



**شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري**

المساهمة العامة المحدودة

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

**التقرير السنوي الثامن عشر**

**لعام ٢٠٢٢**

ص.ب ١٧٣٨٤، عمان ١١١٩٥

المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف: ٥٧٧٧٢٥١

فاكس: ٥٧٧٧٢٥٤





صاحب الجلالة الهاشمية  
الملك عبد الله الثاني ابن الحسين  
حفظه الله







صاحب السمو الملكي

الامير الحسين بن عبد الله الثاني

ولي العهد



أعضاء مجلس الإدارة

السيد منجد منير رضا سختيان	رئيس المجلس
السيد بسام محمد الصباغ	ممثل شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية
السيد منير منجد سختيان	نائب رئيس
السيد جورج فؤاد زبانة	عضواً
السيد مزيب سمير مزيب حداد (١)	ممثل شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية
السيد قيس منجد سختيان	عضواً
السيد منير منجد سختيان	عضواً
السيد ابراهيم طه الأحمد	عضواً

(١) عضواً لغاية ٢٧-١٢-٢٠٢٢

مدققوا الحسابات:

١. التدقيق الخارجي ( المجموعة المهنية العربية RSM )

كلمة رئيس مجلس الإدارة  
السادة المساهمين الكرام،  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن زملائي السادة أعضاء مجلس الإدارة، أتوجه إلى حضراتكم بأطيب التحيات وأرحب بكم أجمل ترحيب في إجتماع الهيئة العامة العادي الثامن عشر لشركتكم الموقرة، كما يسرني تقديم التقرير السنوي للعام ٢٠٢٢ والذي يتضمن إنجازات الشركة ونتائج أعمالها للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١.

إستناداً إلى قرار الهيئة العامة للشركة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٠٢٢/٠٤/١٠ بالموافقة على تخفيض رأسمال الشركة بمقدار (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة مليون دينار من أصل (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار وذلك بإطفاء الخسائر المتراكمة وقيمتها (٦,٩٣٧,٩٢٤) مليون دينار وإطفاء (٣,٠٦٢,٠٧٦) مليون دينار من خسائر فروقات ترجمة عملات أجنبية والتغير المتراكم في القيمة العادلة. وذلك بهدف تصويب اوضاع الشركة نتيجة انخفاض صافي حقوق ملكية عن ٥٠٪ وبهدف ارجاع اسهم الشركة الى التداول في السوق الثاني المدرج .

حققت الشركة خسارة صافية بعد الضرائب والمخصصات بمبلغ (٣٢٨,٧٩٦) دينار أردني

**إن العناصر الأساسية لنشاط الشركة تشكل بشكل أساسي مايلي:**

**أ- شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري:**

تمتلك الشركة العقارات التالية:

١. قطعة الأرض رقم ٨٨ حوض ابو النمل رقم ٧ والقيمة السوقية لها ٥٩٠,٠٠٠ دينار.
٢. قطعة الأرض رقم ٧٤٥ حوض سويمة الشمالي رقم ١ والقيمة السوقية لها ٥٠٢,٠٠٠ دينار.
٣. الطابق الثاني من برج C من أبراج إعمار ، بمساحة إجمالية (٢٩٢)م مؤجر بقيمة إجمالية ٣٣,٠٠٠ (ثلاثة وثلاثون الف دينار أردني سنوياً).

**ب- شركة شرق عمان للإسكان والتطوير:**

شركة شرق عمان للإسكان والتطوير هي شركة مملوكة ١٠٠٪ من شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري ويبلغ رأسمالها مليون دينار أردني.

- قامت شركة شرق عمان للإسكان والتطوير بإنشاء مشروع سكني في منطقة ماركا قرب طريق الحزام الدائري شرق مطار ماركا ، يتكون المشروع من (٢٥١) شقة بواقع ٣٠ بناية سكنية . كما تمتلك الشركة مجموعة أراضي في حوض المسفر من أراضي عطل الرصيفة التابعة لأراضي محافظة الزرقاء :
- وفيما يلي تفصيل العقارات المعدة للبيع كما بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣١ :
١. شقق سكنية بواقع ( ١٢٨ ) ، ومنهم ٥٠ شقة ( برسم البيع ) .
  ٢. أراضي ( تحت التطوير ) بواقع ( ٧٠ ) قطعة معدة البيع .
  ٣. أراضي مفروزة جاهزة للبيع وعددها ( ٤ ) قطع .

**ج- شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري:**

تم تأسيس شركة ربوع الأردن وتملك شركة إعمار ( ٥٠٪ ) من رأس مال الشركة و برأس مال قدره (٣ مليون دينار) . وبتاريخ ٢٠٠٨/١١/٣٠ وبموجب قرار الهيئة العامة غير العادي تم زيادة رأس مال الشركة عن طريق رسملة مبلغ ٣٥١,٨٨٠ دينار من الحساب الجاري لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري في شركة ربوع الأردن .

- قامت شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري بإنشاء مشروع مكون من (١١) فيلا في منطقة مأدبا . كما تمتلك الشركة أراضي في حوض رقم (٧) ابو نخلة من أراضي المشتري ، فيما يلي تفصيل العقارات المعدة للبيع:
١. (٥) فلل جاهزة للبيع .
  ٢. أراضي عدد (٦٩) جاهزة للبيع إجمالي مساحة (١٥٠,٢٠٣) متر مربع .

#### د- شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة :

تمتلك شركة التعاون الدولي فندق ( ORYX Hotel ) في مدينة العقبة تصنيفه خمس نجوم ،مكون من (١٨٩) غرفة . خلال عام ٢٠٢٢ تم زيادة رأسمال الشركة بقيمة (٦,٠٠٠,٠٠٠) دينار ليصبح رأسمال الشركة المدفوع (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) دينار اردني. ولم تتم الشركة في المساهمة في زيادة رأسمال شركة التعاون وعليه انخفضت نسبة التملك لتصبح (١٠,٦٣٥)٪ واصبحت مساهمة السيد منجد سختيان (٨٩,٣٦٥)٪ من شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة.  
الموقع الالكتروني: [www.oryx-hotel.com](http://www.oryx-hotel.com)

#### هـ- شركة أمواج العقارية :

تبلغ قيمة مساهمة شركة إعمار بشركة أمواج العقارية ٢,٦٤٠,٠٠٠ سهم/دينار أي بنسبة ٨,٨ ٪ من رأس مالها البالغ ٣٠ مليون سهم /دينار ، تم البدء بتداول أسهم شركة أمواج العقارية بالسوق النظامي اعتبار من تاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٨ القيمة السوقية للسهم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٣١ بقيمة (٣٩٦,٠٠٠) سهم/دينار بواقع (٠,١٥) قرش للسهم.

#### ز-شركة ( SMH ) العقارية - تركيا :

تمتلك شركة إعمار كامل حصص شركة (SMH) في دولة تركيا بمبلغ (٢,٣٥٠,٣١٥) ثلاثة ملايين وثلاثمائة وخمسون ألف وثلثمائة وخمسة عشرة دينارا بغرض إنشاء شقق سكنية في أفضل مناطق اسطنبول وتقدر قيمة الإستثمار ما يقارب (١١) مليون دينار لإنهاء المشروع بالكامل .

#### و- قامت الشركة بكفالة القروض الممنوحة للشركات التابعة والحليفة على النحو التالي :

- الكفالة البنكية الممنوحة لشركة SMH صادرة من بنك الاسكان للتجارة والتمويل بقيمة (٥٥٠,٠٠) الف دولار أمريكي وذلك مقابل كفالة ممنوحة لمحكمة صاريير في منطقة اسطنبول .

- قامت شركة شرق عمان للإسكان والتطوير ( شركة تابعة ) خلال عام ٢٠١٩ بتقديم ضمانات عينية مقابل تسهيلات الممنوحة من البنك الاستثماري الى شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري حيث تم رهن ٤٦ قطعة ارض من أراضي شركة شرق عمان للإسكان والتطوير من الدرجة الأولى لصالح البنك الاستثماري مقابل زيادة سقف الجاري المدين بواقع ٢٥٠,٠٠٠ دينار أردني ليصبح سقف الجاري المدين بواقع (٢,٢٥٠,٠٠٠) دينار اردني.

وفي الختام لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل للسادة المساهمين على الثقة التي أولونا إياها ولجميع العاملين في الشركة على جهودهم وإخلاصهم، راجياً من الله العزيز القدير أن يوفقنا جميعاً لما فيه خير الأردن الغالي في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله وسدد على طريق الخير خطاه.

منجد سختيان

رئيس مجلس الإدارة

## تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في ٢١ كانون أول ٢٠٢٢ المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي الثامن عشر .

**حضرات السادة المساهمين الكرام،**

**السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،**

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع وأن يقدم إليكم تقريره السنوي الثامن عشر للسنة المنتهية في ٢١ كانون أول ٢٠٢٢ والمتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام ٢٠٢٢.

**أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها وحجم الاستثمار الرأسمالي:**

### أ - أنشطة الشركة الرئيسية :

١. أ - شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- ب - شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- ج - إقامة وإنشاء المشاريع العقارية بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية وتأجيرها واستثمارها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- د - صيانة وترميم الأبنية القديمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٢. أن تؤسس أو تساهم أو تشتري أو تتعاون أو تتشارك أو تدخل مع أي شركة أو شخص أو مشروع أو أي أعمال أخرى يكون لها مصلحة فيها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٣. إدارة كافة أنواع العقارات بما في ذلك تحسين وتطوير وإجراء عمليات البيع والمبادلة والتأجير والرهن العقاري حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٤. ممارسة أعمال التأجير التمويلي حسب الأنظمة والقوانين المرعية.

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

- تقع مكاتب الشركة في شارع زهران بين الدوار الخامس والسادس في أبراج إعمار، المبنى الغربي الطابق الثاني.
- ويعمل في الشركة خمسة موظفين معظمهم يحمل شهادات جامعية وذوي خبرة عالية.
- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة.

### ج. حجم الاستثمار الرأسمالي:

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة لغالية تاريخ ٢٠٢٢/١٢/٣١ مبلغ (٥٣٣،٠٢٨) دينار.

## ثانياً: الشركات التابعة للشركة :

### ١. شركة شرق عمان للإسكان والتطوير ذ.م.م.

- المتخصصة في مجال إقامة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود رأسمالها (١،٠٠٠،٠٠٠) مليون دينار مدفوعة بالكامل، وهي مملوكة بالكامل من قبل شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري وتديرها هيئة مديرين مكونة من ثلاثة أعضاء تسميهم شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري .
- تقع مكاتب الشركة في شارع زهران بين الدوار الخامس والسادس في أبراج إعمار المبنى الغربي .
- يعمل في الشركة موظف واحد لمشروع إسكان خالد بن الوليد.
- لا يوجد أي فروع للشركة داخل المملكة أو خارجها.

## ٢. شركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار ذ.م.م.

- تم تصفية الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٥

## ٣. شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار م.خ.م

شركة مساهمة خاصة برأسمال مصرح به ومدفوع ٥٠,٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري وقد بدأت بممارسة أعمالها بالتأجير التمويلي.

## ٤. شركة سیدار للاستثمار م.خ.م

شركة مساهمة خاصة برأسمال مصرح به ومدفوع ٥٠,٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.

## ٥. شركة البسفور للاستثمار م.خ.م

شركة مساهمة خاصة برأسمال مصرح به ومدفوع ٥٠,٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة سیدار للاستثمار.

### ثالثاً: أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذہ تعریفیة عن كل واحد منهم:

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السید منجد منیر رضا سختیان	رئيس مجلس الإدارة	١٩٤٧	يحمل شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة هيوستين في الولايات المتحدة الأمريكية	١٩٧١	- رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة لصناعة الأدوية. - رئيس مجلس إدارة مجموعة منیر سختیان الدولية المساهمة المحدودة. - رئيس مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية المساهمة العامة - رئيس هيئة المديرين في عدة شركات.
السید بسام محمد الصباغ	نائب رئيس مجلس الإدارة	١٩٦٠	بكالوريوس اقتصاد وتجارة / قسم المحاسبة	١٩٨٣	مساعد المدير العام للشؤون المالية والإدارية لدى شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية م.ع.م. خلال فترة ٢٠٠٤-٢٠٠٥ رئيس القسم المالي لدى شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية م.ع.م.
السید قیس منجد سختیان	عضو	١٩٧٣	يحمل شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة تمبل - الولايات المتحدة الأمريكية	١٩٩٧	- عضو مجلس إدارة في مجموعة منیر سختیان الدولية. - مدير عام شركة البيوت الزراعية - مدير عام شركة المنجد لأنظمة المياه - مدير تطوير الأعمال في الشركة المتحدة للإدوية.
السید جورج فؤاد زبانہ	عضو	١٩٦٠	بكالوريوس هندسة معمارية	١٩٨٤	- مهندس معماري وصاحب مكتب زبانہ للإستشارات الهندسية - مساهم في عدة شركات إسكان

## شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م.

- الرئيس التنفيذي لشركة المنجد لتكنولوجيا المعلومات  
- الرئيس التنفيذي لشركة المنجد للسياحة والسفر  
- عضو تنفيذي في مجموعة المنجد

٢٠٠٥

بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة ماريماونت ارلنجتون الولايات المتحدة الأمريكية .

١٩٨٣

عضو

منير منجد منير سخيّان

- مدير مالي المجموعة الاردنية للتكنولوجيا  
- مدير عام شركة احياء تراث جرش  
- مدير عام صندوق الأمان لمستقبل الأيتام  
- مستشار مالي وتطوير أعمال في شركة الاستشاريون العرب لتنمية الأعمال  
- مدير مالي وإداري شركة اعمار

١٩٩٨

شهادة البكالوريوس في المحاسبة والادارة المالية - جامعة عمان الاهلية

١٩٧٦

عضو

السيد ابراهيم طه الاحمد

- خبرة في إدارة التسويق والمبيعات لمدة تزيد عن ١٩ عام  
- مدير التسويق والمبيعات في شركة يوسف مديب حداد وشركاه  
- عضو مجلس إدارة في مجموعة شركات مديب حداد وأولاده

١٩٩٦

بكالوريوس في إدارة الأعمال والاقتصاد من الولايات المتحدة الأمريكية

١٩٧٢

عضو

شركة نهر جابوق للاستثمارات التجارية ويمثلها السيد مديب حداد (١)

(١) عضواً لغاية ٢٧-١٢-٢٠٢٢

### ب - أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
الآنسة آلاء حلاوه	قائم بأعمال المدير المالي والإداري	١٩٨٩	يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة من جامعة البلقاء التطبيقية	٢٠١١	- محاسبة في شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

### رابعاً : أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم بنسبة ٥% فأكثر مقارنة مع السنة السابقة :

اسم المساهم	عدد الأسهم كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١		عدد الأسهم كما في ٢٠٢١/١٢/٣١	
	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم
السيد منجد منير رضا سخيّان	١٧,٤٦ %	١,٧٤٦,٤٥٣	١٧,٤٦ %	٣,٤٩٢,٩٠٧
شركة المنجد للسياحة والسفر	٤١,٨٣ %	٤,١٨٣,٦٨٤	٣١,٩٥ %	٦,٣٩١,٣٤٠
عدد الأسهم المكتتب		١٠,٠٠٠,٠٠٠		٢٠,٠٠٠,٠٠٠



#### خامسا : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها.

تمكنت شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري من حجز موقع تنافسي في سوق العقار الاردني رغم الازمة المالية العالمية التي اثرت على العالم وعلى كبار الشركات العالمية ، حيث ان الشركة تميزت بمشاريعها وقدرتها على الحفاظ على تدفقات نقدية ايجابية من خلال تسويق عقاراتها واراضيها.

#### سادسا : درجة الاعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محليا او خارجيا.

لا يوجد اعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون ١٠٪ فاكثر من اجمالي المشتريات او المبيعات.

#### سابعا : الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة او غيرها.

ا- لا يوجد اية حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة او غيرها.  
ب- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

#### ثامنا : القرارات الصادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية.

ا. لا يوجد اي قرارات صادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية.  
ب. لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

#### تاسعا : المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

##### المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات :

يتاثر قطاع العقارات بالظروف المحلية والاقليمية والعالمية بشكل كبير وتوثر اسعار الاراضي وتذبذب اسعار مواد البناء وعلى راسها الحديد والاسمنت سلبا وايجابا على الاستثمار في هذا القطاع، كما ان معدلات الفوائد وتشدد البنوك في منح التسهيلات الائتمانية لقطاع العقار وعدم توفر السيولة مما يجعل هذا السوق خاضعا لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة.

##### المخاطر الطبيعية :

وتمثل في الزلازل والهزات الارضية، اذ ان اخر زلزال تاثرت فيه المنطقة سنة ١٩٩٤ وبقوة (٥ درجات / رختر) والذي ادى الى تصدع في مبنى فندق وهدم بعض المباني القديمة في المنطقة ولا يتوفر للشركة اية دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

##### المخاطر المتعلقة بسياسة توفير السيولة :

بهدف زيادة حجم الاموال المستثمرة ورفع العائد على راس المال ،قد تلجأ الشركة لسياسات توفير السيولة التي يقرها مجلس ادارة الشركة مما قد يرفع من احتمال تعرض الشركة لعوامل مخاطرة مرتبطة بارتفاع تكلفة الحصول على التسهيلات الائتمانية التي ستدفعها الشركة والتي قد تعكس سلبا على اداء الشركة في حين يشهد سوق العقار في المملكة منافسة قوية بسبب كثرة الشركات العقارية وما هو معروض من قبل هذه الشركات، وقلة الطلب وخصوصا بسبب الازمة المالية وانعكاسها على عدم وفاء المشتري بالإضافة الى الاجراءات الصعبة لتمويل المشاريع العقارية .

### عاشراً: الإنجازات التي حققتها الشركة:

لقد عمل مجلس الإدارة من خلال إجتماعاته العشرة و إلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام ٢٠٢٢ على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

١- بيع (٧) قطع ارضي من اراضي شركة شرق عمان للاسكان والتطوير بمبلغ (١٦٧,٢٠٠) دينار أردني.

٢- توقيع اتفاقيات مع البنك الاستثماري وبنك الاسكان للتجارة والتمويل لجدولة الجاري المدين الى قرض متناقص حيث تم تسديد ما يقارب ٧٥٠ الف دينار من قيمة الجاري المدين خلال عام ٢٠٢٢.

٣- قامت الشركة خلال عام ٢٠٢٢ بتصويب اوضاع الشركة نتيجة انخفاض صافي حقوق ملكية عن ٥٠٪ وبهدف ارجاع اسهم الشركة الى التداول في السوق الثاني المدرج فقامت الشركة ب تخفيض رأسمال الشركة بمقدار (١٠.٠٠٠.٠٠٠) عشرة مليون دينار

من أصل (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار وذلك بإطفاء الخسائر المتراكمة وقيمتها (٦,٩٣٧,٩٢٤) مليون دينار

وإطفاء (٣,٠٦٢,٠٧٦) مليون دينار من خسائر فروقات ترجمة عملات أجنبية والتغير المتراكم في القيمة العادلة

#### حادي عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن

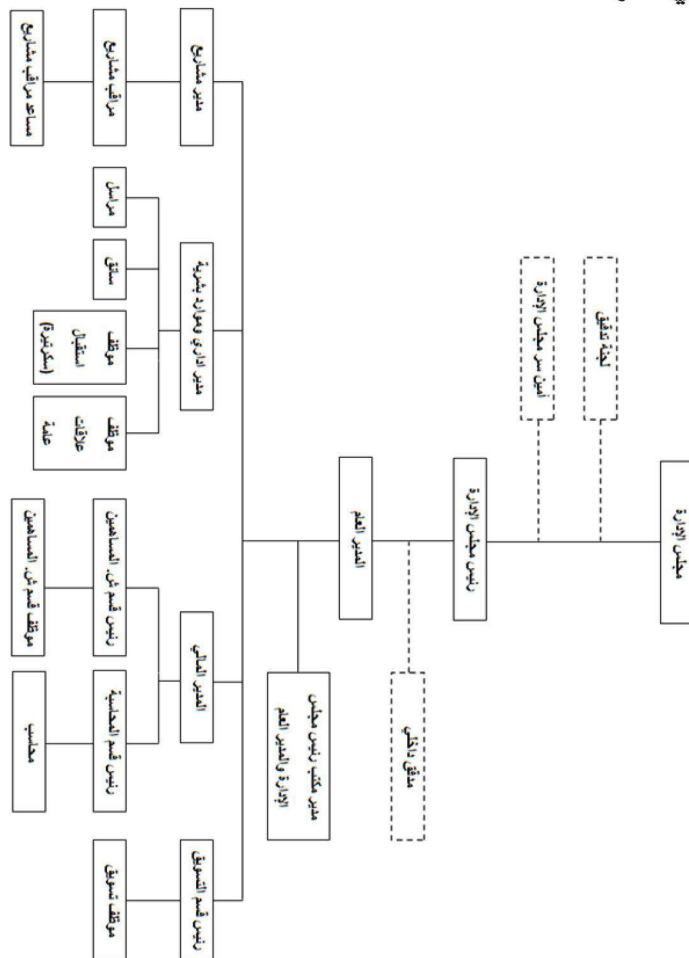
### النشاط :

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

**ثاني عشر: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب**

### موظفى الشركة :

أ. ١- الهيكل التنظيمي للشركة:



ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي:

عدد الموظفي الشركة	المؤهل
٢	بكالوريوس
—	دبلوم
٢	ثانوية عامة
٥	المجموع

ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة خلال العام ٢٠٢٢.

— لا يوجد

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة لآخر خمس سنوات:

كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٨	كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٩	كما في ٣١ كانون أول ٢٠٢٠	كما في ٣١ كانون أول ٢٠٢١	كما في ٣١ كانون أول ٢٠٢٢	
الدينار	الدينار	الدينار	الدينار	الدينار	
					صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والاحتياطات الأرباح الموزعة ) قيمة بالصافي )
(٤٨١,١٣٥)	(٩٤٨,٦٩٧)	(١,٥٠١,٨٦٤)	(٤١٥,٦٦١)	(٣٢٨,٧٩٦)	صافي حقوق المساهمين
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	أسعار الأوراق المالية
١٣,٢٦٨,٨٠١	١١,٣١٦,٩٤٧	٩,١٥٨,٣٥١	٧,٥٨٠,٤٤١	٦,٣٥٠,٧٢٠	
٠,٢٠	٠,١٧	٠,١٩	٠,١٦	٠,٣٠	

رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

١. بلغ مجموع موجودات الشركة ١٠,٧٦٣,٠٣١ دينار لعام ٢٠٢٢ مقارنة مع ١١,٦٢٧,٧١٢ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٨٦٤,٦٨١ دينار في حين بلغ مجموع المطلوبات ٤,٤١٢,٣١١ دينار لعام ٢٠٢٢ مقارنة مع ٤,٠٤٧,٢٧١ دينار للعام الماضي أي بارتفاع مقداره ٣٦٥,٠٤٠ دينار في حين أن مجموع حقوق المساهمين بلغ ٦,٣٥٠,٧٢٠ دينار لعام ٢٠٢٢ مقارنة مع ٧,٥٨٠,٤٤١ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ١,٠٤٩,٧٢١ دينار.

٢. بالنسبة لإيرادات الشركة فقد بلغت ٤٧٨,٢٨٢ دينار لعام ٢٠٢٢ مقارنة مع ٤٠٩,٢٢٠ دينار للعام الماضي أي بارتفاع مقداره ٦٩,٠٦٢ دينار في حين بلغت خسائر الشركة ٣٢٨,٧٩٦ دينار لعام ٢٠٢٢ مقارنة مع ٤١٥,٦٦١ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٨٦,٨٦٥ دينار.

النسبة المئوية	للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في
	٣١ كانون أول ٢٠٢٢	٣١ كانون أول ٢٠٢١
١	نسبة دوران السهم	٨,٦ %
٢	مضاعف سعر السهم	٣,٢٨ %
٣	العائد على الاستثمار	٣,٠٥ %
٤	العائد إلى حقوق المساهمين	٥,١٧ %
٥	العائد إلى رأس المال المدفوع	٣,٢٨ %
٦	العائد إلى المبيعات	٦٨,٧ %
٧	نسبة الملكية	٩٢,٩ %
٨	نسبة التداول	١,٦ %

#### خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

- العمل على بيع قطعة ارض البحر الميت بدون اقامة مشروع عليها.
- إستكمال بيع الشقق في مشروع إسكان خالد بن الوليد والأراضي التابعة لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير.
- بيع فلل وأراضي شركة ربوع الأردن.

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

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٢ مبلغ ٤,٢٥٠ دينار عن شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري و ٨٧٠ دينار عن كل من الشركات التالية ( شرق عمان للإسكان والتطوير وشركة إعمار الإسلامية للتأجير والإستثمار وشركة البسفور وشركة سیدار ) شاملة ضريبة المبيعات .

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١.  
أعضاء مجلس الإدارة:

اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١	المملوكة للعضو كما في ٢٠٢١/١٢/٣١	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠٢١/١٢/٣١	المملوكة للعضو كما في ٢٠٢١/١٢/٣١
السيد منجد منير سختيان	رئيس المجلس	الأردنية	-	٣.٤٩٢.٩٠٧	-	٣.٤٩٢.٩٠٧
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية ويمثلها السيد بسام محمد الصباغ	نائب الرئيس	الأردنية	٩٢,٢٧٥	-	١٨٤,٥٥٠	-
قيس منجد سختيان	عضواً	الأردنية	-	٥٠٠٠	-	٥٠٠٠
جورج فؤاد زبانة	عضواً	الأردنية	-	٥٠٠٠	-	٥٠٠٠
السيد ابراهيم طه الاحمد	عضواً	الأردنية	-	٥٠٠٠	-	٥٠٠٠
شركة نهر جابوق للاستثمارات التجارية ويمثلها السيد مزيب سمير حداد (١)	عضواً	الأردنية	٥٠٠٠	١٣١	٥٠٠٠	١٣١
السيد منير منجد سختيان	عضواً	الأردنية	-	٥٤٤.٧٩٢	-	٥٤٤.٧٩٢

(١) عضواً لغاية ٢٧-١٢-٢٠٢٢

## ب. أقرباء أعضاء مجلس الإدارة:

السيد مذيّب سمير مذيّب حداد

٢٠٢١/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣١		الجنسية	صلة القرابة	إسم المساهم
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم			
%٠,٠٠٣	٦٥	%٠,٠٠٣	٣٢	الأردنية	أخت	سونيا سمير مذيّب حداد
%٠,٠٠٣	٦٥	%٠,٠٠٣	٣٢	الأردنية	أخت	لورا سمير مذيّب حداد
%٠,٠٣٣	٦٦٨١	%٠,٠٣٣	٣,٣٤٣	الأردنية	أخ	طارق سمير مذيّب حداد

## ج- عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

٢٠٢١/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣١		الشركات المسيطر عليها	الإسم
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم		
%١,٢٤	٢٢٤,٧٥٦	%١,٢٤	١١٢,٣٧٨	شركة المنجد لأنظمة المياه	السيد منجد منير سختيان
%٠,١٥	٢٩,٨٠٤	%٠,١٥	١٤,٩٠٢	شركة كونسيبت جلوبال ليمتد الاردن	
%٣١,٩٥	٦,٣٩١,٣٤٠	%٤١,٨٣	٤,١٨٣,٦٨٤	شركة المنجد للسياحة والسفر	

١. لا يوجد أي أسهم مملوكة من قبل شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة .

## د- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

عدد الأوراق المالية المملوكة كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١		عدد الأوراق المالية المملوكة كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١		الجنسية	المنصب	الإسم
-		-		الأردنية	قائم بأعمال المدير المالي	الأنسة الاء حلاوة

١. لا يوجد أي أسهم مملوكة لأقارب موظفي الإدارة العليا.

٢. لا يوجد أي أسهم مملوكة من قبل شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية أو أقاربهم.

ثامن عشر : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٢.

**أعضاء مجلس الإدارة:**

الاسم	الصفة	بدل تنقلات / سنوية / دينار	أتعاب تفرغ سنوية / دينار	المكافآت	الإجمالي
السيد منجد منير سختيان	رئيس مجلس الإدارة	١,٢٠٠	٣٦,٠٠٠	-	٣٧,٢٠٠
السيد مذهب سمير حداد (١)	عضواً	١,٦٠٠	-	-	١,٦٠٠
السيد بسام الصباغ	نائب رئيس مجلس الإدارة	٢,٠٠٠	-	-	٢,٠٠٠
السيد منير منجد سختيان	عضواً	١,٢٠٠	-	-	١,٢٠٠
السيد قيس منجد سختيان	عضواً	١٢٠٠	-	-	١٢٠٠
السيد جورج فؤاد زبانه	عضواً	١,٨٠٠	-	-	١,٨٠٠
السيد ابراهيم طه الاحمد	عضواً	١,٢٠٠	-	-	١,٢٠٠
المجموع					٤٦,٢٠٠

(١) عضواً لغاية ٢٧-١٢-٢٠٢٢

**المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:**

الإدارة العليا	الصفة	رواتب / بالدينار / سنوية	بدل تنقلات / بالدينار / سنوية	المكافآت السنوية بالدينار	نفقات السفر بالدينار
الآنسة الاء حلاوه	قائم بأعمال المدير المالي والإداري	٩,٩٦٠	١٨٠٠	-	-
المجموع					-

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

- لا يوجد

عشرون: العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة والشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

إستئجار مكاتب للشركة بمبلغ ٢٥,٦٥٠ دينار.

#### **واحد وعشرون: أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:**

ان الشركة تأخذ بالاعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها واستعمال كل ما هو رفيع بالبيئة في مشاريعها الاستثمارية.

#### **ب - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي.**

تسعى الشركة إلى خدمة المجتمع المحلي في المناطق التي تستثمر فيها وخصوصاً في المجمعات المخصصة لذوي الدخل المحدود.

#### **توصيات مجلس الإدارة:**

١. تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق .
٢. مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ والخطة المستقبلية لها و المصادقة عليها .
٣. مناقشة الميزانية الموحدة و حساب الارباح و الخسائر للسنة المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ و المصادقة عليها .
٤. سماع تقرير مدقق حسابات الشركة المستقل عن ميزانية الشركة و حساباتها الختامية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ و المصادقة عليها .
٥. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/٢١/٣١ وتحديد أتعابهم او تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
٦. ابراء ذمة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
٧. أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس أن يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة عن جهودهم وإخلاصهم، آملي أن يكون العام ٢٠٢٣ عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

#### **مجلس الإدارة**



### إقرارات

١. يقر مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
٢. يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

رئيس مجلس الإدارة  
السيد منجد سختيان



عضو مجلس إدارة  
السيد ابراهيم طه الاحمد



عضو مجلس إدارة  
السيد قيس منجد سختيان



عضو مجلس إدارة  
السيد منير منجد سختيان



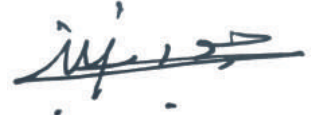
عضو مجلس إدارة  
السيد مديب حداد



عضو مجلس إدارة  
السيد بسام محمد الصباغ



عضو مجلس إدارة  
السيد جورج فؤاد زبانة



٣. نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

رئيس مجلس الإدارة  
السيد منجد سختيان



المدير المالي والاداري  
الآنسة ألاء حلاوه



## تقرير الحوكمة.

نحن مجلس الإدارة في شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري ملتزمون بتطبيق جميع بنود تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة ٢٠٢٢، وتم إعداد تقريرنا هذا ليوّض المعلومات والتفاصيل المتعلقة بمدى امتثالنا لهذه التعليمات وهي كالتالي:

### أولاً: مجلس الإدارة:

١. تم انتخاب مجلس الإدارة حسب المادة ١٢٢/أ من قانون الشركات بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٠، وتم الإفصاح بموجب نتائج إجتماع الهيئة العامة العادي بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٠.
٢. استوفى أعضاء المجلس جميع شروط العضوية وحسب المواد ١٢٢-١٢٦ من قانون الشركات.
٣. تم انتخاب رئيس مجلس الإدارة ونائبه وتحديد الأعضاء المفوضين بالتوقيع حسب المادة ١٢٧/أ من قانون الشركات، وتم تزويد مراقب الشركات بنسخ عن البيانات حسب المادة ١٢٧/ب من قانون الشركات.
٤. يتم تزويد مراقب عام الشركات بإقرار خطي من رئيس المجلس ونائبه والأعضاء والمدير العام والمدير المالي بما يملكونه هم وزوجاتهم وأولادهم القاصرين (إن وجد) من أسهم في الشركة، وأسماء الشركات الأخرى التي لهم فيها حصصاً أو أسهم (إن وجد). وحسب المادة ١٢٨ من قانون الشركات.
٥. لم يتم تقديم قروض نقدية من أي نوع إلى رئيس المجلس أو نائبيه أو أي عضو من مجلس الإدارة أو إلى أصول أي منهم أو فروعه أو زوجه، وحسب المادة ١٢٩ من قانون الشركات.
٦. توفر الشركة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه بكافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة بما يمكنهم من القيام بعملهم والإلمام بكافة الجوانب المتعلقة بعمل الشركة.
٧. التزم المجلس بواجباته وتنفيذ المهام الموكلة اليه وحسب المواد ١٤٠-١٤٢ من قانون الشركات كالتالي:
  - أ. إعداد الميزانية السنوية العامة للشركة مصادقة من مدقق حسابات الشركة باللغتين العربية والإنجليزية.
  - ب. إعداد التقرير السنوي عن أعمال الشركة خلال السنة الماضية وتوقعاتها المستقبلية للسنة القادمة.
  - ج. نشر الميزانية العامة للشركة وحساب أرباحها وخسائرها وملخص عن التقرير السنوي للمجلس وتقرير مدقق حسابات الشركة خلال ٣٠ يوم من تاريخ انعقاد الهيئة العامة.
  - د. يعد المجلس تقريراً كل ستة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفقات النقدية والإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادقة من مدقق حسابات الشركة ويزود مراقب عام الشركات بنسخة من التقرير خلال ستين يوماً من إنتهاء المدّة.
  - هـ. يعد المجلس تقريراً كل ثلاثة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفقات النقدية والإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادقة من مدقق حسابات الشركة، ويزود هيئة الأوراق المالية بنسختين باللغتين العربية والإنجليزية من التقرير خلال ثلاثون يوم من إنتهاء المدّة.
٨. يضع مجلس إدارة الشركة كشفاً مفصلاً لاطلاع المساهمين في إجتماع الهيئة العامة للشركة يتضمن البيانات التالية ويتم تزويد مراقب الشركات بنسخة منه:
  - أ. جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء المجلس وأشخاص الإدارة العليا التنفيذية خلال السنة المالية من أجور وأتعاب ورواتب وعلاوات ومكافآت وغيرها.
  - ب. المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء المجلس وأشخاص الإدارة العليا من الشركة خلال السنة المالية كالمسكن المجاني والسيارات وغير ذلك.
  - ج. المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء المجلس وأشخاص الإدارة العليا من الشركة خلال السنة المالية كنفقات السفر والإنتقال داخل المملكة وخارجها.
٩. تم وضع نظام داخلي للمجلس وتتم مراجعته وبشكل سنوي والذي تحدّد بموجبه بشكل مفصل:
  - أ. مهام وصلاحيات المجلس.
  - ب. مسؤوليات المجلس من حيث وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والاجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتنظيم حقوق المساهمين.
  - ت. اتخاذ الاجراءات اللازمة لضمان الإلتزام بأحكام القوانين والتشريعات النافذة.
  - ث. وضع سياسة إدارة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة والأنظمة الداخلية لتنظيم الأمور المالية والمحاسبية والإدارة

- للشركة، بالإضافة إلى سياسة تفويض واضحة لتحديد المفوضين عن الشركة وحدود صلاحياتهم.
- ج. اعتماد سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعتها.
- ح. تحديد مهام وصلاحيات الإدارة التنفيذية واتخاذ الخطوات الكفيلة بتحقيق الرقابة والتدقيق الداخلي من خلال الالتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية.
- خ. وضع آلية لاستقبال الشكاوي والإقتراحات المقدمة من المساهمين بما في ذلك إقتراحاتهم الخاصة بإدراج مواضيع معينة ضمن جدول أعمال الهيئة العامة.
- د. اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء المجلس والإدارة التنفيذية.
- ذ. التأكد من قيام لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت بمهامها وذلك من حيث إستقلالية أعضائها، أو من حيث المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب ومراجعتها بشكل سنوي أو من حيث وضع سياسات الإفصاح ومتابعة تطبيقها وتوثيق المعلومات الكاملة عن الشركة من خلال موقع الشركة الإلكتروني لغايات الشفافية.

#### ثانياً : أعضاء مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٢ وهم:

مستقل	تنفيذي	إسم العضو
لا	لا	السيد منجد منير رضا سخنيان / رئيس
نعم	لا	السادة شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية يمثلها السيد بسام محمد الصباغ/ نائب رئيس
نعم	لا	السيد جورج فؤاد زبانة
لا	لا	السيد قيس منجد منير سخنيان
لا	لا	السيد منير منجد منير سخنيان
نعم	لا	السادة شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية يمثلها السيد مزيب سمير مزيب حداد (١)
نعم	لا	السيد ابراهيم طه الاحمد

(١) إستقالة شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠٢٢

#### ثالثاً : أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الإعتباريين:

لا يوجد أعضاء إعتباريين

#### رابعا : المناصب التنفيذية في الشركة :

الاسم	المنصب التنفيذي
الآنسة الاء شاكر حلاوه	القائم بأعمال المدير المالي والإداري

خامسا: العضوية في مجلس الإدارة في شركات مساهمة عامة أخرى:

العضوية في الشركات المساهمة العامة الأخرى	إسم العضو
١- شركة التأمين الوطنية. ٢- ممثل عضو في شركة المحفظة العقارية الإستثمارية	السيد منجد منير رضا سختيان / رئيس
لا يوجد	السيد جورج فؤاد زبانة
١- شركة التأمين الوطنية	السادة شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية يمثلها السيد بسام محمد الصباغ/ نائب رئيس
لا يوجد	السيد قيس منجد منير سختيان
لا يوجد	السيد منير منجد منير سختيان
لا يوجد	السادة شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية يمثلها السيد مذيبي سمير مذيبي حداد (١)
لا يوجد	السيد ابراهيم طه الاحمد (١) عضواً لغاية ٢٠٢٢/١٢/٢٧

سادسا: اجتماعات مجلس الإدارة: انعقد اجتماع مجلس الإدارة عشر مرات خلال سنة ٢٠٢٢ وكان الحضور كالتالي:

إسم العضو	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩	١٠
السيد منجد منير رضا سختيان / رئيس	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد جورج فؤاد زبانة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓
السيد قيس منجد منير سختيان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد منير منجد منير	✓	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السادة شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية يمثلها السيد مذيبي سمير مذيبي حداد (١)	✓	✓	×	✓	×	×	✓	✓	✓	✓
السادة شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية يمثلها السيد بسام محمد الصباغ/ نائب رئيس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد ابراهيم طه الاحمد (١) عضواً لغاية ٢٠٢٢/١٢/٢٧	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

سابعاً: ضابط ارتباط الحوكمة :  
-أحمد سليمان محمد القضاة.

ثامناً: أسماء اللجان المبنية عن مجلس الإدارة:

١- لجنة التدقيق

٢- لجنة المكافآت والترشيحات

٣- لجنة الحوكمة

٤- لجنة المخاطر

تاسعاً: أعضاء لجنة التدقيق:

الاسم	المنصب	مستقل
١ بسام محمد الصباغ	رئيس اللجنة	نعم
٢ مزيب سمير حداد (١)	نائب رئيس اللجنة	نعم
٣ جورج فؤاد زبانة	عضو	نعم

(١) عضواً لفاية ٢٧/١٢/٢٠٢٢

عاشراً: رئيس وأعضاء اللجان الأخرى:  
أ- أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات:

الاسم	المنصب	مستقل
١ جورج فؤاد زبانة	رئيس اللجنة	نعم
٢ بسام محمد الصباغ	نائب رئيس اللجنة	نعم
٣ قيس منجد منير سحتيان	عضو	لا

ب- أعضاء لجنة الحوكمة:

الاسم	المنصب	مستقل
١ بسام محمد الصباغ	رئيس اللجنة	نعم
٢ منير منجد منير سحتيان	نائب رئيس اللجنة	لا
٣ جورج فؤاد زبانة	عضو	نعم

ج- أعضاء لجنة المخاطر:

الاسم	المنصب	مستقل
١ جورج فؤاد زبانة	رئيس اللجنة	نعم
٢ ابراهيم طه الاحمد	نائب رئيس اللجنة	نعم
٣ منير منجد منير سحتيان	عضو	لا

إحدى عشر: عدد اجتماعات اللجان والحضور:  
أ. لجنة التدقيق:

٤	٣	٢	١	إسم العضو
✓	✓	✓	✓	السيد بسام محمد الصباغ
✓	×	×	✓	السادة شركة نهر جابوق للاستثمارات التجارية يمثلها السيد مزيب سمير مزيب حداد (١)
✓	✓	✓	✓	السيد جورج فؤاد زبانة

(١) عضواً لغاية ٢٠٢٢/١٢/٢٧

ب. لجنة المكافآت والترشيحات

١	إسم العضو
✓	جورج فؤاد زبانة
✓	قيس منجد منير سختيان
✓	بسام محمد الصباغ

ج. لجنة الحوكمة

١	إسم العضو
✓	منير منجد منير سختيان
✓	جورج فؤاد زبانة
✓	بسام محمد الصباغ

د. لجنة المخاطر

١	إسم العضو
✓	جورج فؤاد زبانة
✓	منير منجد منير سختيان
✓	ابراهيم طه الاحمد

رئيس مجلس الإدارة  
السيد منجد سختيان



مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

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 الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٣٣ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢



**تقرير مدقق الحسابات المستقل****إلى مساهمي مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية****الرأي المتحفظ**

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة (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 الدخل الشامل الآخر 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.

باستثناء تأثير ما هو وارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ، في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

**أساس الرأي المتحفظ**

كما هو وارد في إيضاحات رقم (٥،٣)، تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة القوائم المالية لشركة SMH العقارية (التابعة)، لم يتم تزويدنا بقوائم مالية مدققة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وعليه تم الاعتماد على قوائم مالية مراجعة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢١، وكذلك لم يتم تزويدنا برأي المحامي بالقضايا المرتبطة بها، كما أننا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة من خلال إجراءات تدقيق بديلة حول أرصدة حسابات الشركة والافصاحات المرتبطة بها والقيمة العادلة لموجوداتها، وعليه لم نتمكن من تحديد إذا ما كان هناك ضرورة لإجراء أي تعديلات على القوائم المالية الموحدة المرفقة.

كما هو وارد في إيضاح رقم ٦ يتضمن بند استثمار في شركات حليفة حصة المجموعة في شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة بنسبة ١٠,٦% حيث بلغ رصيد هذا الاستثمار ٦٠٦ ٧٨٤ دينار، لم يتم تزويدنا بقوائم مالية مدققة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وبالتالي فإننا لم نتمكن من تحديد فيما إذا كان هناك ضرورة لإجراء أي تعديل 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.

**عدم التيقن الجوهري حول الاستمرارية**

كما هو وارد في الإيضاح رقم (٢٦) من القوائم المالية المرفقة، نلفت الانتباه إلى أن هناك أحداث وظروف تعكسها مؤشرات مالية مرتبطة في إمكانية الشركة مواجهة التزاماتها تلقي بتكهات سلبية حول افتراض أن الشركة مستمرة وبهذا الصدد قامت إدارة الشركة بإعداد خطة لمواجهة خطر عدم القدرة على الاستمرار.

**فقرة توكيدية**

كما هو وارد في إيضاح رقم (٨) هناك قطعة أرض لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير تم بيعها بموجب وكالة غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٨٠٨ دينار، قامت الإدارة بالاعتراف بالإيراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال جميع المخاطر الجوهرية إلى المشتري وقبض كامل الثمن.

## أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للفترة 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:

### تقييم الاستثمارات العقارية / أراضي

تشكل الاستثمارات في الأراضي نسبة جوهرية من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الأراضي عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الشامل الموحدة لتلك الفترة وعليه يعتبر تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية / أراضي أمراً هاماً لتدقيقنا.

### نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

إن إجراءات التدقيق المتبعة تضمنت فهم لإجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية وفحص لنظام الرقابة الداخلي ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى تقرير خبير عقاري وقيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي.

### 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 جوهرية. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهرية 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 جوهرية، سواء 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 تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو مستوى عال 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.

كجزء 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، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة 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 يشمل 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 هناك 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 نبقي 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 بمتطلبات 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 هناك 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 متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري خلال عام 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 بالإضافة إلى ما ورد في الفقرة التوكيدية.

المجموعة المهنية العربية

نسيم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٣٠ آذار ٢٠٢٣



مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري  
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
			<b>موجودات غير متداولة</b>
٢٥٥	١٧٦	٤	ممتلكات ومعدات
٢ ٠٤١ ٥٨٧	١ ٢١٣ ٥٤٤	٥	مشاريع تحت التنفيذ
٢ ٥٤٦ ٨٠٠	٢ ٨٥٤ ٩٨٦	٦	استثمار في شركات حليفة
٧٠ ٨٥٤	٣٩ ٢٥٠	٧	أوراق قبض تستحق لأكثر من سنة
٢ ٤٢٥ ٠٨٠	٢ ٢٠٦ ٢٩٦	٨	استثمارات عقارية
٢٦ ٤٢٩	٢٢ ٦٥٠	٩	ذمم إيجار تمويلي تستحق لأكثر من سنة
٣٦٣ ٢٠٠	٤١٦ ٠٠٠	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
<b>٧ ٤٧٤ ٢٠٥</b>	<b>٦ ٧٥٢ ٩٠٢</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>موجودات متداولة</b>
٢ ٩٦٠ ٥٤١	٢ ٩٦٠ ٥٤١	١١	عقارات معدة للبيع
٤٨٧ ١١١	٤٧٢ ٦٢٥	١٢ / ٢٤	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٦٨ ٠٥٤	١٤٩ ٢٩٦	٧	أوراق قبض تستحق خلال السنة
٢ ٧٩٣	٣ ٧٣١	٩	ذمم إيجار تمويلي تستحق خلال السنة
١٩٦ ٦٧٥	١٣٨ ٩٧٤		أرصدة مدينة أخرى
١١٤ ١٣٤	٥٩ ٨٠٠	١٢	ذمم مدينة
٢٢٤ ١٩٩	٢٢٥ ١٦٢	١٣	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
<b>٤ ١٥٣ ٥٠٧</b>	<b>٤ ٠١٠ ١٢٩</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>١١ ٦٢٧ ٧١٢</b>	<b>١٠ ٧٦٣ ٠٣١</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
		١٤	<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠ ٠٠٠		رأس المال
(٣ ٢١٢ ٦٢٣)	(٢ ٦٣٥ ٣١٠)		فروقات ترجمة عملات أجنبية
(٢ ٢٦٩ ٠١٢)	(٦٨٥ ١٧٤)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(٦ ٩٣٧ ٩٢٤)	(٣٢٨ ٧٩٦)		خسائر متراكمة
<b>٧ ٥٨٠ ٤٤١</b>	<b>٦ ٣٥٠ ٧٢٠</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
٢١ ١٦٩	٠٠٠		شيكات آجلة تستحق لأكثر من سنة
٠٠٠	١ ٩٤٠ ٠٤٦	١٦	قروض طويلة الأجل
<b>٢١ ١٦٩</b>	<b>١ ٩٤٠ ٠٤٦</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>مطلوبات متداولة</b>
٠٠٠	٣٧٠ ٠٠٠	١٦	قروض قصيرة الأجل
٨٠٥ ٥٤٥	٨١٧ ١٠٠	١٥	أرصدة دائنة أخرى
٨ ٠٠٠	٨ ٠٠٠		إيرادات غير مستحقة
٣٨٩ ٩٦٣	١ ١٦٠ ٣٦٥	١٦ / ٢٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١١ ٨٣٢	٣١ ٧٨٠		ذمم دائنة
١٠٠ ٥٨٥	٨٥ ٠٢٠		شيكات آجلة قصيرة الأجل
٢ ٧١٠ ١٧٧	٠٠٠	١٧	بنوك دائنة
<b>٤ ٠٢٦ ١٠٢</b>	<b>٢ ٤٧٢ ٢٦٥</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>٤ ٠٤٧ ٢٧١</b>	<b>٤ ٤١٢ ٣١١</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>١١ ٦٢٧ ٧١٢</b>	<b>١٠ ٧٦٣ ٠٣١</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٨ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري  
المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٣١ كانون الأول ٢٠٢١ دينار	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ دينار	إيضاحات	
٢ ٣٦٦	٢ ١٥١		الإيرادات
٤١ ٤٥٠	٣٣ ٢٠٠		إيراد تمويل
٥ ٤٧٥	٥ ٠٠٥		إيراد إيجار
٣٥٩ ٩٢٩	٤٣٧ ٩٢٦	٦	إيرادات أخرى
٤٠٩ ٢٢٠	٤٧٨ ٢٨٢		أرباح التغير في نسبة ملكية شركة حليفة
			مجموع الإيرادات
(١٤ ٨٩٧)	(٤١ ٦٨٠)		المصاريف
(٢٥٠ ٥٥٠)	(٢٧٤ ٦٢٢)	١٨	خسائر بيع استثمارات عقارية
(٢٧٦ ٦٤٥)	(١٢٩ ٧٤٠)	٦	مصاريف إدارية
(١٣ ٤٢٥)	(١٣ ١٥٤)	٨	حصة المجموعة من خسائر شركات حليفة
(٢٦٩ ٣٦٤)	(٣١٣ ٦٢٨)		استهلاكات
٠٠٠	(٣٤ ٢٥٤)	١٢	مصاريف تمويل
(٨٢٤ ٨٨١)	(٨٠٧ ٠٧٨)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
			مجموع المصاريف
(٤١٥ ٦٦١)	(٣٢٨ ٧٩٦)		خسارة السنة
(٠,٠٢١)	(٠,٠١٨)	١٩	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٨ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	
دينار	دينار	
(٤١٥ ٦٦١)	(٣٢٨ ٧٩٦)	خسارة السنة
(١ ١٠٩ ٤٤٩)	(٩٥٣ ٧٢٥)	بنود الدخل الشامل الآخر
(٥٢ ٨٠٠)	٥٢ ٨٠٠	فروقات ترجمة عملات أجنبية
(١ ٥٧٧ ٩١٠)	(١ ٢٢٩ ٧٢١)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
		الخسارة والدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٨ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

رأس المال دينار	فروقات ترجمة عملات أجنبية دينار	التغير المتراكم في القيمة العادلة دينار	خسائر متراكمة دينار	المجموع دينار
٢٠.٠٠٠.٠٠٠	(٢.١٠٣.١٧٤)	(٢.٤١٨.٠٥٦)	(٦.٣٢٠.٤١٩)	٩.١٥٨.٣٥١
٠٠٠	٠٠٠	٢.٠١٨.٤٤٤	(٢.٠١٨.٤٤٤)	٠٠٠
٠٠٠	(١.١٠٩.٤٤٩)	(٥٢.٨٠٠)	(٤١٥.٦٦١)	(١.٥٧٧.٩١٠)
٢٠.٠٠٠.٠٠٠	(٣.٢١٢.٦٢٣)	(٢.٢٦٩.٠١٢)	(٦.٩٣٧.٩٢٤)	٧.٥٨٠.٤٤١
(١٠.٠٠٠.٠٠٠)	١.٥٣١.٠٣٨	١.٥٣١.٠٣٨	٦.٩٣٧.٩٢٤	٠٠٠
٠٠٠	(٩٥٣.٧٢٥)	٥٢.٨٠٠	(٣٢٨.٧٩٦)	(١.٢٢٩.٧٢١)
١٠.٠٠٠.٠٠٠	(٢.٦٣٥.٣١٠)	(٦٨٥.١٧٤)	(٣٢٨.٧٩٦)	٦.٣٥٠.٧٢٠

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

تحويلات

الخسارة والدخل الشامل

٣١ كانون الأول ٢٠٢١

إطفاء خسائر

الخسارة والدخل الشامل

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

#### بموجب تعليمات السلطات الرقابية

يحظر التصرف باحتياطي القيمة العادلة بما في ذلك الرسملة أو التوزيع أو إطفاء الخسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى إلا بمقدار ما يتحقق منه فعلاً من خلال عمليات البيع كما يستثنى الرصيد المدين من الأرباح القابلة للتوزيع استناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٨ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٣١ كانون الأول ٢٠٢١ دينار	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ دينار	إيضاحات	
(٤١٥ ٦٦١)	(٣٢٨ ٧٩٦)		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			خسارة السنة
١٣ ٤٢٥	١٣ ٢٣٣	٨,٤	<b>تعديلات</b>
٢٧٦ ٦٤٥	١٢٩ ٧٤٠	٦	استهلاكات
(٣٥٩ ٩٢٩)	(٤٣٧ ٩٢٦)		حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات حليفة
٢٦٩ ٣٦٤	٣١٣ ٦٢٨		أرباح التغير في نسبة ملكية شركة حليفة
(٢ ٣٦٦)	(٢ ١٥١)		مصاريف تمويل
١٤ ٨٩٧	٤١ ٦٨٠		إيراد تمويل
...	٣٤ ٢٥٤	١٢	خسائر بيع استثمارات عقارية
			مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٦ ٥٠٢)	١٤ ٤٨٦		<b>تغيرات رأس المال العامل</b>
١٠٠ ٠١٨	٥٠ ٣٦٢		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢ ٦٢٦	٢ ٨٤١		أوراق قبض
٨٢ ٠٠٢	٥٧ ٧٠١		ذمم إيجار تمويلي
٣٢ ٩١٦	٢٠ ٠٨٠		أرصدة مدينة أخرى
٧ ٩٥٠	...		ذمم مدينة
(١١٦ ٤٧٩)	١١ ٥٥٥		شيكات برسم التحصيل
(٨١ ٥١٠)	٧٧٠ ٤٠٢		أرصدة دائنة أخرى
٧ ٢٦٨	١٩ ٩٤٨		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٦٦ ٥٢٦	(٣٦ ٧٣٤)		ذمم دائنة
(١٠٨ ٨١٠)	٦٧٤ ٣٠٣		شيكات آجلة
			<b>صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية</b>
٣٣٠ ٩٩٩	١٦٣ ٩٥٠		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٥٢٥)	...		المتحصل من بيع استثمارات عقارية وعقارات معدة للبيع
(١٢ ٥٩٣)	...		شراء ممتلكات ومعدات
١ ٠٣٨ ٥٧٨	٨٢٨ ٠٤٣		عقارات معدة للبيع
٣٥ ٦١٩	...		مشاريع تحت التنفيذ
٢ ٣٦٦	٢ ١٥١		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
١ ٣٩٤ ٤٤٤	٩٩٤ ١٤٤		إيراد تمويل مقبوض
			<b>صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٢٦٩ ٣٦٤)	(٣١٣ ٦٢٨)		<b>الأنشطة التمويلية</b>
...	٢ ٣١٠ ٠٤٦		مصاريف تمويل مدفوعة
(٢٦٩ ٣٦٤)	١ ٩٩٦ ٤١٨		قروض
١ ٠١٦ ٢٧٠	٣ ٦٦٤ ٨٦٥		<b>صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية</b>
(٢ ٣٩٢ ٧٩٩)	(٢ ٤٨٥ ٩٧٨)		<b>صافي التغير في النقد وما في حكمه</b>
(١ ١٠٩ ٤٤٩)	(٩٥٣ ٧٢٥)		النقد وما في حكمه في بداية السنة
(٢ ٤٨٥ ٩٧٨)	٢٢٥ ١٦٢		صافي فروقات ترجمة عملات أجنبية
			<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٧ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها



## (١) عام

تأسست شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠٠٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٣٥٨) برأسمال قدره ٤ ٢٠٠ ٠٠٠ دينار تم زيادته خلال السنوات اللاحقة ليصبح ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار. قررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ ١٠ نيسان ٢٠٢٢ الموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بمقدار ١٠ مليون دينار من أصل ٢٠ مليون دينار وذلك بإطفاء الخسائر المتراكمة وقيمتها ٦ ٩٣٧ ٩٢٤ دينار وإطفاء ٣ ٠٦٢ ٠٧٦ دينار من خسائر فروقات ترجمة عملات أجنبية والتغير المتراكم في القيمة العادلة وتقويض مجلس الإدارة بعمل كافة الاجراءات القانونية المتعلقة بتخفيض رأس مال الشركة لدى دائرة مراقبة الشركات حسب الأصول، وتم استكمال إجراءات تخفيض رأس المال.

من أهم الغايات الاستثمار العقاري من خلال شراء وبيع العقارات وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرضها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠٢٣ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

## (٢) التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، باستثناء أن الشركة 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 للشركة.

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

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار 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 المبالغ 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 أول فترة مالية تم عرضها في السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

#### 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 خاسر 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 إلى الطرف الآخر بموجب شروط العقد. لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

#### 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 ٢٠٢٠-٢٠١٨، 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. لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

#### 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، بناءً 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 للشركة.

#### 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 مطلب المعيار الوارد في الفقرة ٢٢ من معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الذي يقضي بأن تستبعد المنشآت التدفقات النقدية الضرائب عند قياس القيمة العادلة للأصول ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٤١). لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

### (٣) أهم السياسات المحاسبية

#### أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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 الآخر 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 ٢٠٢٢. إن الشركات التابعة المتضمنة في القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

بلد التأسيس	نسبة التملك %	النشاط الرئيسي	رأس المال دينار	
الأردن	٪١٠٠	عقارية	١ ٠٠٠ ٠٠٠	شركة شرق عمان للاستثمار والتطوير
تركيا	٪١٠٠	عقارية	٣٣٩ ٢٧٨	شركة SMH العقارية*
الأردن	٪١٠٠	عقارية	٥٠ ٠٠٠	شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار
الأردن	٪١٠٠	عقارية	٥٠ ٠٠٠	شركة سيدار للاستثمار
الأردن	٪١٠٠	عقارية	٥٠ ٠٠٠	شركة البسفور للاستثمار

\* تم الاعتماد على القوائم المالية المرحلية كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢١ لعدم توفر قوائم مالية مدققة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها. ويتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عند تحقق ما يلي:

- سيطرة المجموعة على الشركة المستثمر بها (الحقوق القائمة التي تمنح المجموعة القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر بها).

- تعرض المجموعة أو حقوقها في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها.

- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

عندما تمتلك المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو ما شابهها في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بأخذ جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة بعين الاعتبار لتحديد فيما إذا كانت تمتلك سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويتضمن ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حملة حقوق تصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.

- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.

- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفي حال وجود ظروف أو حقائق تدل على التغير في أحد أو أكثر من عنصر من عناصر السيطرة الثلاثة.

يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى توقف هذه السيطرة. يتم توحيد موجودات ومطلوبات ومصاريف وإيرادات الشركة التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركات التابعة وحتى تتوقف هذه السيطرة.

يتم تحميل الأرباح والخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخرى على حقوق حملة الأسهم في الشركة الأم وحقوق غير المسيطرين حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد حقوق غير المسيطرين. وإذا اقتضت الحاجة، يتم تعديل القوائم المالية للشركات التابعة لتتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر المتعلقة بالمعاملات فيما بين المجموعة والشركات التابعة.

يتم تسجيل الأثر الناتج عن تغير نسبة الملكية في الشركة التابعة الذي لا ينجم عنه فقدان للسيطرة في حقوق الملكية. عند فقدان السيطرة على الشركة التابعة، تقوم المجموعة بما يلي:

- إلغاء الاعتراف بموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة
- إلغاء الاعتراف بحقوق غير المسيطرين
- إلغاء الاعتراف باحتياطي ترجمة العملات الأجنبية
- الاعتراف بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة
- الاعتراف بالقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به في الشركة التابعة
- الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية فقدان السيطرة
- إعادة تصنيف حصة المجموعة التي تم تسجيلها سابقاً في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح والخسائر.

#### 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 المدير 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 وأي مخصص مقابل التدني، ويتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم المتعلق بها عند بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الموحدة تستهلك الممتلكات والمعدات (باستثناء الأراضي) باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

%	
٢٠-١٥	أجهزة ومعدات
٢٠	ديكورات
٢٠	سيارات
١٥	أثاث ومفروشات
٢٠	أجهزة حاسوب
٢٥	مقسم هواتف الأبراج

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

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

#### مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الإنشاءات والمعدات والمصاريف المباشرة. لا يتم استهلاك المشاريع تحت التنفيذ والتي سوف يتم استخدامها من قبل المجموعة عند الانتهاء من إنشاءها حتى تصبح جاهزة للاستخدام.

### الاستثمارات العقارية

الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه أما لكسب إيرادات إيجارية 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 الاستثمارات 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. يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية كموجودات فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمارات العقارية إلى المشروع ويمكن قياس تكلفة الاستثمارات العقارية بموثوقية ويتم تسجيلها مبدئياً بكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الاستثمارات العقارية بحسب نموذج الكلفة، الاستثمارات العقارية هي عبارة عن قطع أراضي لا تستهلك.

### موجودات غير ملموسة - حقوق التطوير

تقيد حقوق التطوير (موجودات غير ملموسة) التي تم الحصول عليها من خلال عملية التملك بالقيمة العادلة. يتم تحديد قيمة الإطفاء على العمر الإنتاجي المتوقع لها. يتم مراجعة التدني في قيمة حقوق التطوير في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة.

### استثمار في شركات حليفة

الشركة الحليفة هي منشأة تمارس المجموعة فيها تأثيراً جوهرياً. التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في السياسات المالية والتشغيلية للجهة المستثمر بها وليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. إن الاعتبارات المستخدمة لتحديد السيطرة المشتركة مشابهة إلى حد ما للاعتبارات المستخدمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم إثبات استثمار المجموعة في الشركة الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة بالكلفة، يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركة الحليفة لإثبات حصة المجموعة في التغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة بتاريخ التملك. يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الشركة الحليفة كجزء من حساب الاستثمار ولا يتم إطفائها ولا يتم إجراء اختبار للتدني لها بشكل منفرد.

تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة أي تغيرات في قائمة الدخل الشامل لهذا الاستثمار، ويتم تصنيفه ضمن قائمة الدخل الشامل للمجموعة. في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركة 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 بمقدار حصة المجموعة في الشركة الحليفة.

### تملك شركة تابعة والشهرة

يتم تسجيل تملك شركات تابعة باستخدام طريقة التملك. يتم احتساب كلفة التملك بالقيمة العادلة للمبالغ الممنوحة بتاريخ التملك بالإضافة إلى قيمة حقوق غير المسيطرين في الشركة المملوكة. يتم تسجيل حقوق غير المسيطرين في الشركة المملوكة بقيمتها العادلة أو بحصصهم من صافي موجودات الشركة المملوكة. يتم 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 الموجودات المملوكة والالتزامات المتكبدة.

تقوم المجموعة بمراجعة الموجودات والمطلوبات المالية للشركة المملوكة للتأكد من أن تصنيفها قد تم وفقاً للظروف الاقتصادية والشروط التعاقدية المتعلقة بهذه الموجودات والمطلوبات بتاريخ التملك.

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

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 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 بالعملات 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 المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الموحدة. لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدني، يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الموحدة في بند مستقل.

#### **عقارات معدة للبيع**

يتم الاعتراف بالعقارات المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. تشمل تكلفة العقارات المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الأرض وتكاليف البناء من قبل المجموعة. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإنتمام عملية البيع.

#### **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.

#### **ذمم تأجير تمويلي**

يتم تسجيل عقود التأجير التمويلي والتي تنتقل بموجبها المخاطر والمنافع الرئيسية المتعلقة بالموجودات المؤجرة كذمم تأجير تمويلي وذلك بقيمة تعادل صافي الاستثمار في عقد الإيجار، والذي يمثل القيمة الحالية لمجموع دفعات الإيجار المستقبلية مضافاً إليها القيمة المتبقية غير المضمونة.

#### **النقد وما في حكمه**

يمثل النقد وما في حكمه نقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك وودائع لدى البنوك وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بعد تنزيل حسابات البنوك الدائنة.

#### **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.

#### **قروض**

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض. ويتم تسجيلها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم قيد الفوائد على القروض خلال السنة التي استحققت بها.

#### **ذمم دائنة ومستحقات**

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

### 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.

### تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة. يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي عند انتقال مخاطر ومنافع ملكية الأرض إلى المشتري وعند إمكانية قياس الإيراد بشكل يعتمد عليه. يتم تحقق إيرادات الإيجارات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدة الإيجار. يتم إثبات إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ 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. يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم تسجيل فروقات التحويل لبند الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية غير النقدية (مثل الأسهم) كجزء من التغير في القيمة العادلة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الأردني بسعر الصرف السائد بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة ويتم تحويل الأرباح والخسائر بسعر الصرف السائد بتاريخ المعاملة. يتم تثبيت جميع فروقات الصرف الناتجة من التحويل في قائمة الدخل الشامل الموحدة. عند استبعاد العمليات الأجنبية، فإنه يتم تثبيت بنود الدخل الشامل الأخرى المتعلقة بتلك العمليات الأجنبية بشكل خاص في قائمة الدخل الموحدة.

### 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 للتوزيع في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتوزيع 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 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 السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، صدر قانون ضريبة الدخل المعدلة رقم (٣٨) لعام ٢٠١٨ (تاريخ التطبيق ١ كانون الثاني ٢٠١٩). وقد أدى القانون المعدل إلى تغيير معدل 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.

### تكاليف الاقتراض

تكاليف الاقتراض المباشرة المتعلقة بشراء أو إنتاج أصل والذي يتطلب بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المستهدف أو للبيع، تتم رسالتها كجزء من تكاليف ذلك الأصل. إن تكاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصروف في السنة التي تكبدت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من المرابحة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على تسهيلات.

#### 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.

#### 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 للموظفين 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 للموجودات المالية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة لتحديد فيما إذا كانت هنالك 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.

يتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:

تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالكلفة المطفأة: يمثل الفرق بين القيم المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية مخصومة بسعر الفائدة الفعلي.

فيما يتعلق بالذمم المدينة، يتم عمل اختبار تدني عندما يكون هنالك دليل موضوعي على أن المجموعة لن تتمكن من تحصيل كامل المبالغ المستحقة حسب الشروط الأصلية للقاتورة.

#### 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 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 يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.



### 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 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.

## ٤) ممتلكات ومعدات

٢٠٢١	أجهزة ومعدات دينار	ديكورات دينار	سيارات دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	مقسم هواتف الأبراج دينار	المجموع دينار
الكلفة							
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٢٠٧	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٥٠٣
إضافات	...	...	...	...	٥٢٥	...	٥٢٥
٣١ كانون الأول ٢٠٢١	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٧٣٢	٩٦ ٢٨٠	٥٣٣ ٠٢٨
الاستهلاك المتراكم							
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٧	٢٠٨ ٤٩٦	٣٧ ١١٧	٢٨ ٢٠٦	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٤٩٩
استهلاك السنة	...	...	...	...	٢٧٤	...	٢٧٤
٣١ كانون الأول ٢٠٢١	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٧	٢٠٨ ٤٩٦	٣٧ ١١٧	٢٨ ٤٨٠	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٧٧٣
صافي القيمة الدفترية							
٣١ كانون الأول ٢٠٢١	...	١	١	١	٢٥٢	...	٢٥٥

٢٠٢٢	أجهزة ومعدات دينار	ديكورات دينار	سيارات دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	مقسم هواتف الأبراج دينار	المجموع دينار
الكلفة							
٣١ كانون الأول ٢٠٢١	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٧٣٢	٩٦ ٢٨٠	٥٣٣ ٠٢٨
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٧٣٢	٩٦ ٢٨٠	٥٣٣ ٠٢٨
الاستهلاك المتراكم							
٣١ كانون الأول ٢٠٢١	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٧	٢٠٨ ٤٩٦	٣٧ ١١٧	٢٨ ٤٨٠	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٧٧٣
استهلاك السنة	...	...	...	...	٧٩	...	٧٩
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٧	٢٠٨ ٤٩٦	٣٧ ١١٧	٢٨ ٥٥٩	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٨٥٢
صافي القيمة الدفترية							
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	...	١	١	١	١٧٣	...	١٧٦

**٥) مشاريع تحت التنفيذ**

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار	دينار
٢٠٤١ ٥٨٧	١ ٢١٣ ٥٤٤

مشروع تركيا وحقوق التطوير في المشروع

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار	دينار
٣٠٨٠ ١٦٥	٢٠٤١ ٥٨٧
٤٠ ٩٠٠	٠٠٠
(١٠٧٩ ٤٧٨)	(٨٢٨ ٠٤٣)
٢٠٤١ ٥٨٧	١ ٢١٣ ٥٤٤

الرصيد في بداية السنة  
أضافات  
فروقات عملة (مشروع تركيا)\*  
الرصيد في نهاية السنة

\* يمثل هذا البند المبالغ التي تم دفعها من قبل المجموعة على أعمال مشروع تركيا والخاص بإنشاء وحدات سكنية، حيث وقعت المجموعة اتفاقية الشراكة والتطوير لمشروع (NİHAVENT KONAKLARI) مع الملاك لقطع الأراضي أرقام ١٣٠٤، ١٣٠٩ في منطقة صارير لبناء ٥٢ شقة دوبلكس منها ٢٩ شقة تعود لصالح الشركة المطورة و ٢٣ شقة للملاك وفقا للاتفاقية الموقعة معهم، علما بأن هذه الاتفاقية مثبتة في دائرة الأراضي وعلى سندات الملكية للشقق كما أن هذه الاتفاقية لا يمكن إلغاؤها إلا من خلال قرار محكمة قطعي.

بتاريخ ١٨ آب ٢٠١١ صدر قرار من محكمة بداية صارير بإيقاف أعمال البناء لجميع المشاريع الواقعة في نفس منطقة المشروع، وذلك بناء على دعوى مستعجلة تم رفعها ضد بلدية صارير من قبل أحد المواطنين الأتراك والذي يملك قطعة أرض في نفس المنطقة حيث تم الاعتراض على تقسيم المنطقة والقطعة التي تم تخصيصها له بموجب قرار البلدية، بموجب هذا القرار توقفت المشاريع في كامل المنطقة والبالغ عددها في ذلك الوقت ١٧ مشروع وأحد هذه المشاريع هو مشروع المجموعة (NİHAVENT KONAKLARI)، حيث قامت البلدية باستئناف القرار. بتاريخ ١٨ آذار ٢٠١٤ صدر قرار من المحكمة العليا بأنقرة بإلغاء قرار المحكمة الصادر من محكمة بداية بلدية صارير بإيقاف المشاريع بالمنطقة وسمحت باستكمال المشاريع على أن تبقى القضية بين المدعي والبلدية منظورة.

بعد صدور قرار المحكمة، طالبت المجموعة مالكي الأرض و بناء على نسبة الإنجاز بالمشروع بتحويل سندات الملكية و المثبتة لصالح المجموعة وعددها ثمانية سندات ملكية تعود لثمانية شقق، و لكن أحد مالكي الأرض رفض التنازل إلا بعد دفع غرامات التأخير، المجموعة اعترضت على دفع أي غرامات حيث أن سبب التأخير يعود لأسباب خارجة عن سيطرة المجموعة وهذا الموضوع مثبت في العقد المبرم مع مالكي الأرض و حسب القانون التركي حيث أن المجموعة غير مسؤولة عن أي ظروف القاهرة و قرار المحكمة ضد بلدية صارير يعتبر من الظروف القاهرة كون أن المجموعة ليست طرفا في القضية و ليس لها صلاحية متابعة القضية إلا بالاستعلام من الدائرة القانونية لبلدية صارير.

في سنة ٢٠١٤ تم توجيه عدة إنذارات عدلية للشركاء بالالتزام بالاتفاقية الموقعة كما تم توجيه إنذار عدلي للشركاء بإعلامهم بأنه تم إيقاف أعمال البناء بالمشروع لحين التنازل عن الشقق لصالح المجموعة، كما قامت المجموعة بالعديد من اللقاءات مع الشركاء دون جدوى. تم رفع قضية من قبل إثنين من المالكين لفسخ العقد الموقع بين المالكين والمجموعة ولكن المحكمة لم تنتظر في القضية حيث أن جميع المالكين وعددهم أربعة عليهم أن يقوموا برفع القضية معا، في شهر تشرين الثاني ٢٠١٦ قام بقية المالكين بالتوقيع على رفع القضية. قامت المجموعة بتاريخ ٢٩ تموز ٢٠١٥ برفع قضية على المالكين لإخلالهم بالعقد ومطالبتهم بتسجيل ٨ شقق باسم الشركة بالإضافة إلى العطل والضرر وبناء على طلب المجموعة المستعجل للمحكمة تم وضع إشارة الحجز التحفظي على كامل الشقق والأراضي العائدة للمشروع بموجب قرار المحكمة حيث تم تقديم كفالة بنكية لدى محكمة بداية إسطنبول بهذا الخصوص، وقبل المحكمة بوضع إشارة الحجز التحفظي على المشروع جاء نتيجة تقديم بيانات المجموعة للمحكمة بهذا الخصوص.

أما بالنسبة للقضية المرفوعة من عام ٢٠١٤ على السيد علي رضا زمان (تركي الجنسية) ومفادها المطالبة بتسجيل ١٠٪ من قيمة الشقتين المملوكتين للمدعى عليه بنفس المشروع وذلك نتيجة تخلفه من التزامات محددة في العقد، حيث صدر قرار محكمة بداية إسطنبول خلال عام ٢٠١٧ لصالح الشركة وقام المدعى عليه باستئناف القرار. ولا تزال القضية منظورة لدى المحكمة إستئناف لغاية تاريخه.

في سنة ٢٠١٩ صدر قرار محكمة بداية الحقوق السادس عشر في اسطنبول ضد الشركة بفسخ عقد اتفاقية نقل الملكية وتغريم الشركة بغرامات تأخير بقيمة ٧٨٢ ٢٩٩ ليرة تركية تقريباً بالإضافة إلى الفائدة القانونية من تاريخ تسجيل الدعوة القضائية، تم إستئناف قرار المحكمة من قبل محامي الشركة وتم قبول الإستئناف من المحكمة المختصة ولا تزال القضية منظورة لدى المحكمة علماً بأنه يتوقع قرار المحكمة لصالح الشركة بناءً على كتاب محامي الشركة، علماً بأنه يوجد تواصل مع مالكي الأرض لإنهاء الخلاف بشكل ودي حيث إشتراط مالكي الأرض على دفع غرامة تأخير بقيمة ١٠٠ ٠٠٠ ١ ليرة تركية بالإضافة إلى إعادة عمل مخططات هندسية للمشروع ولا تزال المفاوضات جارية.

علماً بأنه لم تقم إدارة المجموعة باخذ أي مخصص مقابل هذا الالتزام المحتمل لعدم القدرة على قياسه بصورة موثوقة، ولم يتم تزويد الإدارة ومدقق الحسابات برأي المحامي الخاص بالقضية أعلاه خلال سنة ٢٠٢٢ حتى تاريخ هذا التقرير.

تبلغ الكلفة التقديرية لاستكمال المشاريع ٧ ٧٦٢ ٠٠٠ دينار تقريباً.

#### ٦) استثمار في شركات حليفة

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	نسبة المساهمة		بلد التأسيس	
		٢٠٢١	٢٠٢٢		
١ ٧٥٩ ٤٧٠	٢ ٠٧٠ ٣٨٠	%٥٠	%٥٠	الأردن	شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري
٧٨٧ ٣٣٠	٧٨٤ ٦٠٦	%١٤,٢	%١٠,٦	الأردن	شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة *
٢ ٥٤٦ ٨٠٠	٢ ٨٥٤ ٩٨٦				

\* لم يتم اصدار قوائم مالية مدققة لعام ٢٠٢٢ وعليه تم الاعتماد على معلومات مالية من الإدارة.

إن تفاصيل الحركة على حساب الاستثمارات في شركات حليفة هي كما يلي:

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
٢ ٤٦٣ ٥١٦	٢ ٥٤٦ ٨٠٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني
٣٥٩ ٩٢٩	٤٣٧ ٩٢٦	أرباح التغير في نسبة ملكية شركة حليفة*
(٢٧٦ ٦٤٥)	(١٢٩ ٧٤٠)	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
٢ ٥٤٦ ٨٠٠	٢ ٨٥٤ ٩٨٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

\* تمتلك شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة فندق (ORYX Hotel) في مدينة العقبة تصنيفه خمس نجوم، مكون من (١٨٩) غرفة، رأس مال الشركة المدفوع ٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار. شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري تمتلك (١٠.٦%) والسيد منجد سخيان يمتلك (٨٩.٤%) من شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة.

قامت شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة محدودة المسؤولية خلال عامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ بزيادة رأس المال المصرح به بمقدار ٣ ٥٠٠ ٠٠٠ دينار و ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار على التوالي ولم تقم مجموعة إعمار بالمساهمة في زيادة رأس المال مما أدى إلى انخفاض نسبة ملكية شركة إعمار ونتج عن ذلك أرباح بمبلغ ٣٥٩ ٩٢٩ دينار و ٤٣٧ ٩٢٦ دينار على التوالي.

وكما هو موضح في متن القوائم المالية المدققة للشركة الحليفة لسنة ٢٠١٩ تم بتاريخ ٣١ آذار ٢٠١٨ الاتفاق بين الشركة وشركة جوردان هوتلز هولدنغ ايه جي (التدورف أوري - سويسرا) على فسخ إتفاقية التشغيل المبرمة بتاريخ ١ أيار ٢٠١٦ بالتراضي.

تم إحلال الشركة الأردنية لتطوير المشاريع السياحية كطرف في الإتفاقية بدلا من شركة جوردان هوتلز هولدنغ ايه جي (التدورف أوري - سويسرا)

تعهدت الشركة الأردنية لتطوير المشاريع السياحية بتسوية جميع الديون والذمم والحسابات الجارية بين شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة مع الشركة الأردنية لتطوير المشاريع السياحية وشركائهم وشركاتهم الشقيقة والحليفة أو التي تربطها معهم علاقات خاصة وبحيث تقدم الشركة الأردنية لتطوير المشاريع السياحية مخالصات و/ أو إبراء ثمة من هذه الشركات لصالح فندق أوريكس عند توقيع هذه الإتفاقية.

إلتزمت الشركة الأردنية لتطوير المشاريع السياحية بدفع مبلغ ١٧٦ ٣١٥ دينار أردني (اربعة ملايين وثلاثمائة وخمسة عشر الفا ومائة وستة وسبعون دينار أردني لا غير) والتي تمثل المبلغ المترتب بزمته قبل تاريخ الإنهاء وحسب الترتيب التالي:

مبلغ وقدره ٢٨٦ ٣٠٥ دينار أردني (ثلاثة ملايين وخمسة آلاف و مئتان وستة وثمانون دينار أردني لا غير) يتم دفعها بموجب سندات دين مصادق عليها من قبل الكاتب العدل غير قابلة للنقض وقابلة للتقيد في دوائر التنفيذ مباشرة (كمبيالة) صادرة لصالح الفريق الثاني قيمة كل سند دين منها وتاريخ إستحقاقه ابتداءً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩ ولغاية ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ قيمة كل سند دين ٩٩ ٠٠٠ دينار أردني (تسعة وتسعون ألف دينار أردني لا غير) عدا سند الدين الأخير والبالغ قيمته ٨٨٢ ٣٢ دينار أردني (إثنان وثلاثون ألفا وثمانمائة وإثنان وثمانون دينار اردني لا غير) والتي تشمل تسديد أصل الدين مضافا إليه الفائدة المترتبة على التسديد ونسبتها ٧.٢٥٩٪، على أن يتم تسليم جميع سندات الدين لشركة التعاون عند توقيع الاتفاقية، كما تعهدت الشركة الأردنية لتطوير المشاريع السياحية بدفع فرق الفائدة مع كل سند دين يستحق دفعة في حال زيادة الفائدة من قبل البنك المركزي أو البنك العربي على قروض الشركة، وتحدد قيمة فرق الفائدة بموجب كتاب صادر من البنك الدائن. بالإضافة إلى دفع مبلغ ١٤٢ ٢١٨ دينار أردني (مئتان وثمانية عشر الفا ومائة وإثنان وأربعون دينار أردني لا غير) تمثل قيمة فوائد تقسيط تخص عام ٢٠١٨، بحيث يصبح رصيد هذا البند مع الفائدة ما مجموعه ٨٨٢ ٥٩٦ ٣ دينار أردني (ثلاثة ملايين وخمسمائة وستة وتسعون الفا وثمانمائة وإثنان وثمانون دينار أردني لا غير)

مبلغ وقدره ٨٩٠ ١٠٩ دينار اردني (مليون ومائة وتسعة آلاف وثمانمائة وتسعون دينار أردني لا غير) ويتم تسديدها خلال أسبوعين من تاريخ توقيع هذا العقد بتسديد كافة ديون الموردين والمزودين للخدمات بالإضافة إلى مستحقات الضمان الاجتماعي، رواتب ومستحقات الموظفين وأية حقوق عمالية، سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، ضريبة الدخل والمبيعات بإستثناء الغرامات والفوائد في حال تقسيطها للموردين والمزودين، على أن يتم تزويد شركة التعاون ب براءة ذمة من قبل الموردين والمزودين خلال أسبوعين من توقيع الاتفاقية ، وحتى تاريخه لم يتم تسديد أي من الموردين.

مبلغ وقدره ٢٠٠ ٠٠٠ دينار أردني (مائتي ألف دينار أردني لا غير) والتي تمثل نفقات تجديد الفندق تدفع بموجب شيكات بنكية تستحق شهريا قيمة كل شيك ٥٠ ٠٠٠ دينار أردني (خمسون ألف دينار أردني لا غير) ويستحق الشيك الأول عند توقيع هذا المستند.

#### (٧) أوراق قبض

يتضمن هذا البند كمبيالات تم قبضها من مشروع إسكان خالد بن الوليد الخاص بالشركة التابعة (شركة شرق عمان للاستثمار والتطوير) بقيمة ١٨٨ ٥٤٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

(٨) استثمارات عقارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٢ ٣٧٢ ٥٥٤	٢ ١٦٦ ٩٢٤	أراضي*
٣٣١ ٨٤٥	٣٣١ ٨٤٥	مكاتب مؤجرة
٢ ٧٠٤ ٣٩٩	٢ ٤٩٨ ٧٦٩	
(١٥٧ ٨٦٩)	(١٧١ ٠٢٣)	مجمع استهلاك مكاتب مؤجرة
(١٢١ ٤٥٠)	(١٢١ ٤٥٠)	مخصص تدني أراضي
٢ ٤٢٥ ٠٨٠	٢ ٢٠٦ ٢٩٦	

\* هناك قطعة أرض لشركة شرق عمان للاستثمار والتطوير تم بيعها بموجب وكالة غير قابلة للعزل موقعة لدى وزارة العدل بقيمة ٨ ٠٠٨ دينار، قامت الإدارة بالاعتراف بالائراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقا بأي حال من الأحوال.

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك مكاتب مؤجرة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
١٤٤ ٧١٨	١٥٧ ٨٦٩	رصيد بداية السنة
١٣ ١٥١	١٣ ١٥٤	استهلاك السنة
١٥٧ ٨٦٩	١٧١ ٠٢٣	رصيد نهاية السنة

(٩) ذمم إيجار تمويلي

٢٠٢١		٢٠٢٢	
متداولة	غير متداولة	متداولة	غير متداولة
دينار	دينار	دينار	دينار
٢ ٧٩٣	٢٦ ٤٢٩	٣ ٧٣١	٢٢ ٦٥٠

قامت المجموعة خلال سنة ٢٠١٣ بتأجير أربع شقق في مشروع إسكان خالد بن الوليد حيث بلغت القيمة الحالية لتلك الشقق (صافي الاستثمار) مبلغ ٤٤٨ ٨٥ دينار. وتتراوح فترة التأجير ما بين ١٥-٢٠ سنة وتتراوح نسبة الفائدة الفعلية ما بين ٦% - ١١%.

فيما يلي تسوية بين إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار والقيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية كما في ٣١ كانون الأول:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٣٩ ٥٩١	٣٤ ٥٩٩	إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار
(١٠ ٣٦٩)	(٨ ٢١٨)	يطرح: إيراد تمويل غير متحققة
٢٩ ٢٢٢	٢٦ ٣٨١	

(١٠) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
٣٤٣ ٢٠٠	٣٩٦ ٠٠٠	موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية شركة أمواج العقارية *
٢٠ ٠٠٠	٢٠ ٠٠٠	موجودات مالية غير متوفر لها أسعار سوقية شركة الكرامة للاستثمارات الدولية **
٣٦٣ ٢٠٠	٤١٦ ٠٠٠	

\* تبلغ قيمة مساهمة المجموعة في شركة أمواج العقارية ٢ ٦٤٠ ٠٠٠ سهم/دينار أي ما نسبته ٨.٨٪ من رأس مال الشركة البالغ ٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار، حيث بلغ سعر إغلاق السهم (٠.١٥) دينار/ سهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

\*\* يمثل هذا البند أسهم شركات ليس لها أسعار سوقية، ترى إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لهذه الموجودات المالية لا تختلف جوهرياً عن الكلفة.

(١١) عقارات معدة للبيع

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
٢ ٩٦٠ ٥٤١	٢ ٩٦٠ ٥٤١	شقق سكنية (مشروع إسكان خالد بن الوليد)

(١٢) ذمم مدينة

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
١١٤ ١٣٤	٩٤ ٠٥٤	ذمم مدينة
٠٠٠	(٣٤ ٢٥٤)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١١٤ ١٣٤	٥٩ ٨٠٠	

(١٣) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
٤ ٧٤٦	٦ ٠٦٧	نقد في الصندوق
٢٠٤ ٦٠٣	٢٠٥ ١٩٦	حسابات وديعة لدى البنوك
١٤ ٨٥٠	١٣ ٨٩٩	حسابات جارية لدى البنوك
٢٢٤ ١٩٩	٢٢٥ ١٦٢	

#### (١٤) حقوق الملكية

##### رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار مقسم إلى ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.

##### إطفاء خسائر

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد في ١٠ نيسان ٢٠٢٢ تخفيض رأس مال الشركة من ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار الى ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار لإطفاء الخسائر المتراكمة والتي تبلغ قيمتها ٩٢٤ ٩٣٧ ٦ دينار وإطفاء خسائر فروقات ترجمة عملات اجنبية والتغير المتراكم في القيمة العادلة والتي يبلغ مجموعهما ٣ ٠٦٢ ٠٧٦ دينار وتم تفويض مجلس الإدارة بعمل كافة الإجراءات القانونية المتعلقة بتخفيض رأس المال. وقد وافق وزير الصناعة والتجارة والتموين على قرار الهيئة العامة بتخفيض رأس المال بتاريخ ١٥ تشرين الثاني ٢٠٢٢.

##### 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.

#### (١٥) أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢١ دينار	
٤١٩ ٧٤٧	٤٢١ ١١٩	دفعات مقدمة
٢٨٥ ٩١٩	٢٨٥ ٠٩٣	أمانات مساهمين
٨٥ ٧١٤	٧٨ ١٤١	مصاريف مستحقة
٩ ٢٢٧	١ ٩٦٩	أمانات الضمان الاجتماعي
١٠ ٦٢٠	١٥ ٦٤٣	أخرى
٥ ٨٧٣	٣ ٥٨٠	أمانات ضريبة الدخل
٨١٧ ١٠٠	٨٠٥ ٥٤٥	

#### (١٦) قروض

٢٠٢٢ قصيرة الأجل دينار	٢٠٢٢ طويلة الأجل دينار	٢٠٢١ قصيرة الأجل دينار	٢٠٢١ طويلة الأجل دينار	
٣٤٠ ٤٨٢	١ ٧٣٩ ٣٦١	٠٠٠	٠٠٠	البنك الاستثماري
٢٩ ٥١٨	٢٠٠ ٦٨٥	٠٠٠	٠٠٠	بنك الإسكان للتجارة والتمويل
٣٧٠ ٠٠٠	١ ٩٤٠ ٠٤٦	٠٠٠	٠٠٠	

جدولة المجموعة تسهيلات الائتمانية خلال ٢٠٢٢ بموجب قرض من البنك الاستثماري بسقف ٢ ٢٥٠ ٠٠٠ دينار بفائدة ١١٪ سنوياً. وقرض من بنك الإسكان للتجارة والتمويل بسقف ٢٥٠ ٠٠٠ دينار بفائدة ١١.٢٥٪ سنوياً.



(١٧) بنوك دائنة

٢٠٢١		٢٠٢٢	
طويلة الأجل دينار	قصيرة الأجل دينار	طويلة الأجل دينار	قصيرة الأجل دينار
...	٢ ٤٥٥ ٧٧٤	...	...
...	٢٥٤ ٤٠٣	...	...
...	٢ ٧١٠ ١٧٧	...	...

البنك الاستثماري  
بنك الإسكان للتجارة والتمويل

حصلت المجموعة على قرض من البنك الاستثماري بسقف ٢ ٢٥٠ ٠٠٠ دينار متمثلة في جاري مدين، بفائدة ١٠٪ سنوياً. كما حصلت على قرض من بنك الإسكان للتجارة والتمويل بسقف ٢٥٠ ٠٠٠ دينار متمثلة في جاري مدين، بفائدة ١٠.٢٥٪ سنوياً، قامت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٢ بجدولة التسهيلات وتحويلها الى قروض بموجب أقساط شهرية.

(١٨) مصاريف إدارية

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
٤٦ ٥١٠	٤٣ ١٤٠	رواتب وأجور
٣٢ ٣١٠	٣٠ ٧٩٠	إيجار وبدل خدمات
٣٦ ٠٠٠	٣٦ ٠٠٠	أتعاب بدل تفرغ رئيس مجلس الإدارة
٢٧٤	٧٩	استهلاك
١٥ ٢٩٥	١٦ ٢١٦	أخرى
٢٣ ٦٠٦	١٧ ٥٧٦	رسوم ورخص
٤ ٨١١	٥ ٦٣٤	مساهمة المجموعة في الضمان الاجتماعي
١٥ ٠١٢	١٥ ٠١٢	اشتراكات
٣٢ ٤٦٤	٥٦ ٧٥٥	أتعاب مهنية
٩ ٩٠٠	١٠ ٢٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٥ ٦١٨	٦٥٦	دعاية وإعلان
٥ ٩١٥	٥ ١٥٥	تأمين
٢ ٢٦١	٨ ٩٦١	مصاريف قضائية
٣ ٥٠٧	٥ ١١٩	كهرباء ومياه
٢ ٧٧٧	٢ ٨١٠	بريد وهاتف وإنترنت
٤٦٥	٥٢٥	صيانة
٧ ٤٩٥	٥ ٩١٥	سيارات ومحروقات
١ ٢٠٠	١ ٢٠٠	اتعاب مراقب الشركات
٤ ٤٤١	١ ١٥٨	ضيافة
٢٦	١٦٧	غرامات
٦٦٣	١٠٤	قرطاسية ومطبوعات
...	١١ ٤٥٠	مصاريف تقييم عقاري
٢٥٠ ٥٥٠	٢٧٤ ٦٢٢	

(١٩) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار
(٤١٥ ٦٦١)	(٣٢٨ ٧٩٦)
٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٨ ٧٣٩ ٧٢٦
(٠,٠٢١) دينار	(٠,٠١٨) دينار

خسارة السنة  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة

## ٢٠) ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

### شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

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

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، ٢٠١٩ وقامت الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية وإصدار قرار تقدير مبلغ ٨٣١ ١٩٦ دينار وتم الاعتراض على القرار وهي الان في مرحلة الاعتراض وتم تعليق الأرصدة الضريبية نتيجة التدقيق لحين صدور القرار .

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧، ٢٠١٦ وقامت الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية وإصدار قرار تقدير مبلغ ٦٥٥ ١٩٦ دينار وتم الاعتراض على القرار وهي الان في مرحلة الاعتراض وتم تعليق الأرصدة الضريبية نتيجة التدقيق لحين صدور القرار ، وبدورها أقامت الشركة دعوى ضد دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وآخرون موضوعها منع المطالبة والغاء القرارات باستحقاق ضريبة الدخل بقيمة المطالبة، وما زالت القضية منظورة لدى محكمة بداية الضريبة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

### شركة شرق عمان للاستثمار والتطوير

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ و٢٠٢١، ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

### شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وتم قبولها وفق نظام العينات في تاريخ ٢٩ اب ٢٠٢٢.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

#### شركة سیدار للاستثمار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وتم قبولها وفق نظام العينات في تاريخ ٢٩ اب ٢٠٢٢.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

#### شركة البسفور للاستثمار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وتم قبولها وفق نظام العينات في تاريخ ٢٩ اب ٢٠٢٢.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢، ٢٠١١، ٢٠١٠ بتاريخ ٢٣ تشرين الأول ٢٠١٣ وقد صدر بها قرار بعدم الموافقة ولم يتم تسوية الوضع الضريبي حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ بتاريخ ٢٣ تشرين الأول ٢٠١٣ وقد صدر بها تقدير أولي ولم يتم تسوية الوضع الضريبي حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

#### (٢١) النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه الظاهر في قائمة التدفقات النقدية الموحدة من المبالغ المبينة في قائمة المركز المالي الموحدة.

## (٢٢) إدارة المخاطر

### مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي المخاطر التي تنتج عن التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة. إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل الوديعة لدى البنك والقروض والبنوك الدائنة. تتمثل حساسية قائمة الدخل الموحدة بأثر التغيرات المقترضة الممكنة بأسعار الفوائد على خسارة المجموعة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في ٣١ كانون الأول.

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن تخلف أو عجز المدنيين والأطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية اتجاه المجموعة. إن المجموعة معرضة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية وأنشطتها التمويلية المتضمنة ودائع لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى الواردة في قائمة المركز المالي الموحدة.

ترى المجموعة بأنها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تحتفظ بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة كما تقوم بوضع سقف ائتماني لعملائها مع مراقبة الذمم القائمة بشكل مستمر. تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لعدد كبير من العملاء. لا يمثل أي عميل ما نسبته أكبر من ١٠٪ من رصيد الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. وتعمل المجموعة على إدارة السيولة بحيث تضمن توفر سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها بتاريخ استحقاقها.

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

أقل من ٣ أشهر دينار	من ٣ شهور إلى ١٢ شهر دينار	من سنة إلى ٥ سنوات دينار	المجموع دينار
٢٠٢٢			
أرصدة دائنة أخرى	٨٠٠	٨١٧ ١٠٠	٨١٧ ١٠٠
إيرادات غير مستحقة	٨ ٠٠٠	٠٠٠	٨ ٠٠٠
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١ ١٦٠ ٣٦٥	٠٠٠	١ ١٦٠ ٣٦٥
شيكات آجلة	٨٥ ٠٢٠	٠٠٠	٨٥ ٠٢٠
ذمم دائنة	٣١ ٧٨٠	٠٠٠	٣١ ٧٨٠
قروض	٠٠٠	١ ٩٤٠ ٠٤٦	٢ ٣١٠ ٠٤٦
	١ ٢٨٥ ١٦٥	١ ٩٤٠ ٠٤٦	٤ ٤١٢ ٣١١
٢٠٢١			
أرصدة دائنة أخرى	٠٠٠	٨٠٥ ٥٤٥	٨٠٥ ٥٤٥
إيرادات غير مستحقة	٨ ٠٠٠	٠٠٠	٨ ٠٠٠
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٣٨٩ ٩٦٣	٠٠٠	٣٨٩ ٩٦٣
شيكات آجلة	٣٨ ٢٠٦	٦٢ ٣٧٩	١٢١ ٧٥٤
ذمم دائنة	١١ ٨٣٢	٠٠٠	١١ ٨٣٢
بنوك دائنة	٠٠٠	٢ ٧١٠ ١٧٧	٢ ٧١٠ ١٧٧
	٤٤٨ ٠٠١	٣ ٥٧٨ ١٠١	٤ ٠٤٧ ٢٧١

### مخاطر 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 والليرة التركية 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 خسارة المجموعة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

### (٢٣) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وضمم مدينة وضمم إيجار تمويلي وأوراق قبض ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى، تتكون المطلوبات المالية من بنوك دائنة وشيكات آجلة وضمم دائنة ومبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة وإيرادات غير مستحقة وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

### (٢٤) معاملات مع جهات ذات علاقة

تمثل المعاملات مع جهات ذات علاقة المعاملات التي تمت مع كبار المساهمين والإدارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات التي هم فيها مساهمين رئيسيين. يتم اعتماد الأسعار والشروط المتعلقة بهذه العمليات من قبل إدارة المجموعة.

#### أ. بنود قائمة المركز المالي الموحدة

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٤٦٦ ٦٠٤	٤٧٢ ٦٢٥	شركة حليفة	شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري
٢٠ ٠٣١	٠٠٠	شركة حليفة	شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة
٤٧٦	٠٠٠	شركة شقيقة	شركة التأمين الوطنية
٤٨٧ ١١١	٤٧٢ ٦٢٥		

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٣٢٣ ٨٩٣	٩٧٣ ٢٣٨	رئيس مجلس الإدارة	منجد منير منجد سختيان
٠٠٠	١١ ٦٧٢	شركة شقيقة	شركة التأمين الوطنية
	٤ ٨٢١	شركة حليفة	شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة
٣٣ ٩٣٧	٣٥ ٧٦٨	شركة شقيقة	شركة المنجد للسياحة والسفر
٦ ٣٨٦	٧ ٥٢٦	عضو مجلس إدارة	منير منجد منير سختيان
٢٢ ٥٦٢	٢٢ ٥٦٢	المدير العام السابق	جميل عبد اللطيف الحوامدة
١٨٩	٦٧٩	شركة شقيقة	شركة المنجد لتكنولوجيا المعلومات
١ ٨٤٧	٢ ٩٨٧	عضو مجلس إدارة	قيس منجد سختيان
١ ١٤٩	١٠١ ١١٢	شركة شقيقة	شركة أمبير للطاقة المتجددة
٣٨٩ ٩٦٣	١ ١٦٠ ٣٦٥		

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	شيكات
١٢١ ٧٥٤	٨٥ ٠٢٠	شيكات آجلة

#### ب. بنود قائمة الدخل الموحدة

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	تنقلات
(٩ ٩٠٠)	(١٠ ٢٠٠)	أتعاب وأجور
(٣٦ ٠٠٠)	(٣٦ ٠٠٠)	إيجار
(٢٥ ٦٥٠)	(٢٥ ٦٥٠)	
٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	منافع الإدارة التنفيذية العليا
٣٦ ٠٠٠	٣٦ ٠٠٠	رواتب ومكافآت

## (٢٥) التزامات محتملة

على المجموعة بتاريخ القوائم المالية الموحدة التزامات محتملة تتمثل:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٤٥٨ ٣٠٠	٣٩٠ ٢٥٠	كفالات بنكية
٣٦٥ ٣٧٦	٩٢٢ ٢٥٤	قضايا ضريبية
٧٥ ٠٠٠	١٤٧ ٥٥٠	قضايا
٨٩٨ ٦٧٦	١ ٤٦٠ ٠٥٤	

## (٢٦) إدارة رأس المال (استمرارية الشركة)

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأسمال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. مشيرين الى انها قامت بتعديل جوهري كما هو وارد في إيضاح رقم ١٤.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال والتغير المتراكم في القيمة العادلة وفروقات ترجمة عملات أجنبية والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها ٧٢٠ ٣٥٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مقابل ٤٤١ ٥٨٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

## (٢٧) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد

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

### معايير التقارير المالية الدولية رقم (١٧) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولية 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 الدولية رقم (٩) ومعايير التقارير المالية الدولية رقم (١٥) قبل او مع تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٧).

### تعديلات على معيار المحاسبة الدولية 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 الدولية 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.

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

في شباط من عام ٢٠٢١، أصدر 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 المنشأة لتقنيات القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية. سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ وتتنطبق 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 أن يكون للتعديلات أثر جوهري على الشركة.

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

في شباط من عام ٢٠٢١، أصدر 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) للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لأن التعديلات على بيان الممارسة رقم (٢) تقدم إرشادات غير إلزامية حول تطبيق تعريف مصطلح جوهري على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضرورياً. تقوم الشركة حالياً 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 أيضاً الاعتراف باصل ضريبي مؤجل (بشرط توفر ربح كاف خاضع للضريبة) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بعقود الإيجار وإلغاء التزامات.

سيتم تطبيق هذه التعديلات للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر. تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسة المحاسبية للشركة.

#### (٢٨) أرقام المقارنة

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



**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**31 DECEMBER 2022**



**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONTENTS**

---

	<b>Page</b>
Independent auditor's report	3 - 5
Consolidated statement of financial position	6
Consolidated statement of comprehensive income	7
Consolidated statement of other comprehensive income	8
Consolidated statement of changes in equity	9
Consolidated statement of cash flows	10
Notes to the consolidated financial statements	11 - 26

## **INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

### **TO THE SHAREHOLDERS**

### **EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**

### **PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**

### **AMMAN, JORDAN**

#### **Qualified opinion**

We have audited the consolidated financial statements of the Emmar Real Estate Development and Investment Group, which comprise the consolidated statement of financial position as of 31 December 2022, the consolidated statement of comprehensive income, consolidated Statement of other comprehensive income, the 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 consolidated financial position of Emmar Real Estate Development and Investment Group as of 31 December 2022, and its financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

#### **Basis for qualified opinion**

As disclosed in note (3.5) of the accompanying consolidated financial statements, the accompanying consolidated financial statements include the financial statements of SMH yatirim insaat ve dis ticaret (subsidiary). We have not provided with audited financial statements and the lawyer's letter about information on court case status as of 31 December 2021, 2022, so we relied on the interim financial statements as of 30 September 2021, and 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.

As disclosed in note (6) of the accompanying consolidated financial statements, an investment in associate represents the group's share in international cooperation for investment and tourism Company by 10.6% where the investment balance amounted to 784 606 JD as of 31 December 2022, we were not provided audited financial statements or reliable financial information, hence we were unable to determine whether any necessary adjustments are required to the accompanying consolidated financial statements related to this matter.

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.

#### **Material Uncertainty Related to Going Concern**

As stated In Note (26) to the financial statements, there are significant events and circumstances reflected by financial indicators related significant doubt on the Group ability to continue as a going concern. In this regard, the Group management has prepared a plan to address the risk of sustainability.

#### **Emphasis of a matter**

As disclosed in note (8) of the accompanying consolidated financial statements, there is land refer to Eastern Amman for Housing and Development Company was sold under a legal authorization documented to Ministry of Justice amounted to 8 008 JD. The management realized the revenues due to the management's conviction that all significant risks are transferred to the buyer.

### 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:

### Evaluating Investment Properties

Investment Properties represents significant percentage 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 and reflect any impairment in their value in the statement comprehensive of income for that period. Consequently, fair value estimation of these assets was 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 property, testing the implemented internal control procedures, evaluating the reasonableness of the judgments based on the evaluation of real estate expert, calculating the average fair value of those evaluations, recording any impairment in their value in the statement comprehensive of Income, if any, and reviewing the appropriateness of the disclosure on the fair value of investment property.

### 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 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's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and based on the audit 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 consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the 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

Emmar Real Estate Development and Investment Group maintains proper accounting records during 2022, duly organized and in line with the accompanying consolidated financial statements, and we recommend that they be approved by the General Assembly shareholders, 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**  
**30 March 2023**

**Nasim Shahin**  
**License No. 812**



**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**31 DECEMBER 2022**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Notes</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
<b>Assets</b>			
<b>Non - Current Assets</b>			
Property, plant and equipment	4	176	255
Projects under construction	5	1 213 544	2 041 587
Investment in associate	6	2 854 986	2 546 800
Long-term Notes receivables	7	43 144	70 854
Investment properties	8	2 206 296	2 425 080
Long- term finance lease receivable	9	22 650	26 429
Financial assets at fair value through other comprehensive Income	10	416 000	363 200
<b>Total Non - Current Assets</b>		<b>6 756 796</b>	<b>7 474 205</b>
<b>Current Assets</b>			
Assets held for sale	11	2 960 541	2 960 541
Due from related parties	24/A	472 625	487 111
Short-Term Notes receivables	7	145 402	168 054
Short- Term Finance Lease Receivable	9	3 731	2 793
Other debit balances		138 974	196 675
Accounts receivable	12	59 800	114 134
Cash and cash equivalents	13	225 162	224 199
<b>Total Current Assets</b>		<b>4 006 235</b>	<b>4 153 507</b>
<b>Total Assets</b>		<b>10 763 031</b>	<b>11 627 712</b>
<b>Equity and Liabilities</b>			
<b>Equity</b>	14		
Share capital		10 000 000	20 000 000
Foreign currency translation reserve		(2 635 310)	(3 212 623)
Fair value reserve		(685 174)	(2 269 012)
Accumulated losses		(328 796)	(6 937 924)
<b>Total Equity</b>		<b>6 350 720</b>	<b>7 580 441</b>
<b>Non - Current Liabilities</b>			
Long-term Postdated checks		-	21 169
Long-term loan	16	1 940 046	-
<b>Total Non - Current Liabilities</b>		<b>1 940 046</b>	<b>21 169</b>
<b>Current Liabilities</b>			
Short-term loan	16	370 000	-
Other credit balances	15	817 100	805 545
Unearned revenue		8 000	8 000
Due to related parties	24/A	1 160 365	389 963
Accounts payable		31 780	11 832
Short-term Postdated checks		85 020	100 585
Banks overdraft	17	-	2 710 177
<b>Total Current Liabilities</b>		<b>2 472 265</b>	<b>4 026 102</b>
<b>Total Liabilities</b>		<b>4 412 311</b>	<b>4 047 271</b>
<b>Total Equity and Liabilities</b>		<b>10 763 031</b>	<b>11 627 712</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**31 DECEMBER 2022**

	<b>Notes</b>	<b>2022 JD</b>	<b>2021 JD</b>
<b>Revenues</b>			
Financing revenue		2 151	2 366
Rent revenue		33 200	41 450
Other revenues		5 005	5 475
Gain of change in the percentage of ownership of an associate	6	437 926	359 929
<b>Total revenues</b>		<b>478 282</b>	<b>409 220</b>
<b>Expenses</b>			
Loss from sale of investments property		(41 680)	(14 897)
Administrative expenses	18	(274 622)	(250 550)
Group's share of losses of associates	6	(129 740)	(276 645)
Depreciation	8	(13 154)	(13 425)
Financing expenses		(313 628)	(269 364)
Expected Credit loss provision	12	(34 254)	-
<b>Total expenses</b>		<b>(807 078)</b>	<b>(824 881)</b>
<b>Loss for the year</b>		<b>(328 796)</b>	<b>(415 661)</b>
<b>Basic and diluted loss per share for the year</b>	19	<b>(0.018) JD</b>	<b>(0.021) JD</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME**  
**31 DECEMBER 2022**

---

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Loss for the year	(328 796)	(415 661)
<b>Other comprehensive income items:</b>		
Foreign currency translation reserve	(953 725)	(1 109 449)
Change in fair value of financial assets	52 800	(52 800)
<b>Total comprehensive loss for the year</b>	<b>(1 229 721)</b>	<b>(1 577 910)</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**  
**31 DECEMBER 2022**

	Share capital	Foreign currency translation reserve	Cumulative change in fair value	Accumulated losses	Total
	JD	JD	JD	JD	JD
<b>31 December 2020</b>	<b>20 000 000</b>	<b>(2 103 174)</b>	<b>(2 418 056)</b>	<b>(6 320 419)</b>	<b>9 158 351</b>
Transfers	-	-	201 844	(201 844)	-
Total comprehensive loss for the year	-	(1 109 449)	(52 800)	(415 661)	(1 577 910)
<b>31 December 2021</b>	<b>20 000 000</b>	<b>(3 212 623)</b>	<b>(2 269 012)</b>	<b>(6 937 924)</b>	<b>7 580 441</b>
Write off	(10 000 000)	1 531 038	1 531 038	6 937 924	-
Total comprehensive loss for the year	-	(953 725)	52 800	(328 796)	(1 229 721)
<b>31 December 2022</b>	<b>10 000 000</b>	<b>(2 635 310)</b>	<b>(685 174)</b>	<b>(328 796)</b>	<b>6 350 720</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements



**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**31 DECEMBER 2022**

	<b>Notes</b>	<b>2022 JD</b>	<b>2021 JD</b>
<b>Operating activities</b>			
loss for the year		(328 796)	(415 661)
<b>Adjustments for:</b>			
Depreciation	4,8	13 233	13 425
Group's share of losses of associates	6	129 740	276 645
Profits of change in the percentage of ownership of an affiliated company		(437 926)	(359 929)
Financing expenses		313 628	269 364
Financing revenue		(2 151)	(2 366)
Loss (Gain) from sale of investments property		41 680	14 897
Expected Credit loss provision	12	34 254	-
<b>Changes in operating assets and liabilities</b>			
Due from related parties		14 486	(6 502)
Notes receivables		50 362	100 018
Finance lease receivable		2 841	2 626
Other debit balances		57 701	82 002
Accounts receivable		20 080	32 916
Checks under collection		-	7 950
Other credit balances		11 555	(116 479)
Due to related parties		770 402	(81 510)
Accounts payable		19 948	7 268
Postdate checks		(36 734)	66 526
<b>Net cash from (used in) operating activities</b>		<b>674 303</b>	<b>(108 810)</b>
<b>Investing activities</b>			
Proceeds from sale of investment property		163 950	330 999
Purchase of Property, plant and equipment		-	(525)
Assets held for sale		-	(12 593)
Projects under construction		828 043	1 038 578
Financial assets at fair value through other comprehensive Income		-	35 619
Proceed financing revenue		2 151	2 366
<b>Net cash from investing activities</b>		<b>994 144</b>	<b>1 394 444</b>
<b>Financing activities</b>			
Paid financing expenses		(313 628)	(269 364)
loan		2 310 046	-
<b>Net cash from (used in) financing activities</b>		<b>1 996 418</b>	<b>(269 364)</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>		<b>3 664 865</b>	<b>1 016 270</b>
Cash and cash equivalents at 1 January		(2 485 978)	(2 392 799)
Exchange difference - change in foreign exchange rate		(953 725)	(1 109 449)
<b>Cash and cash equivalents at 31 December</b>		<b>225 162</b>	<b>(2 485 978)</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**1) General**

The Company was registered at the Ministry of Industry and Trade as a Jordanian public shareholding limited company under No. (358) on 25 January 2005. The company's share capital is JD 20 000 000. On 10 April 2022, the General Assembly decrease of the company's capitals by 10 000 000 JD out of 20 000 000 JD by write off the Accumulated losses of 6 937 924 JD and write off 3 062 076 JD from losses of foreign currency translation differences And the Cumulative change in fair value and authorizing the board of directors to do all the legal procedures related to the decreasing of the company's capital, and the decreasing has been completed.

The Company's main activities are purchasing, ownership, and selling of lands and their development for the account of the company inside and outside of Jordan. Furthermore, Emmar handles the management of third party's properties and management/ operation and investment, lease, and rent of hotels, health clubs, recreational parks, gardens, exhibition grounds, restaurants, residential & commercial complexes, and tourist & health resorts.

The accompanying consolidated financial statements were approved by the Board of Directors in its meeting on 30 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 consolidated 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.

### **3) Significant Accounting Policies**

#### **Basis of preparation of the consolidated financial statements**

The accompanying consolidated financial statements of the group have been prepared in Accordance with International Financial Reporting Standards issued by the International Accounting Standards Board (IASB) and their related interpretations issued by IASB.

The consolidated financial statements are prepared using the historical cost principle, except for certain financial assets and financial liabilities which are stated at fair value as of the date of the consolidated financial information.

The consolidated financial statements are presented in Jordanian Dinars, 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 as of 31 December 2022.

#### **The following subsidiaries have been consolidated:**

	<b>Capital JD</b>	<b>Principal Activity</b>	<b>Ownership Percentage</b>	<b>Place of incorporation</b>
Eastern Amman for Housing and Development	1 000 000	Investment properties	%100	Jordan
SMH yatirim insaat ve dis ticaret*	339 278	Investment properties	%100	Turkey
Islamic Emmar for Leasing and Investment	50 000	Investment properties	%100	Jordan
Cedar Investment Company	50 000	Investment properties	%100	Jordan
Bosphorus Investment Company	50 000	Investment properties	%100	Jordan

\* We relied on the interim financial statements as of 30 September 2021, since there are no audited financial statements available as of 31 December 2022 and 2021.

Control is achieved when the Group has rights to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Control of the investee is achieved only when the following are achieved: - The group's control over the investee (the existing rights that give the group the ability to direct the relevant activities of the investee). - Presents the group or its rights to variable returns resulting from its association with the investee company. The ability to exercise control over the investee company and affect its returns. When the Group has less than a majority of the voting or similar rights in an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances to determine whether it has power over the investee, including: Contractual arrangements with other voting rights holders in the investee company. Rights arising from other contractual arrangements. - The current voting rights and potential voting rights of the Group. The Group reassesses whether it controls the investee and if facts or circumstances indicate a change in one or more of the three elements of control. The financial statements of the subsidiary are consolidated from the date on which control is exercised until such control ceases. The assets, liabilities, expenses and revenues of the subsidiary are consolidated in the consolidated income statement from the date the group controls the subsidiaries until such control ceases. Profits and losses and each component of other comprehensive income are charged to the equity of the parent company and to the equity of the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance. If necessary, the financial statements of the subsidiaries are adjusted to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies. Assets, liabilities, equity, income, expenses and profits and losses relating to transactions between the Group and its subsidiaries are eliminated.

The effect of a change in the ownership percentage in the subsidiary that does not result in a loss of control is recognized in equity. When control of a subsidiary is lost, the Group:

- Derecognition of the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary
- Abolition of recognition of rights of non-controllers
- Derecognition of the foreign currency translation reserve
- Recognizing the fair value of the amounts received

- Recognizing the fair value of the investment held in the subsidiary
- Recognize the gain or loss resulting from the loss of control process
- Reclassification of the group's share that was previously recorded in other comprehensive income to profit and loss.

#### **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.

#### **Property 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 following annual rates.

	<u>%</u>
Fixtures and equipment	15-20
Decorations	20
Vehicles	20
Furniture	15
Computer equipment	20
Telephone exchange system	25

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 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.

#### **Projects under construction**

Projects under construction are stated at cost, which represents cost of constructions, equipment and direct costs. Projects under construction are not depreciated until they become ready for use where it is transferred to property and equipment or investment properties.

#### **Investment Properties**

Investment 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 Income and other comprehensive Income, while operating revenues and expenses relating to this investment are recognized in the consolidated statement of Income and other 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 - Development Rights**

Development rights (intangible assets) acquired through the acquisition are recognized at fair value. The amortization value is determined at the expected useful life. Impairment of development rights is reviewed at each reporting date and any impairment loss is recognized in the consolidated statement of income.

#### **Investment in Associate**

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

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

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

#### **Own a subsidiary and fame**

Ownership of subsidiaries is recorded using the acquisition method. The cost of acquisition is calculated at the fair value of the amounts granted at the date of acquisition in addition to the value of the non-controlling interests in the acquiring company. The non-controlling interests in the acquiree are recorded at their fair value or their share of the net assets of the acquirer. The costs related to the acquisition are recorded as an expense in the consolidated statement of income. Goodwill is stated at cost, which is the excess of the amounts granted plus the value of non-controlling interests over the net assets acquired and liabilities incurred. The Group reviews the financial assets and liabilities of the acquiring company to ensure that they have been classified according to economic conditions and the contractual terms related to these assets and liabilities at the date of acquisition.

#### **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.

No impairment testing is required for these assets.

Dividends are recorded in the consolidated statement of income.

#### **Assets Held for Sale**

Assets held for sale are measured at the lower of cost and net realizable value.

Assets held for sale costs comprise all costs of conversion and other costs incurred to acquire the assets by the Group.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

#### **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 Company will not be able to recover whole or part of the due amounts at the end of the year. When the Company 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.

#### **Loans**

All term loans are initially recognized at the fair value of the consideration received less directly attributable transaction costs. After initial recognition, interest bearing loans and bonds are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

#### **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.

#### **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.

**Revenue recognition and Expense realization**

Revenues are recognized upon rendering services and issuance of invoice.  
Dividends are recognized when the shareholders' right to receive payment is established.  
Rental income is recognized on a straight-line basis over.  
The lease term as other income.  
Other revenues are recognized on an accrual basis.

**Foreign currency**

Items included in the consolidated financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ('the functional currency'). The consolidated financial statements are presented in 'Jordanian Dinar', which is the Group's functional and presentation currency.

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions or valuation where items are re-measured.

**Income Taxes 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 consolidated 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.

**Borrowing costs**

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective assets. All other borrowing costs are expensed in the period they occur. Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

**Offsetting**

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

**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.

**Employees Benefits**

The pension obligation is measured at the present value of estimated future cash flows using a discount rate that is similar to the interest rate on government bonds.  
The Group records the accrued benefits which mature during the year after the date of the consolidated financial statements within current liabilities and records the accrued benefits which mature after one year of the date of the consolidated financial statements within non-current liabilities.

**Recognition of Financial Assets Date**

Purchases and sales of financial assets are recognized on the trading date (which is the date on which the Bank 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.

### **Fair value**

Fair value represents the closing market price (Assets Purchasing / Liabilities Selling) of financial assets and derivatives on the date of the consolidated financial statements.

In case declared market, prices do not exist active trading of some financial assets and derivatives is not available or the market is inactive fair value is estimated by one of several methods including the following:

Comparison with the fair value of another financial asset with similar terms and conditions.

Analysis of the present value of expected future cash flows for similar instruments.

Adoption of the option pricing models.

Evaluation of long-term assets and liabilities that bear no interest through discounting cash flows and amortizing premium / discount using the effective interest rate method within interest revenue / expense in the consolidated statement of income.

The valuation methods aim to provide a fair value reflecting the market's expectations taking into consideration the market expected risks and expected benefits when the value of the financial assets. When the financial assets fair value can't be reliably measured, they are stated at cost less any impairment.

### **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.

### **Accounting Estimates**

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 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.

EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2022

4) Property, plant and equipment

	Fixtures and equipment JD	Decorations JD	Vehicles JD	Furniture JD	Computer equipment JD	Telephone exchange system JD	Total JD
<b>2021</b>							
<b>Cost</b>							
31 December 2020	100 133	62 268	208 497	37 118	28 207	96 280	532 503
Additions	-	-	-	-	525	-	525
<b>31 December 2021</b>	<b>100 133</b>	<b>62 268</b>	<b>208 497</b>	<b>37 118</b>	<b>28 732</b>	<b>96 280</b>	<b>533 028</b>
<b>Accumulated depreciation</b>							
31 December 2020	100 133	62 267	208 496	37 117	28 206	96 280	532 499
depreciation	-	-	-	-	274	-	274
<b>31 December 2021</b>	<b>100 133</b>	<b>62 267</b>	<b>208 496</b>	<b>37 117</b>	<b>28 480</b>	<b>96 280</b>	<b>532 773</b>
<b>Net book value</b>							
<b>31 December 2021</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>252</b>	<b>-</b>	<b>255</b>

	Fixtures and equipment JD	Decorations JD	Vehicles JD	Furniture JD	Computer equipment JD	Telephone exchange system JD	Total JD
<b>2022</b>							
<b>Cost</b>							
31 December 2021	100 133	62 268	208 497	37 118	28 732	96 280	533 028
<b>31 December 2022</b>	<b>100 133</b>	<b>62 268</b>	<b>208 497</b>	<b>37 118</b>	<b>28 732</b>	<b>96 280</b>	<b>533 028</b>
<b>Accumulated depreciation</b>							
31 December 2021	100 133	62 267	208 496	37 117	28 480	96 280	532 773
depreciation	-	-	-	-	79	-	79
<b>31 December 2022</b>	<b>100 133</b>	<b>62 267</b>	<b>208 496</b>	<b>37 117</b>	<b>28 559</b>	<b>96 280</b>	<b>532 852</b>
<b>Net book value</b>							
<b>31 December 2022</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>173</b>	<b>-</b>	<b>176</b>

5) Projects under construction

	2022 JD	2021 JD
Turkey project include Development rights	1 213 544	2 041 587
Movement of projects under construction as follows:		
	2022 JD	2021 JD
Beginning balance	2 041 587	3 080 165
Additions	-	40 900
Foreign currency	(828 043)	(1 079 478)
<b>Ending balance</b>	<b>1 213 544</b>	<b>2 041 587</b>



6) Investment in associate

	Place of incorporation	Ownership Percentage		2022	2021
		2022	2021	JD	JD
Jordan mounts for real estate development	Jordan	%50	%50	2 070 380	1 759 470
international cooperation for investment and tourism*	Jordan	%10.6	%14.2	784 606	787 330
				<b>2 854 986</b>	<b>2 546 800</b>

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

The movement of projects under construction during the year was as follows:

	2022	2021
	JD	JD
Balance as at January 1	2 546 800	2 463 516
Gain of change in the percentage of ownership of an associate	437 926	359 929
Group's share of losses of associates	(129 740)	(276 645)
<b>Balance as at December 31</b>	<b>2 854 986</b>	<b>2 546 800</b>

7) Note's receivables

This item includes notes receivable from the Khalid Bin Al Waleed Housing favor to subsidiary company (Eastern Amman for Housing and Development) amounted to 188 546 JD as of 31 December 2022.

8) Investment properties

	2022	2021
	JD	JD
Lands*	2 166 924	2 372 554
Rented offices	331 845	331 845
	<b>2 498 769</b>	<b>2 704 399</b>
Rented offices accumulated depreciation	(171 023)	(157 869)
Impairment	(121 450)	(121 450)
	<b>2 206 296</b>	<b>2 425 080</b>

\*there is a land refer to Eastern Amman for Housing and Development Company was sold under a legal authorization documented to Ministry of Justice amounted to 8 008 JD. The management realized the revenues due to the management's conviction that all material risks are transferred to the buyer.

The details of rented offices accumulated depreciation as follows:

	2022	2021
	JD	JD
Beginning balance	157 869	144 718
depreciation	13 154	13 151
<b>Ending balance</b>	<b>171 023</b>	<b>157 869</b>

9) Finance Lease Receivable

	2022		2021	
	Maturing during more than a year JD	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD	Maturing during the year JD
Finance Lease Receivable	<b>22 650</b>	<b>3 731</b>	<b>26 429</b>	<b>2 793</b>

**10) Financial assets at fair value through other comprehensive Income**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
<b>Quoted financial assets</b>		
Amwaj Properties company	396 000	343 200
<b>Unquoted financial assets</b>		
Karama company	20 000	20 000
	<b>416 000</b>	<b>363 200</b>

**11) Assets held for sale**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Khaled Bin Al-Waleed apartments	<b>2 960 541</b>	<b>2 960 541</b>

**12) Account Receivables**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Account Receivables	94 054	114 134
Less: Expected credit losses	(34 254)	-
	<b>59 800</b>	<b>114 134</b>

**13) Cash and cash equivalents**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Cash on hand	6 067	4 746
Deposit's account	205 196	204 603
Cash at banks	13 899	14 850
	<b>225 162</b>	<b>224 199</b>

**14) Equity**

**Share Capital**

The company authorized paid in capital amounted to 10 000 000 divided to 10 000 000 shares with par value of JD 1 per share as 31 December 2022.

**Write Off Losses**

On 10 April 2022, the General Assembly decided to decrease of the company's capital by 10 000 000 JD out of 20 000 000 JD by write off the Accumulated losses of 6 937 924 JD and write off 3 062 076 JD from losses of foreign currency translation differences And the Cumulative change in fair value and authorizing the board of directors to do all the legal procedures related to the decreasing of the company's capital.

**Statutory reserve**

is allocated according to the Jordanian Companies Law by deducting 10% of the annual net profit until the reserve equals one quarter 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.

**15) Other credit balances**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Advance payment	419 747	421 119
Shareholders' deposit	285 919	285 093
Accrued Expenses	85 714	78 141
Social Security Payable	9 227	1 969
Other	10 620	15 643
Income tax payable	5 873	3 580
	<b>817 100</b>	<b>805 545</b>

**16) Loan**

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Maturing during the year</b>	<b>Maturing during more than a year</b>	<b>Maturing during the year</b>	<b>Maturing during more than a year</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Investment bank	1 739 361	340 482	-	-
Housing bank for trade and finance	200 685	29 518	-	-
	<b>1 940 046</b>	<b>370 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**17) Banks overdraft**

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Maturing during the year</b>	<b>Maturing during more than a year</b>	<b>Maturing during the year</b>	<b>Maturing during more than a year</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Investment bank	-	-	2 455 774	-
Housing bank for trade and finance	-	-	254 403	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 710 177</b>	<b>-</b>

**18) Administrative expenses**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Salaries and wages	43 140	46 510
Rent and services	30 790	32 310
Chairman assignment fees	36 000	36 000
depreciation	79	274
Others	16 216	15 295
Licenses and fees	17 576	23 606
Group contribution social security	5 634	4 811
Subscriptions	15 012	15 012
Professional fees	56 755	32 464
Board of directors' transportation allowances	10 200	9 900
Advertising	656	5 618
Insurance	5 155	5 915
Fuels	8 961	2 261
Electricity and water	5 119	3 507
Postage, telecommunication, and internet	2 810	2 777
Maintenance	525	465
Vehicles expenses	5 915	7 495
Travel and transportation	1 200	1 200
Hospitality	1 158	4 441
Fines	167	26
Stationery and printing	104	663
Real Estate Valuation Fees	11 450	-
	<b>274 622</b>	<b>250 550</b>

**19) Basic and diluted loss per share for the year**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Loss for the year	(328 796)	(415 661)
Weighted average number of outstanding shares	18 739 726	20 000 000
	<b>(0.018) JD</b>	<b>(0.021) JD</b>

**20) Income tax and national contribution**

**Emaar Investment and Real Estate**

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

The tax returns for the year ended 31 December 2021, have been submitted, however, the Income and Sales Tax Department didn't review the Company's records until the date of these consolidated financial statements

The tax returns for the year ended 31 December 2020, 2019, have been submitted, however, the Income and Sales Tax Department reviewed the Company's records and issued a decision to estimate the amount of 168 721 JD and the decision was contested and it is now in the objection stage.

The tax returns for the year ended 31 December 2018, 2017, 2016, have been submitted, however, the Income and Sales Tax Department reviewed the Company's records and issued a decision to estimate the amount of 196 655 JD and the decision was contested and it is now in the objection stage, The company has filed a lawsuit against the Income and Sales Tax Department to avoid the claim and The case is still pending in the Tax Court of First Instance.

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

**Eastern Amman for Housing and Development**

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

The tax returns for the year ended 31 December 2020 and 2021, have been submitted, however, the Income and Sales Tax Department didn't review the Company's records 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 2019.

**Islamic Emmar for Leasing and Investment**

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

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

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

**Cedar Investment Company**

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

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

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

**Bosphorus Investment Company**

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

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

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department for the years 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013.

The Company submitted the tax returns for the years 2012, 2011, and 2010 on 23 October 2013, decision not approved was issued by Income and Sales Tax Department, and the tax situation have not been issued by until the date of these consolidated financial statements.

The Company submitted the tax returns for the year 2009 on 23 October 2013, a preliminary estimate issued Income and Sales Tax Department, and the tax situation have not been issued by until the date of these consolidated financial statements.

**21) Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents stated in the consolidated statement of cash flows comprise the amounts shown in the consolidated statement of financial position.

**22) Risk Management**

**Interest rate risk**

Interest rate risk arises from the possible impact of changes in interest rates on the fair value or future cash flows of financial instruments.

The Group is exposed to interest rate risk on its interest-bearing assets and liabilities (bank deposits, due to banks and loans).

### Credit risk

Credit risk is the risk that may result from the failure or inability of civilians and other parties to fulfill their contractual obligations towards the Group. The Group is exposed to credit risk from its operating and financing activities, which include deposits with banks and other financial instruments included in the consolidated statement of financial position. The Group believes that it is not exposed to a high degree of credit risk, as it maintains balances and deposits with leading banking institutions, and sets a credit ceiling for its customers while monitoring outstanding receivables on an ongoing basis. The group provides its services to a large number of clients. No customer represents more than 10% of the accounts receivable balance as of December 31, 2021.

### 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 Company'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 3 months JD	3 to 12 months JD	1 to 5 years JD	Total JD
<b>2022</b>				
Other credit balances	-	817 100	-	817 100
Unearned revenue	8 000	-	-	8 000
Due to related parties	1 160 365	-	-	1 160 365
Postdated checks	85 020	-	-	85 020
Accounts payable	31 780	-	-	31 780
Loan	000	370 000	1 940 046	2 310 046
	<b>1 285 165</b>	<b>1 187 100</b>	<b>1 940 046</b>	<b>4 412 311</b>
<b>2021</b>				
Other credit balances	-	805 545	-	805 545
Unearned revenue	8 000	-	-	8 000
Due to related parties	389 963	-	-	389 963
Postdated checks	38 206	62 379	21 169	121 754
Accounts payable	11 832	-	-	11 832
Banks's overdraft	-	2 710 177	-	2 710 177
	<b>448 001</b>	<b>3 578 101</b>	<b>21 169</b>	<b>4 047 271</b>

### Currency Risks

The Company'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.

### 23) Fair Value of Financial Instruments

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities.

Financial assets consist of cash and cash equivalents, accounts receivables, finance lease receivables, notes receivables, due from related parties and some other debit balances. Financial liabilities consist of banks overdraft, postdated checks, accounts payable, due to related parties, unearned revenue and other credit balances.

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

### 24) Transaction with related parties

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:

**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**31 DECEMBER 2022**

**A- The balances include in the statement of financial position**

**Due from related parties**

	<b>Nature of the relationship</b>	<b>2022 JD</b>	<b>2021 JD</b>
Jordan mounts for real estate development	Associate company	472 625	466 604
International cooperation for investment and tourism	Associate company	-	20 031
Watania National insurance	Sister company	-	476
		<b>472 625</b>	<b>487 111</b>

**Due to related parties**

	<b>Nature of the relationship</b>	<b>2022 JD</b>	<b>2021 JD</b>
Munjed Munir Munjed Sukhtian	Chairman	973 238	323 893
Watania National insurance	Sister company	11 672	-
international cooperation for investment and tourism	Associate company	4 821	-
Al Munjed travels and tourism	Sister company	35 768	33 937
Munir Sukhtian	Member of Board of Directors	7 526	6 386
Jameel al-Hawamdeh	General Manager	22 562	22 562
Al Munjed information technology	Sister company	679	189
Qais Munjed Sukhtian	Member of Board of Directors	2 987	1 847
Amber Renewable Energy Company	Sister company	101 112	1 149
		<b>1 160 365</b>	<b>389 963</b>

**Checks**

	<b>2022 JD</b>	<b>2021 JD</b>
Postdated checks	85 020	121 754

**B. Consolidated statement of income items**

	<b>2022 JD</b>	<b>2021 JD</b>
Transportation	(10 200)	(9 900)
Chairman assignment fees	(36 000)	(36 000)
Rent	(25 650)	(25 650)

**Executive administration benefits**

	<b>2022 JD</b>	<b>2021 JD</b>
Salaries and other benefits	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>

**25) Contingent liabilities**

As of the date of the consolidated financial statements, the Group have Contingent liabilities as follow:

	<b>2022 دينار</b>	<b>2021 دينار</b>
Bank guarantee	390 250	458 300
Tax lawsuits	922 254	365 376
lawsuits	147 550	75 000
	<b>1 460 054</b>	<b>898 676</b>

## **26) 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. Noting that it has made a significant adjustment as disclosed in Note 14.

Capital comprises share capital, reserves and accumulated losses, and is measured at 6 350 720 JD as at 31 December 2022 (2021: 7 580 441 JD).

## **27) 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 group's financial statements are disclosed below. The Group 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.

**28) Comparative Figures**

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