

ArabEast Investment for Real Estate  
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

التاريخ : 2020/02/24

المرجع : 2020/7

السادة / بورصة عمان المحترمين

**الموضوع : البيانات المالية السنوية المدققة للسنة المنتهية في 2019/12/31**

تحية طيبة وبعد ،،،  
مرفق طيه نسخة من البيانات المالية المدققة لشركة (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31 .

وأقبلوا فائق الاحترام ،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع  
المدير المالي / عمر الكركي

Date : 24/02/2020

Reference: 7/2020

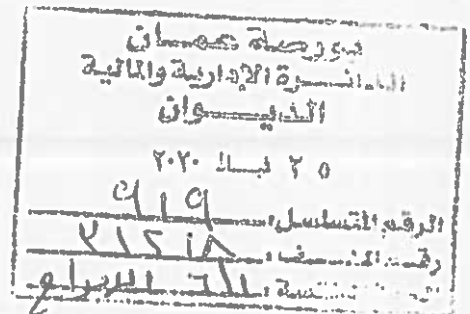
To \ Amman Stock Exchange

**Subject: Audited Financial Statements for the fiscal year ended 31/12/2019**

Attached the Audited Financial Statements of (Arab East Investment For Real Estate Ltd.) for the fiscal year ended 31/12/2019 .

Kindly accept our appreciation and respect

**Arab East Investment For Real Estate Ltd.**  
Financial manager \ Omar Karaki



# شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2019

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

صفحة

3 - 2	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
4	- قائمة المركز المالي الموحدة
5	- قائمة الدخل الموحدة
6	- قائمة الدخل الشامل الموحدة
7	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
8	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
19 - 9	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

### تقرير مدقق الحسابات المستقل

**السادة مساهمي**  
**شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**

**الرأي**  
لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2019 وكلاً من قائمة الدخل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2019 وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

**أساس الرأي**  
لقد تم تدقيقنا للقوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وإن حدود مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في الفقرة الخاصة بمسؤولية المدقق من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى لتدقيق القوائم المالية في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم إلزامنا بهذه المتطلبات وبمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

- فقرات توكيدية**
- تتضمن القوائم المالية المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ صافي قيمتها الدفترية (248,619) دينار ومشاريع تحت التطوير مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ صافي قيمتها الدفترية (1,146,593) دينار مقابل إتفاقيات مبرمة بين الشركة والجهات المذكورة.
  - تتضمن القوائم المالية المرفقة أرض تبلغ قيمتها الدفترية (3,933,017) دينار مسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، علماً بأن الشركة تحتفظ بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف في هذه الأرض.

**أمور التدقيق الرئيسية**  
أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي في تقديرنا المهني ذات أهمية جوهرية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة وتكوين رأينا حولها، دون إبداء رأيا منفصلاً حول هذه الأمور. هذا ولم يتبين لنا أية أمور تدقيق مهمة يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية.

**المعلومات الأخرى**  
المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي يتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها. أن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول القوائم المالية الموحدة للشركة لا يشمل هذه المعلومات ولا يتضمن أي شكل من أشكال التأكيد بخصوصها، حيث تقتصر مسؤوليتنا على قراءة هذه المعلومات لتحديد فيما إذا كانت تتضمن أية أخطاء جوهرية أو إذا كانت تتعارض بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة للشركة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية التدقيق، وإذا تبين لنا نتيجة قيامنا بعملنا وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات فإنه يجب علينا الإشارة إلى ذلك في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للشركة. هذا ولم يتبين لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية.

**مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية الموحدة**  
إن إعداد وعرض القوائم المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. وكجزء من مسؤولية مجلس الإدارة عن إعداد القوائم المالية الموحدة، فإنه يجب عليه تقييم مدى قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح في القوائم المالية الموحدة، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالاستمرارية بما في ذلك أساس الإستمرارية المحاسبي، ما لم يكن هناك نية لدى مجلس الإدارة بتصفية الشركة أو وقف عملياتها أو لم يكن لديه خيار منطقي آخر بخلاف ذلك.

### مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها الى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف الى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة، وبالرغم من أن درجة القناعة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من القناعة، إلا أنها لا تشكل ضماناً لاكتشاف كافة الأخطاء الجوهرية في حال وجودها. قد تنتج الأخطاء في القوائم المالية الموحدة بسبب الخطأ أو الإحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية لمستخدمي القوائم المالية.

نعتمد عند قيامنا بإجراءات التدقيق على تقديرنا وشكنا المهني خلال مراحل التدقيق المختلفة، وتشمل إجراءاتنا ما يلي:

- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، ونقوم بمراجعة تلك المخاطر خلال تخطيطنا وتنفيذنا لإجراءات التدقيق وحصولنا على أدلة التدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة، منوهين أن مخاطر عدم إكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصودة لما يتضمنه الإحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف أو تحريف أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- تقييم أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة وليس بهدف إبداء رأياً منفصلاً حول مدى فعالية هذه الأنظمة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة وتقييم مدى معقولية تقديرات الإدارة بما في ذلك كفاية الإفصاحات الخاصة بها.
- تقييم مدى ملاءمة أساس الإستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول إستمرارية الشركة وذلك إستناداً الى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا تبين لنا وجود شكوك حول إستمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة الى إفصاحات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تتضمن القوائم المالية الموحدة الإفصاحات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة بما يفيد عدم كفاية الإفصاحات.
- تقييم محتوى وطريقة عرض القوائم المالية الموحدة والإفصاحات الخاصة بها، وتحديد فيما إذا كانت هذه القوائم تعكس العمليات الأساسية للشركة والأحداث الخاصة بها بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالشركات والأنشطة التجارية التي تتضمنها القوائم المالية الموحدة حيث أن مسؤولية الإشراف على تدقيق القوائم المالية الموحدة وإبداء الرأي حولها هو من مسؤوليتنا وحدنا.
- إبلاغ إدارة الشركة بنطاق وتوقيت عملية التدقيق بالإضافة الى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية التي نلمسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- إبلاغ إدارة الشركة بالالتزامنا بقواعد السلوك المهني الخاصة بالإستقلالية وبكافة الأمور التي من شأنها التأثير على إستقلاليتنا والإجراءات الوقائية المتخذة من قبلنا في هذا الخصوص.
- إبلاغ إدارة الشركة بأمور التدقيق الهامة الخاصة بالسنة الحالية والإفصاح عن تلك الأمور بتقريرنا حول القوائم المالية الموحدة، ما لم يكن هناك أية قوانين أو تشريعات لا تجيز قيامنا بذلك أو إذا كانت الأضرار من عملية الإفصاح تفوق المنافع المتوقعة نتيجة ذلك.

### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالصادقة عليها.

**المهنيون العرب**  
إبراهيم حمودة  
إجازة رقم (606)



عمان في 19 شباط 2020

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2019  
(بالدينار الأردني)

2018	2019	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
8,480,810	8,253,314	3	استثمارات عقارية في أراضي
3,342,783	1,395,212	3	مشاريع تحت التطوير
1	1		ممتلكات ومعدات
10,055,139	10,244,459	14	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
33,828	51,630	4	استثمار في شركات زميلة
1,165,006	1,044,706	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
<b>23,077,567</b>	<b>20,989,322</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
9,251,585	9,255,954	3	أراضي معدة للبيع
317,971	307,174	6	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
2,015,453	1,661,259	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
39,375	24,110	8	النقد وما في حكمه
<b>11,624,384</b>	<b>11,248,497</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>34,701,951</b>	<b>32,237,819</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		9	<b>حقوق الملكية</b>
9,996,082	9,996,082		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
2,397,733	2,397,733		علاوة إصدار
4,211,707	4,237,110		احتياطي إجباري
8,340,577	8,340,577		احتياطي اختياري
(653,418)	(773,718)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(309,923)	(81,292)		خسائر متراكمة
<b>23,982,758</b>	<b>24,116,492</b>		<b>صافي حقوق مساهمي الشركة</b>
489,341	68,531		حقوق غير المسيطرين
<b>24,472,099</b>	<b>24,185,023</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
387,011	387,011		أرباح مؤجلة
5,430,354	5,570,862	14	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
614,045	1,082,225	10	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
<b>6,431,410</b>	<b>7,040,098</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
600,000	130,000	10	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
3,198,442	882,698	11	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
<b>3,798,442</b>	<b>1,012,698</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>10,229,852</b>	<b>8,052,796</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>34,701,951</b>	<b>32,237,819</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019  
(بالدينار الأردني)

2018	2019	إيضاح	
-	2,976,010		إيرادات بيع أراضي
-	(2,257,536)		كلفة أراضي مبيعة
-	<b>718,474</b>		<b>مجمّل الربح</b>
(24)	-		خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(198,663)	(354,194)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(981)	14,885	4	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(123,594)	(123,461)	12	مصاريف إدارية
(111,324)	(128,980)		مصاريف تمويل
24,754	(14,546)		صافي (مصاريف) إيرادات أخرى
<b>(409,832)</b>	<b>112,178</b>		<b>ربح (خسارة) السنة</b>
<b>ويعود إلى:</b>			
(399,821)	254,034		مساهمي الشركة
(10,011)	(141,856)		حقوق غير المسيطرين
<b>(409,832)</b>	<b>112,178</b>		<b>ربح (خسارة) السنة</b>
<b>(0.040)</b>	<b>0.025</b>	13	حصة السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة من ربح (خسارة) السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"



شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019  
(بالدينار الأردني)

2018	2019	
(409,832)	112,178	ربح (خسارة) السنة
(15,086)	(120,300)	بنود الدخل الشامل الأخرى:
(424,918)	(8,122)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(414,907)	133,734	إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
(10,011)	(141,856)	مساهمي الشركة
(424,918)	(8,122)	حقوق غير المسيطرين

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"



شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2019  
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	احتياطات		التغير المتراكم في القيمة العادلة	خسائر متراكمة	صافي حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية	
		إجباري	اختياري						
9,996,082	2,397,733	4,211,707	8,340,577	(653,418)	(309,923)	23,982,758	489,341	24,472,099	الرصيد كما في 2019/1/1
-	-	-	-	-	-	-	(278,954)	(278,954)	حقوق غير المسيطرين
-	-	-	-	(120,300)	254,034	133,734	(141,856)	(8,122)	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	25,403	-	-	(25,403)	-	-	-	احتياطي إجباري
9,996,082	2,397,733	4,237,110	8,340,577	(773,718)	(81,292)	24,116,492	68,531	24,185,023	الرصيد كما في 2019/12/31
9,996,082	2,397,733	4,211,707	8,340,577	(638,332)	89,898	24,397,665	499,352	24,897,017	الرصيد كما في 2018/1/1
-	-	-	-	(15,086)	(399,821)	(414,907)	(10,011)	(424,918)	اجمالي الدخل الشامل للسنة
9,996,082	2,397,733	4,211,707	8,340,577	(653,418)	(309,923)	23,982,758	489,341	24,472,099	الرصيد كما في 2018/12/31

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019  
(بالدينار الأردني)

2018	2019	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(409,832)	112,178	ربح (خسارة) السنة
981	(14,885)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
-	(718,474)	أرباح بيع أراضي
198,663	354,194	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
		<b>التغير في رأس المال العامل</b>
367	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(36,754)	10,797	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
203,150	51,838	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(43,425)	(204,352)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الإستثمارية</b>
(3,161)	521,590	إستثمارات عقارية ومشاريع تحت التطوير
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(39,923)	(1,820)	تسهيلات إئتمانية
-	(278,954)	حقوق غير المسيطرين
(45,030)	(51,729)	ذمم جهات ذات علاقة
(84,953)	(332,503)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية</b>
(131,539)	(15,265)	<b>التغير في النقد وما في حكمه</b>
170,914	39,375	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<b>39,375</b>	<b>24,110</b>	<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

**شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**  
**31 كانون الأول 2019**  
**(بالدينار الأردني)**

**1 . عام**

تأسست **شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية** كشركة ذات مسؤولية محدودة بتاريخ 7 حزيران 1995، وسجلت تحت رقم (4024) هذا وقد قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي الذي عقد بتاريخ 23 تشرين الثاني 2003 تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة وقد تم استكمال إجراءات التحويل بتاريخ 16 شباط 2004 وسجلت كشركة مساهمة عامة تحت رقم (348)، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها القيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري على اختلاف أنواعه ومجالاته وغاياته واستخداماته وفقاً للقوانين والأنظمة السارية.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية – الأردن.

يتم توحيد القوائم المالية الموحدة المرفقة مع القوائم المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (69.55%) من رأسمال الشركة.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 19 شباط 2020، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

**2 . ملخص لأهم السياسات المحاسبية**

**أسس إعداد القوائم المالية الموحدة**

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهر القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق إعتباراً من بداية السنة المالية الحالية.

**أسس توحيد القوائم المالية الموحدة**

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة الخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يتحقق ما يلي:

- سيطرة الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة التي تمنح الشركة الأم القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها).
- تعرض الشركة الأم أو حقوقها للعوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في قائمة الدخل الموحدة حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق الملكية في الشركات التابعة.  
وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم:

رأس المال	طبيعة النشاط	نسبة الملكية	إسم الشركة التابعة
10,000	إستثمار عقاري	%50	الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%74	شركة الملحق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%58	شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%61	شركة نور الشرق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%100	شركة دغليب للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%100	شركة أسرار للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%50	شركة الإفصاح للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية

إن جميع الشركات المذكورة أعلاه مسجلة وتمارس أعمالها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

#### تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2019، وتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة والمعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيقها :

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)	مفهوم الأعمال (تعديلات)	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2020
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2021

#### استخدام التقديرات

إن اعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها، ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد القوائم المالية الموحدة:

- تقوم الادارة بإعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند إحتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما اذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

#### الاستثمارات العقارية في أراضي

تظهر الاستثمارات العقارية في الأراضي التي يحتفظ بها من أجل تأجيرها أو لحين حصول زيادة في قيمتها السوقية بالكلفة.

#### الأراضي المعدة للبيع

تظهر الأراضي المعدة للبيع بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

#### مشاريع تحت التطوير

تظهر العقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن الكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزاً للبيع.

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل عند الشراء) وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

#### القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية، في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها، في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة 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).

#### الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

سيارات 10%

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

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

### الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته 20% إلى 50% من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية، تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة، تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة، إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركات الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركات الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركات الزميلة.

### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الإنتمانية المتوقعة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

### النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

### الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

### عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالإعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (عقود الإيجار التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم الشركة أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدة عقد الإيجار.

### المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

### 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.

### مصاريف الإقراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في قائمة الدخل الموحدة خلال السنة التي استحققت بها.

### الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من تقديم الخدمات مع مرور الوقت وحسب نسبة الإنجاز، وفي جميع الأحوال يشترط إمكانية قياس الإيرادات بموثوقية كافية.

يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

#### العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

#### ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزيل في الفترة المالية وإنما في فترات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزيل لأغراض ضريبية.

### 3. استثمارات عقارية في أراضي وأراضي معدة للبيع ومشاريع تحت التطوير

2018	2019	
13,799,378	13,576,251	أراضي مسجلة ملكيتها باسم الشركة وشركاتها التابعة
3,933,017	3,933,017	أرض مسجلة ملكيتها باسم شركة تطوير العقارات / الشركة الأم
2,196,190	248,619	مشاريع تحت التطوير مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
1,146,593	1,146,593	مشاريع تحت التطوير مع نقابة المهندسين الأردنيين
<b>21,075,178</b>	<b>18,904,480</b>	

إن الحركة على الإستثمارات العقارية في الأراضي وأراضي معدة للبيع ومشاريع تحت التطوير هي كما يلي:

2018	2019	
21,072,017	21,075,178	الرصيد في بداية السنة
3,161	86,838	إضافات
-	(2,257,536)	كلفة بيع أراضي
<b>21,075,178</b>	<b>18,904,480</b>	

- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالإستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.
- تحتفظ الشركة بإقرارات خطية لصالحتها مقابل حق التصرف في الأراضي الغير مسجلة باسمها.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2015 برفع دعوى ضد وزارة الطاقة والثروة المعدنية موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة الإستئناف بإلزام الوزارة بدفع مبلغ (3,182) دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إستلام أية مبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2016 برفع دعوى ضد وزارة الأشغال العامة والإسكان موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة التمييز برد التمييز المقدم من قبل الوزارة وإلزامها بدفع مبلغ (156,500) دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إستلام أية مبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.



#### 4 . استثمار في شركات زميلة

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة:

الرصيد في نهاية السنة	الحصة من إطفاء الخسائر	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
7,838	-	2,427	5,411	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
5,000	-	-	5,000	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
4,981	-	(19)	5,000	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
3,443	-	-	3,443	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
1,918	-	(1,018)	2,936	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
1	-	-	1	الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات ذ.م.م
4,725	-	-	4,725	شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
5,000	-	-	5,000	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
17,369	2,917	13,495	957	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
1,355	-	-	1,355	شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
<b>51,630</b>	<b>2,917</b>	<b>14,885</b>	<b>33,828</b>	

إن جميع الشركات الزميلة المبينة أعلاه غير مدرجة في أسواق مالية وعليه لا يوجد لها قيم سوقية.

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

نسبة الملكية	النشاط	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الأعمال
50%	إستثماري	2,138,782	2,123,105	11,072	4,855
50%	إستثماري	1,621,731	1,611,731	-	-
50%	إستثماري	9,961	-	-	(39)
35%	إستثماري	6,224,178	6,214,201	-	-
36%	إستثماري	9,129,807	9,124,400	174	(2,872)
25%	إستثمارات وتدريب	479,200	2,492,296	-	-
47%	إستثماري	2,335,606	2,325,606	-	-
50%	إستثماري	1,133,320	1,123,320	-	-
19%	إستثماري	1,477,292	1,387,622	177,873	69,670
14%	إستثماري	5,039,708	5,029,708	-	-
		<b>29,589,585</b>	<b>31,431,989</b>	<b>189,119</b>	<b>71,614</b>

#### 5 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

2018	2019	
1,158,706	1,038,706	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
6,300	6,000	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
<b>1,165,006</b>	<b>1,044,706</b>	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (412,800) دينار كما في نهاية عام 2019.

6 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2018	2019	
306,781	296,411	ذمم مدينة تخص بيع أراضي
11,190	10,763	متفرقة
<b>317,971</b>	<b>307,174</b>	

7 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل تخص أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن، وتتضمن هذه الموجودات أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (492,187) دينار كما في نهاية عام 2019.

8 . النقد وما في حكمه

2018	2019	
245	500	نقد في الصندوق
39,130	23,610	حسابات جارية لدى البنوك
<b>39,375</b>	<b>24,110</b>	

9 . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (9,996,082) دينار أردني / سهم كما في 31 كانون الأول 2019 و 2018.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار (2,397,733) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2019 و 2018، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار واحد.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10% خلال السنة والسنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة لا تزيد عن 20% خلال السنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركات التابعة، ويتم إظهار حقوق غير المسيطرين في قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة المركز المالي الموحدة كبنود منفصل عن حقوق ملكية حملة أسهم الشركة.

10 . تسهيلات انتمائية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض	دينار	9.9%	2020 - 2024	2,700,000	<b>1,212,225</b>

تم منح التسهيلات الائتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة (904,987) دينار كما في 31 كانون الأول 2019.

11 . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019	
2,565,582	198,000	مقبوضات على حساب بيع أراضي
319,063	378,960	ذمم دائنة
238,222	236,053	مخصص تطوير
69,995	69,685	أمانات مساهمين
5,580	-	أمانات أعضاء مجلس الإدارة
<b>3,198,442</b>	<b>882,698</b>	

12 . مصاريف إدارية

2018	2019	
47,997	50,715	رواتب وأجور وملحقاتها
24,000	21,600	تتقالات أعضاء مجلس الإدارة
21,790	20,803	أتعاب مهنية
12,323	13,681	رسوم ورخص واشتراكات
3,360	3,360	إيجارات
1,792	1,811	مصاريف الهيئة العامة
600	1,200	الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
11,732	10,291	متفرقة
<b>123,594</b>	<b>123,461</b>	

13 . حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة

2018	2019	
(399,821)	254,034	ربح (خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة
9,996,082	9,996,082	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<b>(0.040)</b>	<b>0.025</b>	

#### 14 . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

الرصيد القائم	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة	مدين	دائن
-	تمويلي	شركة زميلة	المكمان للاستثمارات العقارية ذ.م.م	1,099,081	-
-	تمويلي	شركة زميلة	الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م	561,660	-
-	تمويلي	شركة زميلة	جنة للاستثمارات ذ.م.م	3,497,094	-
-	تمويلي	شركة زميلة	الاستثمارية المنبثقة للاستشارات ذ.م.م	119,796	-
-	تمويلي	شركة زميلة	الثلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	1,065,644	-
-	تمويلي	شركة زميلة	الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	805,865	-
-	تمويلي	شركة زميلة	بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	2,145,746	-
-	تمويلي	شركة زميلة	أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م	268,300	-
-	تمويلي	شركة زميلة	القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	681,273	-
5,348,147	تمويلي	شركة شقيقة	الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م	-	-
217,734	تمويلي	الشركة الأم	تطوير العقارات م.ع.م	-	-
4,981	تمويلي	شركة زميلة	واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	-	-
<b>5,570,862</b>				<b>10,244,459</b>	

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا (48,488) دينار خلال عام 2019 مقابل (46,196) دينار لعام 2018.

#### 15 . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2014.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام 2015، 2016، 2017 و2018 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل نتائج أعمال الشركة لعام 2019 بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

#### 16 . القطاعات التشغيلية

تمارس الشركة نشاط الاستثمار في الأوراق المالية ونشاط الاستثمار في العقارات وذلك ضمن حدود المملكة الأردنية الهاشمية فقط، وذلك كما يلي:

2018	2019	
(198,687)	(354,194)	الخسائر المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
-	2,976,010	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
3,180,459	2,705,965	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
21,075,178	18,904,480	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

## 17. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية، تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك والذمم الدائنة.

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

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

2019			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
1,661,259	-	-	1,661,259
1,044,706	-	-	1,044,706
2,705,965	-	-	2,705,965
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل			
2018			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
2,015,453	-	-	2,015,453
1,165,006	-	-	1,165,006
3,180,459	-	-	3,180,459
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل			

## 18. إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة إستخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر، تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة، يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في القوائم المالية الموحدة.

### 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 أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة (270,596) دينار لعام 2019 مقابل (318,045) دينار لعام 2018.

#### مخاطر السيولة

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

ويخصص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما في بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

2019	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	130,000	1,082,225	1,212,225
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	882,698	-	882,698
ذمم جهات ذات علاقة	-	5,570,862	5,570,862
أرباح مؤجلة	-	387,011	387,011
	<b>1,012,698</b>	<b>7,040,098</b>	<b>8,052,796</b>

2018	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	600,000	614,045	1,214,045
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	3,198,442	-	3,198,442
ذمم جهات ذات علاقة	-	5,430,354	5,430,354
أرباح مؤجلة	-	387,011	387,011
	<b>3,798,442</b>	<b>6,431,410</b>	<b>10,229,852</b>

#### مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية، حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

#### 19. إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة، ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون إلى حقوق الملكية:

2018	2019	
1,214,045	1,212,225	مجموع الديون
24,472,099	24,185,023	صافي حقوق الملكية
<b>%5</b>	<b>%5</b>	<b>نسبة الديون إلى حقوق الملكية</b>

# **Arab East for Real Estate Investments**

**Public Shareholding Company**

**Consolidated Financial Statements**

**31 December 2019**

---



**Arab East for Real Estate Investments  
Public Shareholding Company**

---

	<u>Pages</u>
- Independent auditor report	2 - 3
- Consolidated statement of financial position	4
- Consolidated statement of profit or loss	5
- Consolidated statement of comprehensive income	6
- Consolidated statement of changes in equity	7
- Consolidated statement of cash flows	8
- Notes to the consolidated financial statements	9 - 19



**INDEPENDENT AUDITOR REPORT**

**To The Shareholders of  
Arab East for Real Estate Investments  
Public Shareholding Company  
Amman – Jordan**

**Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of Arab East for Real Estate Investments PLC, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2019, consolidated statement of profit or loss, consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Company as at 31 December 2019, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

**Basis for Opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in the Hashemite Kingdom of Jordan, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

**Emphasis of Matters**

- The accompanying consolidated financial statements include projects under construction registered in the name of Housing and Urban Development Corporation amounting to JOD (248,619), and projects under construction registered in the name of Jordan Engineers Association amounting to JOD (1,146,593) against signed agreements with those parties.
- The accompanying consolidated financial statements include a land registered in the name of Real Estate Development Company (Parent Company) amounting to JOD (3,933,017). The company maintains confirmation letter regarding the full authorization use of the land.

**Key Audit Matters**

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current year. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. We have determined that there are no key audit matters to communicate in our report.

**Other Information**

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

**Responsibilities of Management for the Consolidated Financial Statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRSs, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.



#### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:


- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.
- We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.
- We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.
- From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

#### **Report on Other Legal and Regulatory Requirements**

The Company maintains proper accounting records and the accompanying consolidated financial statements are in agreement therewith and with the financial data presented in the Board of Directors' report, and we recommend the General Assembly to approve it.

19 February 2020  
Amman - Jordan



  
**Arab Professionals**  
**Ibrahim Hammoudeh**  
License No. (606)

**Arab East for Real Estate Investments**  
**Public Shareholding Company**  
**Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2019**

(In Jordanian Dinar)

Assets	Notes	2019	2018
<b>Non - Current Assets</b>			
Investment properties in lands	3	8,253,314	8,480,810
Projects under development	3	1,395,212	3,342,783
Property and equipment		1	1
Amounts due from related parties	14	10,244,459	10,055,139
Investment in associate companies	4	51,630	33,828
Financial assets at fair value through other comprehensive income	5	1,044,706	1,165,006
<b>Total Non - Current Assets</b>		<u>20,989,322</u>	<u>23,077,567</u>
<b>Current Assets</b>			
Lands held for sale	3	9,255,954	9,251,585
Receivables and other assets	6	307,174	317,971
Financial assets at fair value through profit or loss	7	1,661,259	2,015,453
Cash and cash equivalents	8	24,110	39,375
<b>Total Current Assets</b>		<u>11,248,497</u>	<u>11,624,384</u>
<b>Total Assets</b>		<u><b>32,237,819</b></u>	<u><b>34,701,951</b></u>
<b>Equity and Liabilities</b>			
<b>Shareholder's Equity</b>	9		
Paid - in capital		9,996,082	9,996,082
Additional paid - in capital		2,397,733	2,397,733
Statutory reserve		4,237,110	4,211,707
Voluntary reserve		8,340,577	8,340,577
Cumulative changes in fair value of financial assets		(773,718)	(653,418)
Accumulated losses		(81,292)	(309,923)
<b>Total Shareholder's Equity</b>		<u>24,116,492</u>	<u>23,982,758</u>
Non-controlling interest		68,531	489,341
<b>Total Equity</b>		<u><b>24,185,023</b></u>	<u><b>24,472,099</b></u>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non - Current Liabilities</b>			
Deferred revenues		387,011	387,011
Amounts due to related parties	14	5,570,862	5,430,354
Bank facilities - long term	10	1,082,225	614,045
<b>Total Non - Current Liabilities</b>		<u>7,040,098</u>	<u>6,431,410</u>
<b>Current Liabilities</b>			
Bank facilities - short term	10	130,000	600,000
Payables and other liabilities	11	882,698	3,198,442
<b>Total Current Liabilities</b>		<u>1,012,698</u>	<u>3,798,442</u>
<b>Total Liabilities</b>		<u>8,052,796</u>	<u>10,229,852</u>
<b>Total Equity and Liabilities</b>		<u><b>32,237,819</b></u>	<u><b>34,701,951</b></u>

"The accompanying notes from (1) to (19) are integral part of these consolidated financial statements"

**Arab East for Real Estate Investments  
Public Shareholding Company**  
**Consolidated Statement of Profit or Loss For the Year Ended 31 December 2019**

(In Jordanian Dinar)

	Notes	2019	2018
Properties sales		2,976,010	-
Properties cost of sales		(2,257,536)	-
<b>Gross profit</b>		<b>718,474</b>	<b>-</b>
Loss of sales of Financial assets at fair value through other comprehensive income		-	(24)
Changes in fair value of financial assets through profit or loss		(354,194)	(198,663)
Company's share from associate companies operations	4	14,885	(981)
Administrative expenses	12	(123,461)	(123,594)
Finance costs		(128,980)	(111,324)
Other (expenses) revenues		(14,546)	24,754
<b>Profit (loss) for the year</b>		<b>112,178</b>	<b>(409,832)</b>
<b>Profit (loss) for the year attributable to :</b>			
Owners of the parent		254,034	(399,821)
Non-controlling interest		(141,856)	(10,011)
<b>Profit (loss) for the year</b>		<b>112,178</b>	<b>(409,832)</b>
<b>Basic and diluted earnings (losses) per share</b>	13	<b>0.025</b>	<b>(0.040)</b>

"The accompanying notes from (1) to (19) are integral part of these consolidated financial statements"

**Arab East for Real Estate Investments  
Public Shareholding Company  
Consolidated Statement of Comprehensive Income For the Year Ended 31 December 2019**

**(In Jordanian Dinar)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Profit (loss) for the year	112,178	(409,832)
<b>Other comprehensive income:</b>		
Changes in fair value of financial assets through other comprehensive income	<u>(120,300)</u>	<u>(15,086)</u>
<b>Total comprehensive income for the year</b>	<u><b>(8,122)</b></u>	<u><b>(424,918)</b></u>
<b>Total comprehensive income for the year attributable to :</b>		
Owners of the parent	133,734	(414,907)
Non-controlling interest	<u>(141,856)</u>	<u>(10,011)</u>
	<u><b>(8,122)</b></u>	<u><b>(424,918)</b></u>

"The accompanying notes from (1) to (19) are integral part of these consolidated financial statements"

**Arab East for Real Estate Investments**  
**Public Shareholding Company**  
**Consolidated Statement of Changes in Equity For the Year Ended 31 December 2019**  
**(In Jordanian Dinar)**

	Paid - in capital	Additional Paid - in capital	Reserves		Fair value adjustments	Accumulated losses	Total shareholder's equity	Non-controlling interest	Total Equity
			Statutory	Voluntary					
Balance at 1 January 2019	9,996,082	2,397,733	4,211,707	8,340,577	(653,418)	(309,923)	23,982,758	489,341	24,472,099
Non-controlling interest	-	-	-	-	-	-	-	(278,954)	(278,954)
Total comprehensive income for the year	-	-	-	-	(120,300)	254,034	133,734	(141,856)	(8,122)
Statutory reserve	-	-	25,403	-	-	(25,403)	-	-	-
Balance at 31 December 2019	9,996,082	2,397,733	4,237,110	8,340,577	(773,718)	(81,292)	24,116,492	68,531	24,185,023
Balance at 1 January 2018	9,996,082	2,397,733	4,211,707	8,340,577	(638,332)	89,898	24,397,665	499,352	24,897,017
Total comprehensive income for the year	-	-	-	-	(15,086)	(399,821)	(414,907)	(10,011)	(424,918)
Balance at 31 December 2018	9,996,082	2,397,733	4,211,707	8,340,577	(653,418)	(309,923)	23,982,758	489,341	24,472,099

"The accompanying notes from (1) to (19) are integral part of these consolidated financial statements"



**Arab East for Real Estate Investments  
Public Shareholding Company  
Consolidated Statement of Cash Flows For the Year Ended 31 December 2019**

(In Jordanian Dinar)

	2019	2018
<b>Operating Activities</b>		
Profit (Loss) for the year	112,178	(409,832)
Company's share from associate companies operations	(14,885)	981
Properties sales gains	(718,474)	-
Changes in fair value of financial assets through profit or loss	354,194	198,663
<b>Changes in Working Capital</b>		
Financial assets at fair value through other comprehensive income	-	367
Receivables and other assets	10,797	(36,754)
Payables and other liabilities	51,838	203,150
<b>Net cash flows used in operating activities</b>	<u>(204,352)</u>	<u>(43,425)</u>
<b>Investing Activities</b>		
Investment properties and projects under development	<u>521,590</u>	<u>(3,161)</u>
<b>Financing Activities</b>		
Bank facilities	(1,820)	(39,923)
Non-controlling interest	(278,954)	-
Amounts due from/ to related parties	<u>(51,729)</u>	<u>(45,030)</u>
<b>Net cash flows used in financing activities</b>	<u>(332,503)</u>	<u>(84,953)</u>
<b>Changes in cash and cash equivalents</b>	(15,265)	(131,539)
Cash and cash equivalents, beginning of year	<u>39,375</u>	<u>170,914</u>
<b>Cash and cash equivalents, end of year</b>	<u><b>24,110</b></u>	<u><b>39,375</b></u>

"The accompanying notes from (1) to (19) are integral part of these consolidated financial statements"

**Arab East for Real Estate Investments  
Public Shareholding Company  
Notes to the consolidated Financial Statements  
31 December 2019**

**(In Jordanian Dinar)**

---

**1 . General**

Arab East for Real Estate Investments Company PLC. was established on 16 February 2004 as a Public Shareholding Company and registered at the Ministry of Trade and Industry under number (348). The Company head office is in the Hashemite Kingdom of Jordan. The Company's main objective is exercising all real estate investment activities.

The Company stocks are listed in Amman Stock Exchange – Jordan.

The accompanying consolidated financial statements are consolidated with the parent's Company financial statements (Real Estate Development Company PLC) which owns (69.55%) of the Company's shares.

The accompanying consolidated financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors in their meeting held on 19 February 2020 and it is subject to the General assembly approval.

**2 . Summary of significant accounting policies**

**Basis of preparation consolidated financial statements**

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards.

The consolidated financial statements have been prepared on historical cost basis except for financial assets at fair value.

The consolidated financial statements are presented in Jordanian Dinar which is the functional currency of the Company.

The accounting policies are consistent with those used in the previous year, except for the adoption of new and amended standards effective as at the beginning of the year.

**Principles of Consolidation**

The consolidated financial statements comprise of the financial statements of the Company and its subsidiaries where the Company has the power to govern the financial and operating policies of the subsidiary so as to obtain benefits from their activities. The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the Company using consistent accounting policies. All balances, transactions, income, and expenses between the Company and its subsidiaries are eliminated.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continue to be consolidated until the date that such control ceases.

The results of operations of the subsidiaries are consolidated in the statement of comprehensive income from the acquisition date which is the date on which control over subsidiaries is transferred to the Company. The results of operation of the disposed subsidiaries are consolidated in the comprehensive income to the disposal date which is the date on which the Company loses control over the subsidiaries.

The following subsidiaries have been consolidated:

Company	Ownership	Paid capital	Activity
Al Fanneyyah Lelmantojat Al Kharasaneayah LLC	50%	10,000	Real estate development
Al - Molheq for Real Estate Investments LLC	74%	10,000	Real estate development
Daret Amman for Housing Projects LLC	58%	10,000	Real estate development
Noor Al Sharq for Real Estate Investments LLC	61%	10,000	Real estate development
Dghalleeb for Real Estate Investments LLC	100%	10,000	Real estate development
Asrar for Real Estate Investments LLC	100%	10,000	Real estate development
Al - Ifsah for Real Estate Investments LLC	50%	10,000	Real estate development

All of the above mentioned companies registered and operates inside of the Hashemite Kingdom of Jordan.

#### Adoption of new and revised IFRS standards

The following standards have been published that are mandatory for accounting periods after 31 December 2019. Management anticipates that the adoption of new and revised Standards will have no material impact on the consolidated financial statements of the Company.

Standard No.	Title of Standard	Effective Date
IFRS 3	Definition of a Business (Amendments)	1 January 2020
IFRS 17	Insurance Contracts	1 January 2021

#### Use of Estimates

Preparation of the consolidated financial statements and the application of accounting policies require the Company's management to estimate and assess some items affecting financial assets and liabilities and to disclose contingent liabilities. These estimates and assumptions also affect certain elements of the Company's assets, liabilities and provisions, and revenue and expenses, and require estimating and assessing the amounts and timing of future cash flows. The mentioned estimates and assumptions are based on multiple factors with varying degrees of assessment and uncertainty. Moreover, the actual results may differ from the estimates due to the changes resulting from the conditions and circumstances of those estimates in the future.

Management believes that the estimates are reasonable and are as follows:

- Management reviews periodically the tangible assets in order to assess the depreciation for the year based on the useful life and future economic benefits. Any impairment is taken to the consolidated statement of profit or loss.
- The measurement of impairment losses under IFRS 9 requires judgment, in particular, the estimation of the amount and timing of future cash flows and collateral values when determining impairment losses and the assessment of a significant increase in credit risk. These estimates are driven by a number of factors, changes in which can result in different levels of allowances. Elements of the expected credit loss model that are considered accounting judgments and estimates include Probability of default (PD), Loss given default (LGD) and Exposure at default (EAD).

#### Investment Properties

Property held to earn rentals or for capital appreciation purposes as well as those held for undetermined future use are classified as investment property. Investment property is measured at cost.

#### Lands Held for Sale

The lands held for sale are presented by the lower of cost or market value.

#### **Projects under development**

Properties being developed are presented by the lower of cost or net realizable value. The cost includes the value of the property and all the necessary expenses for developing and making the property available for sale.

#### **Financial Assets at Fair Value through Statement of Profit or Loss**

It is the financial assets held by the Company for the purpose of trading in the near future and achieving gains from the fluctuations in market prices in the short term or trading margins.

Financial assets at fair value through profit or loss are initially stated at fair value at acquisition date (purchase costs are recorded at the consolidated statement of profit or loss upon acquisition) and subsequently measured at fair value. Moreover, changes in fair value are recorded in the consolidated statement of profit or loss including the change in fair value resulting from translation of non-monetary assets stated at foreign currency. Gains or losses resulting from the sale of these financial assets are taken to the consolidated statement of profit or loss.

Dividends and interests from these financial assets are recorded in the consolidated statement of profit or loss.

#### **Financial Assets at Fair Value through Other Comprehensive Income**

These financial assets represent investments in equity instruments held for the purpose of generating gain on a long term and not for trading purpose.

Financial assets at fair value through other comprehensive income initially stated at fair value plus transaction costs at purchase date.

Subsequently, they are measured at fair value with gains or losses arising from changes in fair value recognized in the consolidated statement of other comprehensive income and within owner's equity, including the changes in fair value resulting from translation of non-monetary assets stated at foreign currency. In case those assets – or part of them – were sold, the resultant gain or loss is recorded in the consolidated statement of comprehensive income within owners' equity and the reserve for the sold assets is directly transferred to the retained earnings and not through the consolidated statement of profit or loss.

These assets are not subject to impairment testing.

Dividends are recorded in the consolidated statement of profit or loss on a separate line item.

#### **Fair Value**

For fair value of investments, which are traded in organized financial markets, is determined by reference to the quoted market bid price at the close of the business on the statement of financial position date. For investments which are listed in inactive stock markets, traded in small quantities or have no current prices, the fair value is measured using the current value of cash flows or any other method adopted. If there is no reliable method for the measurement of these investments, then they are stated at cost less any impairment in their value.

#### **Trading and Settlement Date Accounting**

Purchases and sales of financial assets are recognized on the trade date, i.e. the date on which the Company commits its self to purchase or sell the asset.

#### **Property and Equipment**

Property and Equipment are stated at cost and depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives using the following annual depreciation rates:

Vehicles	10%
----------	-----

When the expected recoverable amount of any property and equipment is less than its net book value, the net book value is reduced to the expected recoverable amount, and the impairment loss is recorded in the consolidated statement of profit or loss.

The useful life and depreciation method are reviewed periodically to ensure that the method and period of deprecation are consistent with the expected pattern of economic benefits from items of property and equipment.

#### **Investment in Associates**

Investments in associates are accounted for using the equity method.

The carrying amount of the investment in associates is increased or decreased to recognize the Company's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate, adjusted where necessary to ensure consistency with the accounting policies of the Company.

Unrealized gains and losses on transactions between the Company and its associates are eliminated to the extent of the Company's interest in those entities.

Where unrealized losses are eliminated; the underlying assets are also tested for impairment.

#### **Accounts Receivable**

Accounts receivables are carried at original invoice amount less an estimate made for expected credit loss based on a review of all outstanding amounts at the year end. Bad debts are written off when identified.

#### **Cash and Cash Equivalents**

Cash and cash equivalents comprise of cash on hand, deposits held at call with banks, other short - term highly liquid investments.

#### **Accounts Payables and Accruals**

Accounts payable and accrued payments are recognized upon receiving of goods or performance of services.

#### **Short-term-leases and leases of low-value assets**

The company applies the short-term lease recognition exemption to some of its short-term leases (i.e., those leases that have a lease terms of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases that are considered of low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognised as expense on a straight-line basis over the lease term.

#### **Provisions**

Provisions are recognized when the Company has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Company will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

#### **Offsetting**

Financial assets and financial liabilities are offset, and the net amount is reflected in the consolidated statement of financial position only when there are legal rights to offset the recognized amounts, the Company intends to settle them on a net basis, or assets are realized and liabilities settled simultaneously.

#### **Borrowing Costs**

Borrowing costs are generally expensed as incurred.

#### **Revenue Recognition**

Revenues from sale of goods are recognized when control transferred to the buyer, while revenues from rendering services are recognized over time and according to percentage of completion. In all cases, it is necessary that the amount of revenue can be measured reliably.

Interest income is recognized on time proportion basis that reflects the effective yield on the assets.

Dividends income is recognized when it is declared by the General Assembly of the investee Company.

Other revenues are recognized on the accrual basis.

### Foreign Currencies

Assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated to Jordanian Dinar using the prevailing exchange rates at year end. Foreign currency transactions during the year are recorded using exchange rates that were in effect at the dates of the transactions. Foreign exchange gains or losses are reflected in the consolidated statement of profit or loss.

### Income Tax

Income tax expenses are accounted for on the basis of taxable income. Taxable income differs from income declared in the consolidated financial statements because the latter includes non-taxable revenues or disallowed taxable expenses in the current year but deductible in subsequent years, accumulated losses acceptable by the tax law, and items not accepted for tax purposes or subject to tax.

## 3 . Investment Properties and Lands Held for Sale and Projects under Development

	2019	2018
Lands registered in the name of the Company and its subsidiaries	13,576,251	13,799,378
Land registered in the name of Real Estate Development Company/Parent Company	3,933,017	3,933,017
Projects under development with the Housing and Urban Development Corporation	248,619	2,196,190
Projects under development with the Jordan Engineers Association	1,146,593	1,146,593
	<u>18,904,480</u>	<u>21,075,178</u>

\* The movement of investments properties and lands held for sale and development is as follows:

	2019	2018
Balance at beginning of the year	21,075,178	21,072,017
Additions	86,838	3,161
Sales of lands	(2,257,536)	-
	<u>18,904,480</u>	<u>21,075,178</u>

- The above lands are stated at cost. The fair value of the above investment properties are not disclosed because it cannot be measured reliably as there is no active market available for it.
- The law requires the approval of the Minister of Finance before selling the real estate investments that have been owned for less than five years.
- The Company maintains written confirmation in its favor in return for the land registered in the name of Real Estate Development Company.
- One of the Company's subsidiaries has filed a lawsuit in 2015 against the Ministry of Energy and Mineral Resources to compensate the acquisition of parts of the land owned by the Company. The court order was issued to obliging the Ministry to pay the Company JOD (3,182) but no cash had been collected to the date of those consolidated financial statement.
- One of the Company's subsidiaries has filed a lawsuit in 2016 against the Ministry of Public Works and Housing to compensate the acquisition of parts of the land owned by the Company. The court order was issued to obliging the Ministry to pay the Company JOD (156,500) but no cash had been collected to the date of those consolidate financial statement.

#### 4 . Investment in Associates

The following table summarizes the movements over the Company's investments in associates companies:

Company	Beginning Balance	Share of Operations	Share of losses extinguishment	Ending Balance
Al Tallah for Investment Projects LLC	5,411	2,427	-	7,838
Al Ttallah for Investment Projects LLC	5,000	-	-	5,000
Wajht Amman for Investment Projects LLC	5,000	(19)	-	4,981
Panorama Amman for Investment Projects LLC	3,443	-	-	3,443
Jannah for Investments LLC	2,936	(1,018)	-	1,918
Al Monbathaqa for Training and Consulting LLC	1	-	-	1
Al Mekman for Real Estate Investments LLC	4,725	-	-	4,725
Al Thaher for Real Estate Investment LLC	5,000	-	-	5,000
Ansam for Real Estate Investment LLC	957	13,495	2,917	17,369
Al Quilaib for Real Estate Investments LLC	1,355	-	-	1,355
	<b>33,828</b>	<b>14,885</b>	<b>2,917</b>	<b>51,630</b>

All of the above Associates are not listed in the financial markets and they have no fair value.

The following table summarizes key financial information of the associates:

Company	Activity	Ownership	Assets	Liabilities	Revenues	Net Profit (losses)
Al Tallah for Investment Projects LLC	Investment	50%	2,138,782	2,123,105	11,072	4,855
Al Ttallah for Investment Projects LLC	Investment	50%	1,621,731	1,611,731	-	-
Wajht Amman for Investment Projects LLC	Investment	50%	9,961	-	-	(39)
Panorama Amman for Investment Projects LLC	Investment	35%	6,224,178	6,214,201	-	-
Jannah for Investments LLC	Investment	36%	9,129,807	9,124,400	174	(2,872)
Al Monbathaqa for Training and Consulting LLC	Consulting and Training	25%	479,200	2,492,296	-	-
Al Mekman for Real Estate Investments LLC	Investment	47%	2,335,606	2,325,606	-	-
Al Thaher for Real Estate Investment LLC	Investment	50%	1,133,320	1,123,320	-	-
Ansam for Real Estate Investment LLC	Investment	19%	1,477,292	1,387,622	177,873	69,670
Al Quilaib for Real Estate Investments LLC	Investment	14%	5,039,708	5,029,708	-	-
			<b>29,589,585</b>	<b>31,431,989</b>	<b>189,119</b>	<b>71,614</b>

#### 5 . Financial Assets at Fair Value Through Other Comprehensive Income

	2019	2018
Investment in quoted companies shares (inside Jordan)	1,038,706	1,158,706
Investment in unquoted companies shares (outside Jordan)	6,000	6,300
	<b>1,044,706</b>	<b>1,165,006</b>

The above financial assets include pledged shares against credit facilities granted to the Company with a fair value amounting to JOD (412,800) as at 31 December 2019.



## 6 . Receivables and Other Assets

	2019	2018
Accounts receivable related to selling of lands	296,411	306,781
Others	10,763	11,190
	<u>307,174</u>	<u>317,971</u>

## 7 . Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss

This presents the Company's investment in quoted shares companies (in Jordan) at fair value and includes pledged shares against credit facilities granted to the Company with a fair value amounting to JOD (492,187) as at 31 December 2019.

## 8 . Cash and Cash Equivalents

	2019	2018
Cash on hand	500	245
Current bank accounts	23,610	39,130
	<u>24,110</u>	<u>39,375</u>

## 9 . Equity

### Paid - in capital

The Company's authorized, subscribed and paid in capital is JOD (9,996,082) divided equally into (9,996,082) share with par value of JOD (1) per share as at 31 December 2019 and 2018.

### Additional paid in capital

The additional paid in capital amounting of JOD (2,397,733) for the year ended 2019 and 2018, and rose from selling shares with a price higher than the par value of JOD (1).

### Statutory Reserve

The accumulated amounts in this account represent 10% of the Company's net income before income tax according to the Companies Law. This reserve is not available for distribution to shareholders.

### Voluntary Reserve

The accumulated amounts in this account represent cumulative appropriations not exceeding 20% of net income. This reserve is available for distribution to shareholders.

### Non - Controlling Interest

This presents the non - controlling interest of the Company from the subsidiaries shareholders equity, and the non - controlling interest is presented as a separate account into the consolidated statements of financial position, consolidated statement of profit or loss and consolidated statement of other comprehensive income.

#### 10 . Bank Facilities

Credit Type	Currency	Interest Rate	Maturity Date	Facility Limit	Outstanding Balance
Loan	JOD	9.9%	2020 - 2024	2,700,000	<u>1,212,225</u>

The above facilities are granted to the Company against pledge of financial assets with fair value of JOD (904,987) as at 31 December 2019.

#### 11 . Payables and Other Liabilities

	2019	2018
Payments received in advance against lands sale	198,000	2,565,582
Accounts payable	378,960	319,063
Developing provision	236,053	238,222
Shareholders deposits	69,685	69,995
Amounts due to board of directors	-	5,580
	<u>882,698</u>	<u>3,198,442</u>

#### 12 . Administrative Expenses

	2019	2018
Salaries and benefits	50,715	47,997
Board of Directors transportations	21,600	24,000
Professional fees	20,803	21,790
Licenses and subscriptions	13,681	12,323
Rents	3,360	3,360
General Assembly expenses	1,811	1,792
Companies Controller fees	1,200	600
Miscellaneous	10,291	11,732
	<u>123,461</u>	<u>123,594</u>

#### 13 . Basic and Diluted Earnings (losses) Per Share

	2019	2018
Profit (loss) for the year attributable to shareholders	254,034	(399,821)
Weighted average number of shares	9,996,082	9,996,082
	<u>0.025</u>	<u>(0.040)</u>

#### 14. Related Party Transactions

The Company had the following balances with related parties as at 31 December 2019:

Party	Relationship Nature	Transaction Nature	Balance at year end	
			Debit	Credit
Al Mekman for Real Estate Investments LLC	Associate	Financing	1,099,081	-
Al Thaher for Real Estate Investment LLC	Associate	Financing	561,660	-
Jannah for Investments LLC	Associate	Financing	3,497,094	-
Al Monbathaqa for Training and Consulting LLC	Associate	Financing	119,796	-
Al Tallah for Investment Projects LLC	Associate	Financing	1,065,644	-
Al Ttallah for Investment Projects LLC	Associate	Financing	805,865	-
Panorama Amman for Investment Projects LLC	Associate	Financing	2,145,746	-
Ansam for Real Estate Investment LLC	Associate	Financing	268,300	-
Al Quilaib for Real Estate Investments LLC	Associate	Financing	681,273	-
Arab East Investments PLC	Sister Company	Financing	-	5,348,147
Real Estate Development PLC	Parent Company	Financing	-	217,734
Wajehat Amman for Investment Projects LLC	Associate	Financing	-	4,981
			<u>10,244,459</u>	<u>5,570,862</u>

The remuneration of the executive management during the years 2019 and 2018 amounted to JOD (48,488) and JOD (46,196) respectively.

#### 15. Tax Status

- The Company has settled its tax liability with Income Tax Department up to the year ended 2014.
- The income tax returns for the years 2015, 2016, 2017 and 2018 has been filed with the Income Tax Department but the Department has not reviewed the Company's records till the date of this report.
- No income tax provision have been taken on the Company's results of operations for the year 2019 as the Company's expenses exceeded it's taxable revenues.

#### 16. Segments Reporting

The Company's main operations are in securities and real estate investments inside the Hashemite Kingdom of Jordan, and as the following:

	2019	2018
Losses generated from securities investments	(354,194)	(198,687)
Revenues generated from real estate investments	2,976,010	-
Securities investment segment assets	2,705,965	3,180,459
Real estate investment segment assets	18,904,480	21,075,178

#### 17. Fair Value of Financial instruments

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities. Financial assets of the Company include cash and cash equivalents and securities. Financial liabilities of the Company include loans from financial institutions, and accounts payable.

The fair values of the financial assets and liabilities are not materially different from their carrying values as most of these items are either short-term in nature or re-priced frequently.

Financial assets and financial liabilities measured at fair value in the statement of financial position are grouped into three levels of a fair value hierarchy. The three levels are defined based on the observe ability of significant inputs to the measurement, as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.
- Level 3: unobservable inputs for the asset or liability.

2019	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	1,661,259	-	-	1,661,259
Financial assets at fair value through other comprehensive income	1,044,706	-	-	1,044,706
	<u>2,705,965</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,705,965</u>
2018	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	2,015,453	-	-	2,015,453
Financial assets at fair value through other comprehensive income	1,165,006	-	-	1,165,006
	<u>3,180,459</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,180,459</u>

#### 18. Financial Risk Management

##### Credit Risk

Credit risks are those risks resulting from the default of counterparties to the financial instrument to repay their commitment to the Company. The Company limits its credit risk by only dealing with reputable banks and by setting credit limits for individual customers and monitoring outstanding receivables. The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying value of each financial asset.

##### Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that changes in interest rates will affect the Company's income or the value of its holdings of financial instruments. As most of the Company's financial instruments have fixed interest rate and carried at amortized cost, the sensitivity of the Company's results or equity to movements in interest rates is not considered significant.

##### Equity Price Risk

Equity price risk results from the change in the fair value of equity securities. The Company manages these risks through the diversification of investments in several geographical areas and economic sectors. If the quoted market price of listed equity securities had increased or decreased by 10%, the comprehensive income for the year 2019 would have been reduced / increased by JOD (270,596) (2018: JOD 318,045).

#### Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Company will not be able to meet its net financial obligation. In this respect, the Company's management diversified its funding sources, and managed assets and liabilities taking into consideration liquidity and keeping adequate balances of cash, and cash equivalents and quoted securities.

The table below analyses the Company's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period at the financial position date to the contractual maturity date.

2019	Less than one year	More than one year	Total
Bank facilities	130,000	1,082,225	1,212,225
Payables and other liabilities	882,698	-	882,698
Amounts due to related parties	-	5,570,862	5,570,862
Deferred revenues	-	387,011	387,011
	<u>1,012,698</u>	<u>7,040,098</u>	<u>8,052,796</u>

2018	Less than one year	More than one year	Total
Bank facilities	600,000	614,045	1,214,045
Payables and other liabilities	3,198,442	-	3,198,442
Amounts due to related parties	-	5,430,354	5,430,354
Deferred revenues	-	387,011	387,011
	<u>3,798,442</u>	<u>6,431,410</u>	<u>10,229,852</u>

#### Currency Risk

The management considers that the Company is not exposed to significant currency risk. The majority of their transactions and balances are in either Jordanian Dinar or US Dollar. As the Jordanian Dinar is pegged to the US Dollar, balances in US Dollar are not considered to represent significant currency risk and the Company's results or equity to movements in exchange rates is not considered significant.

#### 19. Capital Management

The Company manages its capital structure with the objective of safeguarding the entity's ability to continue as a going concern and providing an adequate return to shareholders by keeping a balance between shareholders equity and total debt.

The table below shows the debt to equity ratio:

	2019	2018
Total Debt	1,212,225	1,214,045
Total Equity	24,185,023	24,472,099
Debt to Equity ratio	<u>5%</u>	<u>5%</u>