



الأردن
ديكابولس للأملاك

شركة الاردن ديكابولس للاملاك
المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي الثالث والعشرون
لمجلس الادارة عن السنة المالية 2022



حضرة صاحب الجلالة
الملك عبدالله الثاني بن الحسين
حفظه الله ورعاه



مجلس الإدارة

تم انتخاب مجلس الإدارة الحالي بتاريخ 2021/10/11 والمؤلف من:

رئيس مجلس الإدارة	اعتبارا من 2016/1/10	(1) السيد نضال يحيى امحمد السقرات
اعتبارا من 2018/4/30		
نائب رئيس مجلس الإدارة	اعتبارا من 2014/2/20	(2) السيد وليد محمد جميل الجمل
عضو	اعتبارا من 2014/2/20	(3) السيد نضال حسن عبد الله ابو علي
عضو	اعتبارا من 2018/4/30	(4) السيد طارق عبدالملك يونس يونس
عضو	اعتبارا من 2022/4/27	(5) السيد ثابت فخري سليمان خصاونه

المدير العام/ نائب رئيس مجلس الإدارة

وليد محمد الجمل

مدققو الحسابات

RSM Jordan - المجموعة المهنية العربية -
نسليم شاهين (اجازة رقم 812)

محامو الشركة

المحامي الأستاذ أمين الخوالده

المحاميان الاستاذان فواز تفاحة وشيرين حساسنه



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

اسمحوا لي بدايةً ، بالنيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة الأردن ديكابولس للأملاك والعاملين فيها، أن أرحب بكم وأقدم لحضراتكم التقرير السنوي الثالث والعشرون ، وما تم انجازه خلال العام الماضي 2022، كما يسعدني أن أستعرض وإياكم في هذا التقرير القوائم المالية الموحدة للشركة لعام 2022.

استمرت الشركة خلال العام 2022 بممارسة أعمالها من تأجير وإدارة العقارات وعملت جاهدة على الحفاظ على مصادر إيراداتها حيث بلغ إجمالي الإيرادات من تأجير وإدارة العقارات التي حققتها الشركة في عام 2022 622,113 دينار مقابل 562,029 دينار في عام 2021 وبلغ مجمل الربح من العمليات التشغيلية 131 الف دينار مقارنة ب 84,280 دينار للعام 2021.

بالإضافة الى ما سبق تقوم الادارة بشكل مستمر بدراسة الوضع القائم للاستثمارات والفرص المتاحة وإعادة تقييم استراتيجيتها لمواكبة الظروف بما يعود على المساهمين بأفضل عائد.

نأمل في شركة الأردن ديكابولس للأملاك ان تتحسن الظروف الاستثمارية في المنطقة وأن نكون عند حسن ظن الجميع، ساعين إلى أن نبذل كل ما بوسعنا لرفد القطاعين السياحي والعقاري في المملكة بخدمات ومشاريع تمتاز بمواصفات عالية، تلبي احتياجات المجتمع، وتحقيق أفضل عائد للمساهمين.

والسلام عليكم ورحمه الله وبركاته.

نضال يحيى السقرات

رئيس مجلس الإدارة



تقرير مجلس الإدارة الثالث والعشرون المقدم للهيئة العامة في اجتماعها السنوي العادي عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

حضرات السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بحضراتكم أجمل ترحيب ويشكركم لحضور هذا الاجتماع السنوي الثالث والعشرون ، كما يسعده أن يضع بين أيديكم التقرير السنوي موضحين فيه أعمال الشركة وأنشطتها وإنجازاتها والخطة المستقبلية، ومتضمناً القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2022.

مقدمة:

قامت شركة الأردن ديكابولس للأملاك خلال العام 2022 بالاستمرار بتطوير العقارات المملوكة لها لتحقيق أفضل عائد من استثمار هذه العقارات سواء بالبيع أو التأجير والمضي بتسويقها.

وفيما يلي نوضح أهم استثمارات الشركة والإنجازات التي تمت عليها:

أولاً: مشاريع المجمعات التجارية :

1- مشروع البناية التجارية في منطقة الدوار السابع :

تملك شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار والمملوكة بالكامل لشركة الأردن ديكابولس للأملاك عمارة تجارية بمواصفات عالية مقامة على أرض مساحتها 2.94 دونم في موقع تجاري مميز قرب الدوار السابع على طريق المطار، والمبنى مؤجر حالياً بعائد مجز.





2- مركز عقاركو:

تمتلك الشركة حوالي 46% من مركز عقاركو التجاري المقام في موقع مميز في منطقة العبدلي وهو مؤلف من 11 طابق كمكاتب ومحلات تجارية ومستودعات و5 طوابق كراجات ، وهو مخدوم بالكامل ، حيث تقوم الشركة بشكل مستمر بتحديث وتطوير مركز عقاركو التجاري وذلك لأغراض تجهيز وحدات المركز للإيجار أو البيع.



ثانياً: المشاريع السياحية :

1. مشروع أحياء عمان:

تستثمر الشركة في مشروع سياحي يعنى بتطوير وإدارة عقارات ذات طابع تراثي مميز في أحد الأحياء التراثية في مدينة عمان (منطقة الدوار الأول وشارع الرينبو في جبل عمان) وذلك من خلال الاستثمار في شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار بحصة تبلغ 63% والذي يعتبر أحد المشاريع المميزة في الأردن نظراً لخصوصية المنطقة التي يقوم فيها من حيث أهميتها كجزء من تاريخ مدينة عمان .

تمتلك شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار 23 عقاراً في تلك المنطقة بعضها مؤجر كمحلات تجارية ومطاعم سياحية مرموقة ومعاهد للفنون بالإضافة الى شقق مخدومة ذات طابع تراثي وعصري مميز والتي تعتبر جميعها من أهم المعالم التاريخية للعاصمة عمان، إضافة الى ذلك تدرس الشركة حالياً بالتعاون مع أمانة عمان إقامة مشاريع سياحية ذات طابع معماري يتماشى مع تراث المنطقة. كما تم تجهيز قطعة أرض كمواقف سيارات بالاجرة لتسهيل حركة المرور وخدمة زوار المنطقة بما فيهم رواد الجامعة الألمانية الأردنية- كلية العمارة.



2- مشروع تطوير جنوب البحر الميت:

تمتلك شركة تطوير جنوب البحر الميت وهي إحدى الشركات التابعة بالاشتراك مع الضمان الاجتماعي عدة قطع أراض في موقع مميز وسياحي في منطقة زارة البحر الميت مجموع مساحتها 455 دونم بهدف إنشاء مشروع سياحي يتكون من مجموعة فنادق ومنتجع علاجي، ومجموعة من الفلل والشقق السكنية ، حيث تم فعليا تنفيذ المخطط الشمولي والتصميم المعماري الخاص به والحصول على موافقة هيئة الاستثمار مما زاد في قيمتها السوقية عن الدفترية وذلك نتيجة التوجه الى الاستثمار في المنطقة لما تتمتع به من جذب سياحي على المستوى الاقليمي.



ثالثاً: أصول أخرى للشركة :

1. أراضي في شمال المملكة:

تمتلك الشركة أراض في شمال المملكة وهي عبارة عن 26 قطعة أرض بمساحة اجمالية تبلغ 291 دونم في مواقع متميزة بهدف استثمارها في مشاريع الشركة المستقبلية او بيعها حسب ظروف السوق حيث تسوق الشركة هذه الاراضي للبيع عن طريق مخاطبة عدة مكاتب عقارية في نفس المنطقة .

2. مستودع العقبة:

تمتلك الشركة مستودعا تجاريا بأعلى المواصفات في مدينة العقبة.

رابعاً: المساهمة في الشركات :

ضمن سياسة الشركة بتنويع استثماراتها في الشركات العقارية، فقد ساهمت الشركة في الشركات التالية:

1- شركة سرايا العقبة:

تمتلك الشركة ما نسبته 0.351 % في شركة سرايا العقبة للتطوير العقاري والتي تمتلك مشروع سياحي ضخم ومتكامل في مدينة العقبة على أرض مساحتها 634 دونم بتكلفة تقدر بمليار ونصف المليار دولار، يحتوي المشروع على عدة مرافق منها أكثر من 800 وحدة سكنية وسوق سرايا ومركز مؤتمرات وأربعة فنادق عالمية ونادي شاطئي و بحيرة.
وتتولى ادارة وتطوير المشروع شركة الاستثمار والتنمية العقارية الخاصة (إيجل هيلز الاردن).

2- شركة مدائن الشروق:

تمتلك الشركة ما نسبته 30% من شركة مدائن الشروق للاستثمار والتطوير العقاري، حيث تمتلك شركة مدائن الشروق اراضي تجارية وسكنية في محافظة الزرقاء بالاضافة الى مشروع سكني في (مدينة الملك عبدالله – محافظة الزرقاء) وتحقق الشركة ارباحا من بيع الوحدات السكنية الجاهزة والاراضي حيث بلغت حصة المجموعه من هذه الارباح مائة الف دينار خلال العام 2022 .

خامساً: نتائج الشركة :

أ- الإيرادات:

1. الإيرادات التشغيلية:

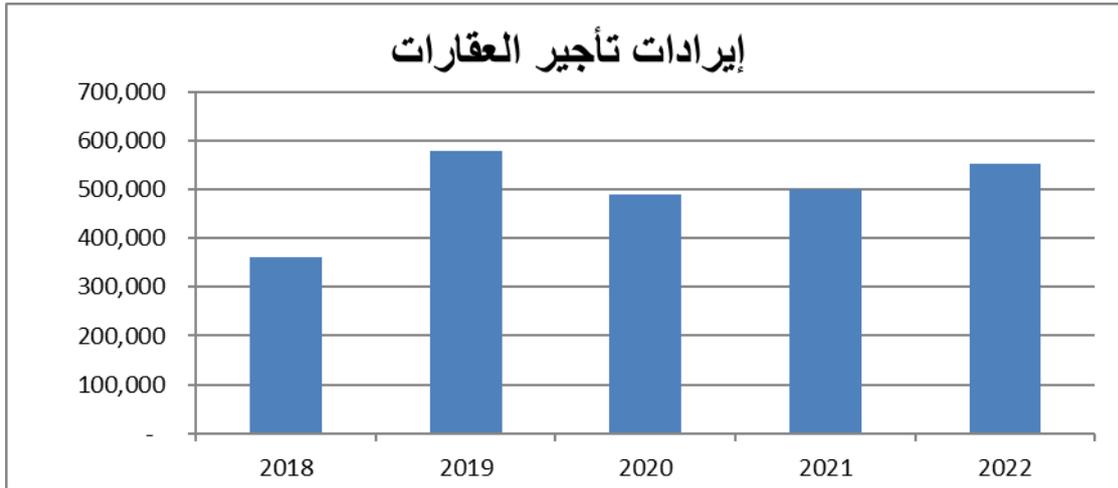
تتمثل الإيرادات التشغيلية للشركة في الإيراد المتحقق من النشاطات الرئيسية للشركة والتي تتمثل في :

- تأجير العقارات
- إدارة العقارات والمشاريع
- بيع العقارات .



• **تأجير العقارات:**

بلغ إيراد تأجير العقارات 552,146 دينار لعام 2022 بالمقارنة مع مبلغ 500,086 دينار لعام 2021 .
إن تفاصيل إيرادات تأجير العقارات للخمسة أعوام الأخيرة كانت على النحو التالي:

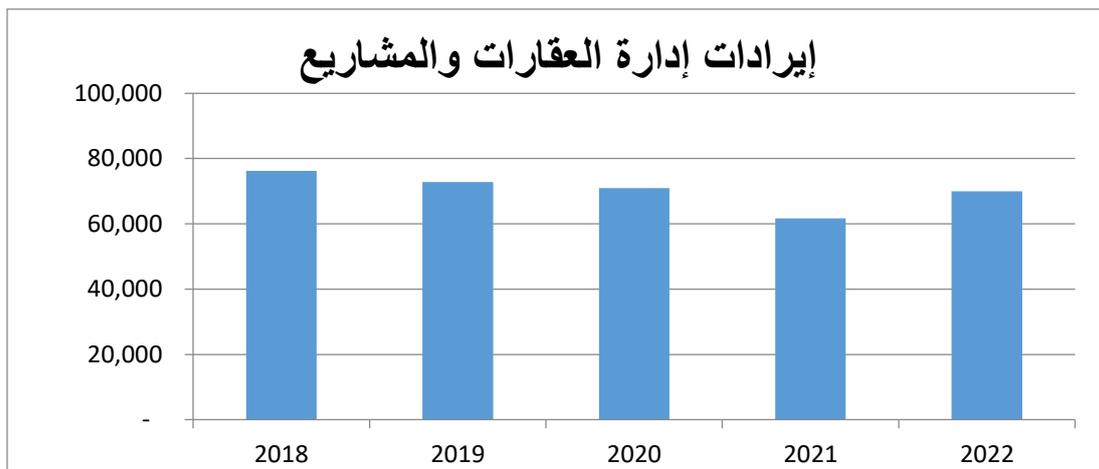


• **إدارة العقارات والمشاريع:**

بلغت الإيرادات من إدارة العقارات والمشاريع لعام 2022 مبلغ 69,967 دينار بالمقارنة مع مبلغ 61,943 دينار لعام 2021.

ويتم استبعاد الإيرادات من إدارة عقارات الشركات التابعة لأغراض إعداد القوائم المالية الموحدة.

وفيما يلي تفاصيل إيرادات إدارة العقارات للخمسة أعوام الأخيرة:



2. **الإيرادات غير التشغيلية:**

• إيرادات الفوائد: بلغت إيرادات الفوائد البنكية لعام 2022 مبلغ 24,846 دينار بالمقارنة مع مبلغ 14,369 دينار لعام 2021.



- إيرادات اخرى : بلغت الايرادات الاخرى للمجموعة 100,396 دينار تمثل حصة المجموعه من نتائج اعمال الشركة الحليفة
- هذا وتظهر البيانات المالية للمجموعة ايرادات اخرى مبلغ 264 الف دينار و 8 الاف دينار تمثل رد مخصص التزامات انتفت الحاجة اليه والمسترد من الخسائر الائتمانية المتوقعه على التوالي

ب- المصاريف الادارية:

بلغت المصاريف الادارية 447,539 دينار لعام 2022 بالمقارنة مع مبلغ 501,628 دينار خلال العام 2021 .

سادساً: الخطة المستقبلية :

- سوف تتابع الشركة أعمالها في عام 2023 لتطبيق خطتها المستقبلية المتمثلة بما يلي:
1. الاستمرار في تطوير أصول الشركة من إعادة تأهيل لاغراض البيع والتأجير.
 2. تطوير وتسويق خدمات إدارة العقارات والمشاريع.

سابعاً: متطلبات هيئة الأوراق المالية وتعليمات الإفصاح

وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية وإضافة إلى ما يتضمنه هذا التقرير نود أن نوضح عن الآتي:

البند الأول :

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

- 1- إنشاء المشاريع العقارية بقصد البيع أو التأجير.
- 2- شراء الأراضي وتطويرها وإفرازها وإقامة المشاريع عليها.
- 3- التأجير والاستئجار والوكالة والوساطة والبيع لجميع أنواع العقارات.
- 4- تقديم خدمات إدارة المشاريع وإدارة الأملاك للغير.
- 5- الاستثمار في الشركات العقارية.

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

إدارة الشركة: عمان العبدلي – مجمع عقاركو التجاري عدد الموظفين (9) موظفين .
لايوجد فروع للشركة.

ج- حجم الاستثمار الرأسمالي:

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة لعام 2022 مبلغ 24,363 دينار ويمثل تكلفة الممتلكات والمعدات التي تم حيازتها بالإضافة الى التحسينات التي تم رسملة تكلفتها على الاستثمارات العقارية ، بينما بلغ 2,755 دينار لعام 2021



البند الثاني: الشركات التابعة :

اسم الشركة التابعة	شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار
نوع الشركة التابعة	ذات مسؤولية محدودة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	تقديم الخدمات العقارية بالإضافة لتطوير العقارات
رأسمال الشركة التابعة	500,000 دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	100% *
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / 24 موظف
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس أموالها	لا يوجد

* عدد أسهم شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار في الشركة الأم كما في 31 كانون الأول 2022 (211,517) سهم وفي 31 كانون الأول 2021 (211,517) سهم.

اسم الشركة التابعة	شركة الاردن دبي للاملاك لتطوير الاراضي
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	الاستثمار في المشاريع العقارية والسياحية
رأسمال الشركة التابعة	50,000
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	100%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس أموالها	لا يوجد

اسم الشركة التابعة	شركة عين الأردن للمنتجات السياحية
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	الاستثمار في المشاريع العقارية والسياحية
رأسمال الشركة التابعة	50,000 دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	100%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس أموالها	الأردن دبي للمنتجات السياحية المتخصصة (50,000) دينار أمان الأردن ديكابولس للاستثمارات السياحية (50,000) دينار

اسم الشركة التابعة	شركة أمان الأردن ديكابولس للاستثمارات السياحية
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	الاستثمار في المشاريع العقارية والسياحية
رأسمال الشركة التابعة	50,000 دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	100%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس أموالها	منية للمنتجات المتخصصة - تحت التصفية (20,000,000) دينار



اسم الشركة التابعة	شركة الأردن دبي للمنتجات السياحية المتخصصة
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	الاستثمار في المشاريع العقارية والسياحية
رأسمال الشركة التابعة	50,000 دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	73%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس أموالها	تطوير جنوب البحر الميت للمنتجات المتخصصة (17,000,000) دينار

اسم الشركة التابعة	شركة تطوير جنوب البحر الميت للمنتجات المتخصصة
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	ادارة المشاريع والمنتجات السياحية
رأسمال الشركة التابعة	17,000,000 دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	51%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس أموالها	لا يوجد

اسم الشركة التابعة	شركة منية للمنتجات المتخصصة - تحت التصفية
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	إدارة المشاريع والمنتجات السياحية
رأسمال الشركة التابعة	20,000,000 دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	74%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس أموالها	لا يوجد

اسم الشركة التابعة	شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار
نوع الشركة التابعة	ذات مسؤولية محدودة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	الاستثمار في العقارات
رأسمال الشركة التابعة	338,15,490 سهم / 14,647,931 دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	62,9%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / 8 موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس أموالها	أحياء عمان للاستثمارات الفندقية (50,000) دينار

اسم الشركة التابعة	شركة أحياء عمان للاستثمارات الفندقية
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	الاستثمار في المشاريع الفندقية والسياحية
رأسمال الشركة التابعة	50,000 دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	62,9%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس أموالها	لا يوجد



البند الثالث

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

الاسم	المنصب	الشهادة العلمية	السيرة الذاتية
نضال يحيى امحمد السقرات تاريخ الانتخاب: 2016/1/10 تاريخ الميلاد: 1957/11/8	رئيس مجلس ادارة اعتبارا من 2018/4/30	ماجستير هندسة مساحة وجيوديزيا جامعة نوتنغهام 1997 بكالوريوس هندسة مساحة وجيوديزيا من المعهد الجغرافي الفرنسي 1982	- الخبرات العملية: خبرة أكثر من 31 عام في عدة مناصب في دائرة الاراضي والمساحة والمركز الجغرافي الملكي. من عام 2010- 2014 مدير عام دائرة الاراضي والمساحة نائب مدير عام المركز الجغرافي الملكي
وليد محمد جميل الجمل تاريخ الانتخاب: 2014/2/20 تاريخ الميلاد: 1971/4/9	نائب رئيس مجلس الادارة اعتبارا من 2014/2/20 الرئيس التنفيذي اعتبارا من 2014/9/1	ماجستير ادارة اعمال في المحاسبة المهنية جامعة بافلو نيويورك 1994 بكالوريوس محاسبة من الجامعة الاردنية 1992	- الخبرات العملية: من 9 - 2014 لغاية الان الرئيس التنفيذي لشركة الاردن ديكابولس للأملاك من 2 - 2014 لغاية الان عضو مجلس ادارة عدة شركات مملوكة من مجموعة فرعون جروب عضو مجلس ادارة المتوسط والخليج للتأمين عضو مجلس ادارة بنك الاردن 2011 - 2013 مدير الدائرة المالية والادارية لشركة الأردن الأولى للاستثمار 2007 - 2011 نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والادارية لشركة مقاولات MGC -المملكة العربية السعودية 2001 - 2007 المراقب المالي ومدير دائرة الموارد البشرية - دار الدواء
نضال حسن عبدالله ابو علي تاريخ الانتخاب: 2014/2/20 تاريخ الميلاد: 1963/8/1	عضو اعتبارا من 2014/2/20	دبلوم محاسبة 1984 الاردن	- الخبرات العملية: من عام 2012 لغاية الان مدير مالي لشركة الرشد للاستثمارات الصناعية 2009 - 2012 مدير مالي شركة فرعون انفسمنت جروب ليميتد 1999 - 2009 مدير مالي شركة منتج ماعين الاردنية
ثابت فخري سليمان خصاونه تاريخ الانتخاب: 2022/4/27 تاريخ الميلاد: 1983/4/25	عضو اعتبارا من 2022/4/27	شهادة مدير موارد بشرية معتمد 2010 Human Capital Practitioner Accreditation بكالوريوس تكنولوجيا المعلومات الجامعة الاردنية 2005	- الخبرات العملية: من تموز 2021 لغاية الان الرئيس التنفيذي للدائرة التجارية شركة الاردن ديكابولس للاملاك من 2008 لغاية حزيران-2021 رئيس قسم الموارد البشرية -شركة الاردن ديكابولس للاملاك من 2007- 2007 متخصص موارد بشرية - Civilian Police Int. من 2005 - 2006 محلل موارد بشرية - DynCorp International امين سر و عضو مجلس ادارة وهيئة مديرين في عدة شركات
طارق عبدالمالك يونس يونس تاريخ الانتخاب: 2018/4/30 تاريخ الميلاد: 1972/1/10	عضو اعتبارا من 2018/4/30	ماجستير ادارة اعمال من مدرسة مانشستر لأدارة الأعمال 1994 بكالوريوس محاسبة من الجامعة الأردنية 1993	- الخبرات العملية: من 2012 رئيس مجلس ادارة شركة المستقبل للموسيقى من 2015 عضو مجلس ادارة شركة شرق المتوسط لأخبار الطباعة من 2008 شريك / ممثل الأردن - شركة جلوبال بزنس بيرو - دبي 2008 - 2012 مدير عمليات - اعمار للاستثمار - دبي 2004-2008 مدير تطوير أعمال لمجموعة الراجحي للاستثمار - الامارات العربي المتحدة 1995-2004 مدير تطوير أعمال و مدير عام لشركة شرق المتوسط للاستثمار - الأردن

ب - أسماء الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم:

- الرئيس التنفيذي : وليد محمد جميل الجمل
- الرئيس التنفيذي للدائرة التجارية : ثابت فخري سليمان خصاونه
- رئيس قسم المساهمين/امين السر : أسامة علي عبدالله محمد



نبذة تعريفية عن كل منهم :

الاسم	المنصب	الشهادة العلمية	السيرة الذاتية
وليد محمد جميل الجمل تاريخ التعيين: 2014/9/1 تاريخ الميلاد: 1971/4/9	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2014/2/20 الرئيس التنفيذي اعتباراً من 2014/9/1	ماجستير ادارة اعمال في المحاسبة المهنية جامعة بافلو نيويورك 1994 بكالوريوس محاسبة من الجامعة الاردنية 1992	- الخبرات العملية: من 9 - 2014 لغاية الان الرئيس التنفيذي لشركة الاردن ديكابولس للأموال من 2 - 2014 لغاية الان عضو مجلس ادارة عدة شركات مملوكة من مجموعة فرعون جروب عضو مجلس ادارة المتوسط والخليج للتأمين عضو مجلس ادارة بنك الأردن 2011 - 2013 مدير الدائرة المالية والادارية لشركة الأردن الأولى للاستثمار 2011 - 2007 نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والادارية لشركة مقاولات MGC - المملكة العربية السعودية 2001 - 2007 المراقب المالي ومدير دائرة الموارد البشرية - دار الدواء
ثابت فخري سليمان خصاونه تاريخ التعيين: 2008/7/27 تاريخ الميلاد: 1983/4/25	الرئيس التنفيذي للدائرة التجارية	شهادة مدير موارد بشرية معتمد 2010 Human Capital Practitioner Accreditation بكالوريوس تكنولوجيا المعلومات الجامعة الاردنية 2005	- الخبرات العملية: من تموز 2021 لغاية الآن الرئيس التنفيذي للدائرة التجارية - شركة الاردن ديكابولس للأموال من 2008 لغاية حزيران-2021 رئيس قسم الموارد البشرية - شركة الاردن ديكابولس للأموال من 2006 - 2007 متخصص موارد بشرية - Civilian Police Int. من 2005 - 2006 محلل موارد بشرية - DynCorp International امين سر و عضو مجلس ادارة وهيئة مديرين في عدة شركات
اسامة علي عبدالله محمد تاريخ التعيين: 1994/6/7 تاريخ الميلاد: 1971/5/12	رئيس قسم المساهمين امين سر مجلس الإدارة	بكالوريوس برمجة وتحليل وتصميم نظم معلومات جامعة مؤتة 1993	- الخبرات العملية: من عام 1994 لغاية الان رئيس قسم المساهمين - شركة الاردن ديكابولس للأموال كما شغل أيضا عدة مناصب ادارية في الشركة منها رئيس قسم أنظمة المعلومات و قسم الاستثمار بالاسهم ورئيس الشؤون الحكومية والقانونية. امين سر و عضو مجلس ادارة وهيئة مديرين في عدة شركات .

البند الرابع: اسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة

الرقم	الاسم	عدد الاسهم	
		النسبة	2021
1	السيد عمار محمود عبد القادر ابو ناموس	النسبة	2022
		%89.318	41,950,782
		%89.318	41,950,782

البند الخامس: الوضع التنافسي للشركة

تعمل الشركة في المجال العقاري في السوق الأردني حيث يخضع هذا المجال لمنافسة كبيرة وتعتبر جميع الشركات المتعلقة بنشاطها بتطوير العقارات التجارية والتطوير السياحي منافسة للشركة. ولا يمكن تحديد حصة الشركة من السوق المحلي كما لا يمكن تحديد الوضع التنافسي للشركة .

البند السادس

لا يوجد اعتماد على موردين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً يشكلون ما نسبته 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.



البند السابع

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

البند الثامن

- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدراتها التنافسية .
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

البند التاسع

- أ- الهيكل التنظيمي للشركة والشركات التابعة حسب الرسم الموضح المرفق.

الهيكل التنظيمي للشركة





ب- عدد موظفي الشركة وشركاتها التابعة (41) موظف.

ج- فئات الموظفين ومؤهلاتهم:

المؤهل العلمي	عدد موظفي شركة ديكابولس للأملاك	عدد موظفي شركة أحياء عمان	عدد موظفي شركة النسر الدولية للاستثمار
ماجستير	1	1	-
بكالوريوس	5	3	1
دبلوم	2	1	2
ثانوية عامة	-	2	2
ما دون الثانوية	1	1	19
إجمالي عدد الموظفين	9	8	24

- تم خدمة بعض الشركات التابعة من خلال كوادر الشركة الأم خلال عام 2022 .
- مقر الشركات التابعة في مكاتب الشركة الام وتدار من قبل موظفيها و تحت اشراف الشركة الام .

د- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

لم تقم الشركة بإجراء اية برامج تاهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية

البند العاشر

لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة او من الممكن أن تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها .

البند الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة

استمرت الشركة بممارسة اعمالها خلال العام 2022 وحافظت على مستوى ايراداتها من انشطتها الرئيسييه من بيع وتاجير وادارة العقارات برغم الظروف الاقتصادية الصعبة ،
فيما يلي بيان بنتائج الاعمال:

- الايرادات: 622,113 دينار
- مجمل الربح : 131,348 دينار
- ايرادات اخرى : 100,348 *

● تمثل حصة المجموعه من نتائج اعمال الشركة الحليفة (شركة مدائن الشروق للاستثمار والتطوير العقاري- مملوكة بنسبة 30%)



البند الثاني عشر

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

البند الثالث عشر

السلسلة الزمنية للأرباح والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية لآخر خمس سنوات.

السنة	صافي الأرباح (الخصائر) قبل الضريبة والمخصصات	الأرباح الموزعة	صافي حقوق المساهمين	سعر الإغلاق
2022	(1,634,883)	-	30,753,625	0.31
2021	(1,255,425)	-	32,382,849	0.48
2020	(2,966,185)	-	33,491,665	0.33
2019	(8,685,879)	-	36,111,675	0.33
2018	(1,433,840)	-	44,581,259	0.48

- لا يوجد ارباح نقدية أو أسهم مجانية تم توزيعها خلال السنة ولا يوجد اقتراح بذلك .

البند الرابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية

النسبة	2022	2021
هامش مجمل الربح	21%	15%
العائد على مجموع الموجودات	(2%)	(2%)
العائد على حقوق المساهمين	(3%)	(2%)
نسبة السيولة	1.12	1.12
نسبة المديونية	39%	38%
نسبة الملكية	61%	62%
مضاعف الربحية	(8.86)	(20.0)
القيمة الدفترية للسهم	دينار 1.05	دينار 1.08



البند الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- 1- تكثيف جهود الشركة في استقطاب الفرص الاستثمارية الجديدة.
- 2- الاستمرار بتحديث وتطوير استثماراتها العقارية القائمة.
- 3- تطوير وسائل تسويق المبيعات للأراضي والعقارات.
- 4- تطوير خدمات إدارة المشاريع العقارية.
- 5- متابعة الانجاز على المشاريع القائمة .

البند السادس عشر: مقدار أتعاب التدقيق

أ- بلغت أتعاب مدقق الحسابات الخارجي ما يلي:

2021	2022	
8,700	8,700	الأردن ديكابولس للأملاك

ب- مقدار أتعاب التدقيق للشركات التابعة:

2021	2022	اسم الشركة
700	232	الأردن دبي للأملاك لتطوير الأراضي
348	348	مجموعة النسر الدولية للاستثمار
290	290	أمان الأردن ديكابولس للاستثمارات السياحية
450	522	تطوير جنوب البحر الميت للمنتجات المتخصصة
232	232	عين الأردن للمنتجات السياحية
464	464	الأردن دبي للمنتجات السياحية المتخصصة
1,508	1,508	أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار
464	464	أحياء عمان للاستثمارات الفندقية



البند السابع عشر

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

عدد الأسهم		المنصب	الجنسية	الاسم	
2021	2022				
5,000	5,000	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	السيد نضال يحيى امحمد السقرات	1-
5,000	5,000	نائب رئيس المجلس	أردنية	السيد وليد محمد جميل الجمل (الرئيس التنفيذي/ المدير العام)	2-
5,000	5,000	عضو	أردنية	السيد نضال حسن عبدالله ابو علي	3-
5,000	5,000	عضو	أردنية	السيد طارق عبدالملك يونس يونس	4-
-----	5,000	عضو	أردنية	السيد ثابت فخري سليمان خصاونة (الرئيس التنفيذي للدائرة التجارية)	5-

ب- لا يوجد اسهم مملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية باستثناء اعضاء مجلس الادارة التنفيذيين وليد الجمل وثابت خصاونه حسب الجدول في الفقرة أ اعلاه .

ج- لا يوجد أسهم مملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية .

د- لا يوجد أوراق مالية مملوكة لشركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو أشخاص الإدارة العليا أو أي من أقاربهم.

البند الثامن عشر

أ- المكافآت والمزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:
لا يوجد أي مكافآت أو مزايا يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.



ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

الإجمالي	بدل عضوية مجلس إدارة شركة تابعه	منح تعليمية	نفقات السفر السنوية*	المكافآت السنوية والعمولات	بدل امانة سر	بدل استخدام خلوي	بدل التنقلات السنوية	الرواتب السنوية الاجمالية	المنصب	الإسم
64,350	1,800			12,150		1,800	-	48,600	الرئيس التنفيذي	وليد محمد جميل الجمل
35,735	1,800	1887	750	7,898		1,800	1,800	19,800	الرئيس التنفيذي للدائرة التجارية	ثابت فخري سليمان خصاونه
17,100					1,500			15,600	رئيس قسم المساهمين امين سر مجلس الادارة	أسامة علي عبدالله محمد

* نفقات السفر الخاصة بمهام رسميه لأعمال الشركة

البند التاسع عشر

لم تساهم الشركة ولا أي من شركاتها التابعة بأي تبرعات او منح خلال عام 2022.

البند العشرون

لا يوجد أي عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو اي موظف من الشركة أو أقاربهم.

البند الحادي والعشرون

أ- مساهمة الشركة في خدمة البيئة:
يتم مراعاة الامور البيئية من خلال كامل المشاريع القائمة عليها الشركة، حيث تم عمل الدراسات والاجراءات اللازمة لمراعاة كامل الامور البيئية وذلك بالتنسيق مع الجهات المختصة.

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:
تمتلك شركة تطوير جنوب البحر الميت مشروع سياحي في منطقة زارة البحر الميت سيتم من خلاله تنشيط السياحة وتنمية المنطقة وخدمة مجتمعها المحلي.

البند الثاني والعشرون

بلغ عدد جلسات مجلس الإدارة لشركة الأردن ديكابولس للأملك لعام 2022 تسع جلسات



إقرار

يقر مجلس الإدارة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
ويقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد القوائم المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

مجلس الإدارة

التوقيع	المنصب	الاسم
	رئيس مجلس الإدارة	السيد نضال يحيى امحمد السقرات
	نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد وليد محمد جميل الجمل
	عضو	السيد نضال حسن عبدالله أبو علي
	عضو	السيد طارق عبدالمالك يونس يونس
	عضو	السيد ثابت فخري سليمان خساونه

ويقر رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ورئيس الحسابات بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير السنوي لعام 2022.

رئيس مجلس الإدارة
نضال يحيى السقرات

الرئيس التنفيذي
وليد محمد الجمل

رئيس الحسابات
لاتا مروان القباني





تقرير الحوكمة

أ- المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام تعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة.

يؤمن مجلس الادارة بأهمية تعليمات وقواعد حوكمة الشركات ودورها في تطوير وتحسين اداء ونتائج أعمال الشركة , ويلتزم المجلس الى حد كبير بتطبيق بنود وتعليمات الحوكمة الالزامية .

ب- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

الأعضاء الحاليين: تم انتخاب مجلس الادارة الحالي بتاريخ 2021/10/11 .

الصفة	اسم الممثل الاعتباري	اسم العضو
غير تنفيذي/ مستقل	-----	نضال يحيى محمد السقرات- الرئيس (عضو غير تنفيذي/ مستقل)
تنفيذي/ غير مستقل	-----	وليد محمد جميل الجمل - نائب الرئيس (عضو تنفيذي/ غير مستقل)
غير تنفيذي/ مستقل	-----	نضال حسن عبدالله أبو علي - عضو (عضو غير تنفيذي/ مستقل)
غير تنفيذي/ مستقل	-----	طارق عبدالمالك يونس يونس (عضو غير تنفيذي/ مستقل)
تنفيذي/ غير مستقل	-----	ثابت فخري سليمان خصاونه - عضو من 2022/4/27 (عضو تنفيذي/ غير مستقل)

الأعضاء المستقبليين :

لا يوجد اعضاء مستقبليين خلال عام 2022 .

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

لا يوجد اعضاء مجلس اعتباريين كما هو مبين في الجدول في الفقرة ب سابقا .

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها.

الإسم	المنصب
وليد محمد جميل الجمل	الرئيس التنفيذي / المدير العام
ثابت فخري سليمان خصاونه	الرئيس التنفيذي للدائرة التجارية .
اسامة علي عبدالله محمد	رئيس قسم المساهمين (أمين سر مجلس الادارة)



هـ- جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس إدارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت. يشغل فقط نائب رئيس مجلس الإدارة السيد وليد محمد جميل الجمل عضوية كل من :

اسم العضو الطبيعي	العضوية في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة
وليد محمد جميل الجمل	- بنك الأردن - شركة المتوسط والخليج للتأمين (الأردن) - ميد غلف .

و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.
السيد أسامة علي عبدالله محمد

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.
لجنة التدقيق، لجنة الترشيحات والمكافآت ، لجنة الحوكمة ، ولجنة ادارة المخاطر .

ح- اسم رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالامور المالية او المحاسبية.

الاسم	المؤهلات	الخبرات
طارق عبدالملك يونس يونس رئيس اللجنة	ماجستير ادارة أعمال من مدرسة مانشستر لإدارة الأعمال 1994 بكالوريوس محاسبية من الجامعة الأردنية 1993	الخبرات العملية: من 2012 رئيس مجلس ادارة شركة المستقبل للموسيقى من 2015 عضو مجلس ادارة شركة شرق المتوسط لأخبار الطباعة من 2008 شريك / ممثل الأردن - شركة جلوبال بزنس بيرو - دبي 2008 - 2012 مدير عمليات - اعمار للاستثمار - دبي 2004-2008 مدير تطوير أعمال لمجموعة الراجحي للاستثمار - الامارات العربي المتحدة 1995-2004 مدير تطوير أعمال و مدير عام لشركة شرق المتوسط للاستثمار - الأردن
نضال يحيى امحمد السقرات عضو	ماجستير هندسة مساحة وجيوديزيا جامعة نوتنغهام 1997 بكالوريوس هندسة مساحة وجيوديزيا من المعهد الجغرافي الفرنسي 1982	خبرة أكثر من 31 عام في عدة مناصب في دائرة الاراضي والمساحة والمركز الجغرافي الملكي. من عام 2010- 2014 مدير عام دائرة الاراضي والمساحة نائب مدير عام المركز الجغرافي الملكي -
نضال حسن عبد الله ابو علي	دبلوم محاسبية 1984 الأردن	من عام 2012 لغاية الان مدير مالي شركة الرشاد للاستثمارات 2009 - 2012 مدير مالي شركة فرعون انفستمنت جروب ليميتد 1999 - 2009 مدير مالي شركة منتجع ماعين الاردنية



ط- اسم رئيس واعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت , ولجنة الحوكمة , ولجنة ادارة المخاطر.

المنصب	لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة الحوكمة	لجنة ادارة المخاطر
رئيس اللجنة	نضال يحيى امحمد السقرات	نضال يحيى امحمد السقرات	نضال يحيى امحمد السقرات
عضو	طارق عبدالملك يونس يونس	طارق عبدالملك يونس يونس	طارق عبدالملك يونس يونس
عضو	نضال حسن عبدالله ابو علي	نضال حسن عبدالله ابو علي	نضال حسن عبدالله ابو علي

ي- عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين.

• لجنة التدقيق

بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال السنة (5) اجتماعات وفيما يلي الاعضاء الحاضرين لكل اجتماع :

اسم العضو	الاجتماع الاول 2022/1/31	الاجتماع الثاني 2022/3/27	الاجتماع الثالث 2022/4/27	الاجتماع الرابع 2022/7/25	الاجتماع الخامس 2022/10/25
طارق عبدالملك يونس	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
نضال يحيى السقرات	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
نضال حسن ابو علي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

• لجنة الترشيحات والمكافآت

بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال السنة اجتماعين وفيما يلي الاعضاء الحاضرين لكل اجتماع :

اسم العضو	الاجتماع الاول 2022/3/31	الاجتماع الثاني 2022/12/28
نضال يحيى امحمد السقرات	حاضر	حاضر
طارق عبدالملك يونس يونس	حاضر	حاضر
نضال حسن عبدالله ابو علي	حاضر	حاضر



• لجنة الحوكمة

بلغ عدد اجتماعات لجنة الحوكمة خلال السنة اجتماعين وفيما يلي الاعضاء الحاضرين لكل اجتماع :

اسم العضو	الاجتماع الاول 2022/3/14	الاجتماع الثاني 2022/12/22
نضال يحيى امحمد السقرات	حاضر	حاضر
طارق عبدالملك يونس يونس	حاضر	حاضر
نضال حسن عبدالله ابو علي	حاضر	حاضر

• لجنة ادارة المخاطر

بلغ عدد اجتماعات لجنة ادارة المخاطر خلال السنة اجتماعين وفيما يلي الاعضاء الحاضرين لكل اجتماع :

اسم العضو	الاجتماع الاول 2022/7/3	الاجتماع الثاني 2022/12/8
نضال يحيى امحمد السقرات	حاضر	حاضر
طارق عبدالملك يونس يونس	حاضر	حاضر
نضال حسن عبدالله ابو علي	حاضر	حاضر

ك- عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة. اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي مرة واحدة خلال العام دون حضور اي من اشخاص الادارة التنفيذية العليا او من يمثلها .

ل- عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين. عقد مجلس الادارة تسعة اجتماعات خلال السنة وفيما يلي الاعضاء الحاضرين لكل اجتماع :



اسم العضو الاجتماعات	نضال السقرات	وليد الجمل	نضال ابو علي	طارق يونس	ثابت خصاونه بداية العضوية 2022/4/27
الاجتماع الاول 2022/1/31	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	-----
الاجتماع الثاني 2022/3/20	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	-----
الاجتماع الثالث 2022/3/27	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	-----
الاجتماع الرابع 2022/4/27	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	-----
الاجتماع الخامس 2022/7/25	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر اول اجتماع بعد العضوية
الاجتماع السادس 2022/10/20	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
الاجتماع السابع 2022/10/23	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
الاجتماع الثامن 2022/10/25	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
الاجتماع التاسع 2022/12/29	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

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

رئيس مجلس الإدارة
نضال السقرات



توصيات مجلس الإدارة :

- 1- تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة السابق.
- 2- تلاوة كلمة رئيس مجلس الإدارة.
- 3- مناقشة تقرير مجلس الإدارة الثالث والعشرون والخطة المستقبلية والمصادقة عليهما.
- 4- سماع تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022.
- 5- مناقشة القوائم المالية الموحدة للسنة المالية 2022 والمصادقة عليها، وبراء ذمة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية 2022.
- 6- إنتخاب مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية 2023 وتحديد أتعابهم.
- 7- أي أمور أخرى تقترحها الهيئة العامة حسب أحكام القانون.



مجموعة الأردن ديكابولس للأملأك
المساهمة العامة المحدودة
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

صفحة	
٥ - ٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٣٢ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي مجموعة الأردن ديكابولس للأملاك
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي المتحفظ

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة الأردن ديكابولس للأملاك (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، باستثناء الآثار الممكنة لما يرد في فقرات أساس الرأي المتحفظ، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة الأردن ديكابولس للأملاك كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

١. كما هو وارد في إيضاح رقم (٦) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة، يتضمن بند الشهرة في الموجودات غير الملموسة مبلغ ٩١١ ٤٠٣ دينار ناتج عن تملك شركة تابعة، لم تقم الإدارة بتزويدنا باختبار التدني في قيمة الشهرة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣، علماً بأن هنالك مؤشرات تدني في القيمة، لم تتمكن من التأكد من ضرورة تسجيل أي مخصصات تدني، وبالتالي فإننا لم نتمكن تحديد فيما إذا كان هنالك ضرورة لإجراء أي تعديلات على البيانات المالية الموحدة.

٢. كما هو وارد في الإيضاح رقم (٢٢) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة، إن موجودات غير متداولة محتفظ بها بنية البيع البالغ قيمتها الدفترية ٣٣ ٠٥٨ ٠٤٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ والالتزامات المرتبطة بها البالغ قيمتها الدفترية ١٢٨ ٤٥٧ ٢٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ تعود لشركة منية للمنتجات المتخصصة التي هي حالياً قيد التصفية الاختيارية. لم نحصل على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول هذه المبالغ، وبالتالي فإننا لا نستطيع تحديد ما إذا كان هنالك ضرورة لإجراء أي تعديلات على البيانات المالية الموحدة.

٣. كما هو وارد في إيضاح رقم (٧) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة، يمثل بند استثمار في شركة حليفة حصة المجموعة في شركة مدائن الشروق للاستثمار والتطوير العقاري بنسبة ٣٠,٠٣٪ حيث بلغ رصيد هذا الاستثمار ٣٦٠ ٨٦٤ ٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، لم نتمكن من التأكد من ضرورة تسجيل أي مخصصات تدني إضافية نظراً لعدم وجود قوائم مالية مدققة حديثة أو معلومات مالية يمكن الاعتماد عليها بشكل موثوق، علماً بوجود مؤشرات تدني حولها، وبالتالي فإننا لم نتمكن تحديد فيما إذا كان هنالك ضرورة لإجراء أي تعديلات على القوائم المالية الموحدة.

٤. كما هو وارد في الإيضاح رقم (٨) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة، تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر استثمار في أسهم شركة سرايا العقبة للتطوير العقاري بقيمة ٣ ٥٠٣ ٧١١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ لم يتم تزويدنا بدراسة القيمة العادلة لها وبالتالي فإننا لم نستطع تحديد أثر التغير في قيمتها العادلة كما أننا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة من خلال إجراءات تدقيق بديلة، وعليه فإننا لم نتمكن تحديد فيما إذا كان هنالك ضرورة لإجراء أي تعديلات على القوائم المالية الموحدة.

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا المتحفظ حول التدقيق.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

١. الإقرار بال إيرادات

بلغت الإيرادات التشغيلية للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ ما قيمته ١١٣ ٦٢٢ دينار، وتعتبر الإيرادات من الأمور الهامة في تحديد ربحية المجموعة، كذلك هناك مخاطر ناتجة عن الاعتراف الخاطئ بالإيرادات وخصوصاً فيما يتعلق بإجراءات تحميل السنة بإيراداتها.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها بتقييم السياسات المحاسبية المتبعة للإقرار بإيرادات المجموعة وتقييم اتباع السياسات بما يتوافق مع معايير التقارير المالية الدولية، كذلك قمنا باختبار ودراسة عينة من إيرادات التاجر لعدد من المكاتب قبل وبعد تاريخ القوائم المالية الموحدة للتأكد من أنه تم الاعتراف بإيرادات التاجر في الفترات الصحيحة.

٢. الاستثمارات العقارية وأراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ

تشكل هذه العناصر ما نسبته ٤٧٪ من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الاستثمارات العقارية عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه قامت المجموعة بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات خلال عامي ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ وعكس أثر الانخفاض في القيمة على قائمة الدخل الموحدة لتلك الفترة وعليه تعتبر هذه الأصول أمراً هاماً لتدقيقنا.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

إن إجراءات التدقيق المتبعة تضمنت فهم لإجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية والأراضي ومشاريع تحت التنفيذ ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى خبراء عقاريين مستقلين واحتساب القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وقيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

أمر آخر

تمتلك شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار (شركة تابعة) أسهم في شركة الأردن ديكابولس للأموال (الشركة الأم) والبالغ عددها ٥١٧ ٢١١ سهم وقيمتها ٥٥٨ ٢٦٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، مما لا يتوافق مع تعليمات هيئة الأوراق المالية.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهر في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت.

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

جزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستحبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

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

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.

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

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقى وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى)، حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمطالبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحفظ مجموعة الأردن ديكابولس للأموال خلال سنة ٢٠٢٢ بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها آخذين بالاعتبار التحفظ الوارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ.

المجموعة المهنية العربية

نسيم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٢٨ آذار ٢٠٢٣



مجموعة الأردن ديكابولس للأعمال
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٣١ كانون الأول ٢٠٢١ دينار	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ دينار	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
			ممتلكات ومعدات
١٣ ٦٢٠	٢٢ ٢٥٠	٣	أراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ
١٨ ١٦٤ ١٣٦	١٨ ١٦٤ ١٣٦	٤	استثمارات عقارية
١٩ ٣٧٣ ٣٥٦	١٩ ٢٤١ ٨٣٣	٥	موجودات غير ملموسة
١ ٦٠٨ ٠٧٣	١ ٦٠٨ ٠٧٣	٦	استثمار في شركة حليفة
٤ ٤٤٥ ٦٢٠	٢ ٨٦٤ ٣٦٠	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٣ ٥٠٣ ٧١١	٣ ٥٠٣ ٧١١	٨	مجموع الموجودات غير المتداولة
٤٧ ١٠٨ ٥١٦	٤٥ ٤٠٤ ٣٦٣		موجودات متداولة
			شيكات برسم التحصيل
٤ ٤١٢	٢٥ ٨٦٤	٩	ذمم مدينة
١٨٦ ٧١٩	١٧٣ ٣٨٢	١٠	أرصدة مدينة أخرى
٧٤ ٧١٠	٧٨ ٧٤٩	١١	النقد وما في حكمه
١ ٦٦٩ ٥٧٧	١ ٥٠٩ ٢٠٨	١٢	
١ ٩٣٥ ٤١٨	١ ٧٨٧ ٢٠٣		
٣٣ ٠٥٨ ٠٤٤	٣٣ ٠٥٨ ٠٤٤	٢٢	موجودات غير متداولة محتفظ بها بنية البيع
٣٤ ٩٩٣ ٤٦٢	٣٤ ٨٤٥ ٢٤٧		مجموع الموجودات المتداولة
٨٢ ١٠١ ٩٧٨	٨٠ ٢٤٩ ٦١٠		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٣	حقوق الملكية
			رأس المال
٤٦ ٩٦٧ ٧٥٥	٤٦ ٩٦٧ ٧٥٥		احتياطي إجباري
١ ٠٠١ ٩٧٧	١ ٠٣٥ ٠٠٢		أسهم خزينة
(٢٦٩ ٥٥٨)	(٢٦٩ ٥٥٨)		خسائر متراكمة
(١٥ ٣١٧ ٣٢٥)	(١٦ ٩٧٩ ٥٧٤)		مجموع حقوق المساهمين
٣٢ ٣٨٢ ٨٤٩	٣٠ ٧٥٣ ٦٢٥		حقوق غير المسيطرين
١٨ ٥٠٥ ٦٦١	١٨ ٤٩٧ ٧٤٥		مجموع حقوق الملكية
٥٠ ٨٨٨ ٥١٠	٤٩ ٢٥١ ٣٧٠		المطلوبات
			مطلوبات متداولة
٢٩٩ ٦٩٦	٢٨٤ ٤٠٠	١٤	ذمم دائنة
٠٠٠	٣٩٢ ٤٥٤	٢٧	مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة
٩٦٣ ٣٨٢	٥٧٠ ٧١٢	١٥	أرصدة دائنة أخرى
٠٠٠	٥٢٧	١٦	مخصص ضريبة دخل ومساهمة وطنية
٤٩٣ ٢٦٢	٢٩٣ ٠١٩		إيرادات مقبوضة مقدماً
١ ٧٥٦ ٣٤٠	١ ٥٤١ ١١٢		
٢٩ ٤٥٧ ١٢٨	٢٩ ٤٥٧ ١٢٨	٢٢	التزامات مرتبطة بموجودات عمليات غير مستمرة
٣١ ٢١٣ ٤٦٨	٣٠ ٩٩٨ ٢٤٠		مجموع المطلوبات المتداولة
٨٢ ١٠١ ٩٧٨	٨٠ ٢٤٩ ٦١٠		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٠ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

٣١ كانون الأول ٢٠٢١ دينار	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ دينار	إيضاحات	
٥٠٠.٠٨٦	٥٥٢.١٤٦	١٧	إيرادات تأجير عقارات
٦١.٩٤٣	٦٩.٩٦٧		إيرادات إدارة العقارات والمشاريع
(٢٦٠.٧٦٣)	(٢٧٣.٦٦٠)	١٨	مصاريف تشغيل عقارات
(٧٨.٩٨١)	(٧٨.٧٢٥)		كلفة إدارة العقارات والمشاريع
(١٣٨.٠٠٥)	(١٣٨.٣٨٠)	٥	استهلاك تشغيلي
٨٤.٢٨٠	١٣١.٣٤٨		مجمّل الربح
(٥٠١.٦٢٨)	(٤٤٧.٥٣٩)	١٩	مصاريف إدارية
(٨.٥٣٤)	(٨.٨٧٦)	٣	استهلاك إداري
(٣٤٦.٣١٣)	٠٠٠	٥	تدني استثمارات عقارية
٠٠٠	(١.٦٨١.٦٥٦)	٧	تدني استثمار في شركة حليفة
٤٦.٨٨٧	١٠٠.٣٩٦	٧	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
(٥٤٨.٦٦٨)	(٢٦.٤١٠)	١٠	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٠٠٠	٢٦٤.٠٠٠		رد مخصص التزامات انتفت الحاجة اليه
١٤.٣٦٩	٢٤.٨٤٦		إيرادات فوائد بنكية
٢.٢٢٠	٨.٨٠٤	١٠	المسترد من الخسائر الائتمانية المتوقعة
١.٩٦٢	٢٠٤		إيرادات أخرى
(١.٢٥٥.٤٢٥)	(١.٦٣٤.٨٨٣)		خسارة السنة قبل الضريبة
(٦١٩)	(٢.٢٥٧)	١٦	مصروف ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(١.٢٥٦.٠٤٤)	(١.٦٣٧.١٤٠)		الخسارة والدخل الشامل للسنة
(١.١٠٨.٨١٦)	(١.٦٢٩.٢٢٤)		يعود الدخل الشامل إلى:
(١.٤٧.٢٢٨)	(٧.٩١٦)		مساهمي المجموعة
(١.٢٥٦.٠٤٤)	(١.٦٣٧.١٤٠)		حقوق غير المسيطرين
(٠.٠٢٤)	(٠.٠٣٥)	٢٠	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من نتائج السنة العائدة إلى مساهمي المجموعة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٠ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة الأردن ديكابولس للأملك
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

مجموع حقوق الملكية دينار	حقوق غير المسيطرين دينار	مجموع حقوق المساهمين دينار	خسائر متراكمة دينار	أسهم الخرينة دينار	احتياطي إجباري دينار	رأس المال دينار	
٥٢ ١٤٤ ٥٥٤	١٨ ٦٥٢ ٨٨٩	٣٣ ٤٩١ ٦٦٥	(١٤ ٢٠٥ ٤١٥)	(٢٦٩ ٥٥٨)	٩٩٨ ٨٨٣	٤٦ ٩٦٧ ٧٥٥	١ كانون الثاني ٢٠٢١
(١ ٢٥٦ ٠٤٤)	(١٤٧ ٢٢٨)	(١ ١٠٨ ٨١٦)	(١ ١٠٨ ٨١٦)	...	...	...	الخسارة والدخل الشامل للسنة
...	...	...	(٣ ٠٩٤)	...	٣ ٠٩٤	...	تحويلات
٥٠ ٨٨٨ ٥١٠	١٨ ٥٠٥ ٦٦١	٣٢ ٣٨٢ ٨٤٩	(١٥ ٣١٧ ٣٢٥)	(٢٦٩ ٥٥٨)	١ ٠٠١ ٩٧٧	٤٦ ٩٦٧ ٧٥٥	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(١ ٦٣٧ ١٤٠)	(٧ ٩١٦)	(١ ٦٢٩ ٢٢٤)	(١ ٦٢٩ ٢٢٤)	...	...	...	الخسارة والدخل الشامل الأخر للسنة
...	...	...	(٣٣ ٠٢٥)	...	٣٣ ٠٢٥	...	تحويلات
٤٩ ٢٥١ ٣٧٠	١٨ ٤٩٧ ٧٤٥	٣٠ ٧٥٣ ٦٢٥	(١٦ ٩٧٩ ٥٧٤)	(٢٦٩ ٥٥٨)	١ ٠٣٥ ٠٠٢	٤٦ ٩٦٧ ٧٥٥	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٠ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة الأردن ديكابولس للأموال
المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
(١ ٢٥٥ ٤٢٥)	(١ ٦٣٤ ٨٨٣)	الأنشطة التشغيلية
		خسارة السنة قبل الضريبة
		تعديلات
١٤٦ ٥٣٩	١٤٧ ٢٥٦	استهلاكات
٣٤٦ ٣١٣	٠٠٠	تدني استثمارات عقارية
٠٠٠	١ ٦٨١ ٦٥٦	تدني استثمار في شركة حليفة
٠٠٠	(٢٦٤ ٠٠٠)	رد مخصص التزامات انتفت الحاجة اليه
(٤٦ ٨٨٧)	(١٠٠ ٣٩٦)	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
٥٤٨ ٦٦٨	٢٦ ٤١٠	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٢ ٢٢٠)	(٨ ٨٠٤)	المسترد من الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٤ ٣٦٩)	(٢٤ ٨٤٦)	إيرادات فوائد
		التغير في الموجودات والمطلوبات
١٢ ١٦٤	(٢١ ٤٥٢)	شيكات برسم التحصيل
(٥١٠ ٩٠٠)	(٤ ٢٦٩)	ذمم مدينة
٥١٠ ٢٥٧	(١ ١٣٩)	أرصدة مدينة أخرى
(١٦ ٦٥٨)	(١٢٨ ٦٧٠)	أرصدة دائنة أخرى
٣١٥ ٦٦٠	(٢٠٠ ٢٤٣)	إيرادات مقبوضة مقدماً
(٥٠ ١٢٨)	(١٥ ٢٩٦)	ذمم دائنة
(٨٩٦)	(١ ٧٣٠)	ضريبة دخل مدفوعة
(١٧ ٨٨٢)	(٥٥٠ ٤٠٦)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٢ ١٩٠)	(١٧ ٥٠٦)	شراء ممتلكات ومعدات
(٥٦٥)	(٦ ٨٥٧)	استثمارات عقارية
٦٧٣ ٣١٤	٠٠٠	مشاريع تحت التنفيذ
١٤ ٣٦٩	٢١ ٩٤٦	فوائد بنكية مقبوضة
٦٨٤ ٩٢٨	(٢ ٤١٧)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٥٨ ٨٠٠)	٠٠٠	قرض
١٠٨ ٦٤٣	٣٩٢ ٤٥٤	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٤٩ ٨٤٣	٣٩٢ ٤٥٤	صافي التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
٧١٦ ٨٨٩	(١٦٠ ٣٦٩)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٩٥٢ ٦٨٨	١ ٦٦٩ ٥٧٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١ ٦٦٩ ٥٧٧	١ ٥٠٩ ٢٠٨	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٠ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

(١) عام

- تمت الموافقة بتاريخ ١٦ أيار ٢٠٠٠ على اندماج كل من الشركة العقارية الاستثمارية "عقاركو" م.ع.م والشركة المركزية للتجارة العامة والتخزين م.ع.م وسجلت الشركة الناتجة عن الاندماج لدى مراقب الشركة في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (١٦٩) باسم الشركة العقارية التجارية الاستثمارية "عقاركو" وتقرر اعتبار عملية الدمج من تاريخ أول كانون الثاني ٢٠٠٠ لغايات اعداد القوائم المالية الموحدة.
- وافقت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٣ نيسان ٢٠٠٨ على تغيير اسم الشركة ليصبح شركة الأردن دبي للأملاك بدلاً من الشركة العقارية التجارية الاستثمارية "عقاركو"، كما تم خلال العام ٢٠١٢ تغيير إسم الشركة من شركة الأردن دبي للأملاك المساهمة العامة المحدودة ليصبح شركة الأردن ديكابولس للأملاك المساهمة العامة المحدودة.
- من غايات الشركة شراء الأراضي والقيام بالمشاريع العقارية واستثمارها والتجارة العامة وتأجير مساحات للتبريد والتخزين وإدارة المشاريع العقارية. وقد تم تعديل غايات الشركة خلال عام ٢٠٠٨ لتشمل تأسيس شركات بمختلف أنواعها وتملك الحصص والاسهم في الشركات القائمة، من غايات الشركات التابعة إقامة وإدارة وتأجير المشروعات العقارية والاستثمار في المشاريع السياحية.
- يقع المقر الرئيسي للشركة في العبدلي، عمان - المملكة الاردنية الهاشمية.
- تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٢٣ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢:

إشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) اندماج الأعمال - إشارة إلى الإطار المفاهيمي. تحل هذه التعديلات محل الإشارة إلى الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية والذي صدر في عام ١٩٨٩ ومع الإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية والذي صدر في آذار ٢٠١٨ دون تغيير جوهري على متطلبات الإطار المفاهيمي.

كما أضاف المجلس استثناء لمبدأ الاعتراف بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) لتجنب إمكانية ظهور أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" للمطلوبات والالتزامات المحتملة المشمولة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) أو تفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (٢١) في حال تكبدها بشكل منفصل.

في الوقت ذاته قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) للأصول المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال ايار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني والذي يمنع المنشآت من تخفيض كلفة الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة المتحصلة من بيع منتج تم انتاجه في الفترة خلال إحضار الأصل إلى الموقع وتجهيزه للحالة اللازمة للعمل بالطريقة المقصودة التي تحددها الإدارة. وفقاً لذلك يجب على المنشأة الاعتراف بالمبالغ المتحصلة من بيع هذه المنتجات وتكلفة انتاجها في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ على بنود الممتلكات والآلات والمعدات والتي تم البدء باستخدامها في بداية اول فترة مالية تم عرضها في السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

العقود الخاسرة - كلفة التزامات العقود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠، بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة أن تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كان العقد الخسر أو سينتج عنه خسارة. تطبق التعديلات طريقة "التكلفة المباشرة". أن التكاليف المباشرة المتعلقة بعقود بيع البضائع أو الخدمات تتضمن كلا من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة بأنشطة العقد بشكل مباشر. لا تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بالعقود بشكل مباشر، ولذلك يتم استبعادها إلا إذا تم تحميلها الى الطرف الاخر بموجب شروط العقد.

تم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢. تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم يتم الوفاء بجميع شروطها كما في بداية السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى. لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الأدوات المالية - اختبار ١٠٪ لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩). يوضح التعديل الرسوم التي تأخذها الشركة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر.

تقوم المجموعة بتطبيق التعديل على المطلوبات التي يتم تعديلها أو تبادلها أو بعد بداية السنة المالية التي تطبق فيها المجموعة التعديل. لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى - شركة تابعة كمتبني للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى

كجزء من التحسينات على معالجة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى. يسمح التعديل للشركة التابعة التي تختار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١) لقياس فروقات تحويل العملات الأجنبية المتراكم باستخدام المبالغ المعلن عنها من قبل الشركة الأم، بناء على تاريخ تطبيق الشركة الأم للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى يتم تطبيق هذا التعديل أيضاً على الشركة الحليفة أو الاستثمار المشترك الذي يختار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١).

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الزراعة: الضرائب في قياس القيمة العادلة

كجزء من التحسينات على معالجة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الزراعة. قام التعديل بإلغاء متطلب المعيار الوارد في الفقرة ٢٢ من معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الذي يقضي بأن تستبعد المنشآت التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة للأصول ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٤١). لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة التي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها كما في ٣١ كانون الأول، إن الشركات التابعة المتضمنة في القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

النشاط الرئيسي	نسبة التملك	
	٢٠٢١	٢٠٢٢
شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار	٪٦٢,٨٩	٪٦٢,٨٩
شركة أحياء عمان للاستثمارات الفندقية	٪٦٢,٨٩	٪٦٢,٨٩
شركة الأردن دبي للأموال لتطوير الأراضي	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة عين الاردن للمنتجات السياحية	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة أمان الأردن ديكابولس للاستثمارات السياحية	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة منية للمنتجات المتخصصة*	٪٧٤	٪٧٤
شركة الاردن دبي للمنتجات السياحية المتخصصة	٪٧٣	٪٧٣
شركة تطوير جنوب البحر الميت للمنتجات المتخصصة	٪٥١	٪٥١

*قرر مجلس الإدارة لشركة منية للمنتجات المتخصصة باجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٩ آذار ٢٠١٦ تصفية الشركة، بالتالي تم تصنيف موجودات ومطلوبات الشركة لعمليات غير مستمرة وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم ٥.

يتم توحيد نتائج عمليات الشركة التابعة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد اعتباراً من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يجري فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

يسيطر المستثمر على الجهة المستثمر بها عندما يتعرض المستثمر للعوائد المتغيرة الناتجة من شراكته مع الجهة المستثمر بها أو يكون له حقوق فيها ولديه القدرة الحالية على التأثير في تلك العوائد من خلال سيطرته على الجهة المستثمر بها.

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى، والتي تعيد بأنه يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استخدامها من قبل الرئيس التنفيذي وصانع القرار الرئيسي للمجموعة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استبعاد كلفة الموجودات والاستهلاك المتراكم حين بيع الممتلكات والمعدات أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الموحدة.

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

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم استهلاك الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت وباستخدام النسب المئوية التالية:

%	
١٠	أثاث ومفروشات
١٥	ديكورات وتحسينات
١٥	أجهزة ومعدات
١٥	سيارات
٢٠	أجهزة وأنظمة الحاسب الآلي

أراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ

تظهر الأراضي تحت التطوير والمشاريع تحت التنفيذ بالكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل وتشتمل الكلف على النفقات المتكبدة على المشاريع تحت التنفيذ أو كلف التحويل والكلف الأخرى التي يتم تكبدها على هذه المشاريع، ولا يتم استهلاك المشاريع تحت التنفيذ إلا حين اكتمال الموجودات المتعلقة بها لتصبح جاهزة للاستخدام أو للبيع.

تتمثل القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المتوقع في النشاط العادي للمجموعة مطروحاً منه تكاليف البيع المتوقعة.

استثمارات عقارية

الإستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه أما لكسب إيرادات ايجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الاعتيادية، ولا يستخدم في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية.

يتم إظهار الإستثمارات العقارية بشكل أولي بالكلفة، ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي يتم تقديرها سنوياً من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الأسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.

موجودات غير ملموسة

يتم تسجيل الموجودات غير الملموسة التي تم الحصول عليها من خلال تملك شركات تابعة بالقيمة العادلة في تاريخ الشراء. يتم مراجعة تقدير العمر الزمني لتلك الموجودات بشكل دوري ويتم إجراء اية تعديلات على الفترات اللاحقة.

إستثمار في شركات حليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس فيها المجموعة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية، ويظهر الإستثمار في الشركات الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

يظهر الإستثمار في الشركات الحليفة ضمن قائمة المركز المالي الموحد بالكلفة، بالإضافة إلى حصة المجموعة من التغيرات في صافي موجودات الشركات الحليفة. يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الإستثمار في شركات حليفة كجزء من حساب الإستثمار في الشركات الحليفة ولا يتم اظفاؤها.

يتم تسجيل حصة المجموعة من أرباح الشركات الحليفة في قائمة الدخل الموحدة. في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركات الحليفة فإنه يتم إظهار هذه التغيرات إن وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للمجموعة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الحليفة بحدود حصة المجموعة في الشركات الحليفة.

تملك شركة تابعة

يتم تسجيل تملك شركة تابعة باستخدام طريقة التملك. ويتم احتساب كلفة التملك بالقيمة العادلة للمبالغ الممنوحة بتاريخ التملك بالإضافة إلى قيمة حقوق غير المسيطرين في الشركة بالكامل.

في حال تملك شركة تابعة على مراحل يتم إعادة تقييم حصة المجموعة بالقيمة العادلة كما في تاريخ التملك ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الموحدة. هذا ويتم استخدام حصة المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض احتساب الشهرة.

يتم تسجيل حقوق غير المسيطرين في الشركة المملوكة بقيمتها العادلة أو بحصتهم من صافي موجودات الشركة المملوكة ويتم تسجيل التكاليف المتعلقة بعملية التملك كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تسجيل الشهرة بالكلفة، والتي تمثل زيادة المبالغ الممنوحة بالإضافة إلى قيمة حقوق غير المسيطرين عن صافي القيمة العادلة للموجودات المملوكة والمطلوبات القائمة ويتم تسجيلها بعد تنزيل أي مخصص تدني في القيمة.

تمثل الزيادة في حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة عن كلفة التملك شهرة سالبة ويتم تسجيلها في قائمة الدخل الموحدة. تقوم المجموعة بمراجعة الموجودات والمطلوبات المالية للشركة للتأكد من أن تصنيفها قد تم وفقاً للظروف الاقتصادية والشروط التعاقدية المتعلقة بهذه الموجودات والمطلوبات بتاريخ التملك.

موجودات مالية تقييم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة.

يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الموحدة.

يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الموحدة في بند مستقل.

ذمم مدينة

تمثل الذمم المدينة المبالغ المستحقة من العملاء مقابل البضائع أو الخدمات المقدمة ضمن النشاط الطبيعي.

يتم الاعتراف بالذمم المدينة طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحاً منها مخصص تدني القيمة.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة أشهر أو أقل.

الجهات ذات العلاقة

يتم تحديد والإفصاح عن الجهات ذات العلاقة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لتعريف عن الجهات ذات العلاقة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، ويتم تحديد والموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية. خلال سنة ٢٠١٨ صدر قانون ضريبة الدخل المعدل رقم (٣٨) لعام ٢٠١٨ وقد أدى القانون المعدل إلى تغيير نسبة ضريبة الدخل للشركات بالإضافة إلى احتساب المساهمة الوطنية لغرض سداد الدين الوطني حيث أنه تم تحديد معدلات المساهمة الوطنية في القانون المعدل على أساس القطاع.

نيم دائنة ومستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل والخدمات المستلمة سواءً تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

التقاص

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

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى المجموعة.

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

يتم تسجيل التعويضات السنوية المدفوعة للموظفين الذين يتركون الخدمة على حساب مخصص ترك الخدمة عند دفعها، وتؤخذ الزيادة في التعويضات المدفوعة عن المخصص المستدرك في قائمة الدخل الموحدة عند دفعها. ويتم أخذ مخصص الالتزامات المترتبة على المجموعة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين في قائمة الدخل الموحدة.

مخصص إجازات الموظفين

يتم تسجيل مخصص إجازات الموظفين وفقاً لتعليمات المجموعة الداخلية ويتم تحويل المبالغ لهذا المخصص طبقاً لمبدأ الاستحقاق.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة في السجلات للموجودات المالية في تاريخ المركز المالي الموحد لتحديد فيما إذا كانت هناك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.

القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية، في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

نماذج تسعير الخيارات.

تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الموحدة.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يعتدز قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

تحقق الإيرادات والإعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بإيراد الخدمات في الأرباح أو الخسائر بما يتناسب مع مرحلة انجاز المعاملة بتاريخ البيانات المالية الموحدة.

يتم تقييم مرحلة الانجاز بالرجوع إلى الدراسات الاستقصائية للعمل المنجز.

يتم الاعتراف بإيرادات الأرباح من الاستثمارات العقارية كإيرادات بطريقة القسط الثابت خلال مدة العقد.

لم يكن للمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية (١٥) أثر جوهري على السياسات المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بتدفق الإيرادات.

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية الوسيطة السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني.

الربح للسهم

يتم احتساب الربح للسهم الأساسي والمخفض والمتعلق بالأسهم العادية ويحتسب الربح للسهم الأساسي بقسمة الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة ويحتسب الربح للسهم المخفض بتعديل الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية بحيث تظهر التأثير على حصة السهم من أرباح جميع الأسهم العادية المتداولة خلال السنة والمحتمل تراجع عائدها.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

تعتقد إدارة المجموعة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة وهي مفصلة على النحو التالي:

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الموحدة. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الموحدة للسنة. يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

يتم تكوين مخصص لضريبة الدخل عن أرباح السنة الحالية، والتقديرات الضريبية المستحقة والمتوقعة عن السنة السابقة عن المخصص المقطوع في حالة الوصول إلى تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن السنة السابقة.

مستويات القيمة العادلة: يتوجب تحديد والإفصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة الذي تصنف فيه مقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل قياسات القيمة العادلة كاملة وفقاً للمستويات المحددة في المعايير الدولية للتقارير المالية. الفرق بين المستوى ٢ والمستوى ٣ لمقاييس القيمة العادلة يعني تقييم ما إذا كانت المعلومات أو المدخلات يمكن ملاحظتها ومدى أهمية المعلومات التي لا يمكن ملاحظتها مما يتطلب وضع أحكام وتحليل دقيق للمدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة بما في ذلك الأخذ بالاعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الالتزام.

(٣) ممتلكات ومعدات

المجموع دينار	أجهزة وأنظمة الحاسب الآلي دينار	سيارات دينار	أجهزة ومعدات دينار	ديكورات وتحسينات دينار	أثاث ومفروشات دينار	الكلفة
٨٧٦ ٨٤١	٢٢٤ ٣٥٠	٦٨ ١٢٥	٢١٩ ٥٢٠	٢١٠ ٩٩٧	١٥٣ ٨٤٩	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
١٧ ٥٠٦	٠٠٠	٦٥٠	٤ ٨٥٦	٠٠٠	١٢ ٠٠٠	إضافات
٨٩٤ ٣٤٧	٢٢٤ ٣٥٠	٦٨ ٧٧٥	٢٢٤ ٣٧٦	٢١٠ ٩٩٧	١٦٥ ٨٤٩	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٨٦٣ ٢٢١	٢٢٤ ٢١٩	٦٨ ١٢٥	٢١٦ ٧٢٨	٢٠٣ ٠٠٨	١٥١ ١٤١	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٨ ٨٧٦	٤٨	٥٧	١ ٤٣٩	٦ ٦٨٢	٦٥٠	استهلاك السنة
٨٧٢ ٠٩٧	٢٢٤ ٢٦٧	٦٨ ١٨٢	٢١٨ ١٦٧	٢٠٩ ٦٩٠	١٥١ ٧٩١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١٣ ٦٢٠	١٣١	٠٠٠	٢ ٧٩٢	٧ ٩٨٩	٢ ٧٠٨	القيمة الدفترية ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٢٢ ٢٥٠	٨٣	٥٩٣	٦ ٢٠٩	١ ٣٠٧	١٤ ٠٥٨	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(٤) أراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١٦ ٣٠٠ ١١٢	١٦ ٣٠٠ ١١٢
١ ٨٦٤ ٠٢٤	١ ٨٦٤ ٠٢٤
١٨ ١٦٤ ١٣٦	١٨ ١٦٤ ١٣٦

كلفة الأراضي
مشاريع تحت التنفيذ

فيما يلي الحركات التي تمت على حساب اراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ:

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١٨ ٨٣٧ ٤٥٠	١٨ ١٦٤ ١٣٦
(٦٧٣ ٣١٤)	٠٠٠
١٨ ١٦٤ ١٣٦	١٨ ١٦٤ ١٣٦

رصيد بداية المدة
استبعادات
رصيد نهاية المدة

يمثل هذا البند كلفة الأراضي وكلفة مصاريف دراسات وتصميم وانشاء منتج سياحي في منطقة البحر الميت والمملوك من قبل شركة تطوير جنوب البحر الميت للمنتجات المتخصصة (شركة تابعة مملوكة ٥١٪) بهدف إقامة مشاريع سياحية، مشيرين إلى أنه لا يوجد اتفاق على البدء بالمرحلة الأولى من المشروع خلال السنة القادمة ولا يوجد أي التزام على الشركة بهذا الخصوص لأي جهة.

(٥) استثمارات عقارية

المجموع دينار	مستودعات العقبة* دينار	بناية النسر* دينار	مباني* دينار	مركز عقاركو* دينار	أراضي دينار	
						الكلفة
٢٤ ٩٠٩ ١٠٨	٣٦٢ ٥٥٤	٥ ٧٥٤ ٠٦٣	١ ٧١٣ ١٠٠	٣ ٦٣٠ ٩٤٨	١٣ ٤٤٨ ٤٤٣	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٦ ٨٥٧	٤ ٠٧٧	٠٠٠	٢ ٧٨٠	٠٠٠	٠٠٠	إضافات
<u>٢٤ ٩١٥ ٩٦٥</u>	<u>٣٦٦ ٦٣١</u>	<u>٥ ٧٥٤ ٠٦٣</u>	<u>١ ٧١٥ ٨٨٠</u>	<u>٣ ٦٣٠ ٩٤٨</u>	<u>١٣ ٤٤٨ ٤٤٣</u>	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
						الاستهلاك المتراكم
٣ ١٤١ ٩٠٦	٣٢١ ٦٦٢	٦٣٣ ٥٠٤	٤٠٩ ١٠٣	١ ٧٧٧ ٦٣٧	٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
١٣٨ ٣٨٠	٢٠٤	٥٠ ١٩١	٣٥ ٧٠٢	٥٢ ٢٨٣	٠٠٠	استهلاك السنة
<u>٣ ٢٨٠ ٢٨٦</u>	<u>٣٢١ ٨٦٦</u>	<u>٦٨٣ ٦٩٥</u>	<u>٤٤٤ ٨٠٥</u>	<u>١ ٨٢٩ ٩٢٠</u>	<u>٠٠٠</u>	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
						مخصص تدني
٢ ٣٩٣ ٨٤٦	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٢ ٣٩٣ ٨٤٦	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	تدني خلال السنة
<u>٢ ٣٩٣ ٨٤٦</u>	<u>٠٠٠</u>	<u>٠٠٠</u>	<u>٠٠٠</u>	<u>٠٠٠</u>	<u>٢ ٣٩٣ ٨٤٦</u>	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
						القيمة الدفترية
١٩ ٣٧٣ ٣٥٦	٤٠ ٨٩٢	٥ ١٢٠ ٥٥٩	١ ٣٠٣ ٩٩٧	١ ٨٥٣ ٣١١	١١ ٠٥٤ ٥٩٧	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
<u>١٩ ٢٤١ ٨٣٣</u>	<u>٤٤ ٧٦٥</u>	<u>٥ ٠٧٠ ٣٦٨</u>	<u>١ ٢٧١ ٠٧٥</u>	<u>١ ٨٠١ ٠٢٨</u>	<u>١١ ٠٥٤ ٥٩٧</u>	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

*تتضمن هذه البنود كلفة الأراضي المقام عليها كل من مجمع عقاركو التجاري والمباني ومستودعات العقبة وبناية النسر .

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ٥٦٠ ٢٧ ٧٧١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٩٠٣ ٢٧ ٨٣٥ دينار).
تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء عقاريين مستقلين بناءً على تقييمات تمت خلال عامي ٢٠٢٢ و٢٠٢١.

(٦) موجودات غير ملموسة

المجموع دينار	عقود إيجار دينار	شهرة* دينار	الكلفة
٣ ٧٨٥ ٩٧٣	٢٣٤ ٣٣٣	٣ ٥٥١ ٦٤٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٣ ٧٨٥ ٩٧٣	٢٣٤ ٣٣٣	٣ ٥٥١ ٦٤٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٢٣٤ ٣٣٣	٢٣٤ ٣٣٣	٠٠٠	الإطفاء المتراكم
٢٣٤ ٣٣٣	٢٣٤ ٣٣٣	٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٢٣٤ ٣٣٣	٢٣٤ ٣٣٣	٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١ ٩٤٣ ٥٦٧	٠٠٠	١ ٩٤٣ ٥٦٧	مخصص تدني
١ ٩٤٣ ٥٦٧	٠٠٠	١ ٩٤٣ ٥٦٧	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
١ ٩٤٣ ٥٦٧	٠٠٠	١ ٩٤٣ ٥٦٧	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١ ٦٠٨ ٠٧٣	٠٠٠	١ ٦٠٨ ٠٧٣	القيمة الدفترية
١ ٦٠٨ ٠٧٣	٠٠٠	١ ٦٠٨ ٠٧٣	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
١ ٦٠٨ ٠٧٣	٠٠٠	١ ٦٠٨ ٠٧٣	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

*تم تحديد الشركات التابعة التالية على أنها وحدات توليد النقد المنتفعة من عمليات التملك لأغراض اختبار تدني قيمة الشهرة:

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
٩٧١ ١٨٧	٩٧١ ١٨٧	شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار
٩٥٨ ٦٤١	٩٥٨ ٦٤١	شركة عين الاردن للمنتجات السياحية
١ ٦٢١ ٨١٢	١ ٦٢١ ٨١٢	شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار
(١ ٩٤٣ ٥٦٧)	(١ ٩٤٣ ٥٦٧)	ينزل: مخصص تدني شهرة
١ ٦٠٨ ٠٧٣	١ ٦٠٨ ٠٧٣	

لم تقم الإدارة باختبار التدني في قيمة الشهرة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣، علماً بأن هنالك مؤشرات تدني في القيمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

(٧) استثمار في شركات حليفة

يمثل هذا البند استثمار المجموعة في شركة مدائن الشروق للاستثمار والتطوير العقاري كما يلي:

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
١٠ ٧١٩ ١٥١	١٠ ٢١٩ ٣١٩	الموجودات غير المتداولة
٩٧٣ ٩٤٦	٧٠٢ ٥٤٩	الموجودات المتداولة
(٣ ٩٨٠ ٢٣٠)	(٤ ٥٢١ ٣٠٧)	المطلوبات غير المتداولة
(٢٦٦ ٤٣٢)	(٤٠٩ ١٨٤)	المطلوبات المتداولة
٧ ٤٤٦ ٤٣٥	٥ ٩٩١ ٣٧٧	حقوق الملكية
٧٣٥ ٥٠٠	١ ١٠٥ ٨٧٤	الإيرادات
(٤٩١ ٦٩٨)	(٦٨٣ ٢٥٨)	كلفة الإيرادات
٠٠٠	٩٤٥	إيرادات أخرى
(٥٥ ٦٥٧)	(٥٥ ٣٦٣)	المصاريف الإدارية
(٣٢ ٠١٣)	(٣٣ ٨٨٠)	مصاريف أخرى
١٥٦ ١٣٢	٣٣٤ ٣١٨	الدخل الشامل للسنة
%٣٠,٠٣	%٣٠,٠٣	نسبة الإستثمار
٤٦ ٨٨٧	١٠٠ ٣٩٦	حصة المجموعة من الدخل الشامل للسنة

مجموعة الأردن ديكابولس للأموال
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

تتمثل الحركة على حساب استثمار في شركة حليفة خلال السنة كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٤ ٣٩٨ ٧٣٣	٤ ٤٤٥ ٦٢٠	الرصيد في بداية السنة
٤٦ ٨٨٧	١٠٠ ٣٩٦	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة *
٠٠٠	(١ ٦٨١ ٦٥٦)	مخصص تدني **
٤ ٤٤٥ ٦٢٠	٢ ٨٦٤ ٣٦٠	الرصيد في نهاية السنة

* تم اثبات حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة وفقاً لبيانات مالية غير مدققة.

** قامت الإدارة باحتساب مخصص تدني على الاستثمار في شركة حليفة نظراً لوجود مؤشرات تدل على انخفاض قيمة الاستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، إن العمل جاري على التأكد من عدم وجود تدني إضافي في قيمة الاستثمار.

٨) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٣ ٥٠٣ ٧١١	٣ ٥٠٣ ٧١١	أسهم شركات محلية – غير مدرجة شركة سرايا العقبة للتطوير العقاري

٩) شبكات برسم التحصيل

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٢ ٨١٢	١٣ ٦٤٣	١ - ٣ أشهر
١ ٦٠٠	٦ ١٢٧	٤ - ٦ أشهر
٠٠٠	٣ ٩٠٨	٧ - ٩ أشهر
٠٠٠	٢ ١٨٦	١٠ - ١٢ شهر
٤ ٤١٢	٢٥ ٨٦٤	

١٠) ذمم مدينة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٨٩٣ ٧٠٤	٨٩٤ ٦٥٢	ذمم مستأجرين
١٦٣ ٦٩٣	١٦٣ ٣٢٣	ذمم تجارية
٢٧ ٧٠٦	٢٤ ١٩٦	ذمم موظفين
١٣٤ ٢٠٧	١٣٤ ٢٠٧	ذمم مساهمين
٤٨٠ ٨٧٤	٤٨٠ ٨٧٤	أخرى*
١ ٧٠٠ ١٨٤	١ ٦٩٧ ٢٥٢	
(١ ٥١٣ ٤٦٥)	(١ ٥٢٣ ٨٧٠)	
١٨٦ ٧١٩	١٧٣ ٣٨٢	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

* يتضمن هذا البند صافي المبلغ المستحق للمجموعة على البنك العربي بعد قرار احال مشروع مجمع الاعمال - العبدلي إحالة قطعية لصالح البنك، حيث أنه وبموجب كتاب المحامي ترصد للشركة مبلغ ٤٧٨ ٥١٠ دينار، قام البنك بتسديد هذا المبلغ خلال سنة ٢٠٢٠ بموجب شيك بنكي حفظ في دائرة تنفيذ عمان، تم مراجعة دائرة تنفيذ عمان خلال عام ٢٠٢١ من قبل الإدارة وتم إبلاغها بعدم وجود مستحقات للمجموعة، وعليه قامت المجموعة باتخاذ الاجراءات القانونية برفع قضية ضد محامي المجموعة السابق، ووفقاً لرأي محامي الشركة الحالي فإن وضع الشركة وموقفها القانوني في هذه الدعوى ممتاز، وهناك فرصة كبيرة جداً للحكم فيها لصالح الشركة.

مجموعة الأردن ديكابولس للأموال
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

يبين الجدول التالي أعمار الذمم المدينة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
١١٢ ١٩٥	١١٢ ٦١٦	مستحقة من ٣٠-١ يوم
٦ ٩٥٦	٤ ٣٢٦	مستحقة من ٣١-٦٠ يوم
١٧ ٨٧٨	١٥ ٢٥٥	مستحقة من ٦١-٩٠ يوم
١٢ ٠٣٥	٧ ٤٢٩	مستحقة من ٩١-١٢٠ يوم
١٢ ٤١٤	١٤ ٩٧٥	مستحقة من ١٢١-١٥٠ يوم
٥٩ ٤٥٦	٤٥ ١٦٨	مستحقة من ١٥١-٣٦٠ يوم
١ ٤٧٩ ٢٥٠	١ ٤٩٧ ٤٨٣	مستحقة لأكثر من ٣٦١ يوم
١ ٧٠٠ ١٨٤	١ ٦٩٧ ٢٥٢	

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٩٦٧ ٠١٧	١ ٥١٣ ٤٦٥	الرصيد في بداية السنة
٥٤٨ ٦٦٨	٢٦ ٤١٠	المخصص خلال السنة
(٢ ٢٢٠)	(٨ ٨٠٤)	المسترد من الخسائر الائتمانية المتوقعة
٠٠٠	(٧ ٢٠١)	ديون معدومة*
١ ٥١٣ ٤٦٥	١ ٥٢٣ ٨٧٠	

* قامت إدارة المجموعة باتخاذ قرار لتسوية عدد من حسابات العملاء المدينة، وبناءً عليه قامت بإقفال رصيد الذمم المدينة في حساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة المعد سابقاً.

(١١) أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٢٠ ٥٧٧	٢٠ ٢٢٧	تأمينات مستردة
٣٧ ٠٢٦	٣٨ ٦٦٤	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٦ ٩٥٥	١٦ ٩٥٨	أمانات ضريبة الدخل
١٥٢	٢ ٩٠٠	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
٧٤ ٧١٠	٧٨ ٧٤٩	

(١٢) النقد وما في حكمه

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
١ ٦٦٧ ٧٩٥	١ ٥٠٧ ٨٤٦	أرصدة لدى البنوك
١ ٧٨٢	١ ٣٦٢	نقد في الصندوق
١ ٦٦٩ ٥٧٧	١ ٥٠٩ ٢٠٨	

(١٣) حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع ٤٦ ٩٦٧ ٧٥٥ دينار مقسم إلى ٤٦ ٩٦٧ ٧٥٥ سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠٪ من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل ٢٥٪ من رأس مال الشركة المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية إطفاء الخسائر المتركمة من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الإجباري على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

أسهم الخزينة

يمثل هذا البند كلفة الأسهم المشتراة من قبل شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار (شركة تابعة) في شركة الأردن ديكابولس للأموال (الشركة الأم) والبالغ عددها ٥١٧ ٢١١ سهم وقيمتها ٥٥٨ ٢٦٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و٢٠٢١.

١٤) ذمم دائنة

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار	دينار
١٢٩ ٧٨٤	١٣٧ ٤٣٤
١٦٩ ٩١٢	١٤٦ ٩٦٦
٢٩٩ ٦٩٦	٢٨٤ ٤٠٠

ذمم تجارية
أمانات للغير*

* يمثل هذا البند حصة شركة بي أي سي للمقاولات التي تمتلك ٤٠٪ من مركز عقاركو التجاري من إيرادات تأجير المركز بعد تنزيل مصاريف تشغيل المركز.

١٥) أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار	دينار
٣٩٤ ٠٠٠	٠٠٠
٣٨١ ٨٥٢	٣٧٩ ٤٨٠
١٠١ ٦٦٨	١٠٢ ١٩٨
٨ ١٩٩	٨ ٢٥٦
٢٣ ٢٥٦	٢٣ ٢٥٦
١٨ ٧١٢	١٩ ٨٧٠
١٤ ٤٠٨	١٣ ٧٩٨
١١ ٩١٦	١١ ٩١٦
٢ ٨٠٧	٤ ٩٠٤
٥ ٩٧٥	٦ ٤٤٥
٥٨٩	٥٨٩
٩٦٣ ٣٨٢	٥٧٠ ٧١٢

مخصص التزامات محتملة
رديات المساهمين
أرباح مساهمين غير مدفوعة
مصاريف مستحقة الدفع
شيكات مؤجلة
أمانات دائنة ضريبة الدخل والمبيعات
مخصص إجازات الموظفين
أمانات للغير
مخصص نهاية خدمة
أمانات الضمان الإجتماعي
أخرى

١٦) ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

شركة الأردن ديكابولس للأملك

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بسبب الخسائر الضريبية. تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية. قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وتم قبول الإقرار الضريبي وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ آب ٢٠٢٢. قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ و٢٠١٩ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٨.

شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وذلك بسبب وجود خسائر ضريبية. تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية. قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي لضريبة الدخل لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات للعام ٢٠٢١ لم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية. حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٠.

مجموعة النسر الدولية للاستثمار

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وفقاً لقانون ضريبة الدخل المعدل رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي لضريبة الدخل لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات لسنة ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وتم قبول الإقرار الضريبي وفق نظام العينات بتاريخ ٣ تشرين الأول ٢٠٢٠.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٨.

شركة الأردن دبي للأملك لتطوير الأراضي

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بسبب الخسائر الضريبية.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٨.

شركة الأردن دبي للمنتجات السياحية المتخصصة

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وذلك بسبب وجود خسائر ضريبية.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ وتم قبول الإقرار الضريبي وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ آب ٢٠٢٢ و ٢ آب ٢٠٢١ على التوالي.

قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي لضريبة الدخل لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات للعام ٢٠١٩ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧ وتم قبول الإقرار الضريبي وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩ و ٢٦ كانون الثاني ٢٠١٩ على التوالي.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية سنة ٢٠١٦.

شركة تطوير جنوب البحر الميت

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وفقاً لقانون ضريبة الدخل المعدل رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل المستحقة على الشركة ما نسبته ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي لضريبة الدخل لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات للسنوات ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات من ٢٠١٦ ولغاية ٢٠١٨ وتم قبول الإقرار الضريبي وفق نظام العينات.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٥.

شركة عين الأردن للمنتجات السياحية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وذلك بسبب وجود خسائر ضريبية.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة لسنة ٢٠٢١ وتم قبول الإقرار الضريبي وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ آب ٢٠٢٢.

قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي لضريبة الدخل لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات لسنة ٢٠٢٠ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات من ٢٠١٦ ولغاية ٢٠١٩ وتم قبول الإقرارات الضريبية وفق نظام العينات.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية سنة ٢٠١٥.

شركة أمان الأردن ديكابولس للاستثمارات السياحية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وذلك بسبب وجود خسائر ضريبية.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات من ٢٠١٦ ولغاية ٢٠٢١ وتم قبول الإقرارات الضريبية وفق نظام العينات.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية سنة ٢٠١٥.

شركة أحياء عمان للاستثمارات الفندقية

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وفقاً لقانون ضريبة الدخل المعدل رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ وتم قبول الإقرار الضريبي وفق نظام العينات.

قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي لضريبة الدخل لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات لعام ٢٠١٩ لم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات من ٢٠١٦ ولغاية ٢٠١٨ وتم قبول الإقرار الضريبي وفق نظام العينات.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية سنة ٢٠١٥.

مجموعة الأردن ديكابولس للأملك
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
٢٧٧	٠٠٠	رصيد بداية السنة
٦١٩	٢ ٢٥٧	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة
(٨٩٦)	(١ ٧٣٠)	ضريبة الدخل المدفوعة
٠٠٠	٥٢٧	رصيد نهاية السنة

(١٧) إيرادات تأجير العقارات

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
١١٢ ٣١٠	١٢٨ ٣٢٢	مركز عقاركو التجاري
١٨٩ ٧٨٦	١٩٣ ٢٣١	مباني أحياء عمان
١٩٧ ٩٩٠	٢٣٠ ٥٩٣	عمارة النسر
٥٠٠ ٠٨٦	٥٥٢ ١٤٦	

(١٨) مصاريف تشغيل العقارات

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
٩٦ ٢٤١	٩٤ ٤٣٩	حصة المجموعة من المصاريف التشغيلية*
٦٦ ٠٠١	٦٨ ٤٠١	ضريبة مسقفات وصرف صحي ومعارف
٤٩ ٦٨٩	٤٩ ٦٩٥	رواتب ومكافآت
١٦ ٢٨٩	١٤ ٩٤٩	تأمين صحي وعلاجات
١٤ ١٤٠	١٨ ٨٩٥	صيانة
٣ ٤٦٧	٤ ٥٤٦	كهرباء ومياه
٦ ٢٥٩	٦ ٩٥١	ضمان اجتماعي
٢ ٢٥٠	٧ ٥٥٦	اتعاب قانونية وحكومية
١ ٤٩٦	١ ٤٧٤	بريد وهاتف
٣ ١٢١	٦ ٤١٤	أخرى
٢٥٠	٠٠٠	نهاية خدمة
٤٧٤	٢٧٦	اتعاب مهنية
١ ٠٨٦	٦٤	نظافة وحراسة
٢٦٠ ٧٦٣	٢٧٣ ٦٦٠	

*يمثل هذا البند حصة شركة الأردن ديكابولس للأملك من مصاريف تشغيل مركز عقاركو التجاري للعام ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ والتي تم تحميلها من قبل جمعية مالكي مركز عقاركو التجاري على المالكين كل حسب حصته.

١٩) مصاريف إدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٢٥٧ ٦٣٩	٢٥٥ ٥٨٠	رواتب ومنافع أخرى
١٢ ٠٢٨	٦ ٣٩٣	كهرباء ومياه
٧ ٥٧٤	٧ ٤٩١	بريد وهاتف وانترنت
٩ ٣٦٢	٩ ٣٦٢	إيجارات
٣٠ ٦١٤	٣٢ ٧٠٤	ضمان اجتماعي
٢٦ ٧١١	٢٥ ٠٢٦	تأمين صحي وعلاجات
١٠٠ ٥٧٨	٤٦ ٧٢٨	اتعاب مهنية وقانونية
٢٣ ٧٨٢	٢٢ ٢٠٦	رسوم ورخص واشتراكات
٢ ٨٣١	٥ ١٣٣	قرطاسية ولوازم مكتبية
٥٨٠	٢٣٤	دعاية وإعلان
٨ ٣٤٢	٨ ٤١٥	ضيافة
٢ ٠٠٢	٢ ٧٨٣	صيانة وتنظيفات
٣ ٦٦٤	٦ ١٥٩	أخرى
٩ ٢٨٧	١١ ٣٦٦	مصاريف سيارات
٥ ٧٩٠	٧ ٢٩١	سفر وتنقلات
٨٤٤	٦٦٨	عمولات بنكية
٥٠١ ٦٢٨	٤٤٧ ٥٣٩	

٢٠) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة العائدة إلى مساهمي المجموعة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
(معدلة) دينار	دينار	
(١ ١٠٨ ٨١٦)	(١ ٦٢٩ ٢٢٤)	خسارة السنة العائدة إلى مساهمي المجموعة
٤٦ ٩٦٧ ٧٥٥	٤٦ ٩٦٧ ٧٥٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
(٠,٠٢٤)	(٠,٠٣٥)	

٢١) التزامات محتملة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٣٩٤ ٠٠٠	٠٠٠	قضايا*

*قامت المجموعة باستدراك مخصص مقابل الدعوى المرفوعة ضد شركة الأردن دبي للأملك لتطوير الأراضي (شركة تابعة) من قبل الشركة الأردنية للطاقة المركزية والتي تمثل مطالبة مالية بقيمة ٦١٢ ٣٩٣ دينار، قامت المجموعة خلال السنة بتوقيع تسوية ومصالحة مع الشركة المدعية حيث تم دفع مبلغ ١٣٠ ٠٠٠ دينار وردّ الزيادة في المخصص.

قضايا مقامة من الشركة

هنالك قضية مقامة من قبل شركة الأردن دبي للأملك لتطوير الأراضي (شركة تابعة) ضد المحامي السابق لها، موضوعها اساءة الائتمان المشددة ويوجد ادعاء بالحق الشخصي في هذه الشكوى بقيمة ٥١٠ ٤٧٨ دينار، وفقاً لرأي محامي الشركة الحالي فإن وضع الشركة وموقفها القانوني في هذه الدعوى ممتاز، وهناك فرصة كبيرة جدا للحكم فيها لصالح الشركة.

٢٢) العمليات الغير مستمرة

قرر مجلس إدارة شركة منية للمنتجات المتخصصة (شركة تابعة ٧٤٪) باجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٩ آذار ٢٠١٦ بتصفية الشركة، كما قرر مجلس إدارة المجموعة الموافقة على التصفية، وبالتالي تم تصنيف الشركة التابعة كموجودات لعمليات غير مستمرة وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (٥). هذا وقد تم تعيين مصفي للشركة في اجتماع الهيئة غير العادي للشركة والمنعقد في ٦ نيسان ٢٠١٦ ولم تقم المجموعة باستكمال الإجراءات القانونية لتصفية الشركة حتى تاريخ اعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

إن التفاصيل الأساسية للموجودات والمطلوبات من شركة منية للمنتجات المتخصصة (الشركة التابعة) المصنفة على أنها متوفرة للبيع كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
٣٦٦	٣٦٦	الموجودات
٧٣ ٨١٨	٧٣ ٨١٨	نقد في الصندوق ولدى البنوك
٥٨ ٦٤١	٥٨ ٦٤١	أرصدة مدينة أخرى
٤٣ ٧٧٩ ٥٢٤	٤٣ ٧٧٩ ٥٢٤	ممتلكات ومعدات
(١٦ ١٠٧ ٢٩٠)	(١٦ ١٠٧ ٢٩٠)	مشاريع تحت التنفيذ
١ ٦٢٧ ٢٩٠	١ ٦٢٧ ٢٩٠	مخصص تدني مشاريع تحت التنفيذ
٣ ٦٢٥ ٦٩٥	٣ ٦٢٥ ٦٩٥	دفعات مقدمة للمقاولين
٣٣ ٠٥٨ ٠٤٤	٣٣ ٠٥٨ ٠٤٤	أراضي تحت التطوير
		مجموع الموجودات
		المطلوبات
٥ ٥٧٦ ٤٥٩	٥ ٥٧٦ ٤٥٩	ذمم دائنة
٣ ٠٢٠ ٥٥٥	٣ ٠٢٠ ٥٥٥	أرصدة دائنة أخرى
٢٠ ٨٦٠ ١١٤	٢٠ ٨٦٠ ١١٤	أقساط قروض تستحق خلال عام
٢٩ ٤٥٧ ١٢٨	٢٩ ٤٥٧ ١٢٨	مجموع المطلوبات
٣ ٦٠٠ ٩١٦	٣ ٦٠٠ ٩١٦	صافي موجودات مرتبطة بالعمليات غير المستمرة

(٢٣) إدارة المخاطر

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر تقلب أسعار العملات

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات المجموعة 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 (خسائر) المجموعة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع المجموعة بأداء مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة والذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل وأرصدة مدينة أخرى والموجودات المالية بالقيمة العادلة.

تمثل القيمة المدرجة للموجودات المالية القيمة القصوى التي يمكن أن تتعرض لها الموجودات لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
٤ ٤١٢	٢٥ ٨٦٤	شيكات برسم التحصيل
١٨٦ ٧١٩	١٧٣ ٣٨٢	ذمم مدينة
٣٧ ٦٨٤	٤٠ ٠٨٥	أرصدة مدينة أخرى
١ ٦٦٧ ٧٩٥	١ ٥٠٧ ٨٤٦	أرصدة لدى البنوك
٣ ٥٠٣ ٧١١	٣ ٥٠٣ ٧١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر
٥ ٤٠٠ ٣٢١	٥ ٢٥٠ ٨٨٨	

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة المجموعة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن المجموعة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة المجموعة.

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في ٣١ كانون الأول على أساس السنة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

المجموع دينار	أكثر من سنة دينار	أقل من سنة دينار	
٢٨٤ ٤٠٠	٠٠٠	٢٨٤ ٤٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٣٩٢ ٤٥٤	٠٠٠	٣٩٢ ٤٥٤	ذمم دائنة
٥٧٠ ٧١٢	٠٠٠	٥٧٠ ٧١٢	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٥٢٧	٠٠٠	٥٢٧	أرصدة دائنة أخرى
١ ٢٤٨ ٠٩٣	٠٠٠	١ ٢٤٨ ٠٩٣	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
			٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٢٩٩ ٦٩٦	٠٠٠	٢٩٩ ٦٩٦	ذمم دائنة
٩٦٣ ٣٨٢	٠٠٠	٩٦٣ ٣٨٢	أرصدة دائنة أخرى
١ ٢٦٣ ٠٧٨	٠٠٠	١ ٢٦٣ ٠٧٨	

(٢٤) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة والذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل والنقد وما في حكمه وأرصدة مدينة أخرى، تتكون المطلوبات المالية من ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى وأقساط قروض مستحقة، وإيرادات مقبوضة مقدماً. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

(٢٥) التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعة من العناصر في المجموعة تتفرد بأنها تخضع لمخاطر وحوادث تميزها عن غيرها وتشارك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشارك في تقديم المنتجات أو الخدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة تتميز عن باقي القطاعات في البيئات الاقتصادية الأخرى وهذا ما يعرف بالقطاع الجغرافي.

القطاع الجغرافي: تمارس المجموعة نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

القطاع التشغيلي: تعمل المجموعة بقطاع تشغيلي واحد فقط وهو قطاع العقارات، حيث إن جميع إيراداتها ومصاريفها تخص هذا القطاع.

(٢٦) مستويات القيمة العادلة

المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في سوق نشط لأداة مالية.

المستوى ٢: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات يمكن تحديدها إما مباشرة كالأسعار أو بصورة غير مباشرة بربطها مع الأسعار، تضم هذه الفئة الأدوات المقيمة بناء على الأسعار المعلنة في سوق نشطة لأدوات مشابهة، أو باستخدام أساليب تقييم تتوفر فيها مدخلات هامة يمكن تحديدها بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال معلومات السوق.

المستوى ٣: أساليب تقييم باستخدام مدخلات لا تعتمد على معلومات السوق المتاحة.

٢٧) معاملات مع جهات ذات علاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة الشركات الحليفة والمساهمين (الشركاء) الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة (هيئة المديرين) والإدارة التنفيذية العليا للشركة والشركات المسيطر عليها أو عليها تأثير جوهري بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل هؤلاء الجهات وفيما يلي تفاصيل التعامل مع جهات ذات علاقة:

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	طبيعة العلاقة
...	٣٩٢٤٥٤	شركة حليفة

شركة مدائن الشروق للاستثمار والتطوير العقاري *

* يمثل هذا البند دفعات نقدية مقدمة على حساب تخفيض رأس مال شركة مدائن الشروق للاستثمار والتطوير العقاري، حيث قررت الهيئة العامة لشركة مدائن الشروق في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٧ أيلول ٢٠٢٢ تخفيض رأس المال بتوزيع حصة نقدا على المساهمين واطفاء رصيد الخسائر المتراكمة للشركة، مشيرين إلى أنه لم يتم استكمال هذه الإجراءات لدى دائرة مراقبة الشركات.

ذمم مدينة أخرى

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	ذمم مساهمين مدينة ذمة مدينة من جمعية مالكي مركز عقاركو التجاري مخصص ذمم المساهمين المدينة
١٣٤٢٠٧	١٣٤٢٠٧	
٩٢٣١٠	٩٠٩٤٣	
٢٢٦٥١٧	٢٢٥١٥٠	
(١٣٤٢٠٧)	(١٣٤٢٠٧)	
٩٢٣١٠	٩٠٩٤٣	

معاملات مع أطراف ذات علاقة

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	طبيعة التعامل
٦١٩٤٣	٦٩٩٦٧	إيرادات
٩٦٢٤١	٩٤٤٣٩	مصاريف

إيرادات إدارة عقارات - جمعية مالكي مركز عقاركو التجاري
حصة المجموعة من المصاريف التشغيلية - مبنى عقاركو

تمتلك الشركة الأم (شركة الأردن ديكابولس للأموال) ٤٧% من مركز عقاركو التجاري الذي تديره الجمعية المنتخبة لإدارة المركز.

منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	رواتب ومكافآت
١٢١٨٠٠	١١٧١٨٥	

٢٨) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس مال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس المال ملائم بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأي تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال والاحتياطي الإجمالي وأسهم الخزينة والخسائر المتراكمة وحقوق غير المسيطرين والبالغ مجموعها ٣٧٠ ٢٥١ ٤٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مقابل ٥١٠ ٨٨٨ ٥٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

٢٩) تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

إن المعايير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية مدرجة أدناه، وستقوم الشركة بتطبيق هذه التعديلات ابتداء من تاريخ التطبيق الإلزامي:

معيير التقارير المالية الدولي رقم (١٧) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولي رقم (٤) - عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. أن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع ارقام المقارنة مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة أن المنشأة طبقت معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) قبل او مع تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٧).

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على فقرات (٦٩) إلى (٧٦) من معيار المحاسبة الدولي رقم (١) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة. توضح هذه التعديلات:

- تعريف الحق لتأجيل التسوية
- الحق لتأجيل التسوية يجب ان يكون موجود عند تاريخ اعداد القوائم المالية
- ان التصنيف لا يتأثر باحتمالية المنشأة ممارسة حقها في التأجيل
- وفي حال كانت المشتقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عند اذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣.

من غير المتوقع ان يكون للتعديلات اثر جوهري على الشركة.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨)

في شباط من عام ٢٠٢١، اصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨) ، حيث قدم تعريفاً لـ"التقديرات المحاسبية" توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء، كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ وتطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن ذلك.

من غير المتوقع ان يكون للتعديلات اثر جوهري على الشركة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان الممارسة رقم (٢)

في شباط من عام ٢٠٢١، اصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٢) اتخاذ أحكام الأهمية النسبية، حيث تقدم إرشادات وامثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام الأهمية النسبية على الإفصاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون ذات منفعة أكبر من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات بشأن الإفصاح عن السياسة المحاسبية. سيتم تطبيق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر. نظرا لأن التعديلات على بيان الممارسة رقم (٢) تقدم إرشادات غير إلزامية حول تطبيق تعريف مصطلح جوهرية على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضروريا.

تقوم الشركة حاليا بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسة المحاسبية للشركة.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢

أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال في شهر أيار ٢٠٢١ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢، والتي تضيق نطاق استثناء الاعتراف الأولي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٢، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة والخصم.

وينبغي تطبيق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية اقدم فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة مقدمة، يجب أيضا الاعتراف باصل ضريبي مؤجل (بشرط توفر ربح كاف خاضع للضريبة) والالتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بعقود الإيجار وإلغاء التزامات.

سيتم تطبيق هذه التعديلات للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر.

تقوم الشركة حاليا بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسة المحاسبية للشركة.

٣٠ أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الخسارة وحقوق الملكية لسنة ٢٠٢١.



**Jordan Decapolis Properties Company
Limited Public Shareholding**

**23rd. Annual Report for the Board of Directors
For the fiscal year 2022**



His Majesty
King Abdullah II Ibn Al Hussain

Board of Directors

The current Board of Directors was elected on 11/10/2021 and is composed of:

Mr. Nidal Yahya Mohamed Al-Sagarat	As of 01/10/2016	Chairman of the Board of Directors As of 30/4/2018
Mr. Walid Muhammad Jamil Al-Jamal	As of 20/2/2014	Vice Chairman of the Board of Directors
	As of 20/2/2014	Member
Mr. Nidal Hassan Abdullah Abu Ali		
Mr. Tariq Abdul-Malik Yunis	As of 30/4/2018	Member
Mr. Thabit Fakhri Sulaiman Khasawneh	As of 27/4/2022	Member

General Manager / Vice Chairman of the Board of Directors
Walid Muhammad al-Jamal

Financial Auditors
RSM Jordan- Nassim Shahi (license # 812)

Company's Attorneys
Amin Khawaldeh
Fawwaz Tuffaha & Sherin Hassasna

Speech of the Chairman of the Board of Directors

Dear Shareholders,

Please allow me, on behalf of the members of the Board of Directors of the Jordan Decapolis Properties Company and its employees, to welcome you and present to you the twenty-Third Annual Report, and what has been achieved during the past year 2022, and I am pleased to present with you in this report the consolidated financial statements of the company for the year 2022.

During the year 2022, the company continued its operations of leasing and managing real estates and worked hard to preserve its revenue sources in Despite of the Covid-19 pandemic that affected the real estate market.

Total Revenues achieved from leasing and real estate management by the company in 2022 was 622,113 JOD, compared to 562,029 JOD in 2021, and the total gross profit from operations was 131 thousand Jordanian dinars.

In addition to the above, the management is currently re-examining the current status of investments and available opportunities and reassessing its strategy to cope with the circumstances in a way that brings shareholders the best return.

We hope in Jordan Decapolis Properties that the investment conditions in the region will improve and that we will meet everyone's expectations, striving to do everything we can to provide the tourism and real estate sectors in the Kingdom of Jordan with services and projects of high specifications, to meet the needs of society, and to achieve the best return for shareholders.

Thank you,

Nidal Yahya Al-Sagrat

Chairman



**Report of the Twenty-Second Board of Directors submitted to the
General Assembly
At its regular annual meeting for the year ending on December 31,
2022**

Dear shareholders,
After greetings,

The Board of Directors is pleased to welcome you and thanks you for attending this twenty-second annual meeting, and it is also pleased to put in your hands the annual report explaining the company's business, activities, achievements and future plan, including the consolidated financial statements as of December 31, .2022

Introduction:

Jordan Decapolis Properties Company, during the year 2022, continued to develop the real estates owned to achieve the best return on investment of these real estates, whether by selling or leasing and proceeding with its marketing.

Below we explain the company's most important investments and the achievements made on them:

First: Commercial Complex Projects:

1- The commercial building project in the seventh circle area:

The Eagle International Investment Group, a wholly owned subsidiary of Jordan Decapolis Properties, owns a commercial building with high specifications, built on a plot of 2940 SQM in a distinctive commercial location near the seventh circle on the airport road, and the building has been leased starting the year 2019 with a reasonable return.

1- Aqarco Center:

The company owns 46% of the Aqarco commercial center located in a distinctive location in the Abdali area, which consists of 11 floors includes offices, shops, warehouses, and 5 floors of garages, and it is fully serviced, as the company is continuously developing the center and making improvements on it for the purposes of equipping the center units for rent or sale.



Second: Tourism Projects:

1. Amman Neighborhoods Project:

The company invests in a tourism project concerned with developing and managing properties of a distinctive heritage in one of the heritage neighborhoods in the city of Amman (the First Circle area and Rainbow Street in Jabal Amman) by investing in the Ahya Amman Company for the rehabilitation and development of real estate with a share of 63%, which is considered one of the distinguished projects In Jordan due to the peculiarity of the area in which it is located in terms of its importance as part of the history of the city of Amman. Ahya Amman Company owns 23 properties in that area, some of which are rented as shops, prestigious tourist restaurants, art institutes, in addition to serviced apartments with a distinctive heritage and modern character, all of which are considered among the most important historical landmarks of the capital Amman, in addition to that the company is currently studying the establishment of tourism projects in cooperation with Amman municipality. It has an architectural character in line with the heritage of the region.

Also, a plot of land was equipped as parking lots to facilitate traffic and serve visitors to the region, including the students of the German Jordanian University- Faculty of Architecture.



2.The Southern Dead Sea Development Project:

The Southern Dead Sea Development Company, one of the company's subsidiaries owned jointly with Social Security, owns several plots of land in a distinctive and touristy location in the Dead Sea Ministry area, with a total area of 455K SQM, with the aim of establishing a tourism project consisting of a group of hotels, a spa, and a group of villas and apartments.

A comprehensive plan and its architectural design were implemented and the approval of the Investment Authority obtained which increased the land's market over the value in the books, as a result of the trend to invest in the region due to its tourist attraction at the regional level.

Third: Other assets of the company :

1- Lands in the north of the kingdom:

The company owns lands in the north of the kingdom, consists of 26 plots of land with a total area of 292K SQM in distinct locations with the aim of investing in the company's future projects or selling them according to market conditions, as the company markets these lands for sale by contacting several brokers familiar with the area.

2- Aqaba warehouse:

The company owns a commercial warehouse with the highest specifications in the city of Aqaba , the warehouse is currently leased .

Fourth: Investments in companies:

As part of the company's policy to diversify its investments in real estate companies, the company has participated in the following companies:

1- Saraya Aqaba:

The company owns a share of 0.351% in Saraya Aqaba for Real Estate Development, which owns a large and integrated tourism project in the city of Aqaba on a land area of 634K SQM at a cost of one and a half billion dollars, the project contains several facilities, including more than 800 housing units, the Saraya Market, a conference center and four international hotels, beach club and lake.

The project is managed and developed by the private real estate investment and development company (Eagle Hills Jordan).

2- Madain Al Shorouk Company:

The company owns 30% of the Mada'in Al Shorouk Company for Investment and Real Estate Development, as Mada'in Al Shorouk Company owns commercial and residential lands in Zarqa Governorate, in addition to a residential project in (King Abdullah City - Zarqa Governorate).

The company achieves profits from the sale of ready-made housing units and lands, as the group's share of these profits reached one hundred thousand dinars during the year 2022.

Fifthly: The Results of the company:

A- Revenue:

1. **Operating revenue:**

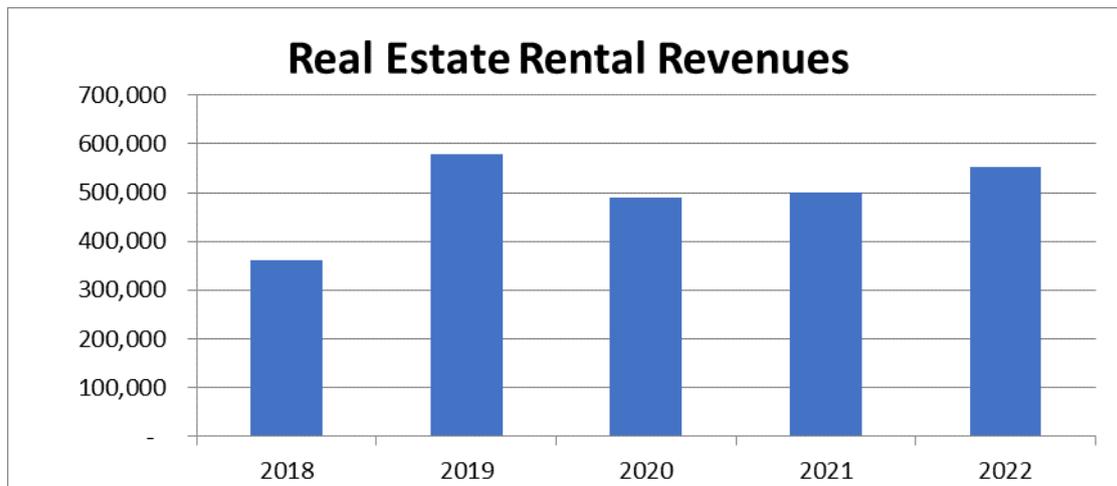
The operating income of the company represents the income generated from the main activities of the company, which are:

- Real estate rental
- Real estate and project management.
- Sale of Real estates.

- **Real Estate rental:**

Real estate rental income was 552,146 JOD for the year 2022, compared to 500,086 JOD for the year 2021.

The details of the real estate rental income for the last five years were as follows:

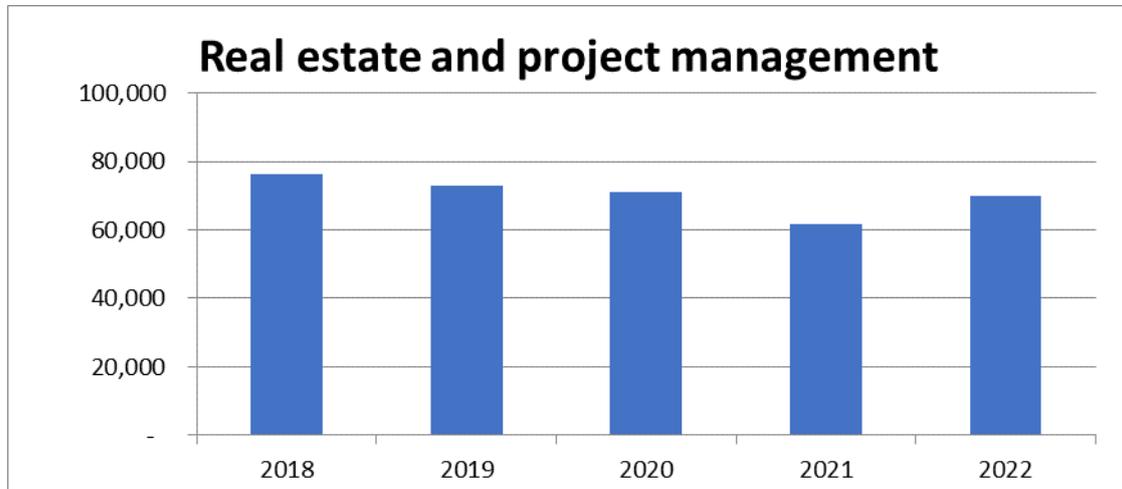


- **Real Estate and Project Management:**

Revenues from Real Estate and Projects Management for the year 2022 reached JOD 69,967 compared to JOD 61,943 for 2021.

Revenues from the real estate management of subsidiaries are excluded for the purposes of preparing the consolidated financial statements.

The details of the property management revenues for the last five years are as follows:



2. Non-operating Revenues:

- Interest Income: Bank interest income for 2022 reached JOD 24,846 compared to JOD 14,369 for 2021.
- Other revenues: Other revenues of the group amounted to 100,396 dinars, represent the group's share of the Profits of the affiliate's business.
- The Group's financial statements show other revenues of 264 thousand dinars and 8 thousand dinars, representing a provision of obligations that are not used refund and amount recovered from expected credit losses respectively.

B- General & Administrative expenses:

G&A expenses amounted to 447,539 JOD for the year 2022, compared to 501,628 JOD for the year 2021.

Sixth: The future plan

The company will continue its work in 2023 to implement its future plan represented by the following:

1. Continuing to develop the company's assets, including rehabilitation for the purposes of selling and leasing.
2. Development and marketing of real estate and project management services

Seventh: The requirements of the Securities Commission and instructions for disclosure

According to the instructions of the Securities Commission, and in addition to what is included in this report, we would like to disclose the following:

First Clause:

A- The main activities of the company

- 1- Establishing real estate projects for the purpose of selling or leasing
- 2- Land purchasing, development, parceling out, and establishing projects on them.
- 3- Leasing, renting, agency, brokerage, and sale of all types of real estate.
- 4- Providing project management and property management services to others.
- 5- Investing in real estate companies.

B- The company's locations and the number of employees in each of them:

Company Head office: Amman Abdali - Aqarco Commercial Complex. Number of employees (9).

There are no branches of the company.

C- Capital investment:

The company's capital investment for the year 2022 amounted to 24,363 JOD, representing the cost of property and equipment acquired in addition to the improvements that were capitalized on real estate investments, while it amounted to 2,755 JOD for the year 2021.

Second Clause: Subsidiary companies

Name of the subsidiary company	Eagle International Inv. Group Company
Type of subsidiary company	Limited liability
The main activity of the subsidiary	Providing real estate services in addition to real estate development
Invested capital of the subsidiary	50,000 JOD
ownership of parent co. in the subsidiary	100%*

The subsidiary address & Number of employees	Abdali- Aqarco Center- 24 employees
The subsidiary branches addresses & Number of employees for each Branch	None
Projects owned by the subsidiary and its capital	None

*The number of shares of Eagle International Investment Group in the parent company as of December 31, 2022 (211,517) shares, and as of December 31,2020 (211,517)shares.

Name of the subsidiary company	Jordan Dubai Properties for Land Development
Type of subsidiary company	Private shareholding
The main activity of the subsidiary	Investing in real estate and tourism projects
Invested capital of the subsidiary	50,000 JOD
ownership of parent co. in the subsidiary	100%
The subsidiary address & Number of employees	Abdali- Aqarco Center- no employees
The subsidiary branches addresses & Number of employees for each Branch	None
Projects owned by the subsidiary and its capital	None

Name of the subsidiary company	Jordan Eye for Specialized resorts
Type of subsidiary company	Private shareholding
The main activity of the subsidiary	Investing in real estate and tourism projects
Invested capital of the subsidiary	50,000 JOD
ownership of parent co. in the subsidiary	100%
The subsidiary address & Number of employees	Abdali- Aqarco Center- no employees

The subsidiary branches addresses & Number of employees for each Branch	None
	Jordan Dubai Specialized resorts (50,000 JOD)

Name of the subsidiary company	Aman Jordan Decapolis for Tourism Investments
Type of subsidiary company	Private shareholding
The main activity of the subsidiary	Investing in real estate and tourism projects
Invested capital of the subsidiary	50,000 JOD
ownership of parent co. in the subsidiary	100%
The subsidiary address & Number of employees	Abdali- Aqarco Center- no employees
The subsidiary branches addresses & Number of employees for each Branch	None
Projects owned by the subsidiary and its capital	Munya Specialized Resorts (20,000,000 JOD)

Name of the subsidiary company	Jordan Dubai Specialized resorts
Type of subsidiary company	Private shareholding
The main activity of the subsidiary	Investing in real estate and tourism projects
Invested capital of the subsidiary	50,000 JOD
ownership of parent co. in the subsidiary	73%
The subsidiary address & Number of employees	Abdali- Aqarco Center- no employees
The subsidiary branches addresses & Number of employees for each Branch	None

Projects owned by the subsidiary and its capital	South Dead Sea Development for Specialized Resorts (17,000,000 JOD)
--	---

Name of the subsidiary company	South Dead Sea Development for Specialized Resorts
Type of subsidiary company	Private shareholding
The main activity of the subsidiary	Project management and tourist resorts
Invested capital of the subsidiary	17,000,000 JOD
ownership of parent co. in the subsidiary	51%
The subsidiary address & Number of employees	Abdali- Aqarco Center- no employees
The subsidiary branches addresses & Number of employees for each Branch	None
Projects owned by the subsidiary and its capital	None

Name of the subsidiary company	Munya Specialized Resorts
Type of subsidiary company	Private shareholding
The main activity of the subsidiary	Project management and tourist resorts
Invested capital of the subsidiary	20,000,000 JOD
ownership of parent co. in the subsidiary	74%*
The subsidiary address & Number of employees	Abdali- Aqarco Center- no employees
The subsidiary branches addresses & Number of employees for each Branch	None
Projects owned by the subsidiary and its capital	None

Name of the subsidiary company	Ahyaa Amman Real Estate Dev.
Type of subsidiary company	Limited Liability
The main activity of the subsidiary	Investing in Properties
Invested capital of the subsidiary	15,490,338 Shares / 14,647,931 JOD
ownership of parent co. in the subsidiary	62,9 %
The subsidiary address & Number of employees	Abdali- Aqarco Center- 8 employees
The subsidiary branches addresses & Number of employees for each Branch	None
Projects owned by the subsidiary and its capital	Ahyaa Amman Hotel Investments (50,000 JOD)

Name of the subsidiary company	Ahyaa Amman Hotel Investments
Type of subsidiary company	Limited Liability
The main activity of the subsidiary	Investing in Properties
Invested capital of the subsidiary	50,000 JOD
ownership of parent co. in the subsidiary	100 %
The subsidiary address & Number of employees	Abdali- Aqarco Center- No employees
The subsidiary branches addresses & Number of employees for each Branch	None
Projects owned by the subsidiary and its capital	None

Third Clause:

The Board of Directors with Brief biography for each one:

Name	Position	Educational Certificates	Personal Biography
<p>Nidal Yahya Muhammed Al-Saqrat</p> <p>Election date: 2016/1/10</p> <p>Date of Birth: 1957/11/8</p>	<p>Chairman</p> <p>As of 30/40/2018</p>	<p>MA in Surveying and Geodesy, University of Nottingham 1997</p> <p>Bachelor of Surveying and Geodesy Engineering from the French Geographical Institute 1982</p>	<p>Practical experiences:</p> <ul style="list-style-type: none"> -More than 31 years of experience in various positions in the Department of Lands and Surveys and the Royal Geographical Center. -From 2010-2014 Director General of the Department of Land and Survey -Deputy Director General of the Royal Geographical Center
<p>Walid Muhammad Jamil Al-Jamal</p> <p>Election date: 2014/2/20</p> <p>Date of Birth: 1971/4/9</p>	<p>Deputy Chairman of the Board</p> <p>As of 20/20/2014</p> <p>Chief Executive Officer</p> <p>As of 01/09/2014</p>	<p>MBA in Professional Accounting University at Buffalo New York 1994</p> <p>Bachelor's degree in Accounting from the University of Jordan 1992</p>	<p>Practical experiences:</p> <ul style="list-style-type: none"> -From 9 - 2014 until now, CEO of Jordan Decapolis Real Estate -From 2 - 2014 until now Board member of several companies owned by Pharaoh Group -Board member of Medgulf insurance Co. - Board Member of Bank of Jordan - from 2011- 2013 Director of the Financial and Administrative Department at First Jordan Investment Company -from 2007-2011 Executive Vice President for Financial and Administrative Affairs of MGC Contracting Company - Kingdom of Saudi Arabia -from 2007 - 2001 Financial Controller and Director of Human Resources Department Medicine House
<p>Nidal Hassan Abu Ali</p> <p>Election date: 2014/2/20</p> <p>Date of Birth: 1963/8/1</p>	<p>member</p> <p>As of 20/2/2014</p>	<p>Accounting Diploma 1984 Jordan</p>	<p>Practical experiences:</p> <ul style="list-style-type: none"> -From 2012 until now, Chief Financial Officer of Al-Rashad Industrial Investments Co. - From 2009 - 2012 Chief Financial Officer, Pharaoh Investment Group Limited -From 2009-1999 Chief Financial Officer of Jordan Ma'in Resort Company

Thabet Fakhri Suleiman Khasawneh Date of hiring: 2008/7/27 Date of Birth: 1983/4/25	Member As of 27/4/2022	Certified Human Resources Manager Certificate 2010 Human Capital Practitioner Accreditation Bachelor of Information Technology, University of Jordan 2005	-Practical experiences: -From July 2022 until now Chief Commercial office in Joran Decapolis properties -from 2008 until June 2022 Head of Human Resources Department - Jordan Decapolis Properties From 2006 - 2007 HR Specialist Civilian Police Int- . -From 2005-2006 HR Analyst - DynCorp International -Secretary and member of the board of directors and a board of directors in several companies
Tariq Abdel Malik Younes Younes Election date: 2018/4/30 Date of Birth: 1972/1/10	Member As of 30/4/2018	MBA from Manchester Business School 1994 Bachelor of Accounting from the University of Jordan 1993	Practical experiences: -From 2012 Chairman of the Board of Directors of the Future Music Company -From 2015 Member of the Board of Directors of the Eastern Mediterranean Company for Printing Inks -Since 2008 Partner / Representative of Jordan - Global Business Peru - Dubai - From 2012 – 2008 Operations Manager - Emaar Investments – Dubai -From 2004-2008 Business Development Manager for Al Rajhi Investment Group - United Arab Emirates -From 1995-2004 Director of Business Development and General Manager of East Mediterranean Investment Company - Jordan

The Senior management employees with Brief biography for each one:

Name	position	Scientific certificate	Personal Biography
Walid Muhammad Jamil Al-Jamal Date of hiring: 2014/9/1 Date of Birth: 1971/4/9	Deputy Chairman of the Board As of 20/2/2014	Master of Business Administration in Professional Accounting University at Buffalo New York 1994 Bachelor's degree in	Practical experiences: -From 9 - 2014 until now, CEO of Jordan Decapolis Real Estate -From 2 - 2014 until now Board member of several companies owned by Pharaoh Group -Board member of Med gulf insurance Co. - Board Member of Bank of Jordan - from 2011- 2013 Director of the Financial

	Chief Executive Officer As of 09/1/2014	Accounting from the University of Jordan 1992	and Administrative Department at First Jordan Investment Company -from 2007-2011 Executive Vice President for Financial and Administrative Affairs of MGC Contracting Company - Kingdom of Saudi Arabia -from 2007 - 2001 Financial Controller and Director of Human Resources Department Medicine House
Thabet Fakhri Suleiman Khasawneh Date of hiring: 2008/7/27 Date of Birth: 1983/4/25	Head of human resources department	Certified Human Resources Manager Certificate 2010 Human Capital Practitioner Accreditation Bachelor of Information Technology, University of Jordan 2005	-Practical experiences: -From July 2022 until now Chief Commercial office in Joran Decapolis properties -from 2008 until June 2022 Head of Human Resources Department - Jordan Decapolis Properties From 2006 - 2007 HR Specialist Civilian Police Int- . -From 2005-2006 HR Analyst - DynCorp International -Secretary and member of the board of directors and a board of directors in several companies
Osama Ali Abdullah Muhammad Date of hiring: 1994/6/7 Date of Birth: 1971/5/12	Head of the Shareholders Section Secretary of the Board of Directors	Bachelor's degree in programming, analysis and design of information systems Mu'tah University 1993	-Practical experiences: -From 1994 until now, Head of the Shareholders Department - Jordan Decapolis Real Estate Company -He also held several administrative positions in the company, including the head of the information systems department, the equity investment department, and the head of government and legal affairs. -Secretary and member of the board of directors and a board of directors in several companies.

Fourth clause: The names of the major shareholders and the number of shares owned by each of them compared to the previous year

Number	name	Number of Shares			
		2022	Share	2021	Share
1	Mr. Ammar Mahmoud Abdel Qader Abu Namous	41,950,782	%89.318	41,950,782	%89.318

Fifth clause: the competitive position of the company

The company works in the real estate field in the Jordanian market, where this field is subject to great competition, and all companies related to commercial real estate development and tourism development are considered Competitors.

The company's share of the local market cannot be determined, nor can the company's competitive position be determined.

Sixth clause:

There is no accreditation for major local or external suppliers or clients, who make up 10% or more of the total purchases and / or sales

Seventh clause:

There is no government protection or privileges enjoyed by the company or any of its products under laws and regulations, and there are no patents or franchises enjoyed by the company.

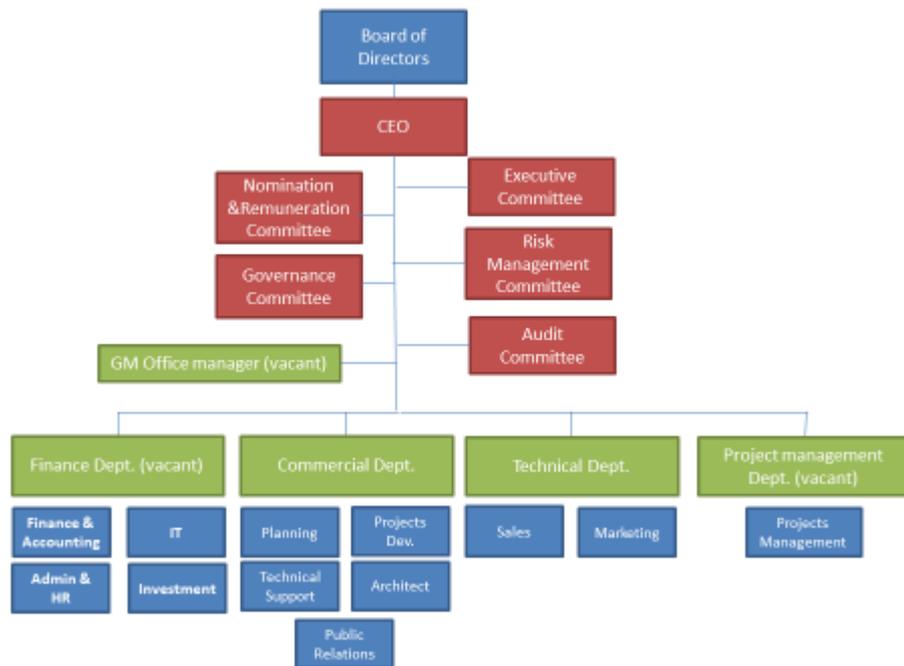
Eighth Clause

There are no decisions issued by the government or international organizations or others that have a material impact on the company's work, products, and competitiveness, and are not subject to international quality standards.

Ninth clause

A- The organizational structure of the company according to the attached diagram:

Organization Structure



B - The number of employees of the company and its subsidiaries is (41) employees.

C- Categories of employees and their qualifications

Academic Degree	Jordan Decapolis Properties Employees	Ahyaa Amman	Eagle International Group
Masters Degree	1	1	-
Bachelor Degree	5	3	1
Diploma	2	1	2
High School	-	2	2
Not Graduated from High School	1	1	19
Total Employees	9	8	24

Some of the subsidiary companies were served by the parent company's staff during the year 2022.

C-Training programs for company employees:
The company did not engage any of its employees in a training program.

Tenth clause:

There are no risks that the company may be exposed to during the subsequent financial year and have a material impact on it.

Eleventh Clause: the achievements of the company

The company continued to practice its business during the year 2022 and maintained the level of revenues from its main activities of selling, renting and managing real estate despite the difficult economic conditions,

The results of the work are as follows:

- Revenues from Operations: 622,113 JOD
- Gross Profit: 131,348 JOD
- Other Revenues: 100,348*

- The group's share of the profits of the affiliate company (Madain Al-Shorouk Company for Investment and Real Estate Development - 30% ownership)

Twelfth clause:

There is no financial impact of operations of a non-recurring nature that occurred during the financial year and do not fall within the main activity of the company.

Thirteenth Clause:

Time series of Profits, dividends, net shareholders' equity and securities prices for the last five years.

Year	Net Profit(loss) Before taxes and Provisions	Dividends	Net Shareholders Equity	Stock Closing price
2022	(1,634,883)	-	30,753,625	0.31
2021	(1,255,425)	-	32,382,849	0.48
2020	(2,966,185)	-	33,491,665	0.33
2019	(8,685,879)	-	36,111,675	0.33
2018	(840,433,1)	-	44,581,259	0.48

-There are no cash dividends or bonus shares distributed during the year, and there is no decision to do so.

Fourteenth clause: Analysis of the company's financial position and the results of its business during the financial year:

Percentage	2022	2021
Gross Margin Ratio	21%	15%
Return on assets	(2%)	(2%)
Return on Equity	(3%)	(2%)
Current Ratio	1.12	1.12
Debt Ratio	39%	38%
Equity Ratio	61%	%62
Price to Earnings Ratio	(8.86)	(20.0)
Book Value Per Share	1.05 JD	1.08 JD

Fifteenth clause: Important future developments and the future plan of the company

The company looks forward to intensifying its efforts in attracting viable investment opportunities:

- 1- The company aims to intensifying its efforts in attracting valuable investment opportunities.
- 2- Continuing to modernize and develop its existing real estate investments.
- 3- The company works to develop means of marketing for lands and real estate.
- 4- The company works to develop its services in managing real estate projects.
- 5- Follow-up of implementation on existing projects.

Sixteenth Clause: Audit fees

A- The fees of the external auditor amounted to the following:

company	2022	2021
Jordan Decapolis Properties	8,700	8,700

Audit fees for subsidiaries:

The Company's name	2022	2020
Jordan Dubai Properties land Development	232	700
Eagle International inv. Group	348	348
Aman Jordan Decapolis for Tourism Investments	290	290
South Dead Sea Development for Specialized Resorts	522	450
Jordan Eye Resorts	232	232
Jordan Dubai For Specialized Resorts	464	464
Ahyaa Amman Real Estate Development	1,508	1,508
Ahyaa Amman Hotel Investments	464	464

Seventeenth Clause

A- Number of securities owned by members of the Board of Directors:

	Name	Nationality	Number of Shares		
			Position	2022	2021
-1	Mr. Nidal Yahya M'hamed ALSaqrat	Jordanian	Chairman of Board of Directors	5,000	5,000
-2	Mr. Walid Muhammad Jamil Al-Jamal (CEO/ General Manager)	Jordanian	Vice Chairman-Member	5,000	5,000
-3	Mr. Nidal Hassan Abdullah Abu Ali	Jordanian	Member	5,000	5,000
-4	Mr. Tariq Abdul-Malik Younis Younes	Jordanian	Member	5,000	5,000
-5	Mr. Thabet Fakhri Sulaiman Khasawneh (Chief Executive for commercial department)	Jordanian	Member	5,000	-

B - There are no shares owned by the senior executive management persons except for the executive members of the Board of Directors Walid Al-Jamal & Thabet Khasawneh according to the table in paragraph A above.

C - There are no shares owned by relatives of members of the board of directors and relatives of persons of senior executive management.

D - There are no securities owned by companies controlled by members of the board of directors, senior management persons, or any of their relatives.

Eighteenth Clause

A- Remunerations and benefits enjoyed by the Chairman or members of the Board of Directors.

B - benefits and rewards enjoyed by persons of higher executive management:

Name	Walid Muhammad Jamil Al-Jamal	Thabet Fakhri Suleiman Khasawneh	Osama Ali Abdullah Muhammad
Position	Chief Executive Officer	Commercial Director	Head of shareholder Department
Annual Salaries	48,600	19,800	15,600
Transportation	-	1,800	
cellular	1,800	1,800	
Board Secretary			1,500
Bonus	12,150	7,898	
Travel expenses		750	
Educational grants		1,887	
Board Membership	1,800	1,800	
Total	64,350	35,735	17,100

Nineteenth Clause

Neither the company nor any of its subsidiaries made any donations during 2022.

Twentieth Clause

There are no contracts, projects, or engagements that the company entered into with subsidiary, sister or allied companies, the chairman of the board of directors, the members of the board, the general manager, or any employee of the company or their relatives.

Twenty-first clause

A- The company's contribution to the service of the environment :

Environmental matters are taken into consideration through all the projects on which the company is engaged, where the studies and procedures necessary to take into account all environmental matters have been made in coordination with the authorities.

B- The company's contribution to serving the local community:

The South Dead Sea Development Company owns a tourism project in the Dead Sea area, through which tourism will be stimulated, the area developed and local community served.

Twenty-second clause

The number of Board of Directors sessions for Jordan Decapolis Properties for the year 2022 were 9 sessions.

Confirmation

The Board of Directors declares that there are no material matters that may affect the continuity of the company during the next financial year.

The Board of Directors acknowledges its responsibility for preparing the financial statements and for providing an effective control system in the company.

Board of directors

The name	Position	The signature
Mr. Nidal Yahya Muhammed Al-Saqrat	Chairman of Board of Directors	
Mr. Walid Muhammad Jamil Al-Jamal	Deputy Chairman of the Board	
Mr. Nidal Hassan Abdullah Abu Ali	member	
Mr. Tarek Abdel Malik Younes Younes	member	
Mr. Thabet Fakhri Sulaiman Khasawneh	member	

The Chairman, CEO and Head of Accounts acknowledge the validity, accuracy and completeness of the information and data contained in the 2022 annual report.

Chairman of Board of Directors
Nidal Yahya Al-Saqrat

Chief Executive Officer
Walid Muhammad Al-Jamal

Chief Accountant
Lana Marwan Qabbani





Governance Report

A- Information and details related to the application of the provisions of the company's corporate governance instructions and rules.

The Board of Directors believes in the importance of corporate governance instructions and rules and their role in developing and improving the performance and results of the company's business, and the Board is largely committed to implementing the mandatory corporate governance provisions and instructions.

B- Names of the current and resigned members of the board of directors during the year, and determining whether the member is executive or non-executive, independent or non-independent.

Current members: The current board of Directors elected on 11/10/2021.

Member	Legal Representative's Name	Membership Type
Nidal Yahya Muhammad Al-Saqrat (Non-executive/independent)	-----	Non-executive/independent
Walid Muhammad Jamil Al-Jamal (Executive/Non-independent)	-----	Executive/Non-independent
Nidal Hassan Abdullah Abu Ali (Non-executive/independent)	-----	Non-executive/independent
Tariq Abdul Malik Younes (Non-executive/independent)	-----	Non-executive/independent
Thabet Fakhri Sulaiman Khasawneh Member since 27/4/2022 (Executive/Non-independent)	-----	Executive/Non-independent

Resigned Members:

There are no resigned members during the year 2022.

C- Names of representatives of members of the board of directors, and determining whether the representative is an executive, non-executive, independent or non-independent.

Shown in the table in paragraph (b) previously

D- Names and Job Titles of the executive management positions in the company.

Name	Position
Walid Mohammad Jamil Al Jamal	CEO/ General Manager
Thabet Fakhri Suliman Khasawneh	Chief Commercial Officer
Osama Ali Abdullah Mohammad	Head of Shareholders Dept.

E - All memberships of boards of directors occupied by a member of the board of directors in public joint-stock companies, if any.

Member Name	Board Membership
Walid Mohammad Jamil Al Jamal	-Bank of Jordan - Medgulf Insurance Co. (Jordan)

F- The name of the corporate governance liaison officer.

Mr. Osama Ali Abdullah Muhammad

G- Names of the committees emanating from the board of directors.

1. Audit Committee
2. Nomination and Remuneration Committee
3. Governance Committee
4. Risk Management Committee

H- Name of the Chairman and members of the Audit Committee and a summary of their qualifications and experiences related to financial or accounting matters.



Name	Educational Certificates	Personal Biography
<p>Tariq Abdel Malik Younes Younes Chairman of the committee</p>	<p>MBA from Manchester Business School 1994 Bachelor of Accounting from the University of Jordan 1993</p>	<p>Practical experiences: -From 2012 Chairman of the Board of Directors of the Future Music Company -From 2015 Member of the Board of Directors of the Eastern Mediterranean Company for Printing Inks -Since 2008 Partner / Representative of Jordan - Global Business Peru - Dubai - From 2012 – 2008 Operations Manager - Emaar Investments – Dubai -From 2004-2008 Business Development Manager for Al Rajhi Investment Group - United Arab Emirates -From 1995-2004 Director of Business Development and General Manager of East Mediterranean Investment Company - Jordan</p>
<p>Nidal Yahya Muhammed Al- Saqrat</p>	<p>MA in Surveying and Geodesy, University of Nottingham 1997 Bachelor of Surveying and Geodesy Engineering from the French Geographical Institute 1982</p>	<p>Practical experiences: -More than 31 years of experience in various positions in the Department of Lands and Surveys and the Royal Geographical Center. -From 2010-2014 Director General of the Department of Land and Survey -Deputy Director General of the Royal Geographical Center</p>
<p>Nidal Hassan Abu Ali</p>	<p>Accounting Diploma 1984 Jordan</p>	<p>Practical experiences: -From 2012 until now, Chief Financial Officer of Al-Rashad Industrial Investments Co. - From 2009 - 2012 Chief Financial Officer, Pharaoh Investment Group Limited -From 2009-1999 Chief Financial Officer of Jordan Ma'in Resort Company</p>

I- The name of the chairperson and members of the Nomination and Remuneration Committee, the Governance Committee, and the Risk Management Committee

Risk Management Committee	Governance Committee	Remuneration Committee	position
Nidal Yahya Al-Sagrat	Nidal Yahya Al-Sagrat	Nidal Yahya Al-Sagrat	Chairman of the Committee
Tariq Abdul Malik Younes	Tariq Abdul Malik Younes	Tariq Abdul Malik Younes	Mamber
Nidal Hassan Abu Ali	Nidal Hassan Abu Ali	Nidal Hassan Abu Ali	Mamber

J- The number of meetings of each of the committees during the year, with a statement of the members present.

- Audit Committee

The Audit Committee held 5 meetings and members presentation as follows:

Member	1st meeting 31/1/2022	2nd meeting 27/3/2022	3rd meeting 27/4/2022	4th meeting 25/7/2022	5th meeting 25/10/2022
Tariq Abdul Malik Younes	Present	Present	Present	Present	Present
Nidal Yahya Al-Sagrat	Present	Present	Present	Present	Present
Nidal Hassan Abu Ali	Present	Present	Present	Present	Present

- Nomination and Remuneration Committee

The Nomination and Remuneration Committee held 2 meetings and members attendance as follows:

Member	1st meeting	2nd meeting
	31/3/2022	28/12/2022
Nidal Yahya Al-Sagrat	Present	Present
Tariq Abdul Malik Younes	Present	Present
Nidal Hassan Abu Ali	Present	Present

- Governance Committee

The Governance Committee held 2 meetings and members attendance as follows:

Member	1st meeting	2nd meeting
	14/3/2022	22/12/2022
Nidal Yahya Al-Sagrat	Present	Present
Tariq Abdul Malik Younes	Present	Present
Nidal Hassan Abu Ali	Present	Present

- Risk management Committee

The Risk management Committee held 2 meetings and members attendance as follows:

Member	1st meeting	2nd meeting
	3/7/2022	8/12/2022
Nidal Yahya Al-Sagrat	Present	Present
Tariq Abdul Malik Younes	Present	Present
Nidal Hassan Abu Ali	Present	Present

K- The number of meetings of the audit committee with the external auditor during the year.

The Audit Committee met with the external auditor once during the year.

L - The number of board meetings during the year with an indication of the members present.

The Board of Directors held nine meetings and the attendance as follows:

Meeting	Date	Tariq Abdul Malik Younes	Nidal Yahya Al-Sagrat	Nidal Hassan Abu Ali	Walid Muhammad Jamil Al- Jamal	Thabet Fakhri Suleiman Khasawneh
1st meeting	31/1/2022	Present	Present	Present	Present	Not member
2nd meeting	20/3/2022	Present	Present	Present	Present	Not member
3rd meeting	27/3/2022	Present	Present	Present	Present	Not member
4th meeting	2/4/2022	Present	Present	Present	Present	Not member
5th meeting	25/7/2022	Present	Present	Present	Present	Present
6th meeting	20/10/2022	Present	Present	Present	Present	Present
7th meeting	23/10/2022	Present	Present	Present	Present	Present
8th meeting	25/10/2022	Present	Present	Present	Present	Present
9th meeting	29/12/2022	Present	Present	Present	Present	Present

The Chairman of the Board of Directors acknowledges the correctness and completeness of the information and data contained in the Corporate Governance Report.

Chairman of the Board
Nidal Yahya Al-Sagrat



Council Recommendations:

- 1. Reading the minutes of the previous general assembly meeting**
- 2. Reading the speech of the Chairman of the Board of Directors.**
- 3. Discussing and adopting the twenty-first report of the Board of Directors and the future plan.**
- 4. Hearing the auditors' report for the financial year ending on December 31, 2022.**
- 5. Discussing and approving the consolidated financial statements for the fiscal year 2022, and relieving the members of the Board of Directors from responsibility for the fiscal year 2022.**
- 6. Electing the company's auditors for the fiscal year 2023 and determining their fees.**
- 7. Any other matters proposed by the General Assembly in accordance with the provisions of the law.**



**JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2022**

JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONTENTS

	Page
Independent Auditor's Report	3 - 6
Consolidated statement of financial position	7
Consolidated statement of comprehensive income	8
Consolidated statement of changes in equity	9
Consolidated statement of cash flows	10
Notes to the consolidated financial statements	11 - 31

RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.
P.O.BOX 963699
Amman 11196 Jordan

T +962 6 5673001
F +962 6 5677706

www.rsm.jo

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**TO THE SHAREHOLDERS
JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
AMMAN - JORDAN**

Qualified opinion

We have audited the consolidated financial statements of Jordan Decapolis Properties Group as at 31 December 2022, the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, except for the possible effects of the matter described in the basis of qualified opinion paragraph, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Jordan Decapolis Properties Group as at 31 December 2022, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

Basis for qualified opinion

1. As disclosed in note (6) of the accompanying consolidated financial statements, goodwill item of Intangible assets includes 911 403 JD, which resulted from owning subsidiary company, the management has not provided us the impairment test of goodwill according to IFRS NO. (3), knowing that impairment indications exist, Therefore, we have not been able to obtain assurance on whether any impairment provisions should be recorded on the value of goodwill. Accordingly, we were unable to determine whether any necessary adjustments are required to the accompanying consolidated financial statements.
2. As disclosed in note (22) of the accompanying consolidated financial statements, non-current assets held for sale with an amount of 33 058 044 JD as of 31 December 2022 and 2021, and its related liabilities with an amount of 29 457 128 JD as of 31 December 2022 and 2021 are attributable to Muniah for Specialized Tourism Company which is currently under voluntarily liquidation. We have not been provided with sufficient and appropriate audit evidence about these balances, accordingly we were unable to determine whether any necessary adjustments are required to the accompanying consolidated financial statements related to this matter.
3. As disclosed in note (7) of the accompanying consolidated financial statements, an investment in associate represents the group's share in Madaen Al-Shorouq Investment and Real estate Development Company by 30.03%, where the investment balance amounted to 2 864 360 JD as of 31 December 2022, we were unable to determine whether there is a need to record additional impairment provisions since there are no updated audited financial statements or reliable financial information, although there are impairment indications about this balance, hence we were unable to determine whether any necessary adjustments are required to the accompanying consolidated financial statements.
4. As disclosed in note (8) of the accompanying consolidated financial statements, financial assets at fair value through other comprehensive income represents shares investment in Saraya Aqaba for Real Estate Development Company amounted to 3 503 711 JD as of 31 December 2022. We have not been provided with the related fair value study, accordingly, we have not been able to determine the effect of change in fair value, and we have not obtained sufficient and appropriate audit evidence, accordingly we were unable to determine whether any necessary adjustments are required to the accompanying consolidated financial statements.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. 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 group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the other ethical requirements in Jordan that are relevant to our audit of the Group consolidated financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified opinion.

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:

1. Revenue recognition

The total Operating revenue is 622 113 JD for the year ended 31 December 2022, Operating revenue is an important determinant of the group's profitability in addition, there is a risk of improper rental property recognition, particularly with regard to revenue recognition at the cut-off date.

Scope of Audit to Address Risks

Our audit procedures included evaluating the group's revenue recognition accounting policies and assessing compliance with the policies in terms of international financial reporting standards (IFRSs). We tested the group's controls over rental property revenue recognition and key controls in the revenue cycle. We also selected a representative sample and tested premiums written at either side of the rental property revenue cutoff date.

2. Investment Properties, Lands under development and Projects under construction

These items represent 47% of the Groups' assets. Moreover, the Group should re-evaluate its properties when preparing the consolidated financial statements to determine their fair value, in line with the requirements of the International Financial Reporting Standards. Accordingly, the Group relies on independent real estate experts to determine the fair value of those investments during 2022 and 2021 and reflect any impairment in their value in the consolidated statement of comprehensive income for that period. Consequently, these assets were significant to our audit.

Scope of Audit to Address Risks

The followed audit procedures Included understanding the procedures applied by the Group in evaluating investment properties, Lands under development and Projects under constructions and evaluating the reasonableness of the judgments based on the evaluation of three real estate experts, calculating the fair value of those average evaluations, recording any impairment in their value in the consolidated statement of comprehensive income, if any, and reviewing the appropriateness of the disclosure on the fair value of investment properties.

Other matter

Al-Nisr International Investment Group Company (Subsidiary Company) has purchased 211 517 share in Jordan Decapolis Properties Company (Parent Company) amounted to 269 558 JD as of 31 December 2022 which is not in compliance with Jordan Securities Commission instructions.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises of the information stated in the Annual Report and does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report. Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will 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 when it becomes available to us 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.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the 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 group 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 group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the group financial reporting process.

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 International Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if they, individually or in the aggregate, 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 International Standards on Auditing, 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 risk, 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 the one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omission, 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 Group 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 evidenced obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the group 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 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 group 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 consolidated 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 and 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 material 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 year and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law and regulations preclude 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

Jordan Decapolis Properties Group maintains proper accounting records, duly organized and in line with the accompanying consolidated financial statements, and we recommend that they be approved by the General Assembly shareholders these financial statements, taking into consideration the possible effect of what is mentioned under the "Basis for Qualified Opinion" section and the effect of what is mentioned under the "Emphasis of a Matter" section.

Amman – Jordan
28 March 2023

Nasim Shahin
License No. 812



JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
31 DECEMBER 2022

		31 December 2022	31 December 2021
	Notes	JD	JD
Assets			
Non - Current Assets			
Property, plant and equipment	3	22 250	13 620
Lands under development and Projects under construction	4	18 164 136	18 164 136
Investments properties	5	19 241 833	19 373 356
Intangible assets	6	1 608 073	1 608 073
Investment in associate	7	2 864 360	4 445 620
Financial assets at fair value through other comprehensive income	8	3 503 711	3 503 711
Total Non - Current Assets		45 404 363	47 108 516
Current Assets			
checks under collection	9	25 864	4 412
Accounts receivable	10	173 382	186 719
Other debit balances	11	78 749	74 710
Cash and cash equivalents	12	1 509 208	1 669 577
		1 787 203	1 935 418
Discontinued operations assets	22	33 058 044	33 058 044
Total Current Assets		34 845 247	34 993 462
Total Assets		80 249 610	82 101 978
Equity and Liabilities			
Equity	13		
Share capital		46 967 755	46 967 755
Statutory reserve		1 035 002	1 001 977
Treasury stocks		(269 558)	(269 558)
Accumulated losses		(16 979 574)	(15 317 325)
Total Group's shareholders		30 753 625	32 382 849
Non-controlling interests		18 497 745	18 505 661
Total Equity		49 251 370	50 888 510
Liabilities			
Current Liabilities			
Accounts payable	14	284 400	299 696
Due to related parties	27	392 454	-
Other credit balances	15	570 712	963 382
Income tax and national contribution provision	16	527	-
Deferred revenues		293 019	493 262
		1 541 112	1 756 340
Discontinued operations related liabilities	22	29 457 128	29 457 128
Total Current Liabilities		30 998 240	31 213 468
Total Equity and Liabilities		80 249 610	82 101 978

The accompanying notes from 1 to 30 are an integral part of these consolidated financial statements

JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
31 DECEMBER 2022

	Notes	31 December 2022 JD	31 December 2021 JD
Revenues from properties lease	17	552 146	500 086
Properties and projects management revenues		69 967	61 943
Properties operating expenses	18	(273 660)	(260 763)
Properties and projects management costs		(78 725)	(78 981)
Operating depreciation	5	(138 380)	(138 005)
Gross profit		131 348	84 280
Administrative expenses	19	(447 539)	(501 628)
Administrative depreciation	3	(8 876)	(8 534)
Impairment of Investments properties	5	-	(346 313)
Impairment of investment in associate	7	(1 681 656)	-
Group's share from associate company results	7	100 396	46 887
Expected credit loss provision	10	(26 410)	(548 668)
Returned from provision		264 000	-
Interest revenues		24 846	14 369
Recovered from expected credit loss provision	10	8 804	2 220
Other revenues		204	1 962
Net loss for the year before tax		(1 634 883)	(1 255 425)
Income tax and national contribution	16	(2 257)	(619)
Loss and other comprehensive income for the year		(1 637 140)	(1 256 044)
Comprehensive income attributable to:			
Group's Shareholders		(1 629 224)	(1 108 816)
Non - Controlling interests		(7 916)	(147 228)
		(1 637 140)	(1 256 044)
Basic and diluted loss per share for the year	20	(0.035)	(0.024)

The accompanying notes from 1 to 30 are an integral part of these consolidated financial statements

JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
31 DECEMBER 2022

	Share capital JD	Statutory reserve JD	Treasury stocks JD	Accumulated losses JD	Total JD	Non- controlling interests JD	Total equity JD
1 January 2021	46 967 755	998 883	(269 558)	(14 205 415)	33 491 665	18 652 889	52 144 554
Loss and comprehensive income for the year	-	-	-	(1 108 816)	(1 108 816)	(147 228)	(1 256 044)
Transferred	-	3 094	-	(3 094)	-	-	-
31 December 2021	46 967 755	1 001 977	(269 558)	(15 317 325)	32 382 849	18 505 661	50 888 510
Loss and comprehensive income for the year	-	-	-	(1 629 224)	(1 629 224)	(7 916)	(1 637 140)
Transferred	-	33 025	-	(33 025)	-	-	-
31 December 2022	46 967 755	1 035 002	(269 558)	(16 979 574)	30 753 625	18 497 745	49 251 370

The accompanying notes from 1 to 30 are an integral part of these consolidated financial statements

JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
31 DECEMBER 2022

	31 December 2022 JD	31 December 2021 JD
Operating activities		
Net loss for the year before tax	(1 634 883)	(1 255 425)
Adjustments for:		
Depreciations	147 256	146 539
Impairment of Investments properties	-	346 313
Impairment of investment in associate	1 681 656	-
Returned from provision	(264 000)	-
Group's share of associate	(100 396)	(46 887)
Expected credit loss provision	26 410	548 668
Recovered from expected credit loss provision	(8 804)	(2 220)
Interests revenues	(24 846)	(14 369)
Changes in operating assets and liabilities		
Checks under collection	(21 452)	12 164
Accounts receivable	(4 269)	(510 900)
Other debit balances	(1 139)	510 257
Other credit balances	(128 670)	(16 658)
Deferred revenues	(200 243)	315 660
Accounts payable	(15 296)	(50 128)
Paid income tax	(1 730)	(896)
Net cash used in operating activities	(550 406)	(17 882)
Investing activities		
Purchases of property, plant and equipment	(17 506)	(2 190)
Investments properties	(6 857)	(565)
Projects under construction	-	673 314
Interest received	21 946	14 369
Net cash (used in) from investing activities	(2 417)	684 928
Financing activities		
Loan	-	(58 800)
Due from related parties	392 454	108 643
Net cash from financing activities	392 454	49 843
Net change in cash and cash equivalents	(160 369)	716 889
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	1 669 577	952 688
Cash and cash equivalents at the ending of the year	1 509 208	1 669 577

The accompanying notes from 1 to 30 are an integral part of these consolidated financial statements

**JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
31 DECEMBER 2022**

1) General

On May 16, 2000, Real Estate Investment Company (Aqarco) (P.S.C) and the Centralized General Trading Enterprise (P.S.C) agreed to merge into one company, which was registered as a public shareholding company under registration No. (169) under the name of Real Estate Investment Trading Company (Aqarco). The merge of the two companies was taken into consideration on 1 January 2000 for the purpose of the consolidated financial statements preparation .

The extraordinary general assembly has approved in its meeting held on 3 April 2008, to change the name of the Company to become Jordan Dubai Properties Company Instead of Real Estate Investment Trading Company (Aqarco). Also, during the year 2012, the Company's name was changed again from Jordan Dubai Properties Company to Jordan Decapolis Properties Company .

The principal activities of the Company are to invest through acquiring plots of land, investment properties, general trading, and leasing stores for cooling, storage and real estate projects management. The activities of the Company have been amended during 2008 to include the establishment of different types of companies and acquiring shares and stocks in the standing companies .

The principal activities of the subsidiaries are leasing, managing and establishment of real estate projects, in addition to investing in touristic projects .

The Group's headquarter is located in Al-Abdali Amman-Jordan .

The accompanying consolidated financial statements were approved by the Board of Directors in its meeting on 28 March 2023 and are subject to the approval of the General Assembly of Shareholders.

2) Changes In Accounting Policies

The accounting policies adopted in the preparation of the financial statements are consistent with those used in the preparation of the financial statements for the year ended 31 December 2021, except for the adoption of the following new standards effective as of 1 January 2022:

Reference to the Conceptual Framework – Amendments to IFRS 3

In May 2020, the IASB issued Amendments to IFRS 3 Business Combinations - Reference to the Conceptual Framework. The amendments are intended to replace a reference to the Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements, issued in 1989, with a reference to the Conceptual Framework for Financial Reporting issued in March 2018 without significantly changing its requirements.

The Board also added an exception to the recognition principle of IFRS 3 to avoid the issue of potential 'day 2' gains or losses arising for liabilities and contingent liabilities that would be within the scope of IAS 37 or IFRIC 21 Levies, if incurred separately.

At the same time, the Board decided to clarify existing guidance in IFRS 3 for contingent assets that would not be affected by replacing the reference to the Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements.

These amendments had no impact on the financial statements of the Company.

Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use – Amendments to IAS 16

In May 2020, the IASB issued Property, Plant and Equipment — Proceeds before Intended Use, which prohibits entities from deducting from the cost of an item of property, plant and equipment, any proceeds from selling items produced while bringing that asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Instead, an entity recognizes the proceeds from selling such items, and the costs of producing those items, in profit or loss.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2022 and must be applied retrospectively to items of property, plant and equipment made available for use on or after the beginning of the earliest period presented when the entity first applies the amendment.

These amendments had no impact on the financial statements of the Company.

Onerous Contracts – Costs of Fulfilling a Contract – Amendments to IAS 37

In May 2020, the IASB issued amendments to IAS 37 to specify which costs an entity needs to include when assessing whether a contract is onerous or loss-making.

The amendments apply a “directly related cost approach”. The costs that relate directly to a contract to provide goods or services include both incremental costs and an allocation of costs directly related to contract activities. General and administrative costs do not relate directly to a contract and are excluded unless they are explicitly chargeable to the counterparty under the contract.

These amendments had no impact on the financial statements of the Company.

IFRS 9 Financial Instruments – Fees in the ‘10 per cent’ test for derecognition of financial liabilities

As part of its 2018-2020 annual improvements to IFRS standards process the IASB issued amendment to IFRS 9. The amendment clarifies the fees that an entity includes when assessing whether the terms of a new or modified financial liability are substantially different from the terms of the original financial liability.

These amendments had no impact on the financial statements of the Company.

IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards – Subsidiary as a first-time adopter

As part of its 2018-2020 annual improvements to IFRS standards process, the IASB issued an amendment to IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards. The amendment permits a subsidiary that elects to apply paragraph D16(a) of IFRS 1 to measure cumulative translation differences using the amounts reported by the parent, based on the parent’s date of transition to IFRS. This amendment is also applied to an associate or joint venture that elects to apply paragraph D16(a) of IFRS 1.

These amendments had no impact on the financial statements of the Company.

Basis of preparation of the financial statement

The accompanying consolidated financial statements are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards issued by the International Accounting Standards Board and the Interpretations issued by the International Financial Reporting Interpretations Committee.

The consolidated financial statements are prepared in accordance with the historical cost principle, except for financial assets at fair value through other comprehensive income which are stated at fair value as of the date of the consolidated financial statements.

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

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 subsidiaries 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 income statements 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 income statement to the disposal date, which is the date on which the Company loses control over the subsidiaries.

JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2022

The Company owns the following subsidiaries:

	Nature of Activity	Percentage of ownership 31/12/2022	Ownership percentage 31/12/2021
- Ahyaa Amman for Real Estate Rehabilitation and Development Company	Property	%62.89	%62.89
- Ahyaa Amman for Hotel Investments Company	Tourism	%62.89	%62.89
- Jordan Dubai Properties Company for Lands Development	Property	%100	%100
- Al-Niser International Investment Group	Property	%100	%100
- Jordan Eye for Tourism Resorts Company and its subsidiaries:	Tourism	%100	%100
- Aman Jordan Decapolis for Tourism Investments Company	Tourism	%100	%100
- Muniah for Specialized Resorts Company*	Tourism	%74	%74
- Jordan Dubai Specialized Resorts Company	Tourism	%73	%73
- South of The Dead Sea Development for Specialized Resorts Company	Tourism	%51	%51

* The Board of Directors of Muniah for Specialized Resorts Company decided in their meeting held on March 29, 2016 to liquidate the company, accordingly the Company's assets and liabilities were re-classified as discontinued operations in accordance with IFRS 5.

The operations' results of the subsidiaries are consolidated in the consolidated Profit or Loss and other comprehensive income statement as of the date of its acquisition and this is the date that the actual transmission of the company's Control on the subsidiary.

Segment reporting

Business segments represent distinguishable components of the Group that are engaged in providing products or services which are subject to risks and rewards that are different from those of other segments and are measured based on the reports sent to the chief operating decision maker.

Geographical segments are associated to products and services provided within a particular economic environment, which are subject to risks and rewards that are different from those of other economic environments.

Property, plant and equipment

Property and equipment are stated at cost net of accumulated depreciation and any impairment loss in its value, moreover Property and Equipment (except for land) are depreciated according to the straight- line method over the estimated useful lives when ready for use of these assets using the rates:

	%
Furniture	10
Decorations	15
Machinery and equipment	15
Vehicles	15
Computer devices and systems	20

When the carrying amount of property and equipment exceeds their recoverable value, assets are written down and impairment loss is recorded in the consolidated statement of comprehensive income.

The useful lives of property and equipment are reviewed at the end of each year, in case the expected useful life is different from what was determined before the change in estimate is recorded in the following years being a change in estimates.

Property and equipment are derecognized when disposed or when there is no expected future benefit from their use.

Lands under development and projects under construction

Lands under development and projects under construction are measured at the lower of cost or net realizable value, the costs include expenditures incurred on projects under construction, conversion costs and other costs incurred on such project. Projects under construction are not depreciated till the related assets are ready for use or sale.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, less the estimate selling expenses.

Investments properties

Investments properties are stated at cost net of accumulated depreciation and any impairment in their value and are disclosed their fair value. Furthermore, these Investments are depreciated based on their useful lives at an annual rate of 2%. Any Impairment In their value is taken to the consolidated statement of comprehensive Income, while operating revenues and expenses relating to this investment are recognized in the consolidated statement of comprehensive Income.

If the fair value of the Investments for which an Impairment provision has been taken in the previous periods increases, the previously recorded are recovered impairment losses at no more than their cost.

Intangible assets

Intangible assets acquired through the acquisition of subsidiaries are recorded at fair value at the date of acquirer.

The estimated useful life of these assets is reviewed periodically and any adjustments are made to subsequent periods.

Investment in Associate

Associate is those in which the Group exerts significant influence over the financial and operating policy decisions, and in which the Group holds between 20% and 50% of the voting rights.

Investment in associated Group is accounted for according to the equity method.

Transactions and balances between the Group up and the associate is eliminated to the extent of the Group's ownership in the associate.

Financial assets at fair value through other comprehensive Income

These financial assets represent the investments in equity instruments held for the long term.

These financial assets are recognized at fair value plus transaction costs at purchase date and are subsequently measured at fair value in the consolidated statement of comprehensive income and within owner's equity including the changes in fair value resulting from translation of non-monetary assets stated in foreign currency. Gain or loss from the sale of these investments or part of them should be recognized in the consolidated statement of comprehensive income and within owner's equity and the balance of the revaluation reserve for these assets should be transferred directly to the retained earnings not to the consolidated statement of income.

Dividends are recorded in the consolidated statement of income.

Accounts Receivable

Accounts receivable are stated at net realizable value after deducting a provision for expected credit loss.

A provision for expected credit loss is booked when there is objective evidence that the group will not be able to recover whole or part of the due amounts at the end of the year. When the group collects previously written-off debts, it recognizes the collected amounts in other revenues in the consolidated statement of income and comprehensive Income. Furthermore, revenue and commission from expected credit loss are suspended and recognized as revenue upon collection.

Moreover, debts are written-off when they become uncollectible are derecognized

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on, and balances at banks and deposits at banks maturing within three months, less bank overdrafts and restricted balances.

Related parties

Transactions with related parties represent transfer of resources, services, or obligations between related parties. Terms and conditions relating to related party transactions are approved by management.

Income Tax and National Contribution

Income tax expenses represent current and deferred taxes for the year.

Income tax expense is measured based on taxable income. Taxable income differs from income reported in the financial statements, as the latter includes non-taxable revenue, tax expenses not deductible in the current year but deductible in subsequent years, accumulated losses approved by tax authorities and items not accepted for tax purposes or subject to tax.

Taxes are calculated based on the enacted tax rates according to the prevailing laws, regulations and instructions of The Hashemite Kingdom of Jordan.

Deferred taxes are Taxes expected to be incurred or recovered as a result of temporary timing differences between the value of the assets and liabilities in the financial statements and their respective tax basis. Deferred taxes are calculated based on the liability method, and according to the rates expected to be enacted when it is anticipated that the liability will be settled or when tax assets are recognized.

Trade payables and Accruals

Trade payables are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Trade payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less. If not, they are presented as non-current liabilities.

Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset, the net amount is presented in the consolidated statement of financial position only when there is a legal right to offset the recognized amounts, and the group intends to either settle them on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously

Provisions

Provisions are recognized when the group has an obligation as of the date of the consolidated financial statements as a result of past events, the obligation is likely to be settled, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Provision for employees' end-of-service indemnity

The required provision for end-of-service indemnity for the year is recorded in the consolidated statement of income while payments to departing employees are deducted from the provision amount, Indemnities paid in excess of the provision is taken to the consolidated statement of income upon payment while the required provision for end-of-service indemnities for the year is recorded in the consolidated statement of income.

Recognition of Financial Assets Date

Purchases and sales of financial assets are recognized on the trading date (which is the date on which the group commits itself to purchase or sell the asset).

Impairment in Financial Assets

The Group reviews the value of financial assets on the date of the consolidated statement of financial position in order to determine if there are any indications of impairment in their value individually or in the form of a portfolio, in case such indications exist the recoverable value is estimated so as to determine the impairment loss.

Impairment is determined as follows:

- The impairment in the financial assets recorded at amortized cost is determined on the basis of the present value of the expected cash flows discounted at the original interest rate.
- The impairment in the financial assets at cost is determined by the difference between book value and the present value of the expected future cash flows discounted in effective market price on any other similar financial assets.

Impairment is recorded in the consolidated statement of income as does any surplus that occurs in subsequent years that is due to a previous impairment of the financial assets in the consolidated statement of income.

Revenue recognition and Expense realization

Revenues are recognized based on accrual basis.

The Group recognizes revenue from rendering of services in proportion to the stage of completion of the transaction at the reporting date.

The stage of completion is assessed base on survey of work performed.

Rental income from investment properties is recognized as revenue on a straight-line basis over the term of the lease.

IFRS 15 did not have a significant impact on the Group's accounting policies with respect to revenue streams.

Expenses are realized based on accrual basis.

Foreign Currency

Transactions in foreign currencies during the year are recorded at the exchange rates prevailing at the date of the transaction.

Financial assets and financial liabilities denominated in foreign currencies are translated at the average exchange rates prevailing on the consolidated balance sheet date and declared by the Central Bank of Jordan.

Earnings per share

The Group presents basic and diluted earnings per share (EPS) data for its ordinary shares. Basic EPS is calculated by dividing the profit or loss attributable to ordinary shareholders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year. Diluted EPS is determined by adjusting the profit or loss attributable to ordinary shareholders and the weighted average number of ordinary shares outstanding, for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

Preparation of the consolidated financial statements and the application of the accounting policies require the Group's management to perform assessments and assumptions that affect the amounts of financial assets, financial liabilities, and fair value reserve and to disclose contingent liabilities. Moreover, these assessments and assumptions affect revenues, expenses, provisions, and changes in the fair value shown in the consolidated statement of other comprehensive income and owners' equity. In particular, this requires the Group's management to issue significant judgments and assumptions to assess future cash flow amounts and their timing. Moreover, the said assessments are necessarily based on assumptions and factors with varying degrees of consideration and uncertainty. In addition, actual results may differ from assessments due to the changes resulting from the conditions and circumstances of those assessments in the future.

Management believes that the assessments adopted in the consolidated financial statements are reasonable. The details are as follows:

Management periodically reassesses the economic useful lives of tangible and intangible assets for the purpose of calculating annual depreciation and amortization based on the general condition of these assets and the assessment of their useful economic lives expected in the future. Impairment loss is taken to the consolidated statement of comprehensive income.

Management frequently reviews financial assets stated at fair value or at cost to estimate any impairment in their value. The impairment amount is taken to the consolidated statement of comprehensive income for the year.

A provision is set for lawsuits raised against the group. This provision is based to an adequate legal study prepared by the group's legal advisors. Moreover, the study highlights potential risks that the Group may encounter in the future. Such legal assessments are reviewed periodically.

JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2022

3) Property, plant and equipment

	Furniture JD	Decorations JD	Machinery and equipment JD	Vehicles JD	Computer devices and systems JD	Total JD
Cost						
31 December 2021	153 849	210 997	219 520	68 125	224 350	876 841
Additions	12 000	-	4 856	650	-	17 506
31 December 2022	165 849	210 997	224 376	68 775	224 350	894 347
Accumulated depreciation						
31 December 2021	151 141	203 008	216 728	68 125	224 219	863 221
Depreciation	650	6 682	1 439	57	48	8 876
31 December 2022	151 791	209 690	218 167	68 182	224 267	872 097
Book value						
31 December 2021	2 708	7 989	2 792	-	131	13 620
31 December 2022	14 058	1 307	6 209	593	83	22 250

4) Lands under development and Projects under construction

	31 December 2022	31 December 2021
Land cost	16 300 112	16 300 112
Projects under construction	1 864 024	1 864 024
	18 164 136	18 164 136

The movement on Lands under development and Projects under construction during the year was as follows:

	31 December 2022	31 December 2021
Balance at the beginning of the year	18 164 136	18 837 450
Disposals	-	(673 314)
Ending balance	18 164 136	18 164 136

This item represents the cost of land, studies, design and construction of a tourist resort in the Dead Sea area which owned by Dead Sea Specialized Resorts Company for the purpose of establishing tourism projects (Subsidiary Company 51%). There is no agreement to start the first stage during the next year and there is no obligation on the Group for any party.

JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2022

5) Investments properties

	Lands JD	Acarco center* JD	Buildings* JD	Al-nisr building* JD	Aqaba warehouses* JD	Total JD
Cost						
31 December 2021	13 448 443	3 630 948	1 713 100	5 754 063	362 554	24 909 108
Additions	-	-	2 780	-	4 077	6 857
31 December 2022	13 448 443	3 630 948	1 715 880	5 754 063	366 631	24 915 965
Accumulated depreciation						
31 December 2021	-	1 777 637	409 103	633 504	321 662	3 141 906
Depreciation	-	52 283	35 702	50 191	204	138 380
31 December 2022	-	1 829 920	444 805	683 695	321 866	3 280 286
Impairment provision						
31 December 2021	2 393 846	-	-	-	-	2 393 846
Impairment	-	-	-	-	-	-
31 December 2022	2 393 846	-	-	-	-	2 393 846
Book value						
31 December 2021	11 054 597	1 853 311	1 303 997	5 120 559	40 892	19 373 356
31 December 2022	11 054 597	1 801 028	1 271 075	5 070 368	44 765	19 241 833

*These items include the cost of the land on which the commercial Aqarco complex, buildings, Aqaba warehouses and Al-Niser Building are located.

The fair value of investment properties as of 31 December 2022 amounted to 27 771 560 JD (2021: JD 27 835 903).

The fair value of investments properties was determined by property experts based on evaluations during 2022 and 2021.

JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2022

6) Intangible assets

	Goodwill*	Lease contracts	Total
	JD	JD	JD
Cost			
31 December 2021	3 551 640	234 333	3 785 973
31 December 2022	3 551 640	234 333	3 785 973
Accumulated Amortization			
31 December 2021	-	234 333	234 333
31 December 2022	-	234 333	234 333
Impairment provision			
31 December 2021	1 943 567	-	1 943 567
31 December 2022	1 943 567	-	1 943 567
Book value			
31 December 2021	1 608 073	-	1 608 073
31 December 2022	1 608 073	-	1 608 073

*The following subsidiaries have been identified as cash-generating units from acquisition operations for goodwill impairment test:

	2022	2021
	JD	JD
Al-Niser International Investment Group	971 187	971 187
Jordan Eye for Tourism Resorts Company	958 641	958 641
Ahyaa Amman for Real Estate Rehabilitation and Development Company	1 621 812	1 621 812
Less: goodwill impairment	(1 943 567)	(1 943 567)
	1 608 073	1 608 073

The management has not provided us the impairment test of goodwill according to IFRS NO. (3), knowing that impairment indications exist as of 2022 and 2021.

7) Investment in associate

This item represents the Group's investment in Madaen Al-Shorouq Investment and Real estate Development Company as follows:

	2022	2021
	JD	JD
Non-current assets	10 219 319	10 719 151
Current assets	702 549	973 946
Non-current liabilities	(4 521 307)	(3 980 230)
Current liabilities	(409 184)	(266 432)
Equity	5 991 377	7 446 435
Revenues	1 105 874	735 500
Cost of revenue	(683 258)	(491 698)
Other revenues	945	-
Administrative expenses	(55 363)	(55 657)
Other expenses	(33 880)	(32 013)
Loss and comprehensive income for the year	334 318	156 132
Ownership percentage	%30.03	%30.03
Group's share from profit and comprehensive income for the year	100 396	46 887

JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2022

The movement on investment in associate during the year as follows:

	2022	2021
	JD	JD
Beginning balance of the year	4 445 620	4 398 733
Group's share from associate company results*	100 396	46 887
Impairment provision**	(1 681 656)	-
Ending balance of the year	2 864 360	4 445 620

* The group's share from associate company results have been recognized based on unaudited financial statements.

** The management has been recorded impairment provision for investment in associate company as of 31 december 2022 since there are indications of a decline in the value of investment.

8) Financial assets at fair value through other comprehensive income

	2022	2021
	JD	JD
Unquoted financial assets		
Saraya Al-Aqaba for real estate development shares	3 503 711	3 503 711

9) Checks under collection

	2022	2021
	JD	JD
1-3 months	13 643	2 812
4-6 months	6 127	1 600
7-9 months	3 908	-
10-12 months	2 186	-
	25 864	4 412

10) Accounts receivable

	2022	2021
	JD	JD
Rental receivables	894 652	893 704
Trade receivables	163 323	163 693
Employee receivables	24 196	27 706
Shareholder's receivables	134 207	134 207
Other receivables	480 874	480 874
	1 697 252	1 700 184
Expected credit loss provision	(1 523 870)	(1 513 465)
	173 382	186 719

*This item includes the net accrued amount to the group due from The Arab Bank after the decision of transfer the Business Complex - Abdali project to the bank, according to the lawyer's letter the group has a remaining balance amounted 478 510 JD. During 2021 the management checked this balance with the Amman Court and informed them that there are no dues to the group. Accordingly, the management filed a lawsuit against the previous lawyer, according to the opinion of the company's current lawyer the current situation of the company and its legal position in this case is excellent, there is a good chance that a ruling will be made in her favor.

JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2022

The following table shows the aging of accounts receivable:

	2022	2021
	JD	JD
Due from 1-30 day	112 616	112 195
Due from 31-60 day	4 326	6 956
Due from 61-90 day	15 255	17 878
Due from 91-120 day	7 429	12 035
Due from 121-150 day	14 975	12 414
Due from 151-360 day	45 168	59 456
Due more than 361 day	1 497 483	1 479 250
	1 697 252	1 700 184

The movement on the expected credit loss provision during the year was as follows:

	2022	2021
	JD	JD
Beginning balance of the year	1 513 465	967 017
Provision for the year	26 410	548 668
Recovered from expected credit loss provision	(8 804)	(2 220)
Bad debt*	(7 201)	-
	1 523 870	1 513 465

* The group's management decided to settle some of accounts receivable, accordingly, the management closed the accounts receivables balance in the expected credit losses provision.

11) Other debit balances

	2022	2021
	JD	JD
Refundable deposits	20 227	20 577
Prepaid expenses	38 664	37 026
Income tax deposits	16 958	16 955
Accrued interests	2 900	152
	78 749	74 710

12) Cash and cash equivalents

	2022	2021
	JD	JD
Cash and balances at banks	1 507 846	1 667 795
Cash on hand	1 362	1 782
	1 509 208	1 669 577

13) Equity

Share capital

The authorized capital and paid-in capital of the company is JD 46 967 755 divided into 46 967 755 share at 1 JD per share.

Statutory reserve

Statutory reserve is allocated according to the Jordanian Companies Law by deducting 10% of the annual net profit until the reserve equals 25% of the Company's subscribed capital. However, the Company may, with the approval of the General Assembly, continue to deduct this annual ratio until this reserve equals the subscribed capital of the Company in full. Such reserve is not available for dividends distribution. The General Authority may, after depletion the other reserves, decide at an extraordinary meeting to resolve the accumulated losses from the amounts collected in the statutory reserve account, provided that they are rebuilt in accordance with the provisions of the Law.

Treasury stocks

This item represents the cost of parent Company shares purchased by Al-Niser International Investment Group, the amount of these shares is 211 517 share, the value is 269 558 JD as of 31 December 2022 and 2021.

14) Accounts payable

	2022	2021
	JD	JD
Trade payables	137 434	129 784
Deposits for others*	146 966	169 912
	284 400	299 696

*This item represents the share of BIC Contracting Company, which owns 40% of the commercial center of Aqarco, from the rental income of the center after deducting the operating expenses.

15) Other credit balances

	2022	2021
	JD	JD
Provision for contingent liabilities	-	394 000
Shareholder's refunds	379 480	381 852
Unpaid shareholders' profits	102 198	101 668
Accrued expenses	8 256	8 199
Postdated checks	23 256	23 256
Income and sales tax deposits	19 870	18 712
Provision for employee leaves	13 798	14 408
Refundable deposits	11 916	11 916
Provision for end of service indemnity	4 904	2 807
Social security deposits	6 445	5 975
Others	589	589
	570 712	963 382

16) Income tax and national contribution

Jordan Decapolis Properties Company

No income tax provision has been calculated for the year ended 31 December 2022 due to increase in the deductible expenses on the taxable income.

The income tax rate is 20% + 1% national contribution tax.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2021 according to the sampling system in 29 August 2022.

The tax return for the years 2020 and 2019 has been submitted, however, the returns has not been reviewed by the Income and Sales Tax Department until the date of these consolidated financial statements.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2018.

Ahyaa Amman for Real Estate Rehabilitation and Development Company

No income tax provision has been calculated for the year ended 31 December 2022 due to increase in the deductible expenses on the taxable income.

The income tax rate is 20% + 1% national contribution tax.

The tax return for the year 2021 has been submitted, however, the returns has not been reviewed by the Income and Sales Tax Department until the date of these consolidated financial statements.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2020.

Al-Niser International Investment Group

The income tax was calculated for the year ended 31 December 2022 accordance with Jordanian Income Tax Law No. (38) Of 2018.

The income tax rate is 20% + 1% national contribution tax.

The tax return for the year 2021 and 2020 has been submitted, however, the returns has not been reviewed by the Income and Sales Tax Department until the date of these consolidated financial statements.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2019 according to the sampling system in 3 October 2020.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2018.

Jordan Dubai Properties Company for Lands Development

No income tax provision has been calculated for the year ended 31 December 2022 due to increase in the deductible expenses on the taxable income.

The income tax rate is 20% + 1% national contribution tax.

The tax return for the years 2021, 2020 and 2019 has been submitted, however, the returns has not been reviewed by the Income and Sales Tax Department until the date of these consolidated financial statements.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2018.

Jordan Dubai Specialized Resorts company

No income tax provision has been calculated for the year ended 31 December 2022 due to increase in the deductible expenses on the taxable income.

The income tax rate is 20% + 1% national contribution tax.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2021 and 2020 according to the sampling system in 29 August 2022 2 August 2021 respectively.

The tax return for the year 2019 has been submitted, however, the returns has not been reviewed by the Income and Sales Tax Department until the date of these consolidated financial statements.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the years 2018 and 2017 according to the sampling system in 29 August 2019 and 26 January 2019 respectively.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2016.

South of the Dead Sea Development for Specialized Resorts Company

The income tax was calculated for the year ended 31 December 2022 accordance with Jordanian Income Tax Law No. (38) Of 2018.

The income tax rate is 20% + 1% national contribution tax.

The tax return for the years 2021 and 2020 and 2019 has been submitted, however, the returns has not been reviewed by the Income and Sales Tax Department until the date of these consolidated financial statements.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2016 to 2018 according to the sampling system.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2015.

Jordan Eye for Tourism Resorts Company

No income tax provision has been calculated for the year ended 31 December 2022 due to increase in the deductible expenses on the taxable income.

The income tax rate is 20% + 1% national contribution tax.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2021 according to the sampling system in 29 august 2022.

The tax return for the year 2020 has been submitted, however, the returns has not been reviewed by the Income and Sales Tax Department until the date of these consolidated financial statements.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the years 2016 to 2019 according to the sampling system.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2015.

Aman Jordan Decapolis for Tourism Investments Company

The income tax was calculated for the year ended 31 December 2022 accordance with Jordanian Income Tax Law No. (38) Of 2018.

The income tax rate is 20% + 1% national contribution tax.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the years 2016 to 2021 according to the sampling system.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2015.

**JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2022**

Ahyaa Amman for Hotel Investments Company

No income tax provision has been calculated for the year ended 31 December 2022 due to increase in the deductible expenses on the taxable income.

The income tax rate is 20% + 1% national contribution tax.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2021 and 2020 according to the sampling system in 29 August 2022 2 August 2021 respectively.

The tax return for the year 2019 has been submitted, however, the returns has not been reviewed by the Income and Sales Tax Department until the date of these consolidated financial statements.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the years 2016 to 2018 according to the sampling system.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2015.

The movement on the income tax provision during the year is as follows:

	2022	2021
	JD	JD
Beginning balance of the year	-	277
Income tax and national contribution expense for the year	2 257	619
Paid income tax	(1 730)	(896)
Ending balance of the year	527	-

17) Revenues from properties lease

	2022	2021
	JD	JD
Commercial Aqarco Center	128 322	112 310
Ahyaa Amman buildings	193 231	189 786
Al-Niser buildings	230 593	197 990
	552 146	500 086

18) Properties operating expenses

	2022	2021
	JD	JD
Group's share of operating expenses*	94 439	96 241
Building tax and sewage	68 401	66 001
Salaries and rewards	49 695	49 689
Health insurance and treatments	14 949	16 289
Maintenance	18 895	14 140
Electricity and water	4 546	3 467
Group contribution to the social security	6 951	6 259
Legal fees	7 556	2 250
Telephone and postage	1 474	1 496
Others	6 414	3 121
End of service indemnity	-	250
Professional fees	276	474
Cleaning and safety	64	1 086
	273 660	260 763

*This item represents the share of Jordan Decapolis Properties from the operating expenses of the Commercial Aqarco Center for the years 2022 and 2021, which were allocated by the Owners Association of the Commercial Center of Aqarco to the owners each per ownership.

19) Administrative expenses

	2022	2021
	JD	JD
Salaries and other benefits	255 580	257 639
Electricity and water	6 393	12 028
Telephone and postage	7 491	7 574
Rents	9 362	9 362
Group contribution to social security	32 704	30 614
Health insurance and treatments	25 026	26 711
Professional fees	46 728	100 578
Licenses and subscriptions	22 206	23 782
Stationery and office supplies	5 133	2 831
Marketing	234	580
Hospitality	8 415	8 342
Maintenance and fuel	2 783	2 002
Others	6 159	3 664
Vehicle expenses	11 366	9 287
Traveling and transportation	7 291	5 790
Bank charges	668	844
	447 539	501 628

20) Basic and diluted loss per share for the year

	2022	2021
	JD	JD
Loss for the year attributable to the shareholders	(1 629 224)	(1 108 816)
Weighted average number of outstanding shares	46 967 755	46 967 755
	(0.035)	(0.024)

21) Contingent liabilities

	2022	2021
	JD	JD
Legal cases*	-	394 000

*The group prepared an allowance against the lawsuit of the Jordan Dubai Properties for Land Development Company (Subsidiary company) from The Central Jordan Energy Company, which represents a financial claim of 393 612 JD. During the year, the group signed a settlement and conciliation with The Central Jordan Energy Company, the group paid of 130 000 JD and reversed the increase in the provision.

Lawsuits filed by the group

There is a lawsuit filed by Jordan Dubai Properties Company for Lands Development (subsidiary company) against the previous lawyer, which represents credit abuse and there is a claim of personal right to this complaint which amounted of 478 510 JD, according to the company's current lawyer opinion, the company's legal position in this lawsuit is excellent.

JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2022

22) Discontinued Operations

The Board of Directors of Muniah for Specialized Resorts Company (subsidiary Company 74%) decided on its meeting held on 29 March 2016 to liquidate the Company, However the Board of Directors of the Group decided to approve the liquidation and accordingly the subsidiary was classified as discontinued operations in accordance with IFRS (5), the company's' liquidator was appointed in the company's' extraordinary Meeting held on 6 April 2016.

The details of the assets and liabilities of Muniah Specialized Resorts (the subsidiary) classified as available for sale as of 31 December 31 as follows:

	2022	2021
	JD	JD
Assets		
Cash and cash equivalents	366	366
Other debit balances	73 818	73 818
Property, plant and equipment	58 641	58 641
Projects under construction	43 779 524	43 779 524
Provision of impairment for projects under construction*	(16 107 290)	(16 107 290)
Advance payments to contractors	1 627 290	1 627 290
Lands under development	3 625 695	3 625 695
Total assets	33 058 044	33 058 044
Liabilities		
Accounts payable	5 576 459	5 576 459
other credit balances	3 020 555	3 020 555
loan installments due within a year	20 860 114	20 860 114
Total liabilities	29 457 128	29 457 128
Net assets associated with discontinued operations	3 600 916	3 600 916

23) Risk management

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the value of a financial instrument will fluctuate due to changes in market interest rates. Moreover, the Group manages interest rate risks through applying the sensitivity analysis of interest rate instruments in a manner that does not material affect net interest income.

Currency risks

The Group's main operations are in Jordanian Dinar. Moreover, currency risk relates to the risk of changes in currency rates that relate to payments denominated in foreign currencies. As for transactions in US Dollars, management believes that the foreign currency risk relating to the US Dollar is immaterial as the Jordanian Dinar (the functional currency) is pegged to the US Dollar.

Credit risk

Credit risk relates to the other party's inability to meet its contractual obligations leading to the incurrence of losses by the Group. Moreover, the Group adopts a policy of dealing with creditworthy parties in order to mitigate the financial losses arising from the Group's default on its liabilities.

The carrying amount of the financial assets represents the maximum credit exposure. The maximum exposure to credit risk at the reporting date was as follows:

	2022	2021
	JD	JD
Checks under collection	25 864	4 412
Accounts receivables	173 382	186 719
Other debit balances	40 085	37 684
Cash at banks	1 507 846	1 667 795
Financial assets at fair value through other comprehensive income	3 503 711	3 503 711
	5 250 888	5 400 321

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset.

The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group reputation.

The following are the contracted maturities of financial liabilities:

	Less than year	More than year	Total
	JD	JD	JD
31 December 2022			
Accounts payable	284 400	-	284 400
Due to related parties	392 454	-	392 454
Other credit balances	570 712	-	570 712
Income tax and national contribution provision	527	-	527
	1 248 093	-	1 248 093
31 December 2021			
Accounts payable	299 696	-	299 696
Other credit balances	963 382	-	963 382
	1 263 078	-	1 263 078

24) Fair Value of Financial Instruments

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities.

Financial assets consist of due from related parties, accounts receivable, checks under collection, cash on hand and banks and some other debit balances.

Financial liabilities consist of accounts payable, other credit balances and loan.

The fair values of financial instruments are not materially different from their carrying values.

25) Segmental Information

An operating segment is a Group of components affected by risks and returns that distinguish it from others and engages in producing products or services known as operating segments or engages in producing products or services within economic environments known as geographical segments.

A- Operating Segment

The Group operates only one operating segment which is the real estate sector, and all its revenues and expenses are related to this sector.

B- Geographical Segment

The Group operations are located inside the Hashemite Kingdom of Jordan.

26) Fair Value Hierarchy

The table below analyses financial instruments carried at fair value, by valuation method. The different levels have been defined 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 (i.e., as prices) or indirectly (i.e., derived from prices). Prices quoted in active markets for similar instruments or through the use of valuation model that includes inputs that can be traced to markets, these inputs good be defend directly or indirectly.

Level 3: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

JORDAN DECAPOLIS PROPERTIES GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2022

27) Related party transactions

Related parties represent major shareholders, directors and key management personnel of the Group, and entities controlled or significantly influenced by such parties.

Pricing policies and terms of these transactions are approved by the Group's management. Balances with related parties included in the consolidated financial statements are as follows:

Due to related parties

	Nature of the relationship	2022 JD	2021 JD
Madaeen Alshourooq for Real Estate Development & investment Company*	Associate	392 454	-

*This item represents the advance payments against Madaeen Alshourooq for Real Estate Development & investment Company capital decrease, where the general assembly of Madaeen Alshourooq for Real Estate Development & investment Company decided in extraordinary meeting held on 7 September 2022 to decrease the Share capital through distributing cash to the shareholders and write off the accumulated Losses, noting that these procedures have not been completed on the companies control department.

Other receivables

	2022 JD	2021 JD
Shareholders' receivables	134 207	134 207
Account Receivable Owners Association of Aqarco Commercial Center	90 943	92 310
	225 150	226 517
Provision for shareholders' receivables	(134 207)	(134 207)
	90 943	92 310

Transactions with related parties

	Nature of transaction	2022 JD	2021 JD
Properties Management revenue – The association owners of Aqarco building	Revenues	69 967	61 943
Company's share from operating expenses Aqarco building	Expenses	94 439	96 241

The parent Company (Jordan Decapolis Properties) owns 47% from Aqarco commercial center, which is managed by the elected association.

Executive Administration benefits

	2022 JD	2021 JD
Salaries and emoluments	117 185	121 800

28) Capital Management

The primary objective of the group's capital management is to ensure that it maintains capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

The group manages its capital structure and makes adjustments to it in light of changes in business conditions. No changes were made in the objectives, policies or processes during the years ended 31 December 2022 and 2021.

Capital comprises share capital, Statutory reserve, treasury stocks, accumulated losses and non-controlling interests and is measured at 49 251 370 JD as at 31 December 2022 (2021: JD 50 888 510).

29) STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE

The standards and interpretations that are issued but not yet effective, up to the date of issuance of the Company's financial statements are disclosed below. The Company intends to adopt these standards, if applicable, when they become effective.

IFRS 17 Insurance Contracts

IFRS 17 provides a comprehensive model for insurance contracts covering the recognition and measurement and presentation and disclosure of insurance contracts and replaces IFRS 4 - Insurance Contracts. The standard applies to all types of insurance contracts (i.e., life, non-life, direct insurance and re-insurance), regardless of the type of entities that issue them, as well as to certain guarantees and financial instruments with discretionary participation features. The standard general model is supplemented by the variable fee approach and the premium allocation approach.

The new standard will be effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023 with comparative figures required. Early application is permitted provided that the entity also applies IFRS 9 and IFRS 15 on or before the date it first applies IFRS 17.

Amendments to IAS 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current

In January 2020, the IASB issued amendments to paragraphs 69 to 76 of IAS 1 to specify the requirements for classifying liabilities as current or non-current. The amendments clarify:

- What is meant by a right to defer settlement,
- That a right to defer must exist at the end of the reporting period,
- That classification is unaffected by the likelihood that an entity will exercise its deferral right,
- That only if an embedded derivative in a convertible liability is itself an equity instrument would the terms of a liability not impact its classification.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023 and must be applied retrospectively. The Company is currently assessing the impact the amendments will have on current practice and whether existing loan agreements may require renegotiation.

The amendments are not expected to have a material impact on the Company.

Definition of Accounting Estimates - Amendments to IAS 8

In February 2021, the IASB issued amendments to IAS 8, in which it introduces a definition of 'accounting estimates'. The amendments clarify the distinction between changes in accounting estimates and changes in accounting policies and the correction of errors. Also, they clarify how entities use measurement techniques and inputs to develop accounting estimates.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023 and apply to changes in accounting policies and changes in accounting estimates that occur on or after the start of that period. Earlier application is permitted as long as this fact is disclosed.

The amendments are not expected to have a material impact on the Company.

Disclosure of Accounting Policies - Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2

In February 2021, the IASB issued amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, in which it provides guidance and examples to help entities apply materiality judgements to accounting policy disclosures. The amendments aim to help entities provide accounting policy disclosures that are more useful by replacing the requirement for entities to disclose their 'significant' accounting policies with a requirement to disclose their 'material' accounting policies and adding guidance on how entities apply the concept of materiality in making decisions about accounting policy disclosures.

The amendments to IAS 1 are applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2023 with earlier application permitted. Since the amendments to the Practice Statement 2 provide non-mandatory guidance on the application of the definition of material to accounting policy information, an effective date for these amendments is not necessary.

The Company is currently assessing the impact of the amendments to determine the impact they will have on the Company's accounting policy disclosures.

Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction - Amendments to IAS 12

In May 2021, the Board issued amendments to IAS 12, which narrow the scope of the initial recognition exception under IAS 12, so that it no longer applies to transactions that give rise to equal taxable and deductible temporary differences. The amendments should be applied to transactions that occur on or after the beginning of the earliest comparative period presented. In addition, at the beginning of the earliest comparative period presented, a deferred tax asset (provided that sufficient taxable profit is available) and a deferred tax liability should also be recognized for all deductible and taxable temporary differences associated with leases and decommissioning obligations.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023. Early adoption is permitted.

The Company is currently assessing the impact of the amendments to determine the impact they will have on the Company's accounting policy disclosures.

30) Comparative figures

Some of the comparative figures for the year 2021 have been reclassified to correspond with the year ended 31 December 2022 presentation and it did not result in any change to the last year's operating results.