة مستشفى ابن الهيثم منذ ٢١/١٠/٢٠٠٩ ممثلا عن شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ
- عضو هيئة مديرين شركة مدارس الاتحاد والمدير التنفيذي للبرنامج الاجنبي بمدارس الاتحاد منذ ٢٣/٤/٢٠٠٩ ولغاية الان

## السيرة الذاتية

الإسم : السيد يوسف احمد حسن ساره  
 الجنسية : أردنية  
 سنة الميلاد : ١٩٨٦  
 المؤهل العلمي : -بكالوريوس محاسبة

الخبرات العملية :

- مدقق داخلي في الشركة المتحدة للتأمين ٢٠١٠-٢٠٠٩
- محاسب رئيسي في شركة الاردن الدولية للاستثمار ٢٠١٩-٢٠١٠
- رئيس قسم المحاسبة قائم باعمال المدير المالي لشركة مساكن كابيتال ٢٠٢٠-٢٠١٩
- قائم باعمال مدير دائرة الرقابة والتدقيق الداخلي في جامعة العلوم التطبيقية الخاصة ٢٠٢١-حتى الان

## ب- اعضاء مجلس الإدارة الذين استقالوا خلال عام ٢٠٢٢

## السيرة الذاتية

الإسم : احمد باسل عدنان الكيلاني - حتى تاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٤  
 الجنسية : أردنية  
 سنة الميلاد : ١٩٩٠  
 المؤهل العلمي : بكالوريوس محاسبة

## الخبرات العملية :

-مدقق داخلي في جامعة العلوم التطبيقية الخاصة ٢٠١٢-٢٠١٨  
 -مدير دائرة الموارد البشرية في جامعة العلوم التطبيقية الخاصة ٢٠١٨- حتى الان

## السيرة الذاتية

الإسم : السيد / زكريا جهاد عبد الحليم ابو خديجة - حتى تاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٤  
 الجنسية : أردنية  
 سنة الميلاد : ١٩٨٣  
 الشهادات العلمية : دبلوم إدارة أعمال / كلية الزرقاء الأهلية ٢٠٠٤

## الخبرات العملية

- مدير مشاريع سيرايميك الخليج - دولة قطر ٢٠٠٩ ولغاية الآن

## السيرة الذاتية

الإسم : السيد محمد منير عبد الكريم الشاويش - حتى تاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٤  
 الجنسية : أردنية  
 سنة الميلاد : ١٩٩٠  
 الشهادات العلمية : ماجستير محاسبة - جامعة العلوم التطبيقية ٢٠١٤

الخبرات العملية :

- مدير دائرة التدقيق الداخلي / مدارس الإتحاد ٢٠١٤ - لغاية الآن
- عضو مجلس إدارة الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار ممثلاً عن شركة المصانع العربية الدولية للأغذية والاستثمار ٢٠١٧-٢٠١٨
- مدقق داخلي / جامعة العلوم التطبيقية ٢٠١١-٢٠١٤

## ج - اسماء ورتب اشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :

## السيرة الذاتية

الإسم : المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة

المنصب : مساعد المدير العام

الجنسية : أردنية

سنة الميلاد : ١٩٩٤

الشهادات العلمية : بكالوريوس هندسة مدنية / جامعة العلوم التطبيقية

## الخبرات العملية

- عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم ممثلاً عن شركة الاولى للتمويل - اعتباراً من تاريخ ٢٩/٤/٢٠١٩
- نائب رئيس هيئة مديرين ومدير عام الشركة الدولية للاستثمارات الطبية / اعتباراً من تاريخ ١٥/١١/٢٠٢٢
- عضو مجلس إدارة شركة الاولى للتمويل ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم اعتباراً من تاريخ ٢٦/٤/٢٠١٨

## السيرة الذاتية

الإسم : السيد هيثم شهير محمد المنير

المنصب : المدير المالي

امين سر مجلس الادارة

الجنسية : أردنية

سنة الميلاد : ١٩٨١

الشهادات العلمية : بكالوريوس محاسبة - الجامعة الاردنية ٢٠٠٥

## الخبرات العملية :

- مدقق حسابات رئيسي - شركة العباسي وشركاه ٢٠٠٥-٢٠٢٠
- عضو مجلس ادارة الشركة الثانية العقارية اعتبارا من تاريخ ٢٠٢١
- امين سر هيئة المديرين للشركة الدولية للاستثمارات الطبية اعتبارا من تاريخ ١/٤/٢٠٢١



## السيرة الذاتية

الإسم	: السيد عبد الرحيم محمد فهد الفواعير
المنصب	: مدقق داخلي
الجنسية	: أردنية
سنة الميلاد	: ١٩٨٨
المؤهل العملي	: بكالوريوس محاسبة / جامعة البلقاء التطبيقية ٢٠١٠

الخبرات العملية :

- عضو مجلس ادارة الشركة الثانية العقارية اعتبارا من تاريخ ٢٠٢١
- مساعد رئيس قسم الحسابات شركة رفيع الجابري وشركاه لخدمات النقل والدعم اللوجستي - الدمام ٢٠١٦-٢٠١٤
- محاسب عام شركة امانة للخدمات السياحية ٢٠١٤-٢٠١٠

رابعاً : أسماء كبار مالكي الأسهم الذين يمتلكون ٥ % أو أكثر من رأس مال الشركة وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة :

الرقم	إسم المساهم	٢٠٢٢	النسبة %	٢٠٢١	النسبة %
١	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار	٥,٥٨٢,٦٠١	% ١٦,١٨	٥,٥٨٢,٦٠١	% ١٦,١٨
٢	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	٣,٩٥١,٣٧٦	% ١١,٤٥	٣,٩٥١,٣٧٦	% ١١,٤٥
٣	الدكتور هيثم عبدالله عبدالحليم ابو خديجة	١,٨٥٣,٤٦٦	% ٥,٣٧٢	١,٥٤٩,٧٨٤	% ٤,٤٩٢
٤	طارق بن عبدالله بن ابراهيم الهداب	١,٧٥٠,٠٠٠	% ٥,٠٧١	١,٧٥٠,٠٠٠	% ٥,٠٧١

#### خامساً : - الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

تقوم الشركة بنشاط عقاري في شراء و بيع الاراضي بالإضافة إلى أنها تقوم بالدخول في شراكات واتفاقيات مع جهات ومؤسسات محلية فقط ولا توجد اي نشاطات خارجية حتى الآن .  
لا نستطيع تحديد نسبة حصة الشركة في السوق المحلية حيث لا تتوفر لدينا الإحصائيات اللازمة لهذا التقييم .

#### سادساً : - درجة الاعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً :

لا يوجد اعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات أو الإيرادات .

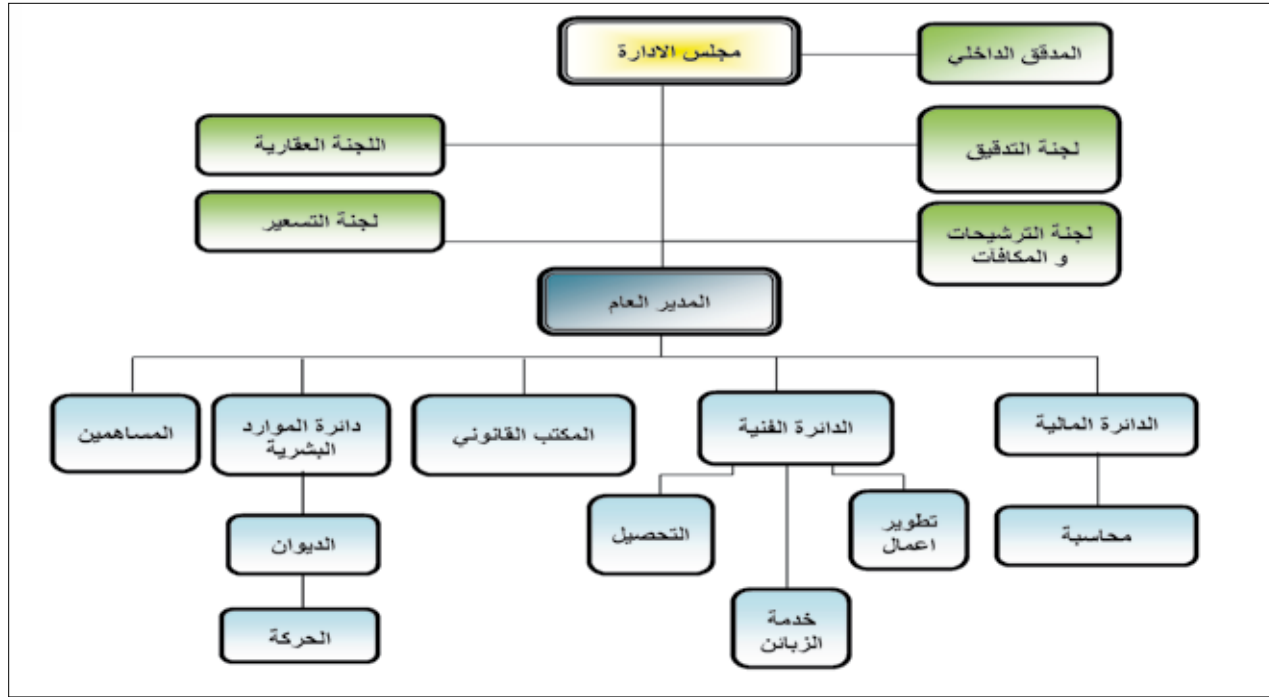
#### سابعاً : - الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركة او أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة او غيرها .

أ- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها .  
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها .

#### ثامناً - القرارات الصادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية

لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .  
لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية .

## تاسعاً: أ - الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة



### ب عدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم

شركة هامن العقارية	العقارية الأردنية للتنمية	المؤهل العلمي
عدد الموظفين	عدد الموظفين	
—	٨	بكالوريوس
٤	٧	ثانوية عامة
٤	١٥	اجمالي عدد الموظفين

### ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

لم يتم عمل اية برامج تاهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال العام ٢٠٢٢.

## عاشراً: المخاطر التي من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها :

### الأدوات المالية :

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمعلومات المالية وتتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة والأوراق المالية وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الممنوحة من البنوك والذمم الدائنة .

**القيمة العادلة :**

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهريا عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار .

**مخاطر الائتمان :**

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته اتجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر تتمثل في مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة.

**مخاطر أسعار الفائدة :**

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري .

**مخاطر السيولة :**

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقاتها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة احوالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول .

**الحادي عشر : انجازات التي حققتها الشركة خلال عام ٢٠٢٢**

أ - بلغ اجمالي ايرادات عام ٢٠٢٢ ما مقداره ( ١,٠١٢,٢١٠ ) دينار ممتثلا بالاتي :-

الإيراد	٢٠٢٢ بالدينار	٢٠٢١ بالدينار	التغير بالزيادة (النقص)	نسبة التغير
ارباح بيع اراضي	٢٣٢,٩٨٥	٤١٧,٢٠٣	( ١٨٤,٢١٨ )	( ٤٤ ) %
ايرادات مرابحة	٣٠٤,١٥٤	٣٦١,٣٣١	( ٥٧,١٧٧ )	( ١٦ ) %
توزيعات ارباح الأسهم	٩٤,٤٦٧	٧٦,١٧٤	١٨,٢٩٣	٢٤ %
إيرادات إيجارات	٣٣٦,٨٤١	٢٢٧,٨٣٦	١٠٩,٠٠٥	٤٨ %
ايرادات اخرى	٤٣,٧٦٣	٢٥,٠٧٢	١٨,٦٩١	٧٤ %
المجموع	١,٠١٢,٢١٠	١,١٠٧,٦١٦	( ٩٥,٤٠٦ )	( ٨٦ ) %

يلاحظ من الجدول السابق ما يلي :

- انخفاض أرباح بيع الأراضي بمبلغ ٢١٨, ١٨٤ دينار وبما نسبته ٤٤٪ عن ٢٠٢١
- انخفاض إيرادات المربحة وبمبلغ ١٧٧, ٥٧ دينار وبما نسبته ١٦٪ عن عام ٢٠٢١
- ارتفعت إيرادات توزيعات أرباح الأسهم وبمبلغ ٢٩٣, ١٨ دينار وبما نسبته ٢٤٪ عن عام ٢٠٢١
- ارتفعت إيرادات الأيجارات بمبلغ ١٠٩, ٠٠٥ دينار وبما نسبته ٤٨٪ عن عام ٢٠٢١

## ب - المصاريف الإدارية

- ارتفعت المصاريف الإدارية للشركة حيث بلغت ٤٧١, ٥٩٥ دينار مقابل ٤٢٩, ٥٢٥ دينار وبارتفاع نسبته ١٣٪ عن عام ٢٠٢١

ج : الموقع الإلكتروني تم انشاء الموقع الإلكتروني للشركة [www.jrcd.com.jo](http://www.jrcd.com.jo)

## ثاني عشر : الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

## ثالث عشر : السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية (وذلك لمدة خمس سنوات سابقة) :

البيان	السنوات				
	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
صافي الأرباح / الخسائر (قبل الضريبة)	(٦٩٧,٠٤٤)	٤٥٢,٤٨١	٢٩٣,٢٥٣	٤٠٥,٨٣٠	٥٢١,٠٧٨
نسبة الأرباح الموزعة	-	-	-	-	-
الأرباح الموزعة والمقترحة	-	-	-	-	-
صافي حقوق المساهمين	٣٥,٤٤٤,١٩٤	٣٦,٢٦١,٨١٧	٣٥,٣٤٠,٤٨٧	٣٤,٨٢٦,٤٨٥	٣٤,٥٩١,٧٨٤
سعر اغلاق الورقة المالية	٠,٥٣	٠,٤٨	٠,٣٦	٠,٣٥	٠,٣٩

### رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج الأعمال خلال السنة المالية :

تظهر الدراسة التحليلية للقوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ مقارنة مع السنة المالية السابقة المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ ما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	النسبة المئوية
٢٣٪	-	هامش صافي الربح
٠,٠٠٩٪	-	العائد على الموجودات
٠,٠١٠٪	-	العائد على حقوق المساهمين
١:٢٠	١:١٦	معدل التداول
٠,٠١١٪	-	العائد على السهم
٣٦,٢٦١,٨١٧	٣٥,٤٤٤,١٩٤	صافي راس المال العامل

### الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة :

- ١ - الاستمرار في التطوير والتنويع في المحفظة العقارية للشركة بحيث تشمل قطع الاراضي ذات الاستثمار قصير الاجل ومتوسطة الاجل مما يمكن الشركة من تحقيق عوائد مناسبة خلال فترات قصيرة .
- ٢ - الاستمرار في بيع قطع اراضي الشركة السكنية والتجارية المخدومة .
- ٣ - تكثيف الجهود لتحصيل الذمم المستحقة للشركة عن الأقساط المتأخرة.

### سادس عشر : مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/ أو مستحقة له.

قام مدققو حسابات الشركة السادة (شركة عبيدات والصالح) بأعمال تدقيق البيانات المالية لعام ٢٠٢٢ مقابل أتعاب سنوية بلغت (٨,٧٠٠) دينار شاملةً ضريبة المبيعات، بالإضافة إلى أتعاب تدقيق شركة هامان (الشركة التابعة) ١,٢٥٠ دينار.

## السابع عشر: أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	
				٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
١	الدكتور هيثم عبد الله عبد الحليم ابو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	١,٨٥٣,٤٦٦	١,٥٤٩,٧٨٤	لا توجد	لا توجد
٢	شركة مستشفى ابن الهيثم	نائب الرئيس	أردنية	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	لا توجد	لا توجد
	المهندس محمد خالد محمد نصر الله		أردنية	لا توجد	لا توجد	لا توجد	لا توجد
٣	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس الإدارة	أردنية	٣,٩٥١,٣٧٦	٣,٩٥١,٣٧٦	لا توجد	لا توجد
	السيد جيهاد الكباريتي		أردنية	لا توجد	لا توجد	لا توجد	لا توجد
٤	المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة	عضو مجلس الإدارة	أردنية	١٩٢,٦٢٤	٦٢١	لا توجد	لا توجد
٥	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار	عضو مجلس الإدارة	أردنية	٥,٥٨٢,٦٠١	٥,٥٨٢,٦٠١	لا توجد	لا توجد
	يوسف احمد حسن سارة		أردنية	لا توجد	لا توجد	لا توجد	لا توجد
٦	السيد عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات	عضو مجلس الإدارة	أردنية	١٦٦,٠٣٣	٤٠٥,٠٣٣	لا توجد	لا توجد
٧	الدكتور انس جميل احمد العبد	عضو مجلس الإدارة	أردنية	٦٤,٤٧٥	٣٩,٠٣٠	لا توجد	لا توجد
٨	السيد نضال محمد عبد الله زهران	عضو مجلس الإدارة	أردنية	٥,٠٠٠	لا توجد	لا توجد	لا توجد
٩	السيدة هبة عبد الله عبد الحليم ابو خديجة	عضو مجلس الإدارة	أردنية	٧٥٣,٨٣٨	٧٥٣,٨٣٨	لا توجد	لا توجد

× لا يوجد أي شركات مسيطر عليها من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.



## ١٧- ب. عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة المستقبليين

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	
				٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
١	شركة عبر العالم للتكنولوجيا والمعلوماتية	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	أردنية	٢٩,٠٠٠	٢٩,٠٠٠	لا توجد	لا توجد
	السيد احمد باسل عدنان الكيلاني		أردنية	لا توجد	لا توجد	لا توجد	لا توجد
٢	الشركة الاولى للتمويل	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	أردنية	٥٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	لا توجد	لا توجد
	السيد محمد منير عبد الكريم الشاويش		أردنية	لا توجد	لا توجد	لا توجد	لا توجد
٣	شركة المصانع العربية الدولية للاغذية والاستثمار	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	أردنية	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	لا توجد	لا توجد
	السيد زكريا جهاد ابو خديجة		أردنية	لا توجد	لا توجد	لا توجد	لا توجد

× لا يوجد أي شركات مسيطر عليها من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة الذين انتهت عضويتهم.



## ١٧- ج. عدد الأوراق المالية (المملوكة من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية):

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	
				٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
١	المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة	مساعد المدير العام	أردنية	١٩٢,٦٢٤	٦٢١	لا توجد	لا توجد
٢	السيد هيثم شهير محمد المنير	مدير مالي أمين سر المجلس الإدارة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٣	السيد عبد الرحيم محمد فهد الفواعير	مدقق داخلي	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد

× لا يوجد أي شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

## ١٧- د. عدد الأوراق المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة

الرقم	الإسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	
				٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
الدكتور هيثم عبد الله عبد الحليم ابو خديجة / رئيس مجلس الإدارة							
١	السيدة ايناس سمير رويين المطري	زوجة	أردنية	٣٢,٧٣٤	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٢	الفاضلة رنيم هيثم عبد الله ابو خديجه	ابنة	أردنية	١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	لا توجد	لا توجد
٣	السيد احمد هيثم عبد الله ابو خديجه	ابن	أردنية	١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	لا توجد	لا توجد
السيد محمد خالد محمد نصر الله / نائب رئيس مجلس الإدارة							
١	السيدة هبة عبد الله عبد الحليم ابو خديجة	زوجة	أردنية	٧٥٣,٨٣٨	٧٥٣,٨٣٨	لا توجد	لا توجد
٢	الفاضلة ساره محمد خالد نصر الله	ابنة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٣	السيد عمرو محمد خالد نصر الله	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٤	السيد فيصل محمد خالد نصر الله	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٥	الفاضلة الما محمد خالد نصر الله	ابنة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
السيدة هبة عبد الله عبد الحليم ابو خديجة							
١	السيد محمد خالد محمد نصر الله	زوجة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٢	الفاضلة ساره محمد خالد نصر الله	ابنة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٣	السيد عمرو محمد خالد نصر الله	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٤	السيد فيصل محمد خالد نصر الله	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٥	الفاضلة الما محمد خالد نصر الله	ابنة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة (غير متزوج)							
الدكتور انس جميل احمد العبد (غير متزوج)							

السيد يوسف احمد حسن سارة							
١	السيدة بنان محمد طاهر البزور	زوجة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٢	السيد زيد يوسف احمد سارة	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٣	السيد محمد يوسف احمد سارة	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
السيد جيهاد كامل حميد الكباريتي							
١	السيدة ميساء عبد الرحمن محمد الكباريتي	زوجة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٢	الفاضلة جود جيهاد كامل الكباريتي	ابنة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
السيد عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات							
١	السيدة امل عبد الحكيم زايد بصيله	زوجة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٢	السيد كرم عبد الرؤوف جميل الزيات	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٣	الفاضلة ندى عبد الرؤوف جميل الزيات	ابنة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٤	السيد حمزه عبد الرؤوف جميل الزيات	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
السيد نضال محمد عبد الله زهران							
١	السيدة امل يوسف محمد عثمان	زوجة	أردنية	٢١٠, ١٦٢	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٢	السيد عمر نضال محمد زهران	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٣	السيد محمد نضال محمد زهران	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٤	السيد علي نضال محمد زهران	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد

الرقم	الاسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	
				٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
السيد محمد منير عبدالكريم الشاويش (غير متزوج) / حتى تاريخ ٢٤/٠٣/٢٠٢٢							
احمد باسل عدنان الكيلاني (غير متزوج) / حتى تاريخ ٢٤/٠٣/٢٠٢٢							
السيد زكريا جهاد عبد الحليم ابو خديجة / حتى تاريخ ٢٤/٠٣/٢٠٢٢							
١	السيدة ايات شاهر عبد العزيز عوده	زوجة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية
٢	الفاضلة خديجة زكريا جهاد ابو خديجة	ابنة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية
٣	السيد جهاد زكريا جهاد ابو خديجة	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية
٤	السيد يحيى زكريا جهاد ابو خديجة	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية
٥	الفاضلة عائشة زكريا جهاد ابو خديجة	ابنة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية

الرقم	الإسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	
				٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجه (غير متزوج)							
السيد هيثم شهير محمد المنير							
١	السيدة ميساء احمد هاشم الحلو	زوجة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٢	السيد محمد هيثم شهير المنير	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٣	الفاضلة ايه هيثم شهير المنير	ابنة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
السيد عبد الرحيم محمد فهد الفواعير							
١	السيدة امانى محمود محمد الشاعر	زوجة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٢	زيد عبد الرحيم محمد الفواعير	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد
٣	السيد احمد عبد الرحيم محمد الفواعير	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية	لا توجد	لا توجد

## ثامن عشر : أ- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بالإضافة إلى المستقلين

إسم العضو	المنصب	الرواتب السنوية	بدل التنقلات	المكافآت السنوية	إجمالي المزايا
الدكتور هيثم عبد الله عبد الحليم ابو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	٠	٣,٦٠٠	-	٣,٦٠٠
شركة مستشفى ابن الهيثم المهندس محمد خالد محمد نصر الله	نائب الرئيس	٠	٣,٦٠٠	-	٣,٦٠٠
المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي السيد جيهاد كامل حميد الكباريتي	عضو مجلس الإدارة	٠	٣,٦٠٠	-	٣,٦٠٠
المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة	عضو مجلس الإدارة	٦٥,٠٠٠	٣,٦٠٠	-	٦٨,٦٠٠
السيد نضال محمد عبد الله زهران	عضو مجلس الإدارة اعتباراً من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	-	٢,٧٠٠	-	٢,٧٠٠
السيدة هبة عبد الله عبد الحليم ابو خديجة	عضو مجلس الإدارة اعتباراً من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	-	٢,٧٠٠	-	٢,٧٠٠
الدكتور انس جميل احمد العبد	عضو مجلس الإدارة اعتباراً من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	-	٢,٧٠٠	-	٢,٧٠٠
الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار السيد يوسف احمد حسن سارة	عضو مجلس الإدارة	٠	٣,٦٠٠	-	٣,٦٠٠
السيد عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات	عضو مجلس الإدارة	٠	٣,٦٠٠	٢,٠٠٠	٥,٦٠٠

## ١٨ - ب . المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة الذين انتهت عضويتهم

إسم العضو	المنصب	الرواتب السنوية	بدل التنقلات	المكافآت السنوية	إجمالي المزايا
شركة المصانع العربية الدولية للاغذية والاستثمار السيد زكريا جهاد عبد الحليم ابو خديجة	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	-	٩٠٠	-	٩٠٠
شركة عبر العالم للتكنولوجيا والمعلوماتية السيد احمد باسل عدنان الكيلاني	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	-	٩٠٠	-	٩٠٠
الشركة الاولى للتمويل السيد محمد منير عبد الكريم الشاويش	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	-	٩٠٠	-	٩٠٠

## ١٨ - ج . المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

إسم العضو	المنصب	الرواتب السنوية	بدل التنقلات	المكافآت السنوية	إجمالي المزايا
المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة	مساعد المدير العام	٦٥,٠٠٠	٣٦٠٠	-	٦٨,٦٠٠
السيد هيثم شهير محمد المنير	المدير المالي امين سر المجلس	١٦,٤٠٠	-	١,٠٠٠	١٧,٤٠٠
السيد عبد الرحيم محمد فهد الفواعير	مدقق داخلي	١٥,٦٠٠	-	٢,٥٠٠	١٨,١٠٠

### تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية :

لا يوجد تبرعات دفعتها الشركة خلال عام ٢٠٢٢

### عشرون: بيان بالعقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدر مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة والحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

### واحد وعشرون:

- أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:
- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.
- ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي.
- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

### اثنان وعشرون: بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٢ (١٢) اجتماع.



الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**القوائم المالية الموحدة**  
**وتقرير المحاسب القانوني المستقل**  
كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## فهرس المحتويات

صفحة	
٤٥-٤٣	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤٧-٤٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢
٤٨	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢
٤٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢
٥٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢
٧٦-٥١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

102 23 01

السادة الهيئة العامة المحترمين  
الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

## الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة العقارية الأردنية للتنمية - شركة مساهمة عامة محدودة، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2022، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحدة للشركة كما في 31 كانون الأول 2022، وأداءها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

## أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة. اننا مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية وإننا قد أوفينا بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ومتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين".

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملئمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

## فقرة تأكيدية

كما يرد في الإيضاح رقم (9) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة، أن بعض الأراضي البالغ كلفتها 3,709,809 دينار كما في 31 كانون الأول 2022 غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم المالكين السابقين لتلك العقارات. إن ملكية الشركة للعقارات مثبتة من خلال اتفاقيات وعقود وسندات رهن ووكالات غير قابلة للعزل موقعة مع تلك الأطراف.

## أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي، وفقاً لحكمنا المهني، لها الأهمية الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية. ككل وعند تكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور ومنها:





**تابع - تقرير مدقق الحسابات المستقل للشركة العقارية الاردنية للتنمية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022**

**أراضي وشقق معدة للبيع**  
تمتلك الشركة أراضي وشقق معدة للبيع بقيمة 16,078,814 دينار و 1,040,258 دينار على التوالي كما في 31 كانون الأول 2022 (ايضاح 9 ، 8).  
بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية يتوجب على الشركة تسجيل الأراضي والشقق المعدة للبيع بالكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق ايهما اقل لهذه الموجودات وقياس الانخفاض في قيمتها إن وجد، إن هذه الامور تتطلب من الادارة الكثير من الاجتهادات والتقدير لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق، حيث تم تطبيق هذه الاجتهادات والتقدير على مدخلات عملية القياس عن طريق التخمينات العقارية من المخمين العقاريين وخصم التدفقات النقدية المستقبلية. وبناء عليه، كانت صلية تقدير القيمة القابلة للتحقق لهذه الموجودات من قبل الإدارة أمراً هاماً لتدقيقنا.

**ومن أهم إجراءات التدقيق التي قمنا بها:**  
تضمنت إجراءات التدقيق تقييم إجراءات الرقابة الداخلية حول تحديد القيمة العادلة للأراضي والشقق المعدة للبيع ومقارنتها مع القيمة الدفترية لتحديد فيما إذا كان هناك أي انخفاض في قيمتها، إضافة إلى تقييم التقديرات المتبعة من قبل إدارة الشركة لتحديد القيمة القابلة للتحقق للأراضي والشقق المعدة للبيع بما في ذلك تقدير القيمة العادلة من قبل مخمّتي عقارات معتمدين، هذا وقد تم مقارنة هذه التقديرات مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية ومناقشتها في ظل المعلومات المتوفرة.  
كما تضمنت إجراءات التدقيق تقييم المنهجية المستخدمة ومدى ملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للتحقق للتخمينات العقارية المقدمة من مخمّنين عقاريين وغيرها من المدخلات التي تم مراجعتها، لقد قمنا أيضاً بكفالة افصاحات الشركة حول التقديرات المهمة.

**معلومات أخرى**

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. (تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها). إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بتاريخ لاحق لتقريرنا. لا يشمل رأينا حول القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى وأنتا لا نبيدي أي نوع من التأكيد أو استنتاج حولها.

من خلال قيامنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نقيم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء جوهريّة.

**مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة**

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي والذي تعتبره الإدارة ضرورياً لغرض إعداد وعرض قوائم مالية، خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار، والافصاح عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أسس الاستمرارية المحاسبية، باستثناء إذا كانت هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اجراءات إعداد التقارير المالية.

**مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة**

إن اهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بان التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستمكّننا بشكل دائم من اكتشاف الأخطاء الجوهرية، إن وجدت.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي من الممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.





**تابع - تقرير مدقق الحسابات المستقل للشركة العقارية الاردنية للتنمية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022**  
كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لراينا. ان خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز أنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات ذات العلاقة المعدة من الإدارة. الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي، بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم ثبوت جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا استنتجنا عدم وجود ثبوت جوهرية، فانه يتطلب منا ان نلفت الإنتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الإستمرار.

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة في الشركة بخصوص نطاق وتوقيت التدقيق وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

- لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات الملوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.

- تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة 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 لوجود آثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع القوائم المالية الموحدة المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.



عن عبيدات والصالح

نبيل محمد عبيدات  
اجازة رقم 877عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
26 كانون الثاني 2023

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## قائمة المركز المالي الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٢

2021	2022	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
8,010,531	7,731,045	6	النقد والنقد المعادل
461,747	807,360	7	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
433,196	216,988	24 أ	ذمم من أطراف ذات علاقة
915,758	672,158	8	الشقق المعدة للبيع - بالصافي
18,326,957	15,630,067	9	الأراضي المعدة للبيع - بالصافي
199,698	276,848	10	الحسابات المدينة المتنوعة
<b>28,347,887</b>	<b>25,334,466</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
4,415,726	6,948,953	11	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
11,623	10,321	12	الاستثمار في شركة حليفة
10,780	-		شيكات برسم التحصيل - طويلة الاجل
53,515	54,235	13	مشاريع تحت التنفيذ
4,648,061	4,578,482	14	الاستثمارات العقارية - بالصافي
150,057	121,608	15	الممتلكات والمعدات - بالصافي
<b>9,289,762</b>	<b>11,713,599</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>37,637,649</b>	<b>37,048,065</b>		<b>مجموع الموجودات</b>

إن الإيضاحات المرفقة من (1) الى (31) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## قائمة المركز المالي الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٢

2021	2022	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
149,220	110,684		الذمم الدائنة
8,717	29,525	24 ب	ذمم لأطراف ذات علاقة
85,740	19,978	16	مخصص ضريبة الدخل
1,132,155	1,443,684	17	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>1,375,832</b>	<b>1,603,871</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
34,500,000	34,500,000	18	رأس المال
36,479	36,479	18	علاوة الإصدار
2,181,177	2,181,177	18	الإحتياطي الاجباري
(1,743,637)	(1,846,527)	18	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
1,287,798	573,065	18	الأرباح المدورة
<b>36,261,817</b>	<b>35,444,194</b>		<b>صافي حقوق الملكية</b>
<b>37,637,649</b>	<b>37,048,065</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (31) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٢

2021	2022	ايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			<b>الإيرادات</b>
417,203	232,985	19	صافي أرباح بيع أراضي
361,331	304,154	20	إيراد ارباح الودائع
76,174	94,467		ارباح موزعة
227,836	336,841		إيراد ايجارات
25,072	43,763	21	إيرادات أخرى
<b>1,107,616</b>	<b>1,012,210</b>		<b>مجموع الإيرادات</b>
			<b>المصاريف</b>
(525,429)	(595,471)	22	المصاريف الإدارية والعمومية
(33,538)	(24,455)		مصاريف عمولات ومساحة وتخمين
(24,569)	(5,679)		مصاريف المشاريع
(22,825)	-		خسائر فسخ عقود ومصاريف أخرى
(16,626)	-		تدني ذمم من أطراف ذات علاقة
(10,000)	-		تدني استثمار في شركة تابعة (تحت التصفية)
(10,743)	(70,000)	7	تدني ذمم مدينة
-	(243,600)	8	(خسارة) انخفاض قيمة شقق معدة للبيع
-	(448,747)	9	(خسارة) انخفاض قيمة اراضي معدة للبيع
(246)	-		(خسائر) بيع و شطب ممتلكات و معدات
(11,159)	(1,302)	12	حصة الشركة في (خسائر) الشركة الحليفة
-	(320,000)		التزامات محتملة
<b>(655,135)</b>	<b>(1,709,254)</b>		<b>مجموع المصاريف</b>
<b>452,481</b>	<b>(697,044)</b>		<b>(خسارة) ربح السنة قبل الضريبة</b>
(86,748)	(34,820)	16	ضريبة الدخل
-	475	16	المردود من مساهمة وطنية سنوات سابقة
<b>365,733</b>	<b>(731,389)</b>		<b>(خسارة) ربح السنة</b>
			<b>يضاف : بنود الدخل الشامل الآخر</b>
			صافي التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات
596,817	(102,890)		المالية من خلال الدخل الشامل
(62,281)	16,656		ارباح (خسائر) بيع موجودات مالية
<b>900,269</b>	<b>(817,623)</b>		<b>مجموع (الخسارة) الدخل الشامل للسنة</b>
فلس / دينار	فلس / دينار		
<b>0.011</b>	<b>(0.021)</b>	23	حصة السهم الأساسية و المخفضة من (خسارة) ربح السنة

إن الأيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها



## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٢

البيان	الأرباح المدورة	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	الاحتياطي الإجمالي	علاوة الاصدار	رأس المال
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
36,261,817	1,287,798	(1,743,637)	2,181,177	36,479	34,500,000
(731,389)	(731,389)	-	-	-	-
16,656	16,656	-	-	-	-
(102,890)	-	(102,890)	-	-	-
(817,623)	(714,733)	(102,890)	-	-	-
35,444,194	573,065	(1,846,527)	2,181,177	36,479	34,500,000
35,340,487	1,008,439	(2,340,454)	2,136,023	36,479	34,500,000
21,061	21,061	-	-	-	-
35,361,548	1,029,500	(2,340,454)	2,136,023	36,479	34,500,000
365,733	365,733	-	-	-	-
(62,281)	(62,281)	-	-	-	-
596,817	-	596,817	-	-	-
900,269	303,452	596,817	-	-	-
-	(45,154)	-	45,154	-	-
36,261,817	1,287,798	(1,743,637)	2,181,177	36,479	34,500,000

وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية فإنه يحظر التصرف برصيد احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالتوزيع على مساهمي الشركة أو الرسالة أو اطفاء خسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى .

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (31) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

**للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022**  
**الرصيد في 1 كانون الثاني 2022**  
 (خسارة) السنة بعد الضريبة  
 ارباح بيع موجودات مالية  
 احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية  
 مجموع (الخسارة) الشاملة  
**الرصيد في 31 كانون الاول 2022**

**للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2021**  
**الرصيد في 1 كانون الثاني 2021**  
 إيرادات سفارات سابقة  
**الرصيد الافتتاحي المعدل**  
 ربح السنة بعد الضريبة  
 (خسائر) بيع موجودات مالية  
 احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية  
 مجموع الدخل الشامل  
 المحوّل للاحتياطي الاجباري  
**الرصيد في 31 كانون الاول 2021**

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٢

2021	2022	ايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
452,481	(697,044)		(خسارة) ربح السنة قبل الضريبة
21,061	-		ايرادات سنوات سابقة
125,475	135,013	15 ، 14	الاستهلاكات
(6,528)	-		(ارباح) محققة من بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
16,626	-		تدني ذمم من اطراف ذات علاقة
10,000	-		تدني استثمار في شركة تابعة (تحت التصفية)
10,743	70,000	7	تدني ذمم مدينة
-	243,600	8	خسارة انخفاض قيمة شقق متاحة للبيع
-	448,747		خسارة انخفاض قيمة اراضي معدة للبيع
246	-		خسائر بيع و شطب ممتلكات و معدات
-	1,150		خسائر بيع موجودات استثمارات عقارية
11,159	1,302	12	حصة الشركة في خسائر الشركة الحليفة
(361,331)	(304,154)		ايراد ارباح الودائع
<b>279,932</b>	<b>(101,386)</b>		<b>الربح التشغيلي قبل التغير في بنود رأس المال العامل (الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</b>
(136,416)	(404,833)		الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل
(180,484)	216,208		ذمم من أطراف ذات علاقة
1,380,615	2,248,143		الاراضي المعدة للبيع
(85,243)	(91,992)		الحسابات المدينة المتنوعة
			<b>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</b>
(159,552)	(38,536)		الذمم الدائنة
1,407	20,808		ذمم لأطراف ذات علاقة
43,613	311,527		الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>1,143,872</b>	<b>2,159,939</b>		<b>صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية قبل الضريبة المدفوعة</b>
(35,979)	(78,948)	16	الضريبة المدفوعة
<b>1,107,893</b>	<b>2,080,991</b>		<b>صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
473,609	1,084,027		المتحصلات من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
(236,703)	(3,709,804)		المدفوع لشراء موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
300,008	-		المتحصلات من بيع موجودات مالية من خلال الدخل
(293,480)	-		المدفوع لشراء موجودات مالية من خلال الدخل
(16,626)	-		المدفوع لتصفية شركة تابعة
25	-		المتحصلات من بيع ممتلكات و معدات
(4,373)	(720)		المدفوع على مشاريع تحت التنفيذ
(29,712)	(1,343)	14	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(84,271)	(37,488)	15	المدفوع على الاستثمارات العقارية
-	697		المتحصلات من بيع موجودات استثمارات عقارية
361,331	304,154		ايراد ارباح الودائع
<b>469,808</b>	<b>(2,360,477)</b>		<b>صافي النقد الناتج عن الأنشطة الاستثمارية</b>
<b>1,577,701</b>	<b>(279,486)</b>		<b>صافي الزيادة في رصيد النقد</b>
6,432,830	8,010,531		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
<b>8,010,531</b>	<b>7,731,045</b>		<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من (1) الى (31) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

# 2022

## ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

#### 1- الكيان القانوني والنشاط

تأسست الشركة العقارية الأردنية للتنمية كشركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ 4 نيسان 2005 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت الرقم (361) في وزارة الصناعة والتجارة والتموين برأسمال مقداره 15 مليون دينار أردني.

وبتاريخ 27 آذار 2006 قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة رأسمالها بمقدار 15 مليون دينار / سهم ليصبح رأسمالها بعد الزيادة 30 مليون دينار / سهم وذلك عن طريق طرح 15 مليون دينار / سهم للاكتتاب الخاص بسعر دينار أردني واحد للسهم من قبل مساهمي الشركة.

كما قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 24 حزيران 2009 زيادة رأسمالها بمقدار 4.5 مليون دينار / سهم ليصبح رأسمالها بعد الزيادة 34.5 مليون دينار / سهم، وذلك عن طريق توزيع أسهم بقيمة (15%) من قيمة رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع.

#### ومن أهم غايات الشركة مايلي:-

- شراء وبيع الاراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها حسب القوانين المرعية.
- المساهمة بشركات أخرى بما يحقق أهداف الشركة.
- شراء أراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.
- استثمار أموال الشركة في الاسهم والسندات لغايات الشركة.
- التأجير التمويلي.
- إقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك.

تم اقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الادارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 26 كانون الثاني 2023، و تتطلب هذه القوائم موافقة الهيئة العامة لمساهمي الشركة .

#### 2- أسس اعداد القوائم المالية الموحدة

- تم اعداد القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية .
- تم اعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات و المطلوبات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة (ان وجدت) .
- ان الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

#### 3- أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريح الشركة العقارية الاردنية للتنمية و شركة تابعة كما يلي :

الشركة	تاريخ التملك	كيان الشركة	رأس المال	نسبة التملك	حصة الشركة	القيمة الدفترية للاستثمار
شركة هامان العقارية	26 تشرين الثاني 2018	م.م	دينار اردني 5,000	100 بالمائة	الام من ارباح الشركة التابعة	دينار اردني 5,000
فيما يلي ملخص الموجودات والمطلوبات وإيرادات وأرباح الشركة التابعة :						
الشركة	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	ربح السنة		
شركة هامان العقارية	دينار اردني 7,700,938	دينار اردني 7,094,535	دينار اردني 376,112	دينار اردني 145,465		

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة من أجل الحصول على منافع من أنشطتها .

يتم توحيد نتائج عمليات الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يجري فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة على الشركات التابعة ، ويتم توحيد نتائج عمليات الشركات التابعة التي تم التخليص منها في قائمة الدخل الموحدة حتى تاريخ التخليص منها وهو التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة .

يتم اعداد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لنفس السنة باستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة العقارية الاردنية للتنمية، اذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم اجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية لتلك الشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة العقارية الاردنية للتنمية .

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركات التابعة ، ويتم اظهار حقوق غير المسيطرين في صافي موجودات الشركات التابعة في بند منفصل عن حق ملكية حملة أسهم الشركة .



## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

### 4- استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والافصاح عن الالتزامات المحتملة ، كما ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية واولقاتها . ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

ان ادارة الشركة تعتقد ان تقديرات القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :  
يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتمادا على اساس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية.  
يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقا للأنظمة والقوانين .  
تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني ( ان وجدت ) في قائمة الدخل الشامل.

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.  
تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل للسنة .

### 5- السياسات المحاسبية الهامة

#### التغيرات في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية الموحدة للسنة تتفق مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2021، باستثناء تطبيق الشركة للمعايير التالية:

#### المعايير الجديدة و التعديلات و التفسيرات الصادرة و غير سارية المفعول بعد و غير المطبقة مبدئياً :

##### تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2022 .

- \* تعديلات على المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 3 - مجموعات الاعمال .
- \* تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 - الممتلكات و المعدات و الآلات .
- \* تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 37 - المخصصات و المطلوبات الطارئة و الاصول المحتملة.

##### تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2023 .

- \* تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض القوائم المالية - تصنيف المطلوبات .
- \* الموجودات الضريبية المؤجلة و الالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 2 بيع أو المساهمة في الاصول بين مستثمر و شركته التابعة او مشروع مشترك - تعديلات على المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية الدولي رقم 10 و معيار المحاسبة الدولي رقم 28 .

لم يكن للتعديلات و التفسيرات السابقة و كذلك المعايير غير النافذة تأثير مادي على الشركة خلال السنة الحالية او المستقبلية و على المعاملات المستقبلية المتوقعة .

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

### النقد و النقد المعادل

لاغراض اعداد التدفقات النقدية فان النقد و النقد المعادل يشتمل على النقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الاجل والتي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة أشهر او اقل .

### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بصافي القيمة التحصيلية بعد تنزيل مخصص تدني لها ويتم شطب الذمم في حال عدم امكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها الى الايرادات .

### تدنى الموجودات المالية

تعترف الشركة بمخصص خسائر ائتمانية متوقعه لجميع ادوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد و جميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصومة عند تقدير سعر الفائدة الاصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع ضمانات محتفظ بها او تحسينات ائتمانية أخرى تعد جزءاً من الشروط التعاقدية (ان وجدت).

تقوم ادارة الشركة باحتساب المخصص استناداً الى خبرتها التاريخية في خسارة الائتمان وفقاً للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين و البيئة الاقتصادية.

### الاراضي و الشقق المعدة للبيع

يتم الاعتراف بالاراضي و الشقق المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، و تشتمل الاراضي و الشقق المعدة للبيع كافة تكاليف التمويل و التكاليف الاخرى المتكبدة في سبيل حيازة الاراضي و الشقق و تكاليف البناء، و تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي.

### الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل هي موجودات مالية غير مشتقة ، الغرض من امتلاكها هو الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع وليس المتاجرة او الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق .

يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل .

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي يتوفر لها اسعار سوقية في اسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل خسائر التدني المتراكمة في قيمتها العادلة .

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي لا يتوفر لها اسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل .

يتم تسجيل الارباح والخسائر الناتجة عن فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الدين التي تحمل مربحة ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر، في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الملكية في بند احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية .

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

### الاستثمار في الشركة الحليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمتلك الشركة ما يزيد عن 20% و لغاية 50% من حق التصويت فيها و تمارس فيها الشركة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية .  
تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة ضمن المركز المالي بالتكلفة ، بالإضافة الى حصة الشركة من التغيرات في صافي موجودات الشركات الحليفة وفقاً لطريقة حقوق الملكية ، يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات الحليفة كجزء في حساب الاستثمار في الشركة الزميلة ولا يتم اطفائها في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركات الزميلة فانه يتم اظهار هذه التغيرات ان وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية للشركة .  
في حال اعداد قوائم مالية منفصلة للشركة كمنشأة مستقلة يتم اظهار الاستثمار في الشركة الحليفة بالقيمة العادلة .

### مشاريع تحت التنفيذ

تظهر مشاريع تحت التنفيذ بالتكلفة و تتضمن تكلفة الاراضي (ان وجدت) و تكلفة التطوير و المصاريف المباشرة، لا يتم البدء باستهلاك مشاريع تحت التنفيذ حتى يتم الانتهاء منها و تصبح جاهزة للاستخدام .

### الاستثمارات العقارية

الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه اما لكسب ايرادات ايجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما و لكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات الشركة الاعتيادية، و لا يستخدم في الانتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض ادارية.

يتم اظهار الاستثمارات العقارية بشكل أولي بالتكلفة، و يتم الافصاح عن قيمتها العادلة ضمن ايضاحات القوائم المالية و التي يتم تقديرها سنوياً من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الاسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية كموجودات فقط اذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بها الى الشركة و يمكن قياس تكلفة الاستثمارات العقارية بموثوقية و يتم تسجيلها مبدئياً بتكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الاستثمارات العقارية بحسب نموذج التكلفة مطروحاً منه التكاليف المقدرة لاتمام عملية البيع .

ويتم استهلاكها باستثناء (الاراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها باستخدام طريقة القسط الثابت وبنسب مئوية كما يلي :

المباني	2	الاجهزة الكهربائية	15
تحسينات المباني	2	أجهزة و معدات مكتبية	25
الأثاث و المفروشات و الديكورات	15	مطابخ استوديوهات	15

### الممتلكات والمعدات والاستهلاكات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ، ويتم استهلاكها باستثناء (الاراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها باستخدام طريقة القسط الثابت وبنسب مئوية كما يلي :

الأثاث و المفروشات و الديكورات	15
أجهزة حاسوب و مكتبية	25-15
السيارات	15



## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها الى قيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الشامل .

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام وفي حال اختلاف العمر الانتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الانتاجي المتبقي بعد اعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها اعادة التقدير .

تظهر الارباح او الخسائر الناتجة عن استبعاد او حذف اي من الممتلكات والمعدات ، والتي تمثل الفرق بين المبلغ المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاصل في قائمة الدخل الشامل .  
يتم استبعاد الممتلكات والمعدات عند التخلص منها او عندما لا يعود اي منافع مستقبلية متوقعة من استخدامها او من التخلص منها .

### الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع عند استلام البضائع من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم .

### مخصص ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على اساس الارباح الخاضعة للضريبة ووفقاً للقانون رقم 38 لسنة 2018، وتختلف الارباح الخاضعة للضريبة عن الارباح المعلنة في قائمة الدخل لان الارباح المعلنة تشمل ايرادات غير خاضعة للضريبة او مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وانما في سنوات لاحقة او الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً او بنود ليست خاضعة او مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.  
تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والانظمة والتعليمات .

### تحقق الإيرادات

تحقق الشركة الإيرادات بموجب المعيار الدولي المالي رقم 15 باستخدام نموذج الخمس خطوات التالية :

#### الخطوة الاولى : تحديد العقد مع العميل

يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير لكل عقد التي يجب الوفاء بها .

#### الخطوة الثانية : تحديد التزامات الاداء

التزام الاداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة او تنفيذ خدمة الى العميل

#### الخطوة الثالثة : تحديد سعر المعاملة

سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع او الخدمات التي وعد بها العميل باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن اطراف ثالثة .

#### الخطوة الرابعة : تخصيص سعر المعاملة

بالنسبة للعقد الذي يحتوي على اكثر من التزام اداء ، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام اداء بمبلغ يحدد مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الاداء .

### التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

#### المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات في تاريخ الموقف المالي ناشئة عن احداث سابقة وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

تمثل المبالغ المعترف بها كمخصصات افضل تقدير للمبالغ المطلوبة لتسوية الالتزام كما في تاريخ القوائم المالية مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر وعدم التيقن المرتبط بالالتزام ، عندما يتم تحديد قيمة المخصص على اساس التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي فان قيمته الدفترية تمثل القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية .

عندما يكون من المتوقع ان يتم استرداد بعض او كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة من اطراف اخرى لتسوية المخصص ، يتم الاعتراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات اذا كان استلام التعويضات فعليا مؤكد ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

#### القيمة العادلة

ان اسعار الاغلاق (شراء موجودات / بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية في اسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للادوات والمشتقات المالية التي لها اسعار سوقية .

في حال عدم توفر اسعار معلنة او عدم وجود تداول نشط لبعض الادوات والمشتقات المالية او عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها :

- مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها الى حد كبير .
- تحليل التدفقات النقدية المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في اداة مالية مشابهة لها .
- مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها الى حد كبير .
- نماذج تسعير الخيارات.
- تقييم الموجودات و المطلوبات المالية طويلة الاجل و التي لا تستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية و بموجب سعر الفائدة الفعالة، و يتم اطفاء الخصم / العلاوة ضمن ايرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل للسنة.

تهدف طرق التقييم الى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية واية مخاطر او منافع متوقعة عند تقدير قيمة الادوات المالية ، وفي حال وجود ادوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم اظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها .

#### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة ( تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية ) .

#### أرباح الأسهم الموزعة

يتم الاعتراف بأرباح الأسهم الموزعة عند الاعلان عنها من قبل الشركات المستثمر بها .

#### تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل العمليات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ العملية ، كما تحول الموجودات والمطلوبات المثبتة بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي ، وتدرج كافة الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية ضمن نتائج السنة في قائمة الدخل الشامل .

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**6- النقد و النقد المعادل**

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
5,191	8,090
972,894	222,955
1,000,000	-
6,032,446	7,500,000
<b>8,010,531</b>	<b>7,731,045</b>

الصندوق العام  
النقد لدى البنوك - حسابات جارية  
النقد لدى شركات التمويل - حسابات ودائع (6 ب)  
النقد لدى البنوك - حسابات ودائع (6 ب)  
**المجموع**

ب. تتراوح نسبة الارباح المحتسبة على حسابات الودائع البنكية من 4.38 % الى 5.4 % و تستحق تلك الودائع بشكل سنوي .

**7- الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي**

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
2,194,459	2,611,545
13,430	20,785
(1,601,333)	(1,619,521)
5,191	14,551
<b>611,747</b>	<b>1,027,360</b>
(150,000)	(220,000)
<b>461,747</b>	<b>807,360</b>

الذمم المدينة  
شيكات برسم التحصيل - قصيرة الاجل (7 ب)  
ذمم الوعد بالبيع (7 ج)  
ذمم مستأجرين و أخرى  
**المجموع**  
ينزل : تدني الذمم المدينة (7 د)  
**الصافي**

ب. يمتد إستحقاق شيكات برسم التحصيل حتى 30 تشرين الاول 2023.

ج. تقوم الشركة بإبرام اتفاقيات وعد بالبيع مع عملاء والتي تعد وتلزم الشركة بنقل ملكية العقار المباع للعميل عند اكتمال تسديد قيمة المتفق عليها بالعقد حيث تنص الاتفاقيات على شروحات حول العقار المباع والية التسديد و سعر البيع . ويتم تدمير قيمة الوعد بالبيع بالكامل على العميل ويتم تخفيض قيمة الذمة بالتسديدات المقبوضة ويبقى حساب الوعد بالبيع ثابتا وعند اكتمال التسديد يتم اقفال حساب الوعد بالبيع في حساب العقار المباع وايرادات البيع.

د. **تتلخص الحركة التي تمت على تدني الذمم المدينة فيمايلي:**

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
139,257	150,000
10,743	70,000
<b>150,000</b>	<b>220,000</b>

الرصيد في بداية السنة  
اضافات السنة  
الرصيد في نهاية السنة

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**8- الشقق المعدة للبيع - بالصافي**

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
1,040,258	1,040,258
(124,500)	(368,100)
<b>915,758</b>	<b>672,158</b>

شقق معدة للبيع  
ينزل : خسارة انخفاض قيمة شقق معدة للبيع (8 ج)  
الصافي

ب. يمثل هذا البند اجمالي تكلفة الشقق المعدة للبيع و عددها 31 شقة والمقامة على قطع اراضي رقم 283 و 284 و 285 و 286 حوض الرقايق رقم 9 من اراضي جرش قرية الكتة بمساحة إجمالية تبلغ 3,720 متر مربع و بمساحات متساوية تبلغ 120 متر مربع للشقة الواحدة .  
تبلغ القيمة السوقية للشقق المعدة للبيع 672,200 دينار و ذلك من واقع تقدير خبيرين عقاريين مرخصين و ذلك خلال عام 2022 .

**ج. تتلخص الحركة التي تمت على خسارة انخفاض قيمة شقق معدة للبيع فيمايلي:**

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
124,500	124,500
-	243,600
<b>124,500</b>	<b>368,100</b>

الرصيد في بداية السنة  
اضافات السنة  
الرصيد في نهاية السنة

**9- أراضي معدة للبيع - بالصافي**

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
7,796,055	7,787,085
10,530,902	8,291,729
<b>18,326,957</b>	<b>16,078,814</b>
-	(448,747)
<b>18,326,957</b>	<b>15,630,067</b>

أراضي جاهزة (مفروزة) معدة للبيع  
أراضي تحت التطوير معدة للبيع  
المجموع  
ينزل : خسارة انخفاض قيمة اراضي معدة للبيع (9 د)  
الصافي

ب. تتضمن الاراضي المعدة للبيع قطع اراضي مفروزة بقيمة 1,343,447 دينار و غير مفروزة بقيمة 2,366,362 دينار غير مسجلة باسم الشركة و انما مسجلة باسم المالكين السابقين لتلك العقارات، ان ملكية الشركة للعقارات مثبتة من خلال عقود و سندات رهن و وكالات غير قابلة للعزل موقعة من تلك الاطراف.

ج. تبلغ القيمة السوقية للاراضي المعدة للبيع المفروزة 9,480,195 دينار و غير المفروزة 11,891,417 دينار (مجموع التخمينات العقارية 21,371,612 دينار) وذلك من واقع تقدير خبيرين عقاريين مرخصين و ذلك خلال عام 2022 .

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

د. تتلخص الحركة التي تمت على خسارة انخفاض قيمة اراضى معدة للبيع فيمايلي:

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
-	448,747
-	<b>448,747</b>

اضافات السنة  
الرصيد في نهاية السنة

**10- الحسابات المدينة المتنوعة**

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
10,990	8,519
49,247	31,727
24,757	24,697
1,749	2,029
995	2,776
109,956	201,254
2,004	5,846
<b>199,698</b>	<b>276,848</b>

مصاريف مدفوعة مقدما  
أمانات ضريبة الدخل  
تأمينات مستردة  
ذمم موظفين  
سلف نفقات  
أرباح ودائع مستحقة  
أخرى  
المجموع

**11- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل**

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
5,824,906	8,432,312
334,458	363,168
<b>6,159,364</b>	<b>8,795,480</b>
(1,743,638)	(1,846,527)
<b>4,415,726</b>	<b>6,948,953</b>

**داخل الاردن**  
**الشركات المساهمة العامة المحدودة ( مدرجة )**  
محفظة الموجودات المالية  
**الشركات محدودة المسؤولية ( غير مدرجة )**  
محفظة الموجودات المالية  
**المجموع**  
ينزل: إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية  
**الصافي**

ب. لأغراض عضوية الشركة في مجالس ادارة الشركات المستثمر بها فقد بلغ عدد الاسهم المحجوزة من الاسهم المملوكة في رأس مال الشركات المدرجة 50,000 سهم و بقيمة سوقية بلغت 29,000 دينار اردني .

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**12- الاستثمار في شركة حليفة**

أ. تتلخص الحركة التي تمت على الاستثمار في شركة حليفة فيما يلي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
22,782	11,623
(11,159)	(1,302)
<b>11,623</b>	<b>10,321</b>

**داخل الأردن**  
**شركة الثانية العقارية - محدودة المسؤولية (غير مدرجة)**  
الرصيد في بداية السنة  
حصة الشركة في (خسائر) الشركة الحليفة  
الرصيد في نهاية السنة

ب. يبلغ عدد الحصص المملوكة في رأس مال الشركة الحليفة 25,000 حصة و بنسبة تملك تبلغ 50% من رأس المال .

ج. فيما يلي ملخص موجودات و مطلوبات و ايرادات و حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الحليفة :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
428,089	425,602
404,843	404,959
-	-
(11,159)	(1,302)

الموجودات  
المطلوبات  
الايرادات  
حصة الشركة من نتائج الاعمال

**13- مشاريع تحت التنفيذ**

يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022	تاريخ الانتهاء المتوقع	نسبة الانجاز بالمائة	التكلفة التقديرية دينار اردني	
دينار اردني	دينار اردني				
48,863	48,863	آذار 2023	95	50,000	مصاعد المبنى
4,652	5,372	حزيران 2023	95 - 10	6,500	تحسينات المبنى
<b>53,515</b>	<b>54,235</b>				<b>المجموع</b>



## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

14 - الاستثمارات العقارية - بالصافي  
أ. يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع	مطبخ	أجهزة و معدات مكتبية	الأجهزة الكهربائية	المفروشات و الديكورات	تسعينات المباني	المباني	الأراضي	التكلفة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	التكلفة في بداية السنة
4,930,764	42,638	7,204	60,605	159,039	97,875	3,096,185	1,467,218	اضافات السنة
37,488	-	2,309	5,309	6,542	23,328	-	-	حذوفات السنة
(3,441)	-	-	(2,895)	(546)	-	-	-	التكلفة في نهاية السنة
4,964,811	42,638	9,513	63,019	165,035	121,203	3,096,185	1,467,218	
282,703	18,646	3,649	22,657	49,741	2,239	185,771	-	الاستهلاك المتراكم
105,221	6,396	1,818	9,061	23,933	2,089	61,924	-	الاستهلاك المتراكم في بداية السنة
(1,595)	-	-	(1,561)	(34)	-	-	-	استهلاكات السنة
386,329	25,042	5,467	30,157	73,640	4,328	247,695	-	حذوفات السنة
4,578,482	17,596	4,046	32,862	91,395	116,875	2,848,490	1,467,218	الاستهلاك المتراكم في نهاية السنة
4,648,061	23,992	3,555	37,948	109,298	95,636	2,910,414	1,467,218	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2021
								القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2022

ب. تتمثل الاستثمارات العقارية في المباني و الممتلكات و المعدات التي تحتويها المقامة على قطعة أرض رقم 2013 حوض رقم 6 ذهبية قرية بدران من اراضي شمال عمان.  
ج. بلغت القيمة السوقية للاستثمارات العقارية 4,664,099 دينار و ذلك من واقع تقدير خبير عقاري مرخص خلال عام 2022 .

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

15- الممتلكات والمعدات - بالصافي  
أ. يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع	السيارات	أجهزة حاسوب و مكتبية	أثاث و مفروشات و ديكورات
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
221,831	59,050	60,418	102,363
1,343	-	420	923
223,174	59,050	60,838	103,286
71,774	21,785	24,477	25,512
29,792	8,858	7,096	13,838
101,566	30,643	31,573	39,350
121,608	28,407	29,265	63,936
150,057	37,265	35,941	76,851

التكلفة

التكلفة في بداية السنة

إضافات السنة

التكلفة في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم

الاستهلاك المتراكم في بداية السنة

استهلاكات السنة

الاستهلاك المتراكم في نهاية السنة

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2022

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2021

ب. تبلغ تكلفة الممتلكات والمعدات المستهلكة بالكامل و لا زالت قيد الاستخدام 27,375 دينار كما في 31 كانون الاول 2022 (27,175 دينار كما في 31 كانون الاول 2021).



**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**16- ضريبة الدخل**

أ. تتلخص الحركة التي تمت على ضريبة الدخل فيما يلي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
34,971	85,740
86,748	34,820
(34,971)	(64,106)
(1,008)	(14,842)
-	(475)
-	(21,159)
<b>85,740</b>	<b>19,978</b>

الرصيد في بداية السنة  
ضريبة الدخل للسنة (ايضاح 16 ب)  
ضريبة الدخل المدفوعة خلال السنة  
ضريبة دخل نصف سنوية مدفوعة خلال السنة  
المردود من مخصص المساهمة الوطنية لانتهاء الحاجة منه  
اقفال امانات ضريبة دخل ارباح ودائع في مخصص الضريبة  
الرصيد في نهاية السنة

ب. ملخص تسوية (الخسارة) المحاسبية مع الربح الضريبي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
452,481	(697,044)
(76,174)	(237,295)
108,065	1,027,687
<b>484,372</b>	<b>93,348</b>
85,805	17,787
943	17,033
<b>86,748</b>	<b>34,820</b>

(الخسارة) الربح المحاسبي  
أرباح غير خاضعة للضريبة  
مصروفات غير مقبولة ضريبيا  
الربح الضريبي  
ضريبة دخل الشركة الام  
ضريبة دخل الشركة التابعة  
مخصص ضريبة الدخل

ج. تم قبول ضريبة الدخل للشركة الأم لنهاية عام 2021 ضمن نظام العينات، كما تم تقديم كشوف التقدير الذاتي لعامي 2019 و 2020 و لم تراجع بعد من قبل دائرة ضريبة الدخل و المبيعات.

تم قبول ضريبة الدخل للشركة التابعة لعامي لنهاية عام 2020 ضمن نظام العينات ، أما عام 2021 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لها و لم تراجع بعد .

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**17- الحسابات الدائنة المتنوعة**

يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022	
دينار أردني	دينار أردني	
801,051	797,059	امانات المساهمين
71,598	73,817	مصاريف مستحقة
158,680	158,680	مخصص رسوم الجامعات الاردنية
25,060	25,060	مخصص دعم البحث العلمي والتدريب
1,273	5,758	أخرى
3,849	3,409	امانات الضمان الاجتماعي و ضريبة الدخل و المبيعات
31,500	-	مكافأة اعضاء مجلس الادارة
20,199	21,373	أمانات مستأجرين محتجرة
18,945	38,528	ايرادات مقبوضة مقدماً
-	320,000	مخصص التزامات محتملة
<b>1,132,155</b>	<b>1,443,684</b>	<b>المجموع</b>

**18- حقوق الملكية**

**- رأس المال**

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (34,500,000) دينار أردني مقسم الى (34,500,000) سهم بقيمة أسمية دينار أردني واحد للسهم.

**- علاوة الاصدار**

تمثل علاوة الاصدار الفرق بين القيمة الاسمية للسهم و قيمة اصدار ذلك السهم .

**الاحتياطي الاجباري**

يمثل هذا البند ما تم تحويله من ارباح السنوات السابقة بنسبة 10% من الارباح السنوية، و لا يجوز توزيعه على المساهمين، و للهيئة العامة للمساهمين و بعد استنفاد الاحتياطيات الاخرى ان تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على ان يعاد بناؤه وفقاً للقانون .

**احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية**

يمثل احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية قيمة (النقص) او الزيادة في القيمة العادلة لتلك الموجودات وتفاصيله كما يلي :

2021	2022	
دينار أردني	دينار أردني	
(2,340,454)	(1,743,637)	الرصيد في بداية السنة
596,817	(102,890)	صافي التغير في الاحتياطي خلال السنة
<b>(1,743,637)</b>	<b>(1,846,527)</b>	<b>الرصيد في نهاية السنة</b>

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**- الارباح المدورة**

**تتلخص الحركة التي تمت على الارباح المدورة فيما يلي:**

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
1,008,439	1,287,798
21,061	-
1,029,500	1,287,798
365,733	(731,389)
(62,281)	16,656
(45,154)	-
1,287,798	573,065

الرصيد في بداية السنة  
ايرادات سنوات سابقة  
الرصيد الافتتاحي المعدل  
(خسارة) ربح السنة بعد الضريبة  
ارباح (خسائر) بيع موجودات مالية  
المحول للاحتياطي الاجباري  
الرصيد في نهاية السنة

**19- صافي ارباح بيع اراضي**

يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
421,718	241,024
(4,515)	(8,039)
417,203	232,985

ارباح بيع اراضي  
ينزل: خصم مسموح به  
الصافي

**20- ايراد ارباح الودائع**

يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
229,431	-
131,900	304,154
361,331	304,154

ايراد ارباح ودائع لدى شركات تمويل  
ايراد ارباح ودائع لدى بنوك محلية  
المجموع

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
**(شركة مساهمة عامة محدودة)**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**21- إيرادات أخرى**

يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
6,528	-
18,544	44,913
-	(1,150)
<b>25,072</b>	<b>43,763</b>

ارباح محققة من بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل  
 أخرى  
 (خسائر) بيع موجودات استثمارات عقارية  
**المجموع**

**22- المصاريف الإدارية والعمومية**

يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
157,244	187,175
16,990	19,459
125,475	135,013
24,330	32,493
1,332	3,152
1,364	2,776
28,096	30,891
17,381	37,777
10,204	9,699
2,741	2,852
32,400	32,400
31,500	-
11,002	11,742
10,853	13,126
7,278	17,746
6,745	7,188
11,500	14,038
28,994	24,354
-	2,610
-	3,596
-	7,384
<b>525,429</b>	<b>595,471</b>

رواتب وأجور وملحقاتها  
 مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي  
 الاستهلاكات  
 رسوم ورخص حكومية  
 دعاية وإعلان  
 التأمين الصحي  
 مياه وكهرباء و هاتف و انترنت  
 رسوم قضائية ومحاماه  
 مصاريف سيارات و تنقلات  
 قرطاسية ومطبوعات  
 تنقلات اعضاء مجلس الادارة  
 مكافاة اعضاء مجلس الادارة  
 اتعاب مهنية  
 ضيافة ونظافة  
 صيانة واصلاحات  
 أخرى  
 مصاريف ضريبة الدخل  
 ضريبة مسقفات مباني  
 مصاريف تأمين المبنى  
 مصاريف حراسة  
 مصاريف سفر  
**المجموع**

**23- حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة**

يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
365,733	(731,389)
34,500,000	34,500,000
<b>0.011</b>	<b>(0.021)</b>

(خسارة) ربح السنة بعد الضريبة (دينار)  
 المتوسط المرجح لعدد الاسهم (سهم)  
**حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة**

ان الحصة المخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة مساوية للحصة الاساسية للسهم من (خسارة) ربح السنة .

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**24- المعاملات مع أطراف ذات علاقة**

تمثل الاطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الحليفة والشركات التابعة واعضاء مجلس الادارة والشركات التي هم فيها ملاك رئيسيين ، يتم اعتماد الاسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل ادارة الشركة .

**أ- فيما يلي ملخص الارصدة الظاهرة في قائمة المركز المالي من أطراف ذات علاقة :**

2021	2022	طبيعة التعامل	نوع العلاقة
دينار أردني	دينار أردني		
195,138	195,138	تمويل	الشركة الثانية العقارية
244,905	-	وساطة مالية و ايجارات	شركة حليفة
2,154	-	تمويل و ايجارات	شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية
21,035	1,471	تمويل و ايجارات	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية
3,213	70	ايجارات	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
3,042	4,563	ايجارات	شركة المصانع العربية الدولية للأغذية و الاستثمار
			الشركة التطبيقية للطاقة
			شركة الزوفا لتطوير برامج الكمبيوتر
161	-	ايجارات	شركة الزوفا التجارية
-	15,746	ايجارات	المجموع
469,648	216,988		ينزل: ايرادات مؤجلة غير متحققة
(36,452)	-		الصافي
433,196	216,988		

**ب- فيما يلي ملخص الارصدة الظاهرة في قائمة المركز المالي لأطراف ذات علاقة:**

2021	2022	طبيعة التعامل	نوع العلاقة
دينار أردني	دينار أردني		
8,717	11,489	تأمين صحي	شركة مستشفى ابن الهيثم
-	877	تمويل و ايجارات	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية
-	17,159	وساطة مالية و ايجارات	شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية
8,717	29,525		المجموع

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

25- تابع - المعاملات مع أطراف ذات علاقة

ج. فيما يلي ملخص الارصدة مع أطراف ذات علاقة الظاهرة في قائمة الدخل :

2021	2022	طبيعة التعامل	نوع العلاقة
دينار أردني	دينار أردني		
27,675	27,675	ايراد ايجار	شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية
1,800	1,800	ايراد ايجار	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية
62,858	78,571	ايراد ارباح موزعة	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
32,715	32,715	ايراد ايجار	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
6,300	6,300	ايراد ايجار	شركة المصانع العربية للاغذية والاستثمار
2,925	2,925	ايراد ايجار	الشركة التطبيقية للطاقة
		شركة مملوكة	
5,025	5,025	ايراد ايجار	شركة الزوفا لتطوير برامج الكمبيوتر
7,366	-	ايراد ارباح موزعة	شركة مدارس الاتحاد
		شركة مملوكة	
-	5,000	ايراد ايجار	شركة الزوفا التجارية
(1,407)	(2,772)	تأمين صحي	شركة مستشفى ابن الهيثم
<b>145,257</b>	<b>157,239</b>		<b>المجموع</b>

د. فيما يلي ملخص لمنافع ( رواتب ، مكافآت ، منافع أخرى ) الادارة التنفيذية العليا للشركة:

2021	2022	
دينار أردني	دينار أردني	
105,271	106,071	رواتب ومنافع أخرى

25- القضايا

يوجد قضايا مقامة من الشركة الأم بمواجهة عدد من العملاء بقيمة 166,004 دينار أردني، ما زالت منظورة أمام القضاء ، كما يوجد قضايا مقامة من الغير بمواجهة الشركة الأم بمبلغ 600 دينار اردني، ما زالت منظورة أمام القضاء ايضاً.



**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**26- التصنيف القطاعي**

لدى الشركة عدة قطاعات كما هو موضح ادناه، و هي قطاعات استراتيجية في الشركة . تقدم الاقسام الاستراتيجية مختلف المنتجات و الخدمات، و تتم ادارتها بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تقنية و تسويقية مختلفة. يتم تضمين المعلومات المتعلقة بنتائج كل قطاع ضمن التقرير ادناه. يقاس الاداء بناءً على ربح القطاع قبل الضريبة، كما وردت تقارير الادارة الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل ادارة الشركة، يتم استخدام ربح القطاع لقياس الاداء حيث تعتقد الادارة ان هذه المعلومات هي الأكثر أهمية في تقييم نتائج بعض القطاعات المتعلقة بالمنشآت الاخرى التي تعمل ضمن هذه القطاعات .

عند تقديم معلومات على اساس جغرافي، تعتمد ايرادات القطاع على الموقع الجغرافي للعملاء، و تعتمد موجودات القطاع على الموقع الجغرافي للموجودات .

تشتمل قطاعات الشركة التشغيلية على الأنشطة العقارية و الاستثمارية و الاخرى. تمارس الشركة أنشطتها داخل المملكة الأردنية الهاشمية فقط.

2022

النشاط الرئيس	اسهم	اخرى	الاجمالي
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
569,826	94,467	347,917	1,012,210
22,357,746	6,959,274	7,731,045	37,048,065
133,718	-	1,470,153	1,603,871
-	-	38,831	38,831
-	-	135,013	135,013

الايرادات  
**الموجودات والمطلوبات**  
الموجودات  
المطلوبات  
**معلومات القطاعات الاخرى**  
المصاريف الرأسمالية  
الاستهلاكات والاطفاءات

2021

النشاط الرئيس	اسهم	اخرى	الاجمالي
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
645,039	76,174	386,403	1,107,616
25,199,769	4,427,349	8,010,531	37,637,649
110,742	-	1,265,090	1,375,832
-	-	118,356	118,356
-	-	125,475	125,475

الايرادات  
**الموجودات والمطلوبات**  
الموجودات  
المطلوبات  
**معلومات القطاعات الاخرى**  
المصاريف الرأسمالية  
الاستهلاكات والاطفاءات

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**27- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات**

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة المتوقعة لاستردادها او تسويتها :

2022			الموجودات
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	<b>الموجودات المتداولة</b>
7,731,045	-	7,731,045	النقد والنقد المعادل
807,360	-	807,360	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
216,988	-	216,988	ذمم من أطراف ذات علاقة
672,158	-	672,158	الشقق المعدة للبيع - بالصافي
15,630,067	-	15,630,067	الاراضي المعدة للبيع - بالصافي
276,848	-	276,848	الحسابات المدينة المتنوعة
<b>25,334,466</b>	<b>-</b>	<b>25,334,466</b>	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
6,948,953	6,948,953	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
10,321	10,321	-	الاستثمار في شركة حليفة
54,235	54,235	-	مشاريع تحت التنفيذ
4,578,482	4,578,482	-	الاستثمارات العقارية - بالصافي
121,608	121,608	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
<b>11,713,599</b>	<b>11,713,599</b>	<b>-</b>	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>37,048,065</b>	<b>11,713,599</b>	<b>25,334,466</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
110,684	-	110,684	الذمم الدائنة
29,525	-	29,525	ذمم لأطراف ذات علاقة
19,978	-	19,978	مخصص ضريبة الدخل
1,443,684	-	1,443,684	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>1,603,871</b>	<b>-</b>	<b>1,603,871</b>	<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>35,444,194</b>	<b>11,713,599</b>	<b>23,730,595</b>	<b>الصافي</b>



## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## 27- تابع - تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها :

2021			الموجودات
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	<u>الموجودات المتداولة</u>
8,010,531	-	8,010,531	النقد والنقد المعادل
461,747	-	461,747	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
433,196	-	433,196	ذمم من أطراف ذات علاقة
915,758	-	915,758	الشقق المعدة للبيع - بالصافي
18,326,957	-	18,326,957	الاراضي المعدة للبيع - بالصافي
199,698	-	199,698	الحسابات المدينة المتنوعة
<b>28,347,887</b>	-	<b>28,347,887</b>	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
4,415,726	4,415,726	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
11,623	11,623	-	الاستثمار في شركة حليفة
10,780	10,780	-	شيكات برسم التحصيل - طويلة الاجل
53,515	53,515	-	مشاريع تحت التنفيذ
4,648,061	4,648,061	-	الاستثمارات العقارية - بالصافي
150,057	150,057	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
<b>9,289,762</b>	<b>9,289,762</b>	-	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>37,637,649</b>	<b>9,289,762</b>	<b>28,347,887</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
149,220	-	149,220	الذمم الدائنة
8,717	-	8,717	ذمم لأطراف ذات علاقة
85,740	-	85,740	مخصص ضريبة الدخل
1,132,155	-	1,132,155	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>1,375,832</b>	-	<b>1,375,832</b>	<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>36,261,817</b>	<b>9,289,762</b>	<b>26,972,055</b>	<b>الصافي</b>

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**28- ادارة المخاطر وأهدافها**  
**- مخاطر اسعار الفائدة**

ان الشركة معرضة لمخاطر اسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل الودائع لدى البنوك .

**- مخاطر الائتمان**

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف او عجز المدينون والاطراف الاخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة .

إن الشركة معرضة لمخاطر الائتمان حيث تتعامل بالذمم و هي مضمونة برهونات عقارية ، كما تم الاحتياط بمخصصات تدني تتناسب و مقدار التعثر المتوقع لها ، كما تحتفظ الشركة بالارصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة .

**- مخاطر السيولة**

تعمل الشركة على ادارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية .  
يلخص الجدول ادناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في 31 كانون الاول 2022 على اساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية واسعار الفائدة السوقية الحالية :

2022

المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
110,684	-	-	110,684
29,525	-	-	29,525
19,978	-	19,978	-
1,443,684	-	1,360,700	82,984
1,603,871	-	1,380,678	223,193

الذمم الدائنة  
ذمم لأطراف ذات علاقة  
مخصص ضريبة الدخل  
الحسابات الدائنة المتنوعة  
المجموع

2021

المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
149,220	-	-	149,220
8,717	-	-	8,717
85,740	-	85,740	-
1,132,155	-	1,023,935	108,220
1,375,832	-	1,109,675	266,157

الذمم الدائنة  
ذمم لأطراف ذات علاقة  
مخصص ضريبة الدخل  
الحسابات الدائنة المتنوعة  
المجموع

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**- مخاطر السيولة**

تقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة عن طريق الحفاظ على احتياطات والرقابة المستمرة للتدفقات النقدية الفعلية و موائمة استحقاقات الموجودات المالية مع المطلوبات المالية ، وتعتقد الادارة ان مخاطر السيولة غير جوهرية .

**ان السيولة في الشركة كما بتاريخ القوائم المالية كما يلي :**

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
28,347,887	25,334,466	الموجودات المتداولة
(1,375,832)	(1,603,871)	المطلوبات المتداولة
<b>26,972,055</b>	<b>23,730,595</b>	<b>رأس المال العامل</b>

**- مخاطر العملات**

ان معظم تعاملات الشركة تمت بالدينار الاردني وبالتالي فان اثر مخاطر العملات غير جوهرية على القوائم المالية .

**29- الأحداث اللاحقة**

لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية تؤثر جوهرياً على المركز المالي لها .

**30- ادارة رأس المال**

يتمثل الهدف الرئيس فيما يتعلق بإدارة رأس مال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية .

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال واجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل ، هذا ولم تقم الشركة باية تعديلات على الاهداف والسياسات والاجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة المالية الحالية والسابقة .

ان البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع و علاوة الاصدار والاحتياطي الاجباري والارباح المدورة والبالغ مجموعها 37,290,721 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2022 مقابل 38,005,454 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2021.

**31- الأرقام المقارنة**

تم اعادة تصنيف و تبويب بعض أرقام المقارنة لتلائم وتصنيف و تبويب أرقام الفترة المالية الحالية، و لم ينتج عن اعادة التصنيف و التبويب أي أثر على الربح أو حقوق الملكية للعام السابق.



**إقرار (1)**

يقر مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

**إقرار (2)**

يقر مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال.

الاسم	المنصب	التوقيع
الدكتور هيثم عبد الله عبد الحليم أبو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	
المهندس محمد خالد محمد نصر الله ممثلًا عن مستشفى ابن الهيثم	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد جيهاد كامل حميد الكباريتي ممثلًا عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس الإدارة	
المهندس عبد الله هيثم عبد الله أبو خديجة	عضو مجلس الإدارة	
الدكتور انس جميل احمد العبد	عضو مجلس الإدارة	
السيد نضال محمد عبدالله زهران	عضو مجلس الإدارة	
السيدة هبة عبدالله عبد الحليم أبو خديجة	عضو مجلس الإدارة	
السيد يوسف احمد حسن سارة ممثلًا عن الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار	عضو مجلس الإدارة	
السيد عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات	عضو مجلس الإدارة	

**إقرار (3)**

يقر رئيس مجلس الإدارة والمدير المالي للشركة الأردنية العقارية للتنمية بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للشركة للعام 2022.

هيثم شهير محمد المنير  
المدير المالي



الدكتور هيثم عبد الله عبد الحليم أبو خديجة  
رئيس مجلس الإدارة





### تقرير الحوكمة

الصادرة بالاستناد لأحكام المادتين (١٢ / ن) و (١١٨ / ب) من قانون الأوراق المالية رقم (١٨) لسنة ٢٠١٧ والمقررة بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠١٧/١٤٥٦) تاريخ ٢٠١٧/٥/٢٢

إيماناً من مجلس إدارة الشركة بالسير على مبادئ الإفصاح التام للمتعاملين من أجل تطوير العمل المؤسسي و وضع الإطار الأخلاقي داخل المؤسسة على أساس الشفافية والمحاسبة لتحسين نتائج أعمال الشركة والذي يؤدي في المحصلة إلى نظام أفضل للرقابة الداخلية وتحقيق هوامش ربح أفضل.



- أ - إن الشركة حريصة كل الحرص على تطبيق تعليمات الحوكمة وتفصيلها، من حيث المواد الواجب تطبيقها والمواد المراد تطبيقها، إن قامت الشركة بتشكيل اللجان الأربعة المنبثقة عن مجلس الإدارة تطبيقاً لتعليمات الحوكمة، وأن الشركة العقارية الأردنية تسعى لتطبيق كافة البنود من تلك التعليمات.
- ب - أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

الرقم	العضو	المنصب	صفة العضو (تنفيذي)	صفة العضو (مستقل)
١	السيد عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل
٢	الدكتور انس جميل احمد العبد من تاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٤	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل
٣	السيد نضال محمد عبدالله زهران من تاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٤	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل
٤	الدكتور هيثم عبدالله عبد الحليم ابو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٥	المهندس عبدالله هيثم عبدالله ابو خديجة	عضو مجلس الإدارة	تنفيذي	غير مستقل
٦	السيدة هبة عبدالله عبد الحليم ابو خديجة من تاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٤	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل

ج- أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان الممثل تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل

الرقم	العضو	اسم الممثل	المنصب	صفة العضو (تنفيذي)	صفة العضو (مستقل)
١	شركة مستشفى ابن الهيثم	المهندس محمد خالد محمد نصر الله	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٢	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	السيد جيهاد كامل حميد الكباريتي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٣	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار	السيد يوسف احمد حسن سارة	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل

د- أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين المستقلين وتحديد فيما إذا كان الممثل تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل

الرقم	العضو	اسم الممثل	المنصب	صفة العضو (تنفيذي)	صفة العضو (مستقل)
١	شركة المصانع العربية الدولية للأغذية والاستثمار حتى تاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٤	السيد زكريا جهاد عبد عبد الحليم ابو خديجة	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٢	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية حتى تاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٤	-	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٣	شركة عبر العالم للتكنولوجيا والمعلوماتية حتى تاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٤	السيد احمد باسل عدنان الكيلاني	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل

هـ - المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها

الرقم	الإسم	المنصب
١	المهندس / عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة	مساعد المدير العام
٢	السيد / هيثم شهير محمد المنير	المدير المالي و أمين سر مجلس الادارة
٣	السيد / عبد الرحيم محمد فهد الفواعير	مدقق داخلي

## و - عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها رئيس واعضاء مجلس الإدارة

الرقم	اسم العضو	عضويات مجالس الإدارة الحالية
١	الدكتور هيثم عبد الله عبد الحليم ابو خديجة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نائب رئيس مجلس إدارة الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار</li> <li>• عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم</li> </ul>
٢	المهندس محمد خالد محمد نصر الله	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لا يوجد له عضويات في مجالس إدارة شركات أخرى</li> </ul>
٣	السيد / جيهاد كامل حميد الكباريتي	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لا يوجد له عضويات في مجالس إدارة شركات أخرى</li> </ul>
٤	المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عضو مجلس إدارة الشركة الاولى للتمويل ممثلا عن مستشفى ابن الهيثم.</li> <li>• عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم ممثلا عن الشركة الاولى للتمويل</li> </ul>
٥	الدكتور انس جميل احمد العبد من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لا يوجد له عضويات في مجالس إدارة شركات أخرى</li> </ul>
٦	السيد نضال محمد عبد الله زهران من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	<ul style="list-style-type: none"> <li>• رئيس مجلس إدارة شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية</li> </ul>
٧	السيد عبدالرؤوف جميل عبدالرؤوف الزيات	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لا يوجد له عضويات في مجالس إدارة شركات أخرى</li> </ul>
٨	السيد يوسف احمد حسن سارة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لا يوجد له عضويات في مجالس إدارة شركات أخرى</li> </ul>
٩	السيدة هبة عبد الله عبد الرحيم ابو خديجة من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عضو مجلس إدارة الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار</li> <li>• عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم ممثلا عن شركة الامناء للاستثمار وإدارة المحافظ</li> </ul>

ز - إسم ضابط الارتباط : هيثم شهير محمد المنير

ح - أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

١- لجنة التدقيق	٢- لجنة الترشيحات والمكافآت
٣- لجنة إدارة المخاطر	٤- لجنة الحوكمة

ط - اسم رئيس واعضاء لجنة التدقيق وبذده تعريفية عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالامور المالية او المحاسبية

الرقم	اعضاء اللجنة	مؤهلات وخبرات اعضاء اللجنة
١	السيد نضال محمد عبدالله زهرا رئيساً من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	<ul style="list-style-type: none"> <li>الرئيس التنفيذي لمجموعة شركات عبر المفرق للتعددين</li> <li>رئيس مجلس ادارة شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية</li> </ul>
٢	السيد جيهاد كامل حميد الكباريتي	<ul style="list-style-type: none"> <li>مدير مديرية التفتيش في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ٢٠١٨-٢٠٠٨</li> <li>مدير إدارة فرع جنوب عمان في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ٢٠٢١-٢٠١٩</li> <li>نائب رئيس لجنة تسوية الحقوق الاستثنائية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي</li> <li>محاضر غير متفرغ في قانون الضمان الاجتماعي</li> <li>محاضر لدى مركز الثريا للدراسات في مجال التأمينات الاجتماعية</li> <li>مدرب لدى مركز الثريا للدراسات في مجال مهارات الاتصال والتعامل مع الجمهور</li> <li>عضو في الجمعية الأردنية لعلم الاجتماع</li> </ul>
٣	السيد يوسف احمد حسن ساره رئيساً حتى تاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٤	<ul style="list-style-type: none"> <li>مدقق داخلي في الشركة المتحدة للتأمين ٢٠١٠-٢٠٠٩</li> <li>محاسب رئيسي في شركة الأردن الدولية للاستثمار ٢٠١٩-٢٠١٠</li> <li>رئيس قسم المحاسبة قائم بأعمال المدير المالي لشركة مساكن كابيتال ٢٠٢٠-٢٠١٩</li> <li>قائم بأعمال مدير دائرة الرقابة والتدقيق الداخلي في جامعة العلوم التطبيقية الخاصة ٢٠٢١-حتى الآن</li> </ul>
٤	السيد محمد منير عبد الكريم الشاويش لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	<ul style="list-style-type: none"> <li>ماجستير محاسبة - جامعة العلوم التطبيقية ٢٠١٤</li> <li>مدير دائرة التدقيق الداخلي / مدارس الاتحاد ٢٠١٤ - لغاية الآن</li> <li>مدقق داخلي / جامعة العلوم التطبيقية ٢٠١١-٢٠١٤</li> </ul>

ي - اسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ، ولجنة الحوكمة ، ولجنة إدارة المخاطر

الرقم	اللجنة	اعضاء اللجنة
١	لجنة الترشيحات والمكافآت	الدكتور أنس جميل أحمد العبد / رئيساً من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة / عضوا من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		المهندس محمد خالد محمد نصر الله / عضوا من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		السيد يوسف احمد حسن ساره / رئيساً لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		السيد محمد منير عبد الكريم الشاويش / عضوا لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
٢	لجنة إدارة الحوكمة	السيد نضال محمد عبد الله زهران / رئيساً من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		الدكتور هيثم عبد الله عبد الرحيم ابو خديجة / عضوا من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		المهندس محمد خالد محمد نصر الله / عضوا من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		السيد يوسف احمد حسن ساره / رئيساً حتى تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		السيد احمد باسل عدنان الكيلاني / عضوا حتى تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
٣	لجنة إدارة المخاطر	السيد محمد منير عبد الكريم الشاويش / عضوا تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		الدكتور هيثم عبد الله عبد الرحيم ابو خديجة / رئيساً من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة / عضوا من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		السيد جيهاد كامل حميد الكباريتي / عضوا من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		السيد يوسف احمد حسن ساره / رئيساً من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		السيد محمد منير عبد الكريم الشاويش / عضوا من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤
		السيد احمد باسل عدنان الكيلاني / عضوا من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤

## ك - عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان أسماء الحاضرين

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	٠٢/٠٢	٠٤/٢٧	٠٥/٢٩	٠٧/٢٤	١٠/١٣	المجموع
١	لجنة التدقيق	السيد نضال محمد عبد الله زهران رئيساً من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	X	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		السيد جيهاد كامل حميد الكباريتي	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	٥
		السيد يوسف احمد حسن سارة	X	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		السيد يوسف احمد حسن سارة رئيساً لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	حضور	X	X	X	X	١
		السيد محمد منير عبد الكريم الشاويش لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	حضور	X	X	X		١
		الأعضاء						المجموع
٢	لجنة الترشيحات والمكافآت	الدكتور انس جميل احمد العبد رئيساً من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	X	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	X	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		المهندس محمد خالد محمد نصر الله من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	X	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		السيد يوسف احمد حسن سارة رئيساً لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	حضور	X	X	X	X	١
		السيد جيهاد كامل حميد الكباريتي لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	حضور	X	X	X	X	١
		السيد محمد منير عبد الكريم الشاويش لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	حضور	X	X	X	X	١
٣	لجنة إدارة المخاطر	الأعضاء						المجموع
		الدكتور هيثم عبد الله عبد الرحيم ابو خديجة رئيساً لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	X	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	X	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		السيد جيهاد كامل حميد الكباريتي من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	X	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		السيد يوسف احمد حسن سارة رئيساً لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	حضور	X	X	X	X	١
		السيد محمد منير عبد الكريم الشاويش لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	حضور	X	X	X	X	١
٤	لجنة الحوكمة	السيد احمد باسل عدنان الكيلاني لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	حضور	X	X	X	X	١
		الأعضاء						المجموع
		السيد نضال محمد عبد الله زهران رئيساً من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	X	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		المهندس محمد خالد محمد نصر الله من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	X	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		الدكتور هيثم عبد الله عبد الرحيم ابو خديجة من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	X	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		السيد يوسف احمد حسن سارة رئيساً لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	حضور	X	X	X	X	١
		السيد محمد منير عبد الكريم الشاويش لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	حضور	X	X	X	X	١
		السيد احمد باسل عدنان الكيلاني لغاية تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤	حضور	X	X	X	X	١

## ل - عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة.

اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي (السادة عبيدات والصالح) وذلك مرتين خلال سنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/٠٢ وبتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٣



م- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال سنة ٢٠٢٢ مع بيان الأعضاء الحاضرين

[illegible]

يقرر رئيس مجلس الإدارة وإكمال المعلومات والبيانات الواردة في تقرير الحوكمة  
رئيس مجلس الإدارة / د. هيثم عبد الله عبد الحليم أبو خديجة





مجمع شركة هامن العقارية



## مشروع إسكان ريفي - سياحي - منتجعات - عمان - ناعور - قرية قديمة حسب



أرض استثمارية مملوكة مرتفعة بالنواحي عمان - ناعور - طريق ناعور - فدان منطقة أم البساتين الموقع غرب مسافة ٣٠ كم من الطريق الرئيسي والأمانة السابقة قرية قديمة حسبان جوف ٣٠ المربط الخدمات ملاصقة المساحات ٩٦١,٠٠٠ هـ  
بها جزء منظم سكني في الموقع تحت الدراسة الاستثمارية للمشروع (مشروع)

## مشروع إسكان جرش - الكته

المقاربة  
الأممية للتنمية المستدامة JRCO



مشروع جرش الكته مقابل مديرية الزراعة بالتعاون مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري طريق جرش - ديبين الرئيسي جوار حديقة الأطفال الدولية محطة مرتفعة بالوراما وسط غابة أشجار كثيفة أراضي سكنية تجارية - منظمة مقاربات الخدمات منظمة المساحات ٢٠٠٤ - ٢٠٠٤ م







مكاتب الشركة



## جدول الأعمال لإجتماع الهيئة العامة العادي الثامن عشر

- ١- تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
- ٢- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال سنة ٢٠٢٢ ، والخطة المستقبلية.
- ٣- تلاوة تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١.
- ٤- الإطلاع على البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠٢٢/١٢/٣١.
- ٥- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن العام ٢٠٢٢ ضمن الحدود التي نص عليها القانون.
- ٦- انتخاب مدقق حسابات الشركة للسنة المالية المقبلة وتحديد أتعابه أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدھا.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،

د. هيثم عبدالله أبو خديجة

رئيس مجلس الإدارة