

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

تقرير مجلس الادارة السنوي التاسع عشر
عن السنة المنتهية في 2022/12/31

2022

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة

مجلس الادارة :

1. شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م.
ويمثلها السيد سالم احمد جميل الخزاعلة
رئيس مجلس الادارة
2. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.
ويمثلها السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد
نائب رئيس مجلس الادارة
3. شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م.
ويمثلها السيد / عاطف حسين عبد الله السحيمات
عضو مجلس الادارة
4. شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م.
ويمثلها الدكتور / يحيى عبد المجيد عوده المجالي
عضو مجلس الادارة
5. شركة تطوير العقارات م.ع.
ويمثلها السيد / محمد الوهاب عبد الله سليمان العداسين
عضو مجلس الادارة

مدققي الحسابات

السادة / المصنفون العرب - مستشارون ومحاسبون قانونيون

حضرات السيدات والسادة أعضاء الهيئة العامة الأكارم .
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

يسرني أن أرحب بكم جميعاً في هذا الاجتماع السنوي العادي التاسع عشر للهيئة العامة للشركة ، لأقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن نتائج أعمال ونشاطات الشركة عن السنة المنتهية في 2022/12/31 وخططها المستقبلية للعام 2023 واسمحوا لي أن أبين لكم هذه النتائج :

عمل مجلس الإدارة على المحافظة على الاستثمارات العقارية للشركة مع توفير كافة الوسائل المتاحة لقيام الشركة بمواجهة التزاماتها سواء فيما يتعلق بالمديونية وتخفيضها وخدمة الدين وتم تسويق اراضي في شركة تابعة وبيعها .

أيها السيدات والسادة:

لقد عمل مجلس الإدارة على إدارة هذه الاستثمارات بأفضل السبل المتاحة وذلك بتوظيف الوسائل الممكنة للحفاظ على قيمتها وعائداتها من ناحية ، وضمان عدم تعرض الشركة لأيّة مخاطر إضافية نتيجة للظروف المالية والاقتصادية والسياسية المحيطة بنا وبالعالم اجمع وارتفاع الفوائد والتضخم العالمي والتي نتجت عن الأزمات التي تحيط بنا والآثار التي نجمت عنها على الاقتصاد الأردني وادى ذلك الى تعطل العديد من الشركات والانشطة الاقتصادية والركود العقاري. حيث ان الشركة تمكنت البدء في تطوير بعض قطع الاراضي والبدء بتسويقها وبيعها قطع الاراضي الناتجة عن الافراز كما وايضاً تقوم ادارة الشركة بتوحيد وافراز الاراضي في الشركة وشركاتها التابعة لتسويقها وبيعها لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وعدم اللجوء إلى تسيل استثماراتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة إلتزاماتها ضمن سوق غير نشط ويعاني من شح كبير في الطلب .

ستبذل إدارة الشركة كل الجهود الممكنة لتوسيع وتنوع نشاطها لتحقيق الأهداف والغايات التي وضعناها بتعاونكم وتفهمكم ودعمكم ، وستستمر أيضاً باستغلال الفرص المتاحة والاستفادة من الاستقرار السياسي والأمني الموجود في ظل الأوضاع الاقتصادية الراهنة والمحافظة على مكانة الشركة والانتقال بها إلى وضع أفضل بما يحقق مصالح مساهميها وسداد كامل مديونيتها .

وختاماً ، فإنني وبالأصالة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة أتوجه بالشكر الجزيل لجميع المساهمين على دعمهم وثقتهم المتواصلة لما فيه مصلحة الشركة ، سائلاً المولى عز وجل أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير والسداد للقيام بواجباتنا لتحقيق أهداف الشركة وغاياتها في ظل حضرة صاحب الجلالة المعظم المفدى حفظة الله .
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

رئيس مجلس الإدارة

سالم الخزاعلة

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي وأن يقدم لكم تقريره السنوي التاسع عشر .

1- أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

نشاط الشركة الرئيسي : الاستثمار والتطوير العقاري والاستثمارات المالية في الأسهم والشركات .
وتتضمن غايات الشركة ما يلي :

- ❖ شراء وبيع ومبادلة وصيانة وإدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين العقارات على اختلاف أنواعها واستعمالاتها (ما عدا السمسرة) والإعداد للمباشرة في تنفيذ مشاريع التنمية العقارية على اختلاف أنواعها وأشكالها سواء لحسابها أو لحساب الغير .
- ❖ استثمار وتأجير واستئجار وإدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية .
- ❖ إقامة المشاريع الإسكانية والسياحية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية وشرائها وبيعها وتأجيرها واستثمارها في كافة الوجوه الممكنة .
- ❖ إدارة العقارات والمشاريع العقارية والإشراف عليها وتقديم الخدمات والدراسات والاستشارات العقارية .
- ❖ شراء وتملك واستئجار الأراضي واستصلاحها وتطويرها وفرزها من أجل بيعها و/أو استثمارها للأغراض المختلفة (زراعة ، صناعة ، بناء ، خدمات..... الخ) .
- ❖ أن تستثمر وتتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة التي لا تحتاج إليها في الحال وبالكيفية التي تقررها من حين لآخر بما في ذلك استثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية .
- ❖ ممارسة أعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها :

تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - مجمع تطوير العقارات التجاري - الطابق الخامس هاتف رقم 5510355 ولا يوجد لها فروع داخل المملكة أو خارجها . وعدد موظفي الشركة هو موظف واحد.

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما هو بتاريخ 2022/12/31 مبلغ (22,439,086) دينار وهو عبارة عن إستثمارات عقارية بمبلغ (18,477,730) دينار، وايضاً استثمار في الأسهم قصيرة الأجل وطويلة الأجل بمبلغ (3,908,641) دينار ، وايضاً استثمار في شركات زميلة بمبلغ (52,715) دينار .

2- الشركات التابعة والشركات الحليفة:

أ - الشركات التابعة للشركة وعددها (7) شركات:

1- الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م :

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (4523) بتاريخ 14/07/1996 برأسمال قدره (10,000) دينار مملوكة بنسبة 50% من شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ونشاط الشركة الرئيسي هو استثمار أموالها في الأسهم ، وغاياتها إنتاج جميع انواع الباطون الجاهز والكندرين والطوب وإقامة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود واستثمار أموالها بكافة أوجه الاستثمار ، تقع في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان ومحفظة أسهم .

2- شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (18952) بتاريخ 11/06/2009 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء ومحفظة أسهم .

3- شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19219) بتاريخ 16/07/2009 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

4- شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15896) بتاريخ 04/03/2008 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 61.4% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

5- شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16699) بتاريخ 02/07/2008 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 74.3% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد

لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

6- شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14482) بتاريخ 2007/06/17 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 58% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في ناعور .

7- شركة الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19218) بتاريخ 2009/07/16 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 50% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

ب- الشركات الحليفة للشركة وعددها (9) شركات:

1- الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12675) بتاريخ 2006/08/08 برأسمال قدره (18,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 25% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي الاستثمار في الاسهم ، ومن أهم غاياتها تقديم الاستشارات المهنية والتقنية والاقتصادية وعقد الدورات التدريبية والقيام بأعمال البحث والتطوير والتدريب ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك محفظة اسهم ، وتقوم باعداد وتنفيذ برامج تطوير وتدريب وتأهيل لموظفي الشركة الأم وشركات اخرى .

2- شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14310) بتاريخ 2007/05/17 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطعة أرض في الزرقاء .

3- شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14312) بتاريخ 2007/05/17 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان .

4- شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14322) بتاريخ 2007/05/20 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 34.5% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي استثمار أموال الشركة في المجالات الاقتصادية، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

5- شركة المكنان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15489) بتاريخ 2008/01/08 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 47% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

6- شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16488) بتاريخ 2008/05/28 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

7- شركة القلبب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15488) بتاريخ 2008/01/08 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 13.5% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية. وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

8- شركة انسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19217) بتاريخ 2009/07/16 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 19.4% من رأسمالها. ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية. وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

9- شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م :

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12153) بتاريخ 2006/05/29 برأسمال قدره (10,000) ألف دينار وتمتلك شركة الشرق العربي العقارية م.ع ما نسبته 35.5% من رأسمالها، وهي تمتلك أرضاً مخصصة لإقامة مشروع استثماري (أبراج سكنية وتجارية)، ونشاط الشركة الرئيسي تملك العقارات والأراضي وإقامة المباني السكنية والأبراج العقارية وإدارة وتطوير المشاريع العقارية. وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع داخل أو خارج المملكة ولا يوجد لديها موظفون، وتدار الشركة من قبل هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

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

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية الحالية في مجالس إدارة الشركات الأخرى
1	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة مواليد عام 1963 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة	بكالوريوس حقوق (1985)	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
2	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد مواليد عام 1951 م. ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	نائب الرئيس	ماجستير إدارة (1998)	لا يوجد
3	الدكتور / يحيى عبد المجيد عوده المجالي مواليد عام 1966 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	دكتوراة هندسة مدنية وبيئية (1997)	لا يوجد
4	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين مواليد عام 1953 م. ممثل شركة تطوير العقارات م.ع	عضو	بكالوريوس حقوق (1977)	لا يوجد
5	السيد / عاطف حسين عبدالله السحيمات مواليد عام 1961 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	ماجستير الدراسات الأمنية (2005)	لا يوجد

الخبرات العملية لاعضاء مجلس الادارة :

رقم	الاسم	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	السيد / سالم احمد جميل الخزاعة	<p>1999 – 1988 محامي</p> <p>2003 – 1999 مراقب عام الشركات</p> <p>2005 – 2003 رئيس ديوان المحاسبة</p> <p>2007 – 2005 وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة</p> <p>2008 – 2008 رئيس ديوان المظالم</p> <p>2009 – 2008 وزير الدولة للشؤون القانونية</p> <p>2011- 2010 رئيس مجلس ادارة بنك الأردن دبي الإسلامي م.ع</p> <p>2010 حتى الان عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع</p> <p>عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع</p> <p>عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين</p> <p>عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية</p>
2	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	<p>1997 – 1993 مدير استخبارات</p> <p>1998 – 1997 قائد مستودعات الملابس</p> <p>2000 – 1999 مدير المطابع العسكرية</p> <p>2000 مساعد مدير الخدمات الطبية الملكية للإدارة</p> <p>2001 – 2000 مدير شؤون الأفراد</p> <p>2002 – 2001 مدير الأمن العسكري</p> <p>2006 – 2002 محافظ العقبة</p> <p>2008 – 2006 محافظ المفرق</p> <p>2009 – 2008 محافظ الطفيلة</p> <p>2014 – 2009 محافظ إربد</p> <p>2016 – 2014 محافظ العاصمة</p>
3	السيد / عاطف حسين عبدالله السحيمات	<p>1995-1983 ضابط بحث جنائي</p> <p>1996-1995 مدير مكتب مدير الامن العام</p> <p>2001-1996 ضابط بحث جنائي/ رئيس قسم بحث جنائي عمان</p> <p>2002-2001 رئيس قسم القضائية/شرطة محافظة البلقاء</p> <p>2007-2006 مديرا لحدود (العمرى / الكرامة)</p> <p>2008-2007 مدير شرطة المفرق</p> <p>2012-2008 مدير شرطة البتراء</p> <p>2013-2012 قائد قيادة أمن اقليم العقبة</p> <p>2014-2013 مدير ادارة التدريب</p> <p>2014 أمر لمدينة الملك عبدالله الثاني التدريبية</p> <p>2015-2014 مساعد مدير الامن العام للدارة والتخطيط (رتبة لواء)</p> <p>2015-2014 عضو منتدب لدى محكمة التمييز</p>

4	الدكتور/ يحيى عبد المجيد عوده المجالي	<p>1993 - 1997 محاضر جامعة ويسكونسن - الولايات المتحدة الأمريكية</p> <p>1997 - 2000 استاذ مساعد جامعة العلوم والتكنولوجيا الاردنية</p> <p>2000 - 2004 مدير مشاريع شركة مالكوم بيرني - نيويورك</p> <p>2004 - 2006 المدير الفني لمشروع خربة السمرا - شركة مورجنتي</p> <p>2006 - 2008 مدير عام شركة المحترفون لادارة المشاريع</p> <p>2008 - 2012 مدير برامج جلالة الملك - الديوان الملكي</p> <p>2012 - 2016 مدير مكتب ولي العهد - الديوان الملكي</p> <p>2016 - 2017 مدير تطوير الاعمال - شركة لويس برجر - قطر</p> <p>2017 - 2021 مدير عام شركة تطوير وادي عربة</p>
5	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	<p>1977 - 1980 موظف في وزارة العدل وكاتب عدل عمان</p> <p>1980 - 1987 مستشار قانوني لدى مؤسسات وشركات عبد المحسن التميمي / أرامكو / الخبر السعودية</p> <p>1987 - 2013 عضو في نقابة المحامين الأردنيين محام مزاوول لدى محكمة أمن الدولة ومحكمة الجنايات الكبرى ومحكمة استئناف ضريبة الدخل وكافة المحاكم النظامية الأردنية</p> <p>2013 - 1990 عضو في جمعية المحامين الشرعية ومحام مزاوول لدى المحاكم الشرعية الأردنية والمحاكم الكنسية في الأردن</p> <p>عضو في جمعية بيروت العربية</p> <p>عضو سابق في عدة جمعيات خيرية</p> <p>عضو في لجنة المحكمين العرب</p> <p>مستشار قانوني لدى شركة عيسى ونفاع للهندسة والتعهدات</p> <p>مستشار قانوني لدى شركة المنتصر للإسكان</p> <p>مستشار قانوني لدى شركة بيت أمر للإسكان</p> <p>المشاركة في مناقشات أبحاث قانونية لدى نقابة المحامين الأردنيين في أكثر من ثلاثين بحثاً</p> <p>المشاركة في دورات قانونية في تأمين الشركات</p> <p>المشاركة في دورات قانونية في أعمال التحكيم</p>

الرقم	اسم الشركة	نبذه تعريفية عنها
1	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	<ul style="list-style-type: none"> - شركة ذات مسؤولية محدودة . - مسجلة تحت رقم 14239 - تاريخ التأسيس 2007/05/06 - رأس مال الشركة 10,000 دينار - نشاط الشركة الرئيسي : الاستثمار في المجالات العقارية
2	شركة تطوير العقارات م.ع.م	<ul style="list-style-type: none"> - شركة مساهمة عامة محدودة . - مسجلة تحت رقم 287 - تاريخ التأسيس 1995/06/24 - رأس مال الشركة 49,625,545 دينار - نشاط الشركة الرئيسي : شراء العقارات و الأراضي و تقسيمها بقصد بيعها . - تطوير واستغلال الاراضي.

3	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م	<ul style="list-style-type: none"> - شركة مساهمة عامة محدودة . - مسجلة تحت رقم 268 - تاريخ التأسيس 1995/01/12 - رأس مال الشركة 47,000,000 دينار - نشاط الشركة الرئيسي : استثمارات مالية واقتصادية .
---	--	--

ب- أسماء ورتب اشخاص الادارة العليا ونبذه تعريفية عن كل واحد منهم والخبرات العملية :

الاسم	المناصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
السيد/ عمر كريم حماد الكركي مواليد عام 1986 م تاريخ التعيين 2011/01/01 م	قائم بأعمال المدير العام (مدير المالي) وأمين سر مجلس الادارة	بكالوريوس ادارة مالية ومصرفية (2008)	محاسب مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية مدير حسابات / شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المدير المالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية قائم بأعمال المدير العام (مدير مالي) / شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات (قابضة)
		2010 - 2008 2012 - 2011 2013 حتى الان 2021 2022	

* أما في ما يخص باقي مدراء الإدارات العليا الأخرى فهي وظائف شاغرة .

4- كبار مالكي الاسهم وعدد الاسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة:

الرقم	الاسم	عدد الاسهم 2022/12/31	النسبة	عدد الاسهم 2021/12/31	النسبة
1	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م	6,420,025	%64.23	6,420,025	%64.23
2	شركة ايوان للاعمار	385,689	%3.86	385,689	%3.86
3	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	457,728	%4.58	457,728	%4.58
4	شركة تطوير العقارات م.ع	5,000	%0.05	5,000	%0.05

5- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

بالنظر الى طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها ، وحجم العمل في سوق العقار والتغير المستمر في هذا المجال يصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل به الشركة وكذلك يصعب تحديد حصة الشركة من السوق محليا أو خارجيا .

6 - درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً:

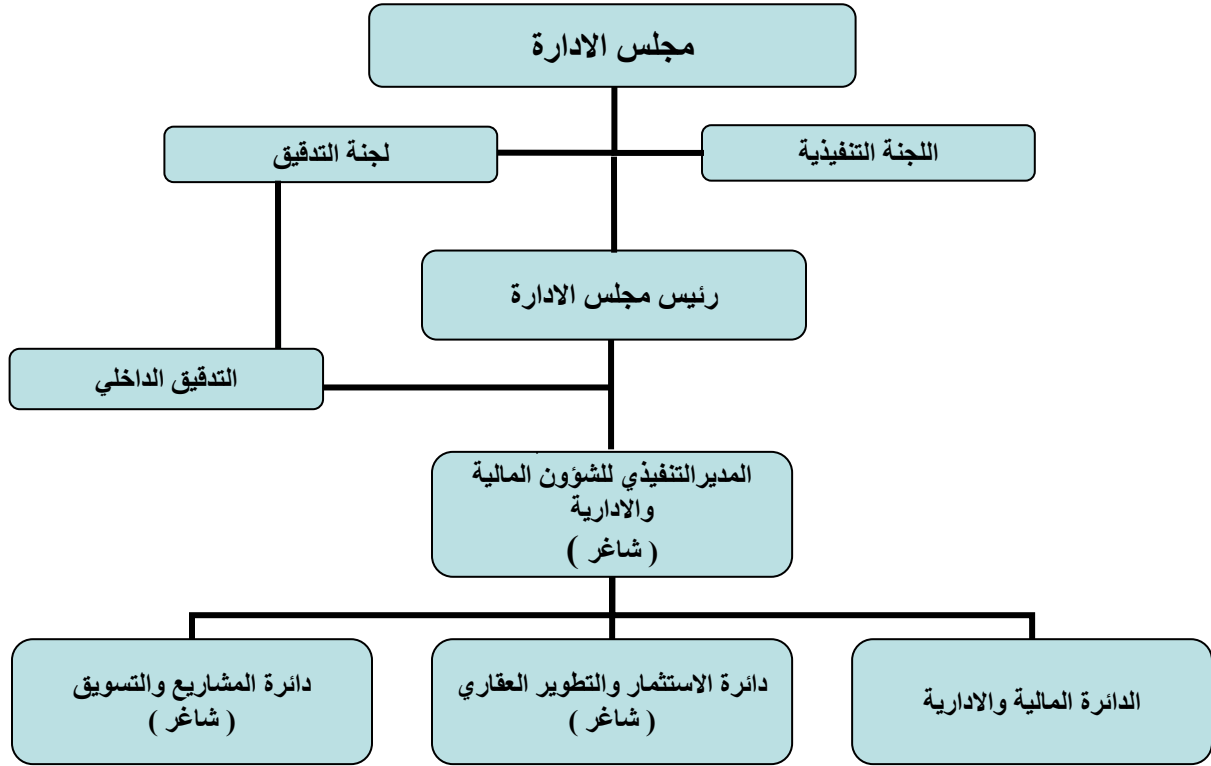
لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون 10% فاكث من اجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

7- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة:

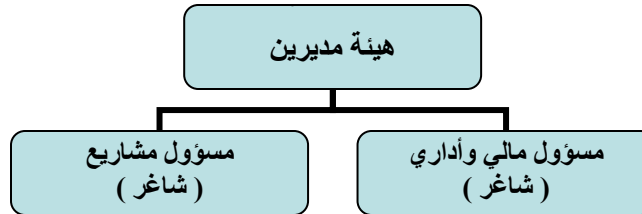
- لا يوجد اي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة أو غيرها .
- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها خلال السنة المالية .

- 8 - القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية:
- لا يوجد اي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .
- لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة العالمية .

9- أ - الهيكل التنظيمي للشركة :



الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :



ب - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

الشركات التابعة	موظفي الشركة الام (الشرق العربي للاستثمارات العقارية)	المؤهل العلمي
-----	1	بكالوريوس
-----	1	اجمالي عدد الموظفين

ج - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة والشركات التابعة :

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تاهيل وتدريب خلال السنة المالية 2022 .

10- المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها سوى المخاطر المحتملة من طبيعة العمل في اسواق المال والعقار الناجمة عن ارتفاع وهبوط الاسعار والتغيرات المحيطة بالمنطقة والتي تؤثر على قوة العرض والطلب والتأثير الحاصل من تعديل القوانين والانظمة التي تحكم عمل هذه الاسواق .

11- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

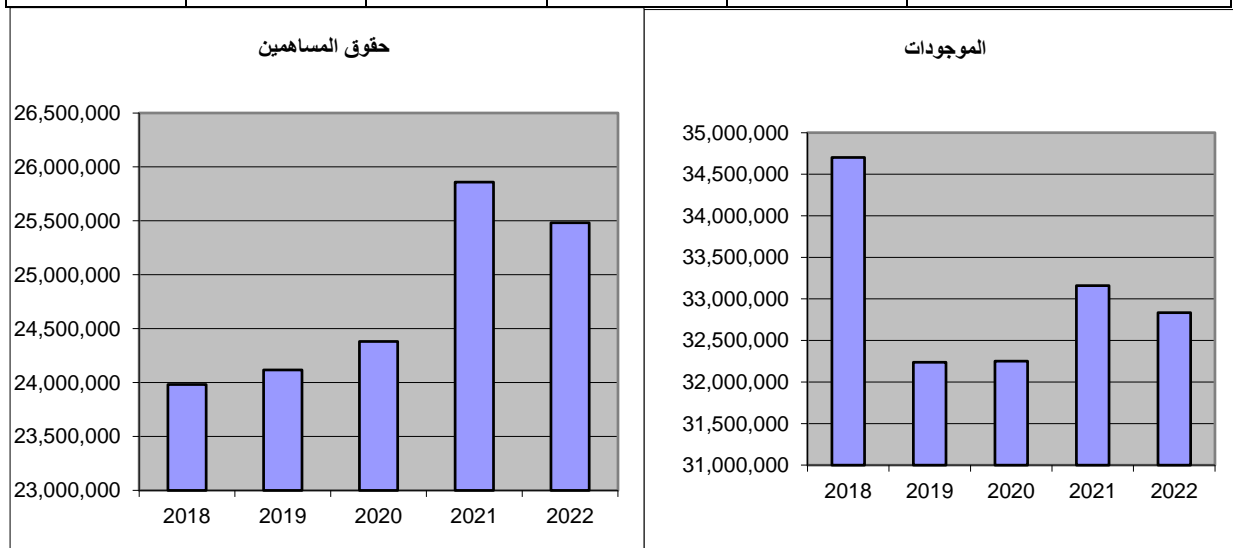
تمكنت البدء في تطوير بعض قطع الاراضي والبدء بتسويقها وبيعها قطع الاراضي الناتجة عن الافراز كما وايضاً تقوم ادارة الشركة بتوحيد وافراز الاراضي في الشركة وشركاتها التابعة لتسويقها وبيعها لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وعدم اللجوء إلى تسيل استثماراتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة التزاماتها ضمن سوق غير نشط ويعاني من شح كبير في الطلب.

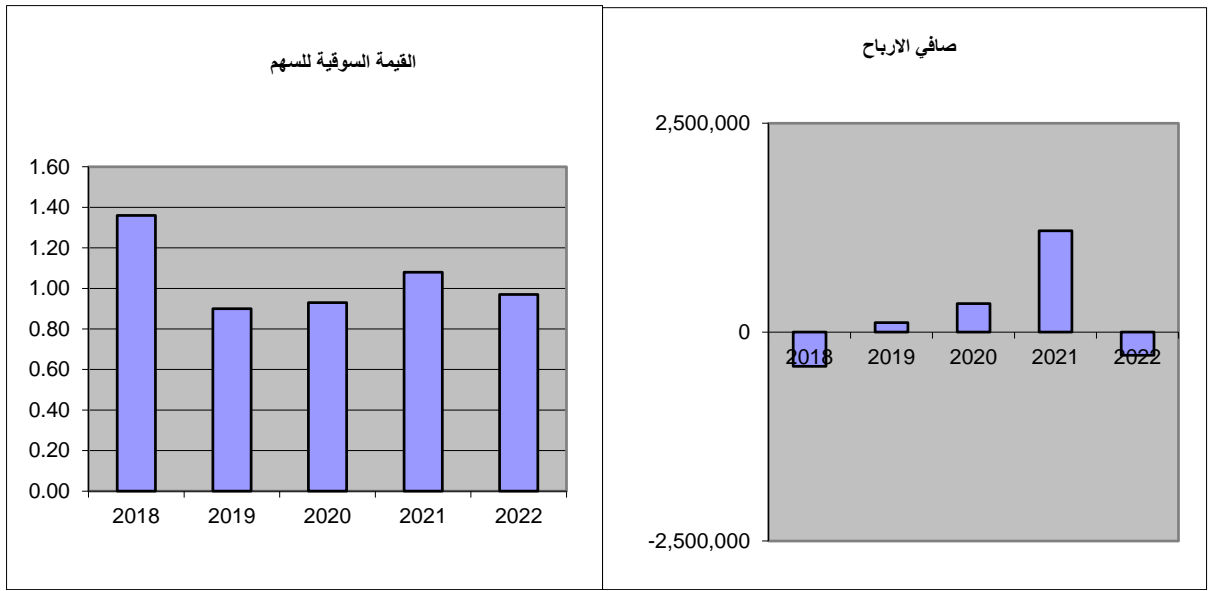
12- الاثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

لا يوجد اي اثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2022 ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

13 - السلسلة الزمنية للارباح او الخسائر المحققة والارباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين واسعار الاوراق المالية للسنوات الخمس الماضية:

2018	2019	2020	2021	2022	البيان
(409,832)	112,178	340,801	1,212,449	(277,709)	صافي الارباح او (الخسائر)
-----	-----	-----	-----	-----	الارباح الموزعة
-----	-----	-----	-----	-----	نسبة الارباح الموزعة
34,701,951	32,237,819	32,250,589	33,159,810	32,834,569	الموجودات
23,982,758	24,116,492	24,381,903	25,859,334	25,482,664	صافي حقوق المساهمين
1.36	0.90	0.93	1.08	0.97	سعر أغلاق السهم *





14- تحليل المركز المالي ونتائج اعمال الشركة:

بلغت نتيجة اعمال الشركة لعام 2022 خسائر بقيمة (277,709) دينار ، ونعرض فيما يلي تحليلا للمركز المالي ونتائج اعمال الشركة .

البيان	2022	2021	2020	2019	2018
القيمة السوقية كما في نهاية السنة	0.97	1.08	0.93	0.90	1.36
عائد السهم الواحد/ دينار	-0.028	0.121	0.034	0.011	-0.041
عائد الارباح لسعر السهم	-0.03	0.11	0.04	0.01	-0.03
القيمة الدفترية للسهم / دينار	2.55	2.59	2.44	2.41	2.40
القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	0.42	0.42	0.38	0.37	0.57
اجمالي القيمة السوقية (ب الالف) دينار	9,696	10,795	9,296	8,996	13,594
تداول السهم / مرة	0.41	0.34	0.34	0.13	0.12
العائد على الموجودات %	-0.008	0.037	0.011	0.003	-0.01
العائد على حقوق المساهمين %	-0.011	0.047	0.014	0.005	-0.02
نسبة التغير في حقوق المساهمين %	2.01	1.94	1.99	1.99	2.02

15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

1. العمل على تسويق وبيع الموجودات العقارية المعدة للبيع بشكل يضمن توفير سيولة نقدية كافية للشركة .
2. العمل على إدارة التدفق النقدي للشركة و وضع الأولوية لمواجهة التزامات الشركة المستقبلية وتخفيض مديونيتها .
3. العمل على الدخول في شراكة مع شركات تطوير عقاري لأقامة مشاريع التطوير .
4. العمل على إدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين المحفظة العقارية .

16 - أتعاب التدقيق للشركة الأم والشركات التابعة عام 2022:

الرقم	اسم الشركة	المبلغ
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع (الشركة الأم)	8,120
2	الشركة الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	580
3	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
4	شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
5	شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
6	شركة الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
7	شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
8	شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م	580
	المجموع	12,180

17 - أ - عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل اعضاء مجلس الادارة:

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2022/12/31	عدد الاسهم 2021/12/31
1	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد / سالم احمد الخزاعلة	رئيس المجلس	الاردنية الاردنية	6,420,025 -----	6,420,025 -----
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع يمثلها السيد / خالد محمود ابو زيد	نائب الرئيس	الاردنية الاردنية	457,728 -----	457,728 -----
3	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها الدكتور / يحيى عبد المجيد المجالي	عضو	الاردنية الاردنية	6,420,025 -----	6,420,025 -----
4	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد / عاطف حسين السحيمات	عضو	الاردنية الاردنية	6,420,025 -----	6,420,025 -----
5	شركة تطوير العقارات م.ع يمثلها السيد / عبد الوهاب عبد الله العداسين	عضو	الاردنية الاردنية	5,000 6,001	5,000 6,001

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة .

ب - عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا :

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا .

* أقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب أشخاص الادارة العليا لا يملكون اسهم في الشركة او الشركات التابعة .

ج - عدد الاوراق المالية المملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب أشخاص الادارة العليا :

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2022/12/31	عدد الاسهم 2021/12/31
السيد / عمر كريم حماد الكركي	قائم باعمال المدير العام (مدير المالي) وامين سر مجلس الادارة	الاردنية	-----	-----

18- أ - المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس واعضاء مجلس الادارة:

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات	مكافآت	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	رئيس المجلس	4,800	19,200	24,000
2	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	نائب الرئيس	4,800	0	4,800
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	عضو	4,800	0	4,800
4	الدكتور/ يحيى عبد المجيد عوده المجالي	عضو	4,800	0	4,800
5	السيد / عاطف حسين عبد الله السحيمات	عضو	4,800	0	4,800

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب	راتب سنوي اجمالي وبدل ادارة	امانة سر مجلس الادارة	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد / عمر كريم حماد الكركي	قائم باعمال المدير العام (مدير المالي) وامين سر مجلس الادارة	22,200	3,600	25,800

• لا يوجد إي مبالغ او مزايا تقاضاها اعضاء مجلس الادارة والادارة العليا باستثناء المذكور اعلاه .

19- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

20 - العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الادارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

لا يوجد اية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الادارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

21 - 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 .

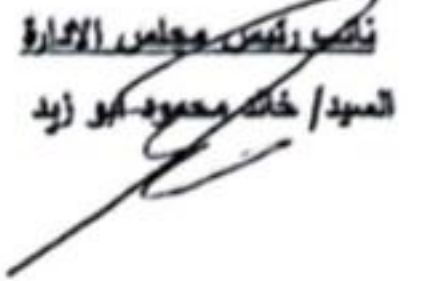
22- عدد اجتماعات مجلس الإدارة :

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2022 (6) اجتماعات .

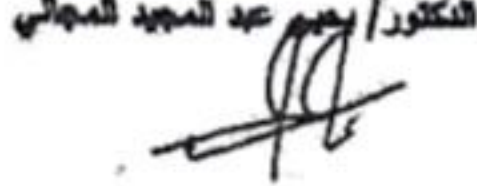
للقرارات مجلس الإدارة :

- 1- يقر مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة بحجم وجود إبي أمور جوهريّة قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية .
- 2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

رئيس مجلس الإدارة
السيد / مسلم أحمد الخراطة


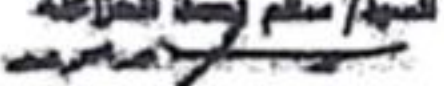
نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد / خالد محمود أبو زيد



عضو
السيد / عبد الوهاب عبد الله الطامحي


عضو
الدكتور / محمد عبد المجيد المجالي


عضو
السيد / عاطف حسين المنعمات


- 3- تقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير المطلق لعام 2022 .

رئيس مجلس الإدارة
السيد / مسلم أحمد الخراطة


التدقيق باعتماد المدير العام (مدير المالي)
السيد / عبد كرم التكري


خاتمة الختام

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،

في ختام هذا التقرير السنوي يسر مجلس الادارة ان يتقدم بخالص الشكر للمساهمين الكرام على ثقتهم الكريمة ودعمهم للشركة .
سائلا المولى العلي القدير ان يوفقنا لما فيه الخير وان نكون قد وفقنا في ادارة شركتكم الموقرة .

تقرير الحوكمة

أ- يؤمن مجلس الإدارة بأهمية الشركة في تطوير وتحسين أداء ونتائج أعمال الشركة، كما يتبنى أفضل القواعد والمعايير في تطبيق وتفعيل الحوكمة، ويلتزم المجلس بتطبيق بنود تعليمات الحوكمة الإلزامية الصادرة عن هيئة الأوراق المالية وإلى النظام الأساسي للشركة والقواعد والسياسات الداخلية في تطوير حوكمتها الداخلية وإنجاز المهام الموكلة من وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط المستقبلية.

ب- أسماء أعضاء مجلس الإدارة . علماً بأن عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2022 كان (6) اجتماعات وكان الحضور كما في الجدول التالي :

رقم	الاسم	المنصب	تنفيذي	مستقل	عدد الحضور	العضوية الحالية في مجالس إدارة الشركات الأخرى
1	السيد / سالم احمد جميل الخزاعة مواليد عام 1963 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	6	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
2	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد مواليد عام 1951 م. ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل	6	لا يوجد
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين مواليد عام 1953 م. ممثل شركة تطوير العقارات م.ع	عضو	غير تنفيذي	مستقل	6	لا يوجد
4	الدكتور / يحيى عبد المجيد عوده المجالي مواليد عام 1966 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	غير تنفيذي	مستقل	6	لا يوجد
5	السيد / عاطف حسين عبدالله السحيمات مواليد عام 1961 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل	6	لا يوجد

ج - أسماء الأشخاص الذين يشغلون المناصب التنفيذية في الشركة :

الرقم	الاسم	المنصب
1	السيد / عمر كريم حماد الكركي	قائم بأعمال المدير العام (مدير المالي) وأمين سر مجلس الإدارة

Handwritten signature

- د- اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة وهي (لجنة التدقيق ، لجنة المكافآت والترشيحات ، لجنة الحوكمة ، لجنة ادارة المخاطر) .
- 1- لجنة التدقيق ، وكان خلال عام 2022 عدد اجتماعاتها (4) اجتماع وكان الحضور كما في الجدول التالي :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	مؤهلاتهم و خبراتهم	عدد الحضور
1	الدكتور/ يحيى عبد المجيد عوده المجالي	رئيس	دكتورة هندسة مدنية وبيئية (1997) محاضر جامعة ويسكونسن - الولايات المتحدة الامريكية استاذ مساعد جامعة العلوم والتكنولوجيا الاردنية مدير مشاريع شركة مالكوم بيرني - نيويورك المدير الفني لمشروع خربة السمرا - شركة مورجنتي مدير عام شركة المحترفون لادارة المشاريع مدير برامج جلالة الملك - الديوان الملكي مدير مكتب ولي العهد - الديوان الملكي مدير تطوير الاعمال - شركة لويس برجر - قطر مدير عام شركة تطوير وادي عربة	4
2	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	عضو	ماجستير ادارة (1998) مدير استخبارات قائد مستودعات الملابس مدير المطابع العسكرية مساعد مدير الخدمات الطبية الملكية للادارة مدير شؤون الأفراد مدير الأمن العسكري محافظ العقبة محافظ المفرق محافظ الطفيلة محافظ إربد محافظ العاصمة	4
3	السيد / عاطف حسين عبدالله السحيمات	عضو	ماجستير الدراسات الأمنية (2005) ضابط بحث جنائي مدير مكتب مدير الامن العام ضابط بحث جنائي/ رئيس قسم بحث جنائي عمان رئيس قسم القضائية/شرطة محافظة البلقاء مديرا لحدود (العمرى / الكرامة) مدير شرطة المفرق مدير شرطة البتراء قائد قيادة أمن اقليم العقبة مدير ادارة التدريب أمر لمدينة الملك عبدالله الثاني التدريبية مساعد مدير الامن العام للدارة والتخطيط (رتبة لواء) عضو منتدب لدى محكمة التمييز	4

• اجتمعت لجنة التدقيق مع المدقق الخارجي مرة واحدة خلال عام 2022 .

2- لجنة المكافآت والترشيحات، وكان خلال عام 2022 عدد اجتماعاتها (2) اجتماع وكان الحضور كما في الجدول التالي :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	عدد الحضور
1	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	رئيس	2
2	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	عضو	2
3	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة	عضو	2

3- لجنة الحوكمة، وكان خلال عام 2022 عدد اجتماعاتها (2) وكان الحضور كما في الجدول التالي :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	عدد الحضور
1	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة	رئيس	2
2	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	عضو	2
3	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	عضو	2

4- لجنة ادارة المخاطر، وكان خلال عام 2022 عدد اجتماعاتها (2) وكان الحضور كما في الجدول التالي :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	عدد الحضور
1	السيد / عاطف حسين عبد الله السحيمات	رئيس	2
2	الدكتور / يحيى عبد المجيد عوده المجالي	عضو	2
3	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	عضو	2

هـ- ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة هو السيد / عمر كريم حماد الكركي .

يقر رئيس مجلس الادارة بصحة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في تقرير الحوكمة .

رئيس مجلس الادارة

سالم احمد الخزاعلة



شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2022

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
20 - 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 2022 وكلاً من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل 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 تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2022 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد تم تدقيق القوائم 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 نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ صافي قيمتها الدفترية (1,146,595) دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين الشركة والجهة المذكورة.
- تتضمن القوائم المالية المرفقة أرض تبلغ قيمتها الدفترية (4,193,800) دينار مسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، علماً بأن الشركة تحتفظ بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف بها، ويوجد رهن على هذه الأرض مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة للشركة الأم.

أمر التدقيق الرئيسية

أمر 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 الإحتفاظ 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 والافصاح 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 لإكتشاف 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.

نعتد 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 بمراعاة 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 بالتزامنا 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 شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022 بسجلات 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 بالمصادقة عليها.

المحاسبون العرب
إبراهيم حمودة
إجازة رقم (606)



عمان في 21 آذار 2023

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2022
(بالدينار الأردني)

2021	2022	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
7,555,671	7,827,134	3	استثمارات عقارية في أراضي
1,388,865	1,170,829	4	مشاريع تحت التطوير
10,272,981	10,260,425	16	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
50,480	52,715	5	استثمار في شركات زميلة
1,316,217	1,194,811	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
20,584,214	20,505,914		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
9,478,938	9,479,767	7	أراضي معدة للبيع
75,084	58,245	8	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
2,783,092	2,713,830	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
238,482	76,813	10	النقد وما في حكمه
12,575,596	12,328,655		مجموع الموجودات المتداولة
33,159,810	32,834,569		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		11	حقوق الملكية
9,996,082	9,996,082		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
2,397,733	2,397,733		علاوة إصدار
4,385,246	4,385,246		احتياطي إجباري
8,340,577	8,340,577		احتياطي اختياري
(502,207)	(622,883)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
1,241,903	985,909		أرباح مرحلة
25,859,334	25,482,664		مجموع حقوق مساهمي الشركة
233,872	212,157		حقوق غير المسيطرين
26,093,206	25,694,821		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
387,011	387,011		أرباح مؤجلة
5,061,093	5,001,554	16	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
756,320	578,770	12	تسهيلات إئتمانية تستحق الدفع بعد أكثر من عام
6,204,424	5,967,335		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
862,180	922,413	13	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
-	250,000	12	تسهيلات إئتمانية تستحق الدفع خلال عام
862,180	1,172,413		مجموع المطلوبات المتداولة
7,066,604	7,139,748		مجموع المطلوبات
33,159,810	32,834,569		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) 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 2022
(بالدينار الأردني)

2021	2022	إيضاح	
254,000	-		إيرادات بيع أراضي
(120,738)	-		كلفة أراضي مباعه
133,262	-		مجمّل الربح
1,188,454	(69,262)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
43,705	-		أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
530	2,235	5	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(135,344)	(130,057)	14	مصاريف إدارية
(73,075)	(72,450)		مصاريف تمويل
64,947	(8,175)	15	صافي (مصاريف) وإيرادات أخرى
1,222,479	(277,709)		(خسارة) ربح السنة قبل الضريبة
(10,030)	-	17	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة
1,212,449	(277,709)		(خسارة) ربح السنة
ويعود الى:			
1,100,359	(255,994)		مساهمي الشركة
112,090	(21,715)		حقوق غير المسيطرين
1,212,449	(277,709)		(خسارة) ربح السنة
0.11	(0.026)	18	حصة السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة من (خسارة) ربح السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) 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 2022
(بالدينار الأردني)

2021	2022	
1,212,449	(277,709)	(خسارة) ربح السنة
377,072	(120,676)	بنود الدخل الشامل الأخرى:
1,589,521	(398,385)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
		إجمالي (الخسارة) الربح والدخل الشامل للسنة
1,477,431	(376,670)	إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
112,090	(21,715)	مساهمي الشركة
1,589,521	(398,385)	حقوق غير المسيطرين

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) 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 2022
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	احتياطات		التغير المتراكم في القيمة العادلة	أرباح مرحلة	مجموع حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية	
		إجباري	اختياري						
9,996,082	2,397,733	4,385,246	8,340,577	(502,207)	1,241,903	25,859,334	233,872	26,093,206	الرصيد كما في 2022/1/1
-	-	-	-	(120,676)	(255,994)	(376,670)	(21,715)	(398,385)	اجمالي الدخل الشامل للسنة
9,996,082	2,397,733	4,385,246	8,340,577	(622,883)	985,909	25,482,664	212,157	25,694,821	الرصيد كما في 2022/12/31
9,996,082	2,397,733	4,274,207	8,340,577	(879,279)	252,583	24,381,903	91,620	24,473,523	الرصيد كما في 2021/1/1
-	-	-	-	-	-	-	30,162	30,162	حقوق غير المسيطرين
-	-	-	-	377,072	1,100,359	1,477,431	112,090	1,589,521	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	111,039	-	-	(111,039)	-	-	-	احتياطي إجباري
9,996,082	2,397,733	4,385,246	8,340,577	(502,207)	1,241,903	25,859,334	233,872	26,093,206	الرصيد كما في 2021/12/31

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) 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 2022
(بالدينار الأردني)

2021	2022	
		الأنشطة التشغيلية
1,222,479	(277,709)	(خسارة) ربح السنة قبل الضريبة
(530)	(2,235)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(1,188,454)	69,262	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(133,262)	-	أرباح بيع أراضي
(9,499)	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
43,811	-	رد مخصص انتفت الحاجة له
73,075	72,450	مصاريف تمويل
		التغير في رأس المال العامل
240,000	-	شيكات برسم التحصيل
41,823	(829)	أراضي معدة للبيع
68,918	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
226,869	16,839	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(197,072)	70,263	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
-	(10,030)	ضريبة دخل مدفوعة
388,158	(61,989)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
-	730	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
174,705	(53,427)	إستثمارات عقارية ومشاريع تحت التطوير
9,500	-	ممتلكات ومعدات
184,205	(52,697)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(250,099)	-	تسهيلات إئتمانية
(403,856)	(46,983)	ذمم جهات ذات علاقة
(653,955)	(46,983)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(81,592)	(161,669)	التغير في النقد وما في حكمه
320,074	238,482	النقد وما في حكمه في بداية السنة
238,482	76,813	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) 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 2022
(بالدينار الاردني)

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 20 آذار 2023، 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 الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق اعتباراً 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 ارتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها، وتتم 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 ارتباطها 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:

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

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

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير بعد تاريخ 31 كانون الأول 2022، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة وتواريخ تطبيقها:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2023

استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن 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 احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا 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) ويعاد 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 بالعملة 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 ويعاد 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 بالعملة 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).

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 بالاعتراف 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 الإقتراض

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 السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة 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 للتنازل في الفترة المالية وإنما في فترات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

3 . استثمارات عقارية في أراضي

2021	2022
7,555,671	7,827,134

أراضي مسجلة ملكيتها بإسم الشركة أو شركاتها التابعة

إن الحركة على الإستثمارات العقارية في الأراضي هي كما يلي:

2021	2022
7,590,767	7,555,671
8,980	47,210
-	224,253
(44,076)	-
7,555,671	7,827,134

الرصيد في بداية السنة

إضافات

تحويلات من مشاريع تحت التطوير

كلفة أراضي مباحة

الرصيد في نهاية السنة

- 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.

4 . مشاريع تحت التطوير

2021	2022
1,146,595	1,146,595
242,2720	24,234
1,388,865	1,170,829

مشاريع تحت التطوير مع نقابة المهندسين الأردنيين

مشاريع تحت التطوير مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

إن الحركة على المشاريع تحت التطوير هي كما يلي:

2021	2022
1,395,212	1,388,865
1,189	6,217
-	(224,253)
(7,536)	-
1,388,865	1,170,829

الرصيد في بداية السنة

إضافات

تحويلات إلى استثمارات عقارية

استبعادات

الرصيد في نهاية السنة

5 . استثمار في شركات زميلة

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

الرصيد في نهاية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
12,670	3,302	9,368	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
5,000	-	5,000	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
3,443	-	3,443	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
2,008	(901)	2,909	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
1	-	1	الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات ذ.م.م
5,006	(166)	5,172	شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
5,000	-	5,000	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
17,162	-	17,162	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
2,425	-	2,425	شركة القلب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
52,715	2,235	50,480	

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:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الأعمال
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%50	2,147,111	2,121,769	10,918	6,605
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%50	1,621,731	1,611,731	-	-
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%34.53	6,226,881	6,216,904	-	-
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	إستثماري	%35.47	9,132,016	9,126,351	-	(2,538)
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات والتدريب ذ.م.م	إستشارات وتدريب	%25	539,646	2,492,296	-	(16)
شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%47.26	2,337,673	2,327,082	-	(353)
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%50	1,133,602	1,123,602	-	-
شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%19.37	1,478,103	1,389,503	-	-
شركة القلب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%13.55	5,033,286	5,015,393	-	(3)
			29,650,049	31,424,631	10,918	3,695

6 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

2021	2022	
1,310,217	1,189,111	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
6,000	5,700	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
1,316,217	1,194,811	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (469,800) دينار كما في نهاية عام 2022.

7 . أراضي معدة للبيع

2021	2022	
5,285,138	5,285,967	أراضي مسجلة ملكيتها بإسم الشركة أو شركاتها التابعة
4,193,800	4,193,800	أرض مسجلة ملكيتها بإسم شركة تطوير العقارات / الشركة الأم
9,478,938	9,479,767	

إن الحركة على الأراضي المعدة للبيع هي كما يلي:

2021	2022	
9,520,761	9,478,938	الرصيد في بداية السنة
34,839	829	إضافات
(76,662)	-	كلفة أراضي مبيعة
9,478,938	9,479,767	الرصيد في نهاية السنة

- تحتفظ الشركة بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف في الأراضي الغير مسجلة بإسمها.
- 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 عن محكمة التمييز برد التمييز المقدم من قبل الوزارة وإلزامها بدفع مبلغ (156,500) دينار للشركة التابعة، هذا وقد تم استلام مبلغ (104,970) دينار حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.
- يوجد رهن على الأرض المسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم) مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة لها.

8 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2021	2022	
71,500	51,530	ذمم مدينة تخص أراضي مستملكة
2,098	2,285	أمانات ضريبة دخل مدينة
1,486	4,430	متفرقة
75,084	58,245	

9 . 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 الإئتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (1,058,948) دينار كما في نهاية عام 2022.

10 . النقد وما في حكمه

2021	2022	
169	10,500	نقد في الصندوق
88,313	66,313	حسابات جارية لدى البنوك
150,000	-	ودائع لأجل لدى البنوك
238,482	76,813	

11 . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (9,996,082) دينار / سهم كما في 31 كانون الأول 2022 و 2021.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار (2,397,733) دينار كما في 31 كانون الأول 2022 و 2021، 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 السنوات 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 كبند منفصل عن حقوق ملكية حملة أسهم الشركة.

12 . تسهيلات ائتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
تستحق خلال أكثر من عام	تستحق خلال عام				
قرض	دينار	11,375%	2024 - 2023	2,700,000	250,000
					578,770

تم منح التسهيلات الائتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة (1,528,748) دينار كما في 31 كانون الأول 2022.

13 . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2021	2022	
628,000	725,200	مبالغ مقبوضة على حساب بيع أراضي
208,357	195,157	مخصص تطوير
2,058	2,056	ذمم دائنة
13,735	-	أمانات مساهمين
10,030	-	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية (إيضاح 17)
862,180	922,413	

14 . مصاريف إدارية

2021	2022	
26,706	29,513	رواتب وأجور وملحقاتها
43,200	43,200	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة وملحقاتها
31,375	23,645	أتعاب مهنية
17,557	14,247	رسوم ورخص واشتراكات
2,100	1,580	إيجارات
600	600	الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
70	105	مصاريف الهيئة العامة
13,736	17,167	متفرقة
135,344	130,057	

15 . صافي (مصاريف) وإيرادات أخرى

2021	2022	
9,937	2,569	فوائد ودائع بنكية
43,811	-	رد مخصص انتفت الحاجة له
9,499	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
1,700	(10,744)	متفرقة
64,947	(8,175)	

16 . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

الرصيد القائم		طبيعة العلاقة	إسم الجهة
دائن	مدين		
-	1,099,081	شركة زميلة	المكمان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	561,660	شركة زميلة	الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	3,497,946	شركة زميلة	جنة للاستثمارات ذ.م.م
-	134,911	شركة زميلة	الإستثمارية المنبثقة للاستشارات ذ.م.م
-	1,065,643	شركة زميلة	التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	805,865	شركة زميلة	الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	2,145,746	شركة زميلة	بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	268,300	شركة زميلة	أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	681,273	شركة زميلة	القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
4,781,331	-	شركة شقيقة	الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م
220,223	-	الشركة الأم	تطوير العقارات م.ع.م
5,001,554	10,260,425		

- لم تقم الشركة بإجراء أي تعاملات جوهرية مع الجهات ذات العلاقة المذكورة أعلاه خلال عام 2022.

- بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا (49,800) دينار خلال عام 2022 مقابل (48,055) دينار لعام 2021.

17. الوضع الضريبي

إن تفاصيل الحركة التي تمت على مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية هي كما يلي:

2021	2022	
-	10,030	الرصيد كما في بداية السنة
10,030	-	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة عن أرباح السنة
-	(10,030)	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المدفوعة
10,030	-	الرصيد كما في نهاية السنة

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل الموحدة ما يلي:

2021	2022	
9,553	-	ضريبة الدخل للسنة
477	-	ضريبة المساهمة الوطنية للسنة
10,030	-	

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2017.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام 2018، 2019، 2020 و 2021 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام 2022 لزيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

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

2021	2022	
1,100,359	(255,994)	(خسارة) ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة
9,996,082	9,996,082	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
0.11	(0.026)	

19. القطاعات التشغيلية

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

2021	2022	
1,232,159	(69,262)	(الخسائر) الأرباح المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
254,000	-	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
4,099,309	3,908,641	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
18,423,474	18,477,730	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

20 . القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والذمم المدينة 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.

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	2022
2,713,830	-	-	2,713,830	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,194,811	-	-	1,194,811	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
3,908,641	-	-	3,908,641	

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	2021
2,783,092	-	-	2,783,092	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,316,217	-	-	1,316,217	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
4,099,309	-	-	4,099,309	

21 . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة إستخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم 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 (390,864) دينار لعام 2022 مقابل (409,931) دينار لعام 2021.

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.

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

2022	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إنتمانية	250,000	578,770	828,770
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	922,413	-	922,413
ذمم جهات ذات علاقة	-	5,001,554	5,001,554
أرباح مؤجلة	-	387,011	387,011
	1,172,413	5,967,335	7,139,748
2021	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إنتمانية	-	756,320	756,320
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	862,180	-	862,180
ذمم جهات ذات علاقة	-	5,061,093	5,061,093
أرباح مؤجلة	-	387,011	387,011
	862,180	6,204,424	7,066,604

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.

22. 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:

2021	2022	
756,320	828,770	مجموع الديون
26,093,206	25,694,821	صافي حقوق الملكية
%2.9	%3.2	نسبة الديون إلى حقوق الملكية

23. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لعام 2021 لتتناسب مع التصنيف لعام 2022، ولم ينتج عن إعادة التصنيف أي أثر على الدخل الشامل وحقوق الملكية للشركة لعام 2021.

Arab East for Real Estate Investments

Public Shareholding Company

Consolidated Financial Statements

31 December 2022

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

	<u>Pages</u>
- Independent auditor's 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 - 20



INDEPENDENT AUDITOR'S 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 2022, 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 2022, 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 project under development registered in the name of Jordan Engineers Association amounting to JOD (1,146,595) against signed agreement with this party.
- The accompanying consolidated financial statements include a land registered in the name of Real Estate Development Company (parent company) amounting to JOD (4,193,800), The Company maintains confirmation letter regarding the full authorization use of the land, noting that there is a mortgage on this land against bank facilities granted to the parent company.

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 Arab East for Real Estate Investments PLC for the year ended 31 at December 2022 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.

21 March 2023
Amman - Jordan



Arab Professionals
Ibrahim Hammoudeh
License No. (606)

Russell Bedford | MEMBER OF THE
taking you further | **FORUM OF FIRMS**

Arab East for Real Estate Investments
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2022
(In Jordanian Dinar)

Assets	Notes	2022	2021
Non-Current Assets			
Investment properties in lands	3	7,827,134	7,555,671
Projects under development	4	1,170,829	1,388,865
Amounts due from related parties	16	10,260,425	10,272,981
Investment in associates	5	52,715	50,480
Financial assets at fair value through other comprehensive income	6	1,194,811	1,316,217
Total Non-Current Assets		20,505,914	20,584,214
Current Assets			
Lands held for sale	7	9,479,767	9,478,938
Receivables and other assets	8	58,245	75,084
Financial assets at fair value through profit or loss	9	2,713,830	2,783,092
Cash and cash equivalents	10	76,813	238,482
Total Current Assets		12,328,655	12,575,596
Total Assets		32,834,569	33,159,810
Equity and Liabilities			
Shareholders' Equity	11		
Paid-in capital		9,996,082	9,996,082
Additional paid-in capital		2,397,733	2,397,733
Statutory reserve		4,385,246	4,385,246
Voluntary reserve		8,340,577	8,340,577
Cumulative changes in fair value of financial assets		(622,883)	(502,207)
Retained earnings		985,909	1,241,903
Total Shareholders' Equity		25,482,664	25,859,334
Non-controlling interest		212,157	233,872
Total Equity		25,694,821	26,093,206
Liabilities			
Non-Current Liabilities			
Deferred revenues		387,011	387,011
Amounts due to related parties	16	5,001,554	5,061,093
Bank facilities - long term	12	578,770	756,320
Total Non-Current Liabilities		5,967,335	6,204,424
Current Liabilities			
Payables and other liabilities	13	922,413	862,180
Bank facilities - short term	12	250,000	-
Total Current Liabilities		1,172,413	862,180
Total Liabilities		7,139,748	7,066,604
Total Equity and Liabilities		32,834,569	33,159,810

"The accompanying notes from (1) to (23) 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 2022
(In Jordanian Dinar)

	Notes	2022	2021
Properties sales		-	254,000
Properties cost of sales		-	(120,738)
Gross profit		-	133,262
Changes in fair value of financial assets through profit or loss		(69,262)	1,188,454
Gain from sale of financial assets at fair value through profit or loss		-	43,705
Company's share from associate companies' operations	5	2,235	530
Administrative expenses	14	(130,057)	(135,344)
Finance expenses		(72,450)	(73,075)
Net of (expenses) and other revenues	15	(8,175)	64,947
(Loss) profit for the year before income tax		(277,709)	1,222,479
Income and National Contribution tax for the year	17	-	(10,030)
(Loss) profit for the year		(277,709)	1,212,449
(Loss) profit for the year attributable to :			
Owners of the parent		(255,994)	1,100,359
Non-controlling interest		(21,715)	112,090
		(277,709)	1,212,449
Basic and diluted (losses) earnings per share attributable to the shareholders of the company	18	(0.026)	0.11

"The accompanying notes from (1) to (23) 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 2022
(In Jordanian Dinar)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
(Loss) profit for the year	(277,709)	1,212,449
Other comprehensive income:		
Changes in fair value of financial assets through other comprehensive income	<u>(120,676)</u>	<u>377,072</u>
Total comprehensive (loss) income for the year	<u>(398,385)</u>	<u>1,589,521</u>
Total comprehensive income for the year attributable to :		
Owners of the parent	(376,670)	1,477,431
Non-controlling interest	<u>(21,715)</u>	<u>112,090</u>
	<u>(398,385)</u>	<u>1,589,521</u>

"The accompanying notes from (1) to (23) 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 2022
(In Jordanian Dinar)

	Paid-in capital	Additional Paid-in capital	Reserves		Cumulative changes in fair value of financial assets	Retained earnings	Total shareholders' equity	Non-controlling interest	Total equity
			Statutory	Voluntary					
Balance at 1 January 2022	9,996,082	2,397,733	4,385,246	8,340,577	(502,207)	1,241,903	25,859,334	233,872	26,093,206
Total comprehensive loss for the year	-	-	-	-	(120,676)	(255,994)	(376,670)	(21,715)	(398,385)
Balance at 31 December 2022	9,996,082	2,397,733	4,385,246	8,340,577	(622,883)	985,909	25,482,664	212,157	25,694,821
Balance at 1 January 2021	9,996,082	2,397,733	4,274,207	8,340,577	(879,279)	252,583	24,381,903	91,620	24,473,523
Non-controlling interest	-	-	-	-	-	-	-	30,162	30,162
Total comprehensive income for the year	-	-	-	-	377,072	1,100,359	1,477,431	112,090	1,589,521
Statutory reserve	-	-	111,039	-	-	(111,039)	-	-	-
Balance at 31 December 2021	9,996,082	2,397,733	4,385,246	8,340,577	(502,207)	1,241,903	25,859,334	233,872	26,093,206

"The accompanying notes from (1) to (23) 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 2022
(In Jordanian Dinar)

	2022	2021
Operating Activities		
(Loss) profit for the year before income tax	(277,709)	1,222,479
Company's share from associate companies' operations	(2,235)	(530)
Changes in fair value of financial assets through profit or loss	69,262	(1,188,454)
Properties sales gains	-	(133,262)
Gain from sale of property and equipment	-	(9,499)
Reversal of unneeded provision	-	43,811
Finance expenses	72,450	73,075
Changes in Working Capital		
Checks under collection	-	240,000
Lands held for sale	(829)	41,823
Financial assets at fair value through profit or loss	-	68,918
Receivables and other assets	16,839	226,869
Payables and other liabilities	70,263	(197,072)
Paid income tax	(10,030)	-
Net cash flows (used in) from operating activities	(61,989)	388,158
Investing Activities		
Financial assets at fair value through other comprehensive income	730	-
Investment properties and projects under development	(53,427)	174,705
Property and equipment	-	9,500
Net cash flows (used in) from investing activities	(52,697)	184,205
Financing Activities		
Bank facilities	-	(250,099)
Amounts due from/to related parties	(46,983)	(403,856)
Net cash flows used in financing activities	(46,983)	(653,955)
Changes in cash and cash equivalents	(161,669)	(81,592)
Cash and cash equivalents, beginning of year	238,482	320,074
Cash and cash equivalents, end of year	76,813	238,482

"The accompanying notes from (1) to (23) 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 2022
(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 20 March 2023, 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 Kharasaneyah LLC	50%	10,000	Real estate investment
Al - Molheq for Real Estate Investments LLC	74%	10,000	Real estate investment
Daret Amman for Housing Projects LLC	58%	10,000	Real estate investment
Noor Al Sharq for Real Estate Investments LLC	61%	10,000	Real estate investment
Dghaileeb for Real Estate Investments LLC	100%	10,000	Real estate investment
Asrar for Real Estate Investments LLC	100%	10,000	Real estate investment
Al - Ifsah for Real Estate Investments LLC	50%	10,000	Real estate investment

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

Adoption of new IFRS standards

The following standard has been published that are mandatory for accounting periods after 31 December 2022. Management anticipates that the adoption of new Standard will have no material impact on the consolidated financial statements of the Company.

Standard No.	Title of Standard	Effective Date
IFRS 17	Insurance Contracts	1 January 2023

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 in Lands

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 net realizable 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.

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 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 in Lands

	2022	2021
Lands registered in the name of the Company or its subsidiaries	7,827,134	7,555,671

The movement of investments properties in lands is as follows:

	2022	2021
Balance at beginning of the year	7,555,671	7,590,767
Additions	47,210	8,980
Transfers from projects under development	224,253	-
Cost of sold lands	-	(44,076)
Balance at end of the year	7,827,134	7,555,671

- The above investment properties are stated at cost and 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.

4 . Projects under Development

	2022	2021
Projects under development with Jordan Engineers Association	1,146,595	1,146,595
Projects under development with Housing and Urban development corporation	24,234	242,270
	1,170,829	1,388,865

The movement of the projects under development is as follows:

	2022	2021
Balance at beginning of the year	1,388,865	1,395,212
Additions	6,217	1,189
Transfers to investment properties	(224,253)	-
Disposals	-	(7,536)
Balance at end of the year	1,170,829	1,388,865

5 . Investment in Associates

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

Company	Beginning Balance	Share of Operations	Ending Balance
Al Tallah for Investment Projects LLC	9,368	3,302	12,670
Al Ttallah for Investment Projects LLC	5,000	-	5,000
Panorama Amman for Investment Projects LLC	3,443	-	3,443
Jannah for Investments LLC	2,909	(901)	2,008
Al Monbathaqa for Training and Consulting LLC	1	-	1
Al Mekman for Real Estate Investments LLC	5,172	(166)	5,006
Al Thaher for Real Estate Investment LLC	5,000	-	5,000
Ansam for Real Estate Investment LLC	17,162	-	17,162
Al Quilaib for Real Estate Investments LLC	2,425	-	2,425
	50,480	2,235	52,715

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
Al Tallah for Investment Projects LLC	Investment	50%	2,147,111	2,121,769	10,918	6,605
Al Ttallah for Investment Projects LLC	Investment	50%	1,621,731	1,611,731	-	-
Panorama Amman for Investment Projects LLC	Investment	34.53%	6,226,881	6,216,904	-	-
Jannah for Investments LLC	Investment	35.47%	9,132,016	9,126,351	-	(2,538)
Al Monbathaqa for Training and Consulting LLC	Consulting and Training	25%	539,646	2,492,296	-	(16)
Al Mekman for Real Estate Investments LLC	Investment	47.26%	2,337,673	2,327,082	-	(353)
Al Thaher for Real Estate Investment LLC	Investment	50%	1,133,602	1,123,602	-	-
Ansam for Real Estate Investment LLC	Investment	19.37%	1,478,103	1,389,503	-	-
Al Quilaib for Real Estate Investments LLC	Investment	13.55%	5,033,286	5,015,393	-	(3)
			29,650,049	31,424,631	10,918	3,695

6 . Financial Assets at Fair Value through Other Comprehensive Income

	2022	2021
Investment in quoted companies shares (inside Jordan)	1,189,111	1,310,217
Investment in quoted companies shares (outside Jordan)	5,700	6,000
	1,194,811	1,316,217

The above financial assets include pledged shares against credit facilities granted to the Company with a fair value amounting to JOD (469,800) as at 31 December 2022.

7 . Lands Held for Sale

	2022	2021
Lands registered in the name of the Company or its subsidiaries	5,285,967	5,285,138
Land registered in the name of Real Estate Development Company / parent company	4,193,800	4,193,800
	9,479,767	9,478,938

The movement on the lands held for sale is as follows:

	2022	2021
Balance at beginning of the year	9,478,938	9,520,761
Additions	829	34,839
Cost of sold lands	-	(76,662)
Balance at end of the year	9,479,767	9,478,938

- 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. A court of Appeal order was issued to oblige the Ministry to pay the Company JOD (3,182) but no cash had been collected to the date of these consolidated financial statements.
- 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. A court order was issued to oblige the Ministry to pay the Company JOD (156,500) and an amount of JOD (104,970) was collected to the date of these consolidated financial statement.
- There is a mortgage on the lands registered in the name of Real Estate Development Company / Parent Company against credit facilities granted to it.

8 . Receivables and Other Assets

	2022	2021
Accounts receivable related to aquired of lands	51,530	71,500
Income tax withholdings	2,285	2,098
Others	4,430	1,486
	58,245	75,084

9 . Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss

This presents the Company's investment in quoted shares companies (in Jordan) at fair value through profit or loss and includes pledged shares against credit facilities granted to the Company with a fair value amounting to JOD (1,058,948) as at 31 December 2022.

10 . Cash and Cash Equivalents

	2022	2021
Cash on hand	10,500	169
Current bank accounts	66,313	88,313
Bank deposits	-	150,000
	76,813	238,482

11 . Equity

Paid-in capital

The Company's authorized, subscribed and paid-in capital is (9,996,082) divided equally into (9,996,082) share with par value of JOD (1) per share as at 31 December 2022 and 2021.

Additional paid-in capital

The additional paid in capital amounting to (2,397,733) for the year ended 2022 and 2021, and came from issuing 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.

12 . Bank Facilities

Credit Type	Currency	Interest Rate	Maturity Date	Facility Limit	Outstanding Balance	
					Short term	Long term
Loan	JOD	11.375%	2023 - 2024	2,700,000	250,000	578,770

The above facilities are granted to the Company against pledge of financial assets with fair value of JOD (1,528,748) as at 31 December 2022.

13 . Payables and Other Liabilities

	2022	2021
Payments received in advance against lands sale	725,200	628,000
Developing provision	195,157	208,357
Accounts payable	2,056	2,058
Shareholders deposits	-	13,735
Income and National Contribution tax provision (Note 17)	-	10,030
	922,413	862,180

14 . Administrative Expenses

	2022	2021
Salaries and benefits	29,513	26,706
Board of Directors transportations and other benefits	43,200	43,200
Professional fees	23,645	31,375
Licenses and subscriptions	14,247	17,557
Rents	1,580	2,100
Companies Controller fees	600	600
General Assembly expenses	105	70
Miscellaneous	17,167	13,736
	130,057	135,344

15 . Net of (Expenses) and Other Revenues

	2022	2021
Bank deposits interest income	2,569	9,937
Reversal of unneeded provision	-	43,811
Gain from sale of property and equipment	-	9,499
Others	(10,744)	1,700
	(8,175)	64,947

16 . Related Parties Transactions

Party	Relationship Nature	Balance at year end	
		Debit	Credit
Al Mekman for Real Estate Investments LLC	Associate	1,099,081	-
Al Thaher for Real Estate Investment LLC	Associate	561,660	-
Jannah for Investments LLC	Associate	3,497,946	-
Al Monbathaqa for Training and Consulting LLC	Associate	134,911	-
Al Tallah for Investment Projects LLC	Associate	1,065,643	-
Al Ttallah for Investment Projects LLC	Associate	805,865	-
Panorama Amman for Investment Projects LLC	Associate	2,145,746	-
Ansam for Real Estate Investment LLC	Associate	268,300	-
Al Quilaib for Real Estate Investments LLC	Associate	681,273	-
Arab East Investments PLC	Sister Company	-	4,781,331
Real Estate Development PLC	Parent Company	-	220,223
		10,260,425	5,001,554

- The Company did not conduct any material transactions with the related parties mentioned above during the year 2022.
- The remuneration of the executive management during the years 2022 and 2021 amounted to JOD (49,800) and JOD (48,055) respectively.

17 . Tax Status

The movement on provision for the Income and National Contribution tax during the year is as follows:

	2022	2021
Balance at beginning of the year	10,030	-
Income and National Contribution tax for the year	-	10,030
Paid income and National Contribution tax	(10,030)	-
Balance at end of the year	-	10,030

Income and National Contribution tax expense for the year in the statement of profit or loss consists of the following:

	2022	2021
Income tax for the year	-	9,553
National Contribution tax for the year	-	477
	-	10,030

- The Company has settled its tax liability with Income Tax Department up to the year ended 2017.
- The income tax returns for the years 2018, 2019, 2020 and 2021 have 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 and National Contribution tax provision has been taken on the Company's results of operations for the year 2022, as the Company's expenses exceeded its taxable revenues.

18 . Basic and Diluted (Loss) Earning per Share

	2022	2021
(Loss) profit for the year attributable to shareholders	(255,994)	1,100,359
Weighted average number of shares	9,996,082	9,996,082
	(0.026)	0.11

19 . Segments Reporting

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

	2022	2021
(Losses) profit generated from securities investments	(69,262)	1,232,159
Revenues generated from real estate investments	-	254,000
Securities investment segment assets	3,908,641	4,099,309
Real estate investment segment assets	18,477,730	18,423,474

20 . Fair Value of Financial instruments

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities. Financial assets of the Company include cash and cash equivalents, accounts receivable, 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.

2022	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	2,713,830	-	-	2,713,830
Financial assets at fair value through other comprehensive income	1,194,811	-	-	1,194,811
	<u>3,908,641</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,908,641</u>
2021	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	2,783,092	-	-	2,783,092
Financial assets at fair value through other comprehensive income	1,316,217	-	-	1,316,217
	<u>4,099,309</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,099,309</u>

21 . 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 2022 would have been reduced / increased by JOD (390,864) (2021: JOD 409,931).

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.

2022	Less than one year	More than one year	Total
Bank facilities	250,000	578,770	828,770
Payables and other liabilities	922,413	-	922,413
Amounts due to related parties	-	5,001,554	5,001,554
Deferred revenues	-	387,011	387,011
	<u>1,172,413</u>	<u>5,967,335</u>	<u>7,139,748</u>
2021	Less than one year	More than one year	Total
Bank facilities	-	756,320	756,320
Payables and other liabilities	862,180	-	862,180
Amounts due to related parties	-	5,061,093	5,061,093
Deferred revenues	-	387,011	387,011
	<u>862,180</u>	<u>6,204,424</u>	<u>7,066,604</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.

22 . 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:

	2022	2021
Total Debt	828,770	756,320
Net Equity	25,694,821	26,093,206
Debt to Equity ratio	<u>3.2%</u>	<u>2.9%</u>

23 . Comparative Figures

Some comparative figures for the year 2021 have been reclassified to match the classification figures for the year 2022. The reclassification had no effect on comprehensive income nor equity for the year 2021.