



مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	
٥-٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٨	قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٣٣-١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

### الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، 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.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة. 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 حول التدقيق.

### فقرة توكيدية

- كما هو وارد في إيضاح رقم (٢) تم تزويدنا بالقوائم المالية المدققة من قبل مدقق حسابات آخر للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وقد أصدر تقريره غير المتحفظ حولهم.
- كما هو وارد في إيضاح رقم (١١) هناك شقتين للمجموعة تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠.٠٠٠ دينار، قامت الإدارة بالإعتراف بالإيراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعتها بانتقال جميع المخاطر الجوهرية إلى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً.
- كما هو وارد في إيضاح رقم (١١) تتضمن الأراضي المعدة للبيع كلفة أراضي بقيمة ٢٩٠ ٤٠٨ دينار، لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الأراضي والمساحة لصالح المجموعة بعد، والتي تمثل جزء من قيمة الأراضي المحولة من شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الأصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراخ للتطوير العقاري وشركة بيت التمويل الكويتي – الأردن.

## 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 الإستثمارات العقارية / أراضي

تشكل الإستثمارات في الأراضي ما نسبته ٦٤% 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 الإستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الموحدة لتلك الفترة وعليه يعتبر تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية / أراضي أمراً هاماً لتدقيقنا.

## نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

إن إجراءات التدقيق المتبعة تضمنت فهم لإجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الإستثمارات العقارية وفحص لنظام الرقابة الداخلي ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى خبراء عقاريين واحتساب متوسط القيمة العادلة لتلك التقييمات وقيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للإستثمارات 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 جوهريّة. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

## مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، 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 الجوهريّة، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها.

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

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، 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 يشتمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

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

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

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان 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 هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري خلال سنة ٢٠٢٣ 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.

المجموعة المهنية العربية

نسبم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٢٨ آذار ٢٠٢٤



مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

١ كانون الثاني ٢٠٢٢ معدلة (إيضاح ٣٥) دينار	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ معدلة (إيضاح ٣٥) دينار	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ دينار	إيضاحات	الموجودات
				<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٢٠٧٠٨١٩٥	٢٠١٦٦٤٢٠	١٩٦٦٩٣٥٦	٣	ممتلكات ومعدات
٨٢٥٠٠	٨٢٥٠٠	٨٢٥٠٠	٤	موجودات غير ملموسة
١٧٠١٦٥٢٣	١٧٢٦٢٩٦٦	١٧٤٦٧٤٩٨	٥	مشاريع تحت التنفيذ
٩٠٥٤٨٣٥	١١٥٤٨٠١٢	٩٠٥٤٨٣٥	٦	استثمارات عقارية
١٦٤٦١٩٥٤	١٧٢٠١٩١١	١٤٢٤٢٢٩٦	٧	ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
٤٢٣١٥١	٧٠٠٢٤	٦٣٦٥١	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٢٨٣٤٢	١١٠٣٩١	٣٥٧٥٤	٩	أوراق قبض تستحق لأكثر من سنة
٢٨٥٠٠	٩٥٠٠	٠٠٠	١٠	شيكات برسم التحصيل تستحق لأكثر من سنة
٦٤٠٠٤٠٠٠	٦٦٤٥١٧٢٤	٦٠٦١٥٨٩٠		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
				<b>موجودات متداولة</b>
١٥٧٥٦٩١٥	٩٥٢٤٢٠٧	٩١٣٦٥٨٩	١١	أراضي معدة للبيع
٤٣٠٧٩٢	٣٦٣٠٣٤	٢٤٥٧٤٣	١٢	مخزون
٣٧٧٧٤٣٦	٢٢٣٨٦٠٧	١٦٢٨٢٣٤	١٣	أرصدة مدينة أخرى
٥٤٣٦٥	٥٤٧	٠٠٠	٣١	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٣٧٣٨٣٦	٣٩٦٢١٦	٩١٨٢٤٥	١٤	ذمم مدينة
٢٤٣٨٠٣	١٤٢٦٨٨	٩٥٩٠٩	٩	أوراق قبض تستحق خلال السنة
٢٠١٩٠٢	٢١٤٣٣٩	٢٤١٠٣٤	١٠	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال السنة
٣٧٦١١	٤١٣٩١١	١٠٤٢٨٦	١٥	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٢٠٨٧٦٦٦٠	١٣٢٩٣٥٤٩	١٢٣٧٠٠٤٠		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
٨٤٨٨٠٦٦٠	٧٩٧٤٥٢٧٣	٧٢٩٨٥٩٣٠		<b>مجموع الموجودات</b>
			١٦	<b>حقوق الملكية</b>
٤٠٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠٠		رأس المال
١٦٤٠٠٠٠٠	٨٨٠٤٨٠٣	٨٨٠٤٨٠٣		علاوة إصدار
٢٧٢٦٥٠٤	٢٦١٦٠٣٣	٢٦٢٤٣٧٤		احتياطي إجباري
١٧٥١٥٧	١٧٥١٥٧	١٧٥١٥٧		احتياطي اختياري
(٥٦٦٣٨٦)	(٧١٣٨١٥)	(٧١٥٧١٨)		احتياطي القيمة العادلة
(٦٣٢٧٥٦٢)	(٣٩٤٤٥٧٨)	(٤٧٥٤٣٤٧)		خسائر متراكمة
٥٢٤٠٧٧١٣	٤٦٩٣٧٦٠٠	٤٦١٣٤٢٦٩		<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
٩٢٣٨٠٥	٠٠٠	٠٠٠		حقوق غير المسيطرين
٥٣٣٣١٥١٨	٤٦٩٣٧٦٠٠	٤٦١٣٤٢٦٩		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
				<b>مطلوبات غير متداولة</b>
١٢٨٢٦٨٢٦	١٠٣٥٤٨٢٦	١٠٨٤٠٦٧٩	١٧	قروض تستحق لأكثر من سنة
٦١٣٢٣٠	١٤٤٠٠٠	٥٤٤٩٤٠	١٨	تسهيلات ائتمانية بالمراجعة تستحق لأكثر من سنة
٧٨١٧٠٣٤	٩٢٠٤٣٠٥	٦٢١٦٨٠٥	١٩	التزامات عقد استئجار تمويلي تستحق لأكثر من سنة
٦٣٨٧٩	٦١٠٣٦	٠٠٠		شيكات آجلة تستحق لأكثر من سنة
٢١٣٢٠٩٦٩	١٩٧٦٤١٦٧	١٧٦٠٢٤٢٤		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
				<b>مطلوبات متداولة</b>
٢٥١٦٤٨٠	٣٠٠٣٥٨	١٢٤٠٠٠٨	١٧	قروض تستحق خلال سنة
٨٩٥٣٨٧	٦٣٩٥٨٩	١٠٠٠٠٠	١٨	تسهيلات ائتمانية بالمراجعة تستحق خلال سنة
١١٦٨٩٩٢	٩٧٣٤٠٣	١٩٨٠٧٨١	١٩	التزامات عقد استئجار تمويلي تستحق خلال سنة
٠٠٠	٠٠٠	٩٤٢٧٥	٣١	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٤٠٦٢٨٤	٣٠٣٧٩٣	٢٤٣٨٧٠	٢٠	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
١٤١٢٣٦٧	٢٤٣٧٦٨٤	٢٥٨٩٨٠٨	٢١	أرصدة دائنة أخرى
١٧٨٣٢٤٠	٢٤٧٠٤٤٨	٦٥٦٨١٧	٢٢	ذمم دائنة
٢٨٢٠٣٣	٧١٥٧٢٣	١٣٢٧٠٠١		دفعات مقدمة على حساب بيع أراضي
٧٦٧٤٠١	١١٥٩٩٨٢	٢٧٧٩٦		بنوك دائنة
٩٩٥٩٨٩	١٣٤٢٥٢٦	٩٨٨٨٨١		شيكات آجلة تستحق خلال سنة
١٠٢٢٨١٧٣	١٣٠٤٣٥٠٦	٩٢٤٩٢٣٧		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
٣١٥٤٩١٤٢	٣٢٨٠٧٦٧٣	٢٦٨٥١٦٦١		<b>مجموع المطلوبات</b>
٨٤٨٨٠٦٦٠	٧٩٧٤٥٢٧٣	٧٢٩٨٥٩٣٠		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

**قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣**

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
معدلة (إيضاح ٣٥)	دينار		
دينار			
٧ ٤٠٨ ٣٢٤	١٣ ٧٤٩ ٤٩٦	٢٣	إيرادات تشغيلية
(٦ ٨٥٥ ٠٢٠)	(١١ ٧٣٧ ٤٧٩)	٢٣	كافة الإيرادات
٥٥٣ ٣٠٤	٢ ٠١٢ ٠١٧	٢٣	مجمول الربح
(١ ١٧٧ ٧٥٣)	(١ ١٥٧ ٣٧٢)	٢٤	مصاريف إدارية
(٧٣ ٤٩٤)	(٣٦ ٢٣٢)	٢٥	مصاريف بيع وتسويق
(١ ٣٨٨ ٦٠٣)	(١ ٥٥١ ٦٤٢)		تكاليف تمويل
(١٨٩ ٩٤٤)	...	٢	أثر زيادة نسبة تملك شركة تابعة
(٨٥٩ ٣٥٧)	...	٧	مخصص تدني ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
(٤٠٢ ٧٩٢)	...	١١	مخصص تدني أراضي معدة للبيع
(٣١ ٧٨٠)	...		مصاريف ورسوم قضايا تحكيم
(٨٩ ٥٠٥)	...		مخصص التزامات محتملة
(٤٢ ٣٧٧)	...		مخصص اجازات
(٤٠ ٢٨٣)	(٥١ ٦٤٧)		إيرادات ومصاريف أخرى بالصادفي
(٣ ٧٤٢ ٥٨٤)	(٧٨٤ ٨٧٦)		خسارة السنة قبل الضريبة
(٦١ ٧٩٠)	(١٧ ٥١٥)	٢٠	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(٣ ٨٠٤ ٣٧٤)	(٨٠٢ ٣٩١)		خسارة السنة بعد الضريبة
(٠,٠٩٥)	(٠,٠٢٠)	٢٦	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

٢٠٢٢ معدلة (إيضاح ٣٥) دينار	٢٠٢٣ دينار	خسارة السنة
(٣ ٨٠٤ ٣٧٤)	(٨٠٢ ٣٩١)	
(١ ٦٢٧)	(١٨٢)	بنود الدخل الشامل الآخر
(٦٤ ١١٢)	(٧٥٨)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٣ ٨٧٠ ١١٣)	(٨٠٣ ٣٣١)	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		الخسارة والدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها



رأس المال	علاوة إصدار	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	احتياطي القيمة العادلة	خسائر متراكمة	مجموع حقوق المساهمين	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٤٠.٠٠٠.٠٠٠	١٦.٤٠٠.٠٠٠	٢.٧٢٤.٥٠٠	١٧٥.١٥٧	(٥٦٦.٣٨٦)	(٦.٣٧٨.٧٣٦)	٥٢.٣٥٤.٥٣٥	٩٢٣.٨٠٥	٥٣.٢٧٨.٣٤٠
٠٠٠	٠٠٠	٢.٠٠٤	٠٠٠	٠٠٠	٥١.١٧٤	٥٣.١٧٨	٠٠٠	٥٣.١٧٨
٤٠.٠٠٠.٠٠٠	١٦.٤٠٠.٠٠٠	٢.٧٢٦.٤٠٥	١٧٥.١٥٧	(٥٦٦.٣٨٦)	(٦.٣٢٧.٥٦٢)	٥٢.٤٠٧.٧١٣	٩٢٣.٨٠٥	٥٣.٣٣١.٥١٨
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٣.٨٠٤.٣٧٤)	(٣.٨٠٤.٣٧٤)	٠٠٠	(٣.٨٠٤.٣٧٤)
٠٠٠	(٥.٩٩٥.١٩٧)	(١٢٠.٤٧١)	٠٠٠	٠٠٠	٦.١١٥.٦٦٨	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٠٠٠	(١.٦٠٠.٠٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(١.٦٠٠.٠٠٠)	٠٠٠	(١.٦٠٠.٠٠٠)
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(١.٦٢٧)	٠٠٠	(١.٦٢٧)	٠٠٠	(١.٦٢٧)
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٦٤.١١٢)	(٦٤.١١٢)	٠٠٠	(٦٤.١١٢)
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٩٢٣.٨٠٥)	(٩٢٣.٨٠٥)
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(١٤٥.٨٠٢)	١٤٥.٨٠٢	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٠٠٠	٠٠٠	١٠.٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(١٠.٠٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٤٠.٠٠٠.٠٠٠	٨.٨٠٤.٨٠٣	٢.٦١٦.٠٣٣	١٧٥.١٥٧	(٧١٣.٨١٥)	(٣.٩٤٤.٥٧٨)	٤٦.٩٣٧.٦٠٠	٠٠٠	٤٦.٩٣٧.٦٠٠
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٨٠٢.٣٩١)	(٨٠٢.٣٩١)	٠٠٠	(٨٠٢.٣٩١)
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(١٨٢)	٠٠٠	(١٨٢)	٠٠٠	(١٨٢)
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٧٥٨)	(٧٥٨)	٠٠٠	(٧٥٨)
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	١.٧٢١	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٠٠٠	٠٠٠	٨.٣٤١	٠٠٠	٠٠٠	(٨.٣٤١)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٤٠.٠٠٠.٠٠٠	٨.٨٠٤.٨٠٣	٢.٦٢٤.٣٧٤	١٧٥.١٥٧	(٧١٥.٧١٨)	(٤.٧٥٤.٣٤٧)	٤٦.١٣٤.٢٦٩	٠٠٠	٤٦.١٣٤.٢٦٩

رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ قبل التعديل

تعديلات سنوات سابقة - إيضاح ٣٥

رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ المعدل

الخسارة المعدلة والدخل الشامل للسنة

إطفاء خسائر (إيضاح ١٦)

أرباح موزعة (إيضاح ١٦)

التغير في القيمة العادلة

خسائر بيع موجودات مالية

أثر زيادة نسبة تملك شركة تابعة

المحول من احتياطي القيمة العادلة

المحول الى الاحتياطي الإجباري

رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ المعدل

الخسارة والدخل الشامل للسنة

التغير في القيمة العادلة

خسائر بيع موجودات مالية

المحول من احتياطي القيمة العادلة

المحول الى الاحتياطي الإجباري

رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

## بموجب تعليمات السلطات الرقابية

يحظر التصرف باحتياطي القيمة العادلة بما في ذلك الرسمة 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 ٣٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

٢٠٢٢ معدلة دينار	٢٠٢٣ دينار	ايضاحات	الأنشطة التشغيلية
(٣ ٧٤٢ ٥٨٤)	(٧٨٤ ٨٧٦)		خسارة السنة قبل الضريبة
			<b>تعديلات</b>
٦٧٥ ٥٨٤	٦٥٥ ٨١٠	٣	استهلاكات
٨٥٩ ٣٥٧	...	٧	مخصص تدني ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
...	(١٩٥ ١٦٤)	٧	رد مخصص تدني ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي انتفت الحاجة اليه
١ ٣٨٨ ٦٠٣	١ ٥٥١ ٦٤٢		تكاليف تمويل
٤٠٢ ٧٩٢	...	١١	مخصص تدني أراضي معدة للبيع
...	(٤٣ ٧٦٩)		رد مخصص تدني أراضي معدة للبيع انتفت الحاجة اليه
٨٩ ٥٠٥	...		مخصص التزامات محتملة
٤٢ ٣٧٧	...		مخصص اجازات
١٨٩ ٩٤٤	...		أثر زيادة نسبة تملك شركة تابعة
...	١ ٠٢٢		خسائر استبعاد ممتلكات ومعدات
(٥٧ ٣٨٩)	(٨ ٦٣٢)	١١	<b>التغير في راس المال العامل</b>
٢ ٣٥٦ ٤٩٨	٤٤٠ ٠١٩	١١	اضافات على أراضي معدة للبيع
١ ٥٣٨ ٨٢٩	٦١٠ ٣٧٣		المباع من أراضي معدة للبيع
٦٧ ٧٥٨	١١٧ ٢٩١		أرصدة مدينة أخرى
(٢٢ ٣٨٠)	(٥٢٢ ٠٢٩)		مخزون
٦ ٥٦٣	(١٧ ١٩٥)		ذمم مدينة
٢١٩ ٠٦٦	١٢١ ٤١٦		شيكات برسم التحصيل
٤٨ ٢٠٠	٤٤٩ ٦٣١		أوراق قبض
٤٣٣ ٦٩٠	٦١١ ٢٧٨		أرصدة دائنة أخرى
٦٨٧ ٢٠٨	(١ ٨١٣ ٦٣١)		دفعات مقدمة على حساب بيع أراضي
(١٦٤ ٢٨١)	(٧٧ ٤٣٨)	٢٠	ذمم دائنة
٥ ٠١٩ ٣٤٠	١ ٠٩٥ ٧٤٨		ضريبة دخل مدفوعة
			<b>صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(١٣٣ ٨٠٩)	(١٥٩ ٧٦٨)	٣	ممتلكات ومعدات
(٢٤٦ ٤٤٣)	(٢٠٤ ٥٣٢)	٥	مشاريع تحت التنفيذ
...	٢ ٤٩٣ ١٧٧		استثمارات عقارية
(٥٦١ ٦٨٤)	٣ ١٥٤ ٧٧٩		ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
٢٨٧ ٣٨٨	٥ ٤٣٣		بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١ ١١٣ ٧٤٩)	...		دفعات لزيادة نسبة تملك شركة تابعة
(١ ٧٦٨ ٢٩٧)	٥ ٢٨٩ ٠٨٩		<b>صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</b>
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
(٧٢٥ ٠٢٨)	(١٣٨ ٦٤٩)		تسهيلات ائتمانية بالمراجحة
(١ ٩٨٨ ١٢٢)	(١ ٨٩٨ ٦٩٣)		قروض
٣٩٢ ٥٨١	(١ ١٣٢ ١٨٦)		بنوك دائنة
١ ١٩١ ٦٨٢	(١ ٣٥٥ ٩٢٦)		التزامات عقد استئجار تمويلي
٥٣ ٨١٨	٩٤ ٨٢٢		ذمم جهات ذات علاقة
٣٤٣ ٦٩٤	(٤١٤ ٦٨١)		شيكات آجلة
(١ ٣٨٨ ٦٠٣)	(١ ٥٥١ ٦٤٢)		تكاليف تمويل مدفوعة
٨٤٥ ٢٣٥	(٢٩٧ ٥٠٧)		امانات مساهمين
(١ ٦٠٠ ٠٠٠)	...		أرباح موزعة
(٢ ٨٧٤ ٧٤٣)	(٦ ٦٩٤ ٤٦٢)		<b>صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
٣٧٦ ٣٠٠	(٣٠٩ ٦٢٥)		<b>صافي التغير في النقد وما في حكمه</b>
٣٧ ٦١١	٤١٣ ٩١١	١٥	النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
٤١٣ ٩١١	١٠٤ ٢٨٦	١٥	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

## (١) عام

تأسست شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٨ حزيران ٢٠٠٦ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤١٠) برأسمال قدره ٤٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار.

من أهم غايات المجموعة المساهمة بشركات أخرى والمشاركة مع الغير، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها، إدارة واستثمار وتملك وإيجار وتأجير المجمعات السكنية والتجارية، تمويل الشركات الحليفة والتابعة، رهن أموال المجموعة المنقولة وغير المنقولة ضماناً لديون الشركات الحليفة والتابعة حسب القوانين والأنظمة، كفالة ديون الشركات الحليفة والتابعة بما يحقق مصلحة المجموعة، تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة، وشراء وتملك الأسهم والسندات والأوراق المالية.

يتم توحيد القوائم المالية للمجموعة مع القوائم المالية لشركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات والتي تملك ما نسبته ١,٢٪ من اسهم شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٢٤ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

## (٢) التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣:

### معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٧) عقود التأمين

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

تم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للمجموعة.

### 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 المنشآت لتقنيات القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

تم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للمجموعة.

### 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 أقدم فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة مقدمة، يجب أيضاً الاعتراف بأصل ضريبي مؤجل (بشرط توفر ربح كاف خاضع للضريبة) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بعقود الإيجار وإلغاء التزامات.

تم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للمجموعة.

### أسس إعداد القوائم المالية

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

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

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

### أسس توحيد القوائم المالية

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصاريف فيما بين الشركة والشركات التابعة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم، يتم توحيد القوائم المالية للشركات التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى تتوقف عن السيطرة.

لغرض توحيد القوائم المالية يتم إلغاء الأرباح والخسائر للشركات الحليفة المحاسب عنها بطريقة الملكية والناجاة عن التعامل مع الشركة المستثمرة مقابل حساب الاستثمار في الشركات الحليفة.

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، والتي تم تدقيقها من قبل مدقق حسابات آخر. إن الشركات التابعة المتضمنة في القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

نسبة التملك		النشاط الرئيسي	رأس المال		
٢٠٢٢	٢٠٢٣		٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٪١٠٠	٪١٠٠	سياحية	٧ ٣٢٩ ١٤٦	٧ ٣٢٩ ١٤٦	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية*
٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	٥ ٣٤٨ ٢٣٨	٥ ٣٤٨ ٢٣٨	شركة برج الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	٥ ٣٤٠ ٣٨٤	٥ ٣٤٠ ٣٨٤	شركة الإطلالة للإستثمار والتطوير العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	مقاولات	٣٢٥ ٠٠٠	٣٢٥ ٠٠٠	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية
٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	١٠٠ ٠٠٠	١٠٠ ٠٠٠	شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة الزنبق للإستثمار والتطوير العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة السامق للإستثمار والتطوير العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة الساقى للإستثمار والتطوير العقاري
٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة النسائم للإستثمار والتطوير العقاري

\*بتاريخ ١١ كانون الثاني ٢٠٢٢ قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بزيادة نسبة ملكيتها لتصبح ١٠٠٪ من رأس مال شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية وذلك بموجب قرار الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٦ كانون الأول ٢٠٢١، حيث نتج عن زيادة نسبة التملك في شركة عمان المتطورة خسارة بقيمة ٩٤٤ ١٨٩ دينار، وبناء عليه تم إلغاء أرصدة حقوق غير المسيطرين كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

### 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 تفيد بأنه يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استخدامها من قبل الرئيس التنفيذي وصانع القرار الرئيسي للمجموعة.

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

### ممتلكات ومعدات

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

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

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

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

%	
١٥	أجهزة ومعدات
٢	مشروع الطاقة الشمسية
٢	مباني
١٠	ملاعب ومساح
٢٠ - ٣٥	أجهزة كمبيوتر و برامج
٩	ديكورات و مزروعات
١٠	عدد و أدوات
٢٠	أدوات ولوازم مطبخ
١٥ - ١٠	أثاث ومفروشات
١٥	سيارات
١٠ - ٢	كرفانات

### موجودات غير ملموسة

يتم تصنيف الموجودات غير الملموسة على أساس تقدير عمرها الزمني لفترة محددة أو لفترة غير محددة. ويتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر زمني محدد خلال هذا العمر ويتم قيد الإطفاء في قائمة الدخل الشامل الموحدة. أما الموجودات غير الملموسة التي عمرها الزمني غير محدد فيتم مراجعة التدني في قيمتها في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

### مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الأراضي وكلفة التطوير والمصاريف المباشرة. لا يتم البدء باستهلاك المشاريع تحت التنفيذ حتى يتم الانتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام.

### مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

تمثل المشاريع تحت التنفيذ إجمالي المبالغ التي لم يصدر بها فواتير والمتوقع تحصيلها من العملاء مقابل العمل المنجز المتعاقد عليه لتاريخه. يتم قياسها بالكلفة مضافاً إليها الأرباح المعترف بها لتاريخه مطروحاً منها الأعمال المنجزة والخسائر المعترف بها. تشمل الكلفة جميع التكاليف ذات العلاقة المباشرة لمشروع محدد والمصاريف الموزعة المباشرة وغير المباشرة والتي حدثت ضمن أنشطة العقد بناءً على الطاقة الإنتاجية الطبيعية.

يتم عرض المشاريع تحت التنفيذ كبنء منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة لجميع العقود التي تجاوزت تكاليفها المتكبدة والأرباح المعترف بها أعمالها المنجزة، إذا تجاوزت الأعمال المنجزة التكاليف المتكبدة والأرباح المعترف بها، عنءا يتم عرض الفرق كإيرادات مستحقة في قائمة المركز المالي الموحدة.

### تملك شركة تابعة

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

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

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

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

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

### استثمارات عقارية

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 إءارية.

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 نشء.

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية كموجودات فقط إذا كان من المحتمل أن تتءقق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمارات العقارية إلى المشروع ويمكن قياس كلفة 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 مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة. يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية 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 الشامل الموحدة. يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الشامل 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 لإتمام 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.

#### النقد وما في حكمه

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

#### الجهات ذات العلاقة

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

#### قروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### تكاليف الاقتراض

تكاليف الاقتراض المباشرة المتعلقة بشراء أو إنتاج أصل والذي يتطلب بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المستهدف أو للبيع، تتم رسملتها 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.

### عقود الاستئجار التمويلي

تصنف عقود الاستئجار والتي تتطلب شروط التعاقد فيها على تحمل المستأجر بصورة جوهرية لجميع المخاطر والمنافع المترتبة على الملكية كعقود استئجار تمويلي.

عند الاعتراف الأولي يتم قياس الموجودات المستأجرة بعقود استئجار تمويلي بالمبلغ المساوي للقيمة العادلة لتلك الموجودات أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار أيهما أقل، لاحقاً للاعتراف الأولي، يتم المحاسبة عن تلك الموجودات باتباع السياسة المحاسبية التي تنطبق على تلك الموجودات حسب طبيعتها. يتم استهلاك الموجودات المرسلة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها أو مدة عقد الاستئجار أيهما أقصر.

تظهر الممتلكات المستأجرة بعقود تأجير تمويلي والمصنفة في قائمة المركز المالي الموحدة بمسمى ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي بالقيمة المدرجة والتي تمثل صافي القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الاستئجار.

### ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

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

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

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة 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.

صدر قانون ضريبة الدخل المعدلة رقم (٣٨) لعام ٢٠١٨ ، 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.

### ذمم دائنة ومستحقات

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

### التقاص

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

### مخصصات

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



#### مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

يتم تسجيل التعويضات السنوية المدفوعة للموظفين الذين يتركون الخدمة على حساب مخصص ترك الخدمة عند دفعها، وتؤخذ الزيادة في التعويضات المدفوعة عن المخصص المستدرك في قائمة الدخل الشامل الموحدة عند دفعها. ويتم أخذ مخصص الالتزامات المترتبة على المجموعة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين في قائمة الدخل الشامل 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 في السجلات للموجودات المالية في تاريخ المركز المالي الموحد لتحديد فيما إذا كانت هناك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.

#### القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية، في حال 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 الشامل 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.

#### تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم الاعتراف بالإيراد المتأتي من الأراضي والشقق المباعة بسعر البيع بموجب عقود مطروحاً منها الخصومات ويتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المجموعة بتحويل المخاطر الهامة ومنافع ملكية الأراضي والشقق للمشتري وألا تحفظ المجموعة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية ولا بالرقابة الفعالة على الأراضي والشقق المباعة وإمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة، واحتمالية أن تتدفق المنافع الإقتصادية إلى المشروع ويمكن قياس الكلفة التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة.

يتم إثبات إيرادات عقود الإنشاءات وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز على أساس التكلفة يضاف إليها نسبة مئوية من هذه التكلفة ويتم إثبات الإيرادات والمصاريف الأخرى طبقاً لأساس الاستحقاق.

يتم تسجيل العمولات كإيرادات عند تقديم الخدمات المتعلقة بها، ويتم الاعتراف بأرباح أسهم الشركات عند تحققها (إقرارها من الهيئة العامة للمساهمين).

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

### العملات الأجنبية

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

### الربح للسهم

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

### استخدام التقديرات

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

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

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل 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 المقطع في حالة الوصول إلى تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن السنة السابقة.

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

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(٣) ممتلكات ومعدات

القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية
٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢
معدلة	معدلة	معدلة	معدلة	معدلة	معدلة	معدلة	معدلة	معدلة	معدلة	معدلة
٣٥	٣٥	٣٥	٣٥	٣٥	٣٥	٣٥	٣٥	٣٥	٣٥	٣٥
١٠.٠٧٢ ٣٤٩	١٠.٠٧٢ ٣٤٩	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	١٠.٠٧٢ ٣٤٩	٠٠٠	٠٠٠	١٠.٠٧٢ ٣٤٩	أراضي
٧٢١ ٩٣٤	٦٩٩ ١٣٦	٦٠ ٧٩٤	٠٠٠	٢٢ ٧٩٨	٣٧ ٩٩٦	٧٥٩ ٩٣٠	٠٠٠	٠٠٠	٧٥٩ ٩٣٠	مشروع الطاقة الشمسية
٢١ ٧٨٥	١٠ ٤٧٢	١٠٢ ٤٧٤	(٨٥٩)	١٢ ٠٥١	٩١ ٢٨٢	١١٢ ٩٤٦	(١ ٨٨١)	١ ٧٦٠	١١٣ ٠٦٧	أجهزة ومعدات
٢١٧ ٢٧٩	١٦٧ ٧٤٨	٥٢٦ ٩٥٥	(٣ ٦٧٠)	٨٢ ٠١٠	٤٤٨ ٦١٥	٦٩٤ ٧٠٣	(٣ ٦٧٠)	٣٢ ٤٧٩	٦٦٥ ٨٩٤	أثاث ومفروشات
٣٩ ٧٨٨	٢٥ ٢٢٣	١٢٤ ٦٨٦	٠٠٠	١٤ ٥٦٥	١١٠ ١٢١	١٤٩ ٩٠٩	٠٠٠	٠٠٠	١٤٩ ٩٠٩	سيارات
١٦٢ ٥٠٨	١٦١ ١٥١	٢٨ ٣٦١	٠٠٠	٤ ٩٥٧	٢٣ ٤٠٤	١٨٩ ٥١٢	٠٠٠	٣ ٦٠٠	١٨٥ ٩١٢	كرفانات
٦ ٥٧٧ ٧١٣	٦ ٥١٧ ٩٧١	٧٧٨ ٦٥٨	٠٠٠	١٤٥ ٠٧٥	٦٣٣ ٥٨٣	٧ ٢٩٦ ٦٢٩	٠٠٠	٨٥ ٣٣٣	٧ ٢١١ ٢٩٦	مباني
٦١٩ ٥٤٩	٦٠٦ ٦٥٥	١٠٣ ٧١٢	٠٠٠	١٤ ١٨٧	٨٩ ٥٢٥	٧١٠ ٣٦٧	٠٠٠	١ ٢٩٣	٧٠٩ ٠٧٤	ملاعب ومساح
٥٢ ٦٣٥	٤٥ ١٧٧	٥٨ ٣٠٦	٠٠٠	١٤ ٩٠٦	٤٣ ٤٠٠	١٠٣ ٤٨٣	٠٠٠	٧ ٤٤٨	٩٦ ٠٣٥	أدوات و لوازم مطبخ
٢٠ ١٣٢	٠٠٠	٢٣٢ ٤١٢	٠٠٠	٢٤ ٢٤٥	٢٠٨ ١٦٧	٢٣٢ ٤١٢	٠٠٠	٤ ١١٣	٢٢٨ ٢٩٩	أجهزة كمبيوتر و برامج
٩٨٠ ٧٢٤	٩٣٣ ١٣٢	٢٩٧ ٤٣٢	٠٠٠	٤٩ ٠٨٨	٢٤٨ ٣٤٤	١ ٢٣٠ ٥٦٤	٠٠٠	١ ٤٩٦	١ ٢٢٩ ٠٦٨	ديكورات و مزروعات
٦٨٠ ٠٢٤	٤٣٠ ٣٤٢	١ ٣٩٢ ٥٠٣	٠٠٠	٢٧١ ٩٢٨	١ ١٢٠ ٥٧٥	١ ٨٢٢ ٨٤٥	٠٠٠	٢٢ ٢٤٦	١ ٨٠٠ ٥٩٩	عدد و أدوات
٢٠ ١٦٦ ٤٢٠	١٩ ٦٦٩ ٣٥٦	٣ ٧٠٦ ٢٩٣	(٤ ٥٢٩)	٦٥٥ ٨١٠	٣ ٠٥٥ ٠١٢	٢٣ ٣٧٥ ٦٤٩	(٥ ٥٥١)	١٥٩ ٧٦٨	٢٣ ٢٢١ ٤٣٢	المجموع

٤) موجودات غير ملموسة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٨٢ ٥٠٠	٨٢ ٥٠٠	علامات تجارية

٥) مشاريع تحت التنفيذ

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣ ٨٥٨ ٠٠٠	٣ ٨٥٨ ٠٠٠	أراضي
١٣ ٤٠٤ ٩٦٦	١٣ ٦٠٩ ٤٩٨	تكاليف إنشاءات
١٧ ٢٦٢ ٩٦٦	١٧ ٤٦٧ ٤٩٨	

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
١٧ ٠١٦ ٥٢٣	١٧ ٢٦٢ ٩٦٦	الرصيد في بداية السنة
٢٤٦ ٤٤٣	٢٠٤ ٥٣٢	إضافات
١٧ ٢٦٢ ٩٦٦	١٧ ٤٦٧ ٤٩٨	الرصيد في نهاية السنة

يمثل هذا البند في معظمه كلفة أراضي وأعمال التصاميم والإنشاءات والمصاريف المباشرة الأخرى لغاية تنفيذ مشروع البرج التجاري الخاص بشركة برج الديرة بموجب عقد استئجار تمويلي لقطعة أرض مع شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٤ أيلول ٢٠٠٨. إن الأرض والمشروع المقام عليها مرهون لصالح البنك الإسلامي الأردني مقابل التسهيلات الممنوحة لشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. تبلغ الكلفة المتوقعة لإنهاء مشروع برج الديرة ٢ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار ويتوقع الانتهاء منه خلال سنة ٢٠٢٥. بلغت القيمة العادلة للمشروع ٢١ ٤٥٨ ٢٧٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.

٦) استثمارات عقارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
١١ ٥٤٨ ٠١٢	٩ ٠٥٤ ٨٣٥	أراضي

إن تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٩ ٠٥٤ ٨٣٥	١١ ٥٤٨ ٠١٢	الرصيد في بداية السنة
٢ ٤٩٣ ١٧٧	٠٠٠	المحول من أراضي معدة للبيع*
٠٠٠	(٢ ٤٩٣ ١٧٧)	كلفة أراضي مبيعة
١١ ٥٤٨ ٠١٢	٩ ٠٥٤ ٨٣٥	

\*يمثل هذا البند قيمة قطعة أرض مملوكة لشركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري والتي تم بيعها بموجب وكالة غير قابلة للعزل لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (شركات تابعة مملوكة ١٠٠٪) مطروحاً منها أثر قيود التوحيد، وقد تم بيع قطعة الأرض لطرف خارج المجموعة خلال سنة ٢٠٢٣.

(٧) ممتلكات بموجب عقود استئجار تمويلي

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
معدلة ايضاح ٣٥		
دينار	دينار	
١٨.٦١.٢٦٨	١٤.٩٠٦.٤٨٩	كلفة الأراضي والتحسينات *
(٨٥٩.٣٥٧)	(٦٦٤.١٩٣)	مخصص تدني **
١٧.٢٠١.٩١١	١٤.٢٤٢.٢٩٦	

\* إن تفاصيل الحركة على كلفة الأراضي والتحسينات كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
معدلة ايضاح ٣٥		
دينار	دينار	
١٦.٤٦١.٩٥٤	١٨.٠٦١.٢٦٨	الرصيد في بداية السنة
٩٨٧.٢٥٠	٥٩٨.٤٧٠	تحسينات وتكاليف تمويل خلال السنة
١.٠٣٧.٦٣٠	٠٠٠	اراضي مستأجرة تمويلياً خلال السنة
(٤٢٥.٥٦٦)	(٣.٧٥٣.٢٤٩)	كلفة اراضي مباعه
١٨.٠٦١.٢٦٨	١٤.٩٠٦.٤٨٩	الرصيد في نهاية السنة

\*\* إن تفاصيل الحركة على مخصص التدني كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٠٠٠	٨٥٩.٣٥٧	الرصيد في بداية السنة
٨٥٩.٣٥٧	٠٠٠	مخصص خلال السنة
٠٠٠	(١٩٥.١٦٤)	رد مخصص تدني انتفت الحاجة اليه
٨٥٩.٣٥٧	٦٦٤.١٩٣	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستأجرة تمويلياً ٤٠٣ ٨١٧ ١٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠٢٢: ١٨ ٣٥٣ ٠٠٩ دينار).

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٦.٩٦١	٥٨٨	أسهم متوفر لها أسعار سوقية
٦٣.٠٦٣	٦٣.٠٦٣	أسهم غير متوفر لها أسعار سوقية *
٧٠.٠٢٤	٦٣.٦٥١	

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

(٩) أوراق قبض

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
١١.١٣٦	٢٦.٩٢٥	مستحقة ومتأخرة السداد
٤١.٥٦٨	٢١.٣٧٥	١ - ٣ أشهر
٣٤.٧٥٣	١٦.٤٠١	٤ - ٦ أشهر
٢٩.٤٤٣	١٧.٣٦٤	٧ - ٩ أشهر
٢٥.٧٨٨	١٣.٨٤٤	١٠ - ١٢ شهر
٧٤.٦٣٧	٢٩.٠٧٤	تستحق خلال سنتين
٢٩.٠٧٤	٦.٦٨٠	تستحق خلال ٣ سنوات
٦.٣٦٠	٠٠٠	تستحق خلال ٤ سنوات
٣٢٠	٠٠٠	تستحق خلال ٥ سنوات
٢٥٣.٠٧٩	١٣١.٦٦٣	

(١٠) شيكات يرسم التحصيل

٢٠٢٢		٢٠٢٣	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
٩٥٠٠	٢١٤ ٣٣٩	٠٠٠	٢٤١ ٠٣٤

شيكات بالصندوق ولدى البنوك

(١١) أراضي معدة للبيع

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
٩٩٣٢ ٣٠٥	٩٥٠٠ ٩١٨
(٤٠٨ ٠٩٨)	(٣٦٤ ٣٢٩)
٩٥٢٤ ٢٠٧	٩١٣٦ ٥٨٩

أراضي\*  
مخصص تدني

\*يوجد شقتين مملوكتين للمجموعة تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موقعة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠ ٠٠٠ دينار، قامت الادارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بإنتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقا.

\*يتضمن هذا البند كلفة أراضي بقيمة ٢٩٠ ٤٠٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الأراضي والمساحة لصالح المجموعة بعد، والتي تمثل جزء من قيمة الأراضي المحولة من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الأصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراع للتطوير العقاري وشركة بيت التمويل الكويتي - الأردن، وعلى أن يتم نقل ملكية هذه الأراضي خلال عام ٢٠٢٤.

\* إن تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
١٥ ٧٦٢ ٢٢١	٩٩٣٢ ٣٠٥
٥٧ ٣٨٩	٨ ٦٣٢
(١ ٠٣٧ ٦٣٠)	٠٠٠
(٢ ٣٥٦ ٤٩٨)	(٤٤٠ ٠١٩)
(٢ ٤٩٣ ١٧٧)	٠٠٠
٩٩٣٢ ٣٠٥	٩٥٠٠ ٩١٨

الرصيد في بداية السنة  
تحسينات  
المحول الى ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي  
كلفة أراضي مباعه  
المحول إلى استثمارات عقارية  
الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة للأراضي ٥٩٣ ٤٨٢ ١٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠٢٢: ٦٧٠ ٩٤٥ ١٢ دينار).

إن تفاصيل الحركة على مخصص التدني كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
٥ ٣٠٦	٤٠٨ ٠٩٨
٤٠٢ ٧٩٢	٠٠٠
٠٠٠	(٤٣ ٧٦٩)
٤٠٨ ٠٩٨	٣٦٤ ٣٢٩

رصيد بداية السنة  
مخصص تدني خلال السنة  
رد مخصص انتفت الحاجة اليه

(١٢) مخزون

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٢٣٧ ٧٣٢	٢٤٥ ٧٤٣	عدد وأدوات
١٢٥ ٣٠٢	...	مواد انشائية
٣٦٣ ٠٣٤	٢٤٥ ٧٤٣	

(١٣) أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٦٢٩ ٧٤٧	١٥٦ ٩٩٩	دفعات مقدمة موردين
١٣٨ ٧٦١	١٥٢ ٨١٥	تأمينات مستردة
٤٤ ٥٦٩	٤٤ ٥٦٩	شقق متاجرة
٤٧٩ ٣١٥	٣٧٥ ٠١٣	محتجزات
٧٠ ٩٣٧	٢٩ ٩٣٥	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧٦٩ ٤١٢	٧٦٧ ٨٣١	أمانات ضريبة دخل ومساهمة وطنية
١٠ ٤٢٥	٣ ٠١٠	تأمينات نقدية
١٠٥ ٥٣١	٩١ ٨٦٦	تأمينات كفالات
١٢ ٤٩١	٢٦ ٢٨٠	ذمم موظفين
٧ ٥٧٤	٧ ٥٧٤	دفعات على حساب استثمار
١٤ ٤١٤	١٦ ٩١١	أخرى
٢ ٢٨٣ ١٧٦	١ ٦٧٢ ٨٠٣	
(٤٤ ٥٦٩)	(٤٤ ٥٦٩)	مخصص تدني
٢ ٢٣٨ ٦٠٧	١ ٦٢٨ ٢٣٤	

(١٤) ذمم مدينة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣٠٦ ٤٤٨	٢٩١ ٠٦٦	ذمم أعضاء نادي ديونز
٨٩ ٧٦٨	٥٤٧ ٥٢٧	مطلوب من عملاء على عقود انشاءات
...	٧٩ ٦٥٢	أخرى
٣٩٦ ٢١٦	٩١٨ ٢٤٥	

(١٥) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣٩٠ ٦٤١	٩٩ ٠٤١	حسابات جارية
٩ ٠٨٧	٣ ٤٨٨	بطاقات ائتمانية
١٤ ١٨٣	١ ٧٥٧	نقد في الصندوق
٤١٣ ٩١١	١٠٤ ٢٨٦	

## (١٦) حقوق الملكية

### رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمكتتب به والمدفوع ٤٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار مقسم إلى ٤٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.

### علاوة الإصدار

إن علاوة الإصدار ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار. قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٥ نيسان ٢٠٢٢ إطفاء الخسائر المتراكمة للمجموعة حيث تم تنفيذ وإثبات هذا القرار بتاريخ ٢٨ نيسان ٢٠٢٢ وذلك بإطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة والبالغة ١٩٧ ٩٩٥ دينار (والذي يمثل رصيد الخسائر المتراكمة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة قبل التعديل) وذلك في حساب علاوة الإصدار. كما صادقت الهيئة العامة بالإجماع بتاريخ ٢٥ نيسان ٢٠٢٢ على توزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة ٤٪ من رأس المال والبالغة قيمتها ١.٦٠٠.٠٠٠ دينار وذلك من حساب علاوة الإصدار، مشيرين إلى أنه تم تنفيذ هذا القرار بعد اخذ موافقة دائرة مراقبة الشركات.

### احتياطي إجباري

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

### احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية الصافية بنسبة لا تزيد عن ٢٠٪ خلال السنة والسنوات السابقة. يستخدم الاحتياطي الاختياري في الأغراض التي يقررها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين.

## (١٧) قروض

٢٠٢٢		٢٠٢٣	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
١٠.٣٥٤.٨٢٦	٣.٠٠٠.٣٥٨	١٠.٨٤٠.٦٧٩	١.٢٤٠.٠٠٨

بنك المال الأردني

حصلت شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠١٧ على قرض من بنك المال الأردني بقيمة ١٦.٣٠٠.٠٠٠ دينار وبفائدة ٦.٥٪ سنوياً وبدون عمولة وذلك لتمويل شراء قطعة الأرض رقم (١٢٠٠) حوض الغباشة من أراضي جنوب عمان قرية الياودة والمباني المقامة عليها، وهي بكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ورهن قطعة الأرض، على أن يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٩٠ قسط قيمة كل قسط ٢٣٠.٠٥٠ دينار شاملة الفوائد. تم رفع نسبة الفائدة لتصبح ٩.٥٪ سنوياً خلال سنة ٢٠٢٣ و٢٠٢٢. حصلت شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠٢١ على قرض من بنك المال الأردني بقيمة ٧٠٣.٠٠٠ دينار وبفائدة ٤.٧٥٪ سنوياً وبدون عمولة وذلك لتمويل مشروع الطاقة المتجددة المقام في نادي ديونز السياحي وذلك بكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٧٨ قسط قيمة كل منها ٩.٠٠٠ دينار غير شاملة الفوائد. تم رفع نسبة الفائدة لتصبح ٩.٥٪ سنوياً خلال سنة ٢٠٢٣ و٢٠٢٢.



حصلت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري خلال السنة على قرض متناقص بقيمة ٧٠٠ ٠٠٠ دينار وبفائدة ٩.١٪ سنوياً وبدون عمولة، وذلك لهيكلة وسداد كامل رصيد سقف الجاري المدين المستحق على الشركة، على أن يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٦٠ قسط قيمة كل منها ١١ ٦٦٧ دينار (عدا القسط الأخير) غير شاملة الفوائد.

حصلت شركة أوتاد للمقاولات الانشائية على قروض من بنك المال الأردني بقيمة ١٩٦ ٦٢٤ دينار بضمان من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على أن يتم تسديد جزء من هذه القروض بتاريخ ١٥ شباط ٢٠٢٤ علماً ان شركة الديرة تتحمل كافة الرسوم والفوائد والعمولات البنكية.

#### (١٨) تسهيلات ائتمانية بالمراوحة

٢٠٢٢		٢٠٢٣		البنك الإسلامي الأردني بنك صفوة الإسلامي
طويلة الأجل دينار	قصيرة الأجل دينار	طويلة الأجل دينار	قصيرة الأجل دينار	
١٤٤ ٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	١٠٠ ٠٠٠	
٠٠٠	٦٣٩ ٥٨٩	٥٤٤ ٩٤٠	٠٠٠	
١٤٤ ٠٠٠	٦٣٩ ٥٨٩	٥٤٤ ٩٤٠	١٠٠ ٠٠٠	

حصلت شركة برج الديرة للإستثمار والتطوير العقاري على تسهيلات ائتمانية بالمراوحة من البنك الاسلامي الأردني لتمويل مشروع الشركة بسقف ٨ ٨٥٠ ٠٠٠ دينار وبنسبة مراوحة ٦.٨٪ سنوياً من قيمة التسهيلات ولمدة سبعة سنوات متضمنة فترة سماح لمدة سنتين، التسهيلات ممنوحة بضمانة رهن من الدرجة الاولى للأرض المقام عليها المشروع.

حصلت شركة عمان المتطورة للإستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠١٧ على وكالة أساس لتمويل استيراد بضاعة على أساس كل من حساب المفتوح أو/ الاعتماد المستندي و/ أو مستندات الشيكات برسم التحصيل بسقف ٢ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار وذلك للقيام بأعمال صيانة وتطوير وتشغيل مباني نادي ديونز السياحي حيث يتم تسديد كل عملية تمويل ضمن السقف الممنوح خلال ٥ سنوات بموجب ١٠ أقساط نصف سنوية وذلك بضمان الرهن العقاري من الدرجة الأولى بمبلغ ٢ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار على قطعة الأرض رقم (٣٦) حوض أبو ركية رقم (٢٣) من أراضي السلط وبالكفالة الشخصية للسيد محمد يوسف الطراونة وكفالة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري، وعلى أن تقوم شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بتسديد التمويل الممنوح بجميع مستحقاته وفوائده.

#### (١٩) التزامات عقد استئجار تمويلي

٢٠٢٢		٢٠٢٣		بنك صفوة الإسلامي
طويلة الأجل دينار	قصيرة الأجل دينار	طويلة الأجل دينار	قصيرة الأجل دينار	
٩ ٢٠٤ ٣٠٥	٩٧٣ ٤٠٣	٦ ٢١٦ ٨٠٥	١ ٩٨٠ ٧٨١	

قامت شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطعة أرض رقم ٣٥ حوض ابو ركية رقم ٢٣ من قرية الفحيص من مديرية اراضي السلط وذلك بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠١٨ بقيمة ١ ١٠٠ ٠٠٠ دينار، ولمدة خمسة سنوات متضمنة فترة سماح ٦ أشهر (مدفوعة العائد) مشيرين الى انه تم تسديد الالتزام بالكامل خلال سنة ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٤٤٠ ٥٨٦ دينار)

قامت شركة الإطلالة للإستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عدة عقود استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطع أراضي خلال سنة ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ بكفالة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري، بلغ رصيد الالتزام ٨ ١٩٧ ٥٨٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٩ ٧٣٧ ١٢٢ دينار).

**(٢٠) ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية**

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٤٠٦ ٢٨٤	٣٠٣ ٧٩٣	الرصيد بداية المدة
٦١ ٧٩٠	١٧ ٥١٥	مخصص خلال السنة
(١٦٤ ٢٨١)	(٧٧ ٤٣٨)	ضريبة الدخل المدفوعة
٣٠٣ ٧٩٣	٢٤٣ ٨٧٠	رصيد نهاية السنة

**(٢١) أرصدة دائنة أخرى**

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
معدلة إيضاح ٣٥	دينار	
دينار		
٤٤١ ١٢٢	٨٨٠ ٧١٠	مصاريف مستحقة
٥٠٩ ٥٩٤	٥٣٥ ٧٧٥	إيرادات مؤجلة
٨٩ ٥٠٥	٤٢ ٠٠٠	مخصص التزامات محتملة
١٧٩ ٥٤٥	١٤٢ ٧٢٣	أمانات الضمان الاجتماعي
٩٢٥ ٢٢٨	٦٢٧ ٧٢١	أمانات مساهمين
١٢٦ ٣٢٦	٢٢٦ ٩٥٧	محتجزات مقاولين
٣٤ ٠٦٦	١٣ ٨٦٣	أمانات ضريبة مبيعات
٤٥ ٠٢٥	٥٥ ٨٣٩	أمانات ضريبة الدخل
٣٨ ٦٩٦	٦٤ ٢٢٠	بدل خدمات
٦ ٢٠٠	٠٠٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٤٢ ٣٧٧	٠٠٠	مخصص اجازات الموظفين
٢ ٤٣٧ ٦٨٤	٢ ٥٨٩ ٨٠٨	

**(٢٢) ذمم دائنة**

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
١ ٣٥١ ٩٣٧	٢٩٠ ٩١٢	ذمم موردين ومقاولين - نادي ديونز
١١٨ ٦٧٦	١١٢ ٤٩٤	ذمم موردين ومقاولين - مشروع البرج
٣١ ٠٨٧	٤٢ ٣٨٦	ذمم موردين ومقاولين شركة الديرة
١٣٨ ٦٤١	٢١١ ٠٢٥	ذمم موردين ومقاولين شركة أوتاد
٨٣٠ ١٠٧	٠٠٠	دفعات عملاء على حساب عقود انشاءات
٢ ٤٧٠ ٤٤٨	٦٥٦ ٨١٧	

**(٢٣) إيرادات وكلف تشغيلية**

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
مجموع الربح	كافة الإيرادات	إيرادات
دينار	دينار	دينار
١ ٦٩٠ ٠٨٨	(٦ ٤٧٩ ٩١٢)	٨ ١٧٠ ٠٠٠
١٦١ ٠٢٥	(٣ ٠١٩ ٣٢٥)	٣ ١٨٠ ٣٥٠
١٢٩ ٨٤٩	(٢ ٢٣٨ ٢٤٢)	٢ ٣٦٨ ٠٩١
٣١ ٠٥٥	٠٠٠	٣١ ٠٥٥
٢ ٠١٢ ٠١٧	(١١ ٧٣٧ ٤٧٩)	١٣ ٧٤٩ ٤٩٦
٤٣٢ ٧٨٧	(٣ ١٠٠ ٦٥٦)	٣ ٥٣٣ ٤٤٣
٥ ٢٠٢	(١ ٥٦١ ٤٥٦)	١ ٥٦٦ ٦٥٨
٨٥ ١٦٥	(٢ ١٩٢ ٩٠٨)	٢ ٢٧٨ ٠٧٣
٣٠ ١٥٠	٠٠٠	٣٠ ١٥٠
٥٥٣ ٣٠٤	(٦ ٨٥٥ ٠٢٠)	٧ ٤٠٨ ٣٢٤

**٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ معدلة إيضاح (٣٥)**

مبيعات اراضي  
مشاريع تطوير عقاري  
أعمال شركة عمان المتطورة (نادي ديونز السياحي)  
تأجير عقارات

**(٢٤) مصاريف إدارية**

٢٠٢٢ معدلة إيضاح ٣٥ دينار	٢٠٢٣ دينار	
٧٠٢ ٥٥٤	٦٤٠ ٢٣٧	رواتب وأجور وملحقاتها
٩٥ ١٤٦	٩٣ ٩٣٢	رسوم ورخص
٣٤ ٦٢٦	٣٥ ٨٢٦	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٢ ٥٧٣	٣٦ ١٤٧	أتعاب مهنية
٣ ٠٢٣	١ ٣٩٢	دعاية وإعلان
٤٢ ٠٠٠	٤٢ ٠٠٠	إيجار
٥٩ ٢١٣	١٣٥ ٦٢٣	أتعاب محاماة واستشارات قانونية
٣٣ ٧٣٦	٣٠ ٣٠٢	استهلاك
٦ ٦١٠	٤ ٧٨٨	ضيافة ونظافة
١٤ ٣٢٦	٨ ٨١٥	قرطاسية ومطبوعات
١ ٣٢٠	١٤ ٧٧٧	عمولات بنكية
٤ ٨٩٤	٥ ٤٢٥	كهرباء ومياه
٣٧ ٦٩٥	٤٢ ٢٦٩	سفر وتنقلات
١٤ ٨٣٣	١١ ١٨٥	بريد وهاتف
٦٤ ٥١١	٣٦ ٦٩٢	أخرى
٣٠٨	٣ ٣٦٥	تبرعات
٣ ٣٠٩	٣ ٩٦٤	صيانة
٩ ٨٦٠	٨ ٢٤٨	مصاريف سيارات
٨ ٠٩١	٦٠	عمولات وخصومات
٨ ١٢٥	٢ ٣٢٥	تقدير أراضي
<b>١ ١٧٧ ٧٥٣</b>	<b>١ ١٥٧ ٣٧٢</b>	

**(٢٥) مصاريف بيعية وتسويق**

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار	
٣٧ ٥٧٩	١٢ ٤٩٣	رواتب وأجور
٥ ٢٧١	١ ٧٨٤	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
٨ ٤٧٥	١٢ ٣٢٩	دعاية وإعلان
٢٠ ٦٤٦	٩ ٤٤٦	أنشطة ترفيهية
١ ٥٢٣	١٨٠	أخرى
<b>٧٣ ٤٩٤</b>	<b>٣٦ ٢٣٢</b>	

**(٢٦) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة**

٢٠٢٢ معدلة إيضاح ٣٥ دينار	٢٠٢٣ دينار	
(٣ ٨٠٤ ٣٧٤)	(٨٠٢ ٣٩١)	خسارة السنة
٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
<b>(٠,٠٩٥)</b>	<b>(٠,٠٢٠)</b>	

## (٢٧) إدارة المخاطر

### مخاطر أسعار الفائدة

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

### مخاطر تقلب أسعار العملات

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

### مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع المجموعة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الذمم المدينة ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة والحسابات لدى البنوك وأرصدة مدينة أخرى والاستثمارات في أدوات الدين.

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣٩٩ ٧٢٨	١٠٢ ٥٢٩	أرصدة لدى البنوك
٢٢٣ ٨٣٩	٢٤١ ٠٣٤	شيكات برسم التحصيل
٢٥٣ ٠٧٩	١٣١ ٦٦٣	أوراق قبض
٣٩٦ ٢١٦	٩١٨ ٢٤٥	ذمم مدينة
٥٤٧	٠٠٠	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢ ١٦٧ ٦٧٠	١ ٥٩٨ ٢٩٩	أرصدة مدينة أخرى
٣ ٤٤١ ٠٧٩	٢ ٩٩١ ٧٧٠	

### مخاطر السيولة

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

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	أقل من سنة دينار	أكثر من سنة دينار	المجموع دينار
بنوك دائنة	٢٧ ٧٩٦	...	٢٧ ٧٩٦
شيكات آجلة	٩٨٨ ٨٨١	...	٩٨٨ ٨٨١
ذمم دائنة	٦٥٦ ٨١٧	...	٦٥٦ ٨١٧
أرصدة دائنة أخرى	٢ ٠٥٤ ٠٣٣	...	٢ ٠٥٤ ٠٣٣
مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة	٩٤ ٢٧٥	...	٩٤ ٢٧٥
مخصص ضريبة الدخل	٢٤٣ ٨٧٠	...	٢٤٣ ٨٧٠
التزامات عقد استئجار تمويلي	١ ٩٨٠ ٧٨١	٦ ٢١٦ ٨٠٥	٨ ١٩٧ ٥٨٦
تسهيلات ائتمانية بالمرابحة	١٠٠ ٠٠٠	٥٤٤ ٩٤٠	٦٤٤ ٩٤٠
قروض	١ ٢٤٠ ٠٠٨	١٠ ٨٤٠ ٦٧٩	١٢ ٠٨٠ ٦٨٧
	٧ ٣٨٦ ٤٦١	١٧ ٦٠٢ ٤٢٤	٢٤ ٩٨٨ ٨٨٥

### ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ معدلة ايضاح ٣٥

بنوك دائنة	١ ١٥٩ ٩٨٢	...	١ ١٥٩ ٩٨٢
شيكات آجلة	١ ٣٤٢ ٥٢٦	٦١ ٠٣٦	١ ٤٠٣ ٥٦٢
ذمم دائنة	٢ ٤٧٠ ٤٤٨	...	٢ ٤٧٠ ٤٤٨
أرصدة دائنة أخرى	١ ٩٢٨ ٠٩٠	...	١ ٩٢٨ ٠٩٠
مخصص ضريبة الدخل	٣٠٣ ٧٩٣	...	٣٠٣ ٧٩٣
التزامات عقد استئجار تمويلي	٩٧٣ ٤٠٣	٩ ٢٠٤ ٣٠٥	١٠ ١٧٧ ٧٠٨
تسهيلات ائتمانية بالمرابحة	٦٣٩ ٥٨٩	١٤٤ ٠٠٠	٧٨٣ ٥٨٩
قروض	٣ ٠٠٠ ٣٥٨	١٠ ٣٥٤ ٨٢٦	١٣ ٣٥٥ ١٨٤
	١١ ٨١٨ ١٨٩	١٩ ٧٦٤ ١٦٧	٣١ ٥٨٢ ٣٥٦

## (٢٨) التقرير القطاعي

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

**القطاع الجغرافي:** تمارس المجموعة نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

**القطاع التشغيلي:** وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية التي تتمثل بالعقارات والمقاولات والاستثمارات السياحية.

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	عقارات دينار	مقاولات دينار	استثمارات سياحية دينار	المجموع دينار
صافي الإيرادات التشغيلية الخارجية	١ ٧١٨ ٢٥٩	١ ٦٣ ٩٠٩	١ ٢٩ ٨٤٩	٢ ٠١٢ ٠١٧
مصاريف إدارية	(٦٣١ ١٩١)	(٩٣ ٩٨١)	(٤٣٢ ٢٠٠)	(١ ١٥٧ ٣٧٢)
مصاريف بيعية وتسويق	٠٠٠	٠٠٠	(٣٦ ٢٣٢)	(٣٦ ٢٣٢)
تكاليف تمويل	(٣٨٤ ٦٥٨)	(٢ ٢٦٥)	(١ ١٦٤ ٧١٩)	(١ ٥٥١ ٦٤٢)
إيرادات ومصاريف أخرى	(١٠ ٩٧٤)	٦ ٨٤٦	(٤٧ ٥١٩)	(٥١ ٦٤٧)
ربح (خسارة) القطاع قبل الضرائب	٦٩١ ٤٣٦	٧٤ ٥٠٩	(١ ٥٥٠ ٨٢١)	(٧٨٤ ٨٧٦)
ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية	(١ ٨٦٨)	(١٥ ٦٤٧)	٠٠٠	(١٧ ٥١٥)
ربح (خسارة) القطاع	٦٨٩ ٥٦٨	٥٨ ٨٦٢	(١ ٥٥٠ ٨٢١)	(٨٠٢ ٣٩١)
إجمالي موجودات القطاع	٤٥ ٤٧٤ ٤٦٩	١ ٢٢٢ ٠٢١	٢٦ ٢٨٩ ٤٤٠	٧٢ ٩٨٥ ٩٣٠
إجمالي مطلوبات القطاع	١١ ٥٤٥ ٢٢٥	١ ٣٧٩ ٣١٤	١٣ ٩٢٧ ١٢٢	٢٦ ٨٥١ ٦٦١
مصاريف رأسمالية	٧٥٥ ٦٣٦	٨ ٩٨٠	١٩٨ ١٥٤	٩٦٢ ٧٧٠

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	عقارات دينار	مقاولات دينار	استثمارات سياحية دينار	المجموع دينار
صافي الإيرادات التشغيلية الخارجية	٤١٢ ٤٦٣	٥٥ ٦٧٧	٨٥ ١٦٤	٥٥٣ ٣٠٤
مصاريف إدارية	(٦٩١ ٣٧١)	(١٠٨ ٩٠٩)	(٣٧٧ ٤٧٣)	(١ ١٧٧ ٧٥٣)
مصاريف بيعية وتسويق	٠٠٠	٠٠٠	(٧٣ ٤٩٤)	(٧٣ ٤٩٤)
تكاليف تمويل	(٣٣٨ ٦٩٥)	(٢ ٩٠٣)	(١ ٠٤٧ ٠٠٥)	(١ ٣٨٨ ٦٠٣)
أثر زيادة نسبة تملك شركة تابعة	(١٨٩ ٩٤٤)	٠٠٠	٠٠٠	(١٨٩ ٩٤٤)
مخصص تدني ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي	(٨٥٩ ٣٥٧)	٠٠٠	٠٠٠	(٨٥٩ ٣٥٧)
مخصص تدني أراضي معدة للبيع	(٤٠٢ ٧٩٢)	٠٠٠	٠٠٠	(٤٠٢ ٧٩٢)
مصاريف ورسوم قضايا تحكيم	(٣١ ٧٨٠)	٠٠٠	٠٠٠	(٣١ ٧٨٠)
مخصص التزامات محتملة	(٤٢ ٠٠٠)	٠٠٠	(٤٧ ٥٠٥)	(٨٩ ٥٠٥)
مخصص اجازات	٠٠٠	٠٠٠	(٤٢ ٣٧٧)	(٤٢ ٣٧٧)
إيرادات ومصاريف أخرى	٣٨ ٦٥٦	١ ٠٨٩	(٨٠ ٠٢٨)	(٤٠ ٢٨٣)
خسارة القطاع قبل الضرائب	(٢ ١٠٤ ٨٢٠)	(٥٥ ٠٤٦)	(١ ٥٨٢ ٧١٨)	(٣ ٧٤٢ ٥٨٤)
ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية	(٦١ ٧٩٠)	٠٠٠	٠٠٠	(٦١ ٧٩٠)
خسارة القطاع	(٢ ١٦٦ ٦١٠)	(٥٥ ٠٤٦)	(١ ٥٨٢ ٧١٨)	(٣ ٨٠٤ ٣٧٤)
إجمالي موجودات القطاع	٤٩ ٢٠٩ ٧٤٢	١ ٢٥١ ٤٧٠	٢٩ ٢٨٤ ٠٦١	٧٩ ٧٤٥ ٢٧٣
إجمالي مطلوبات القطاع	١٤ ٠٢٦ ٠٤٩	١ ٢٦٣ ٢٤٩	١٧ ٥١٨ ٣٧٥	٣٢ ٨٠٧ ٦٧٣
مصاريف رأسمالية	١ ٠٧٥ ١٢٥	٣ ٩٥٩	٢٨٨ ٤١٨	١ ٣٦٧ ٥٠٢

## (٢٩) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض وذمم مدينة ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى، تتكون المطلوبات المالية من بنوك دائنة وشيكات آجلة وذمم دائنة ودفعات مقدمة على حساب بيع أراضي وأرصدة دائنة أخرى ومخصص ضريبة الدخل ومبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة والتزامات عقد استئجار تمويلي وتسهيلات ائتمانية بالمرابحة وقرض والتزام التأجير.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

## (٣٠) مستويات القيمة العادلة

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة استناداً إلى طريقة التقييم، حيث يتم تعريف المستويات المختلفة على النحو التالي:

المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) لأصول أو التزامات متطابقة في أسواق نشطة.

المستوى ٢: معلومات عن السعر المعلن المتضمن في المستوى ١ والذي يتم رسده للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).

المستوى ٣: معلومات عن الأصل أو الالتزام لا تستند إلى تلك المرصودة من السوق (معلومات غير ظاهرة).

المجموع دينار	المستوى ٣ دينار	المستوى ٢ دينار	المستوى ١ دينار
٦٣ ٦٥١	٠٠٠	٦٣ ٠٦٣	٥٨٨
٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ موجودات مالية بالقيمة العادلة			
٧٠ ٠٢٤	٠٠٠	٦٣ ٠٦٣	٦ ٩٦١
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ موجودات مالية بالقيمة العادلة			

## (٣١) معاملات مع جهات ذات علاقة

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

### أ. بنود قائمة المركز المالي الموحدة

#### مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار	طبيعة العلاقة
٥٤٧	٠٠٠	مساهم رئيسي

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

#### مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار	طبيعة العلاقة
٠٠٠	٩٤ ٢٧٥	مساهم رئيسي

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

### ب. بنود قائمة الدخل الموحدة

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار	طبيعة العلاقة	طبيعة الحركة
٣٠ ١٥٠	٣١ ٠٥٥	شركة شقيقة	ايرادات

شركة السند للنقل

#### منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار
١٧٨ ٧٢٠	١٧٦ ٥٥٨

رواتب ومنافع أخرى

### (٣٢) التزامات محتملة

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
٤٧ ٥٠٥	٤٨٤ ٦٧٢
٢ ٢٢٩ ٧٩١	٧٨٥ ٦٠٨
٢ ٢٧٧ ٢٩٦	١ ٢٧٠ ٢٨٠

قضايا  
كفالات

### (٣٣) إدارة رأس المال

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

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

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي القيمة العادلة والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها ٢٦٩ ١٣٤ ٤٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ مقابل ٦٠٠ ٩٣٧ ٤٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

### (٣٤) 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 مدرجة أدناه، وستقوم الشركة بتطبيق هذه التعديلات ابتداء من تاريخ التطبيق الإلزامي:

#### السياسات الجديدة

#### تاريخ التطبيق

- تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) ١ كانون الثاني ٢٠٢٤)
- التزامات الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦) ١ كانون الثاني ٢٠٢٤
- ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ ١ كانون الثاني ٢٠٢٤
- عدم قابلية التبادل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ (يدخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١/١/٢٠٢٥) ١ كانون الثاني ٢٠٢٥
- بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. (سيتم تحديده - يُسمح بالتبني المبكر) سيتم تحديده (يُسمح بالتطبيق المبكر)



### ٣٥) أساس تعديل البيانات المالية

قامت إدارة المجموعة خلال عام ٢٠٢٣ بمراجعة لحساباتها في قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وبناء عليه تم استنتاج وجود عدد من الأخطاء المحاسبية، لذلك قررت الإدارة تعديل القوائم المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (٨) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" كما هو مبين تالياً:

- قامت إدارة المجموعة بتعديل القوائم المالية بسبب خطأ محاسبي حيث تبين ان المجموعة قامت بالإعتراف بمبلغ ٣٢٠ ٢٨٨ دينار ضمن المصاريف الادارية خلال عام ٢٠٢٢، وقد تبين ان هذه المصاريف تخص عوائد تنظيم قطع أراضي مدفوعة لأمانة عمان ويجب رسملتها على هذه الأراضي المصنفة ضمن ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي.
- لم تقم المجموعة بتسجيل الأثر المحاسبي الناتج عن توقيع عقد ايجار لبعض الأراضي المملوكة لها والذي تم توقيعه خلال عام ٢٠١٩، والذي يتضمن مصاريف رأسمالية قام بإنشائها المستأجر.

يلخص الجدول التالي الأثر المحاسبي على قائمتي المركز المالي الموحدة والدخل الشامل الموحدة:

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٢			بنود المركز المالي الموحد
بعد التعديل	مبلغ التعديل	قبل التعديل	
٢٠ ٧٠٨ ١٩٥	١٤٣ ٥٠٠	٢٠ ٥٦٤ ٦٩٥	ممتلكات ومعدات
١ ٤١٢ ٣٦٧	٩٠ ٣٢٢	١ ٣٢٢ ٠٤٥	ارصدة دائنة أخرى
٢ ٧٢٦ ٥٠٤	٢ ٠٠٤	٢ ٧٢٤ ٥٠٠	احتياطي إجباري
(٦ ٣٢٧ ٥٦٢)	٥١ ١٧٤	(٦ ٣٧٨ ٧٣٦)	الخسائر المتراكمة
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢			بنود المركز المالي الموحد
بعد التعديل	مبلغ التعديل	قبل التعديل	
٢٠ ١٦٦ ٤٢٠	(٣ ٠٠٠)	٢٠ ١٦٩ ٤٢٠	ممتلكات ومعدات
١٧ ٢٠١ ٩١١	٢٨٨ ٣٢٠	١٦ ٩١٣ ٥٩١	ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
٢ ٤٣٧ ٦٨٤	(٣٠ ١٥٠)	٢ ٤٦٧ ٨٣٤	ارصدة دائنة أخرى
(٣ ٩٤٤ ٥٧٨)	٣١٥ ٤٧٠	(٤ ٢٦٠ ٠٤٨)	خسائر متراكمة
			بنود قائمة الدخل الشامل الموحدة
بعد التعديل	مبلغ التعديل	قبل التعديل	
٧ ٤٠٨ ٣٢٤	٣٠ ١٥٠	٧ ٣٧٨ ١٧٤	إيرادات تشغيلية
(١ ١٧٧ ٧٥٣)	٢٨٥ ٣٢٠	(١ ٤٦٣ ٠٧٣)	مصاريف إدارية

تم تعديل احتساب الحصة الاساسية والمخفضة للسهم للسنة السابقة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، حيث نتج عن تعديل الأخطاء السابقة نقصان في حصة السهم الأساسية من خسارة السنة بقيمة ٠,٠٠٨ دينار للسهم الواحد.

كما نتج عن تعديل الأخطاء السابقة أيضاً تعديل إيضاحات القوائم المالية الموحدة رقم ٣ و ٧ و ٢١ و ٢٣ و ٢٤ و ٢٦ و ٢٧ و ٢٨ و ٣٣.



**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**31 DECEMBER 2023**

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

---

	<b>Page</b>
Independent auditor's report	5-3
Consolidated statement of financial position	6
Consolidated statement of 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	31-11

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT****TO THE SHAREHOLDERS  
DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
AMMAN, JORDAN****Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of the Deera Investment and Real Estate Development Group, which comprise the consolidated statement of the financial position as of 31 December 2023, the consolidated statement of income and the consolidated statement of other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Deera Investment and Real Estate Development Group as of 31 December 2023, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

**Basis for opinion**

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 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 opinion.

**Emphasis of matters**

- As stated in Note (2) the financial statements of Subsidiaries Companies, were audited by other auditor as of 31 December 2023, expressed an unqualified opinion on those statements.
- As stated in Note (11) there are two apartments were sold during 2018 under a legal authorization documented to Ministry of Justice, amounted 200 000 JD. The management realized the revenue due to the management's conviction that all material risks are transferred to the buyer.
- As stated in Note (11), the lands held for sale includes the cost of lands amounted 408 290 JD, these lands have not yet been transferred to the group in the Department of Lands & Survey, which represents a part of the lands transferred from Al Sheraa Real Estate Development and Investments company under the exchanged asset agreement Which was signed during the year 2020 between Al-Deera Investment and Real Estate Development Company, Al Sheraa Real Estate Development and Investments Company and Al-Kuwait Finance House Company / Jordan.

### **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 and Lands**

Investments in lands represent 64% of the Groups' assets. Moreover, the Group should re-evaluate its properties when preparing the consolidated financial statements to determine their fair value and reflect the impact of any impairment in value in the statement of income, 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 consolidated statement 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 the real estate experts, calculating the average fair value of those evaluations, recording any impairment in their value in the consolidated statement 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 consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with International Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risk, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than the one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omission, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidenced obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the 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**

During the year 2023, Deera Investment and Real Estate Development Group maintains proper accounting records, duly organized and in line with the accompanying consolidated financial statements, and we recommend that they be approved by the General Assembly shareholders.

**Amman – Jordan**  
**28 March 2023**

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



**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**31 DECEMBER 2023**

		<b>31 December 2023</b>	<b>31 December 2022 Restated Note 35</b>	<b>1 January 2022 Restated Note 35</b>
<b>Assets</b>	<b>Notes</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
<b>Non - Current Assets</b>				
Property, plant and equipment	3	19 669 356	20 166 420	20 708 195
Intangible assets	4	82 500	82 500	82 500
Projects under construction	5	17 467 498	17 262 966	17 016 523
Investment properties	6	9 054 835	11 548 012	9 054 835
Assets held under capital lease	7	14 242 296	17 201 911	16 461 954
Financial assets at fair value	8	63 651	70 024	423 151
Long-term notes receivable	9	35 754	110 391	228 342
Long-term checks under collection	10	-	9 500	28 500
<b>Total Non - Current Assets</b>		<b>60 615 890</b>	<b>66 451 724</b>	<b>64 004 000</b>
<b>Current Assets</b>				
Lands held for sale	11	9 136 589	9 524 207	15 756 915
Inventory	12	245 743	363 034	430 792
Other debit balances	13	1 628 234	2 238 607	3 777 436
Due from related parties	31	-	547	54 365
Accounts receivable	14	918 245	396 216	373 836
Short-term notes receivable	9	95 909	142 688	243 803
Short-term checks under collection	10	241 034	214 339	201 902
Cash and cash equivalents	15	104 286	413 911	37 611
<b>Total Current Assets</b>		<b>12 370 040</b>	<b>13 293 549</b>	<b>20 876 660</b>
<b>Total Assets</b>		<b>72 985 930</b>	<b>79 745 273</b>	<b>84 880 660</b>
<b>Equity</b>	16			
Share capital		40 000 000	40 000 000	40 000 000
Share premium		8 804 803	8 804 803	16 400 000
Statutory reserve		2 624 374	2 616 033	2 726 504
Voluntary reserve		175 157	175 157	175 157
Fair value reserve		(715 718)	(713 815)	(566 386)
Accumulated losses		(4 754 347)	(3 944 578)	(6 327 562)
<b>Total Group shareholders</b>		<b>46 134 269</b>	<b>46 937 600</b>	<b>52 407 713</b>
Non-controlling interest		-	-	923 805
<b>Total Equity</b>		<b>46 134 269</b>	<b>46 937 600</b>	<b>53 331 518</b>
<b>Non - Current Liabilities</b>				
Long-term loans	17	10 840 679	10 354 826	12 826 826
Long-term murabaha financing facility	18	544 940	144 000	613 230
Long-term capital lease obligations	19	6 216 805	9 204 305	7 817 034
Long -term postdated checks		-	61 036	63 879
<b>Total Non - Current Liabilities</b>		<b>17 602 424</b>	<b>19 764 167</b>	<b>21 320 969</b>
<b>Current Liabilities</b>				
Short-term loans	17	1 240 008	3 000 358	2 516 480
Short-term murabaha financing facility	18	100 000	639 589	895 387
Short-term capital lease obligations	19	1 980 781	973 403	1 168 992
Due to related parties	31	94 275	-	-
Provision for income tax	20	243 870	303 793	406 284
Other credit balances	21	2 589 808	2 437 684	1 412 367
Accounts payable	22	656 817	2 470 448	1 783 240
Advance payments in land held for sale		1 327 001	715 723	282 033
Bank overdraft		27 796	1 159 982	767 401
Short-term postdated checks		988 881	1 342 526	995 989
<b>Total Current Liabilities</b>		<b>9 249 237</b>	<b>13 043 506</b>	<b>10 228 173</b>
<b>Total Liabilities</b>		<b>26 851 661</b>	<b>32 807 673</b>	<b>31 549 142</b>
<b>Total Equity and Liabilities</b>		<b>72 985 930</b>	<b>79 745 273</b>	<b>84 880 660</b>

The accompanying notes from 1 to 35 are an integral part of these consolidated financial statements

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME  
31 DECEMBER 2023

		31 December 2023	31 December 2022 Restated Note 35
	Notes	JD	JD
Operating revenue	23	13 749 496	7 408 324
Operating expenses	23	(11 737 479)	(6 855 020)
<b>Gross profit</b>	23	<b>2 012 017</b>	<b>553 304</b>
Administrative expenses	24	(1 157 372)	(1 177 753)
Selling and marketing expenses	25	(36 232)	(73 494)
Financing costs		(1 551 642)	(1 388 603)
Losses from increase owning subsidiary company	2	-	(189 944)
Provision for impairment Assets held under capital lease	7	-	(859 357)
Provision for impairment lands held for sale	11	-	(402 792)
Arbitration case expenses		-	(31 780)
Provision for contingent liabilities		-	(89 505)
Provision for employee leaves		-	(42 377)
Other revenues and expenses, net		(51 647)	(40 283)
<b>Loss for the year before taxes</b>		<b>(784 876)</b>	<b>(3 742 584)</b>
Income tax and national contribution	20	(17 515)	(61 790)
<b>Loss for the year after taxes</b>		<b>(802 391)</b>	<b>(3 804 374)</b>
<b>Basic and diluted loss for the year per share</b>	26	<b>(0,020)</b>	<b>(0.095)</b>

The accompanying notes from 1 to 35 are an integral part of these consolidated financial statements



DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONSOLIDATED STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
31 DECEMBER 2023

---

	31 December 2023	31 December 2022 Restated Note 35
	JD	JD
Loss for the year	(802 391)	(3 804 374)
Other comprehensive income items:		
Change in fair value of financial assets	(182)	(1 627)
Loss from sale of financial assets at fair value through OCI	(758)	(64 112)
<b>Total Loss and other comprehensive income for the year</b>	<b>(803 331)</b>	<b>(3 870 113)</b>

The accompanying notes from 1 to 35 are an integral part of these consolidated financial statements

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY  
31 DECEMBER 2023

	Share capital JD	Share premium JD	Statutory reserve JD	Voluntary reserve JD	Fair value reserve JD	Accumulated losses JD	Group shareholders JD	Non- controlling interest JD	Total JD
Balance at 1 January 2022 before adjustment	40 000 000	16 400 000	2 724 500	175 157	(566 386)	(6 378 736)	52 354 535	923 805	53 278 340
Prior year adjustment (Note 35)	-	-	2 004	-	-	51 174	53 178	-	53 178
<b>Adjusted Balance at 1 January 2022</b>	<b>40 000 000</b>	<b>16 400 000</b>	<b>2 726 405</b>	<b>175 157</b>	<b>(566 386)</b>	<b>(6 327 562)</b>	<b>52 407 713</b>	<b>923 805</b>	<b>53 331 518</b>
Adjusted Loss for the year	-	-	-	-	-	(3 804 374)	(3 804 374)	-	(3 804 374)
Writte off Losses (Note 16)	-	(5 995 197)	(120 471)	-	-	6 115 668	-	-	-
Dividends (Note 16)	-	(1 600 000)	-	-	-	-	(1 600 000)	-	(1 600 000)
Change in fair value reserve	-	-	-	-	(1 627)	-	(1 627)	-	(1 627)
Loss from sale of financial assets	-	-	-	-	-	(64 112)	(64 112)	-	(64 112)
Increase of owning subsidiary company	-	-	-	-	-	-	-	(923 805)	(923 805)
Transferred from fair value reserve	-	-	-	-	(145 802)	145 802	-	-	-
Transferred to statutory reserve	-	-	10 000	-	-	(10 000)	-	-	-
<b>Adjusted Balance at 31 December 2022</b>	<b>40 000 000</b>	<b>8 804 803</b>	<b>2 616 033</b>	<b>175 157</b>	<b>(713 815)</b>	<b>(3 944 578)</b>	<b>46 937 600</b>	<b>-</b>	<b>46 937 600</b>
Loss for the year	-	-	-	-	-	(802 391)	(802 391)	-	(802 391)
Change in fair value reserve	-	-	-	-	(182)	-	(182)	-	(182)
Loss from sale of financial assets	-	-	-	-	-	(758)	(758)	-	(758)
Transferred from fair value reserve	-	-	-	-	(1 721)	1 721	-	-	-
Transferred to statutory reserve	-	-	8 341	-	-	(8 341)	-	-	-
<b>31 DECEMBER 2023</b>	<b>40 000 000</b>	<b>8 804 803</b>	<b>2 624 374</b>	<b>175 157</b>	<b>(715 718)</b>	<b>(4 754 347)</b>	<b>46 134 269</b>	<b>-</b>	<b>46 134 269</b>

The accompanying notes from 1 to 35 are an integral part of these consolidated financial statements

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**31 DECEMBER 2023**

		<b>31 December 2023</b>	<b>31 December 2022 Restated Note 35</b>
	<b>Notes</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
<b>Operating activities</b>			
Loss for the year before taxes		(784 876)	(3 742 584)
<b>Adjustments for:</b>			
Depreciation	3	655 810	675 584
Provision for impairment assets held under capital lease	7	-	859 357
Returned from provision of assets held under capital lease	7	(195 164)	-
Financing costs		1 551 642	1 388 603
Provision for impairment lands held for sale	11	-	402 792
Returned from provision of lands held for sale		(43 769)	-
Provision for contingent liabilities		-	89 505
Provision for employee leaves		-	42 377
Losses from increase owning subsidiary company		-	189 944
Loss from disposal of property, plant and equipment		1 022	-
<b>Changes in operating assets and liabilities</b>			
Additions on lands held for sale	11	(8 632)	(57 389)
Lands held for sale	11	440 019	2 356 498
Other debit balances		610 373	1 538 829
Inventory		117 291	67 758
Accounts receivable		(522 029)	(22 380)
Checks under collection		(17 195)	6 563
Notes receivable		121 416	219 066
Other credit balances		449 631	48 200
Advance payments in lands held for sale		611 278	433 690
Accounts payable		(1 813 631)	687 208
Paid Income Tax	20	(77 438)	(164 281)
<b>Net cash from / (used in) operating activities</b>		<b>1 095 748</b>	<b>5 019 340</b>
<b>Financing activities</b>			
Property, plant and equipment	3	(159 768)	(133 809)
Projects under constructions	5	(204 532)	(246 443)
Investment properties		2 493 177	-
Assets held under capital lease		3 154 779	(561 684)
Financial assets at fair value through comprehensive Income		5 433	287 388
Payments to increase owning subsidiary company		-	(1 113 749)
<b>Net cash used in investing activities</b>		<b>5 289 089</b>	<b>(1 768 297)</b>
<b>Financing activities</b>			
Murabaha financing facility		(138 649)	(725 028)
Loans		(1 898 693)	(1 988 122)
Bank overdraft		(1 132 186)	392 581
Capital lease obligations		(1 355 926)	1 191 682
Due related parties		94 822	53 818
Postdated checks		(414 681)	343 694
Paid financing costs		(1 551 642)	(1 388 603)
Shareholders' deposits		(297 507)	845 235
Dividends		-	(1 600 000)
<b>Net cash used in financing activities</b>		<b>(6 694 462)</b>	<b>(2 874 743)</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>		<b>(309 625)</b>	<b>376 300</b>
Cash and cash equivalents at beginning of the year	15	413 911	37 611
<b>Cash and cash equivalents at ending of the year</b>	15	<b>104 286</b>	<b>413 911</b>

The accompanying notes from 1 to 35 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 company under No. (410) on 8 June 2006. The company's share capital is JD 40 000 000.

The Group main activities are acquired and sell properties, Land development, construction of commercial and residential buildings, and other related activities.

The accompanying consolidated financial statements of the group are consolidated with the financial statements of Al Sheraa Real Estate Development and Investments Company, which owns %41.2 of Al Deera Investment and Real Estate Development Company as of 31 December 2023.

The accompanying consolidated financial statement was approved by the Board of Directors in its meeting on 28 March 2024.

**2) Changes In Accounting Policies**

The accounting policies adopted in the preparation of the financial statements are consistent with those used in the preparation of the financial statements for the year ended 31 December 2022, except for the adoption of the following new standards effective as of 1 January 2023:

- IFRS 17 Insurance Contracts, including amendments Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information. (Effective starting from January 1, 2023).
- Definition of Accounting Estimates – Amendments to IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. (Effective starting from January 1, 2023).
- Disclosure Initiative: Accounting Policies – Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements. (Effective starting from January 1, 2023).
- Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction – Amendments to IAS 12. (Effective starting from January 1, 2023).

The application of these new standards and amended standards did not have a significant effect on the Group's financial statements.

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

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

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

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

### **Principles of consolidation**

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the Company using consistent accounting policies. All balances, transactions, income, and expenses between the Company and its subsidiaries are eliminated.

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

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

	Share capital		Nature of Activity	Percentage of ownership	
	2023	2022		2023	2022
Amman Development for Tourism and Industrial Investment*	7 329 146	7 329 146	Tourism	%100	%100
Al Deera Tower Investment and Real Estate Development	5 348 238	5 348 238	Real estate	%100	%100
Al Itlalah Investment and Real Estate Development	5 340 384	5 340 384	Real estate	%100	%100
Awtad For Contracting Construction	325 000	325 000	Constructions	%100	%100
Al Qaws Electronics and Real Estate Investment	100 000	100 000	Real estate	%100	%100
Al Zambq Investment and Real Estate Development	10 000	10 000	Real estate	%100	%100
Al Samq Investment and Real Estate Development	10 000	10 000	Real estate	%100	%100
Al Saqi Investment and Real Estate Development	10 000	10 000	Real estate	%100	%100
Al Nasaem Investment and Real Estate Development	10 000	10 000	Real estate	%100	%100

\* On 11 January 2022, Al Deera Investment and Real Estate Development Company increased his ownership to be 100% of the capital of the Amman Development for Tourism and Industrial Investments Company, in accordance with the decision of the extraordinary general assembly held on 16 December 2021, which led to realized losses amounted of 189 944 JD. Accordingly, the balances of the non controlling interests were canceled as on 31 December 2022.

### **Segment reporting**

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

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

### **Property, plant and equipment**

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

	<u>%</u>
Machinery and equipment	15
Solar system project	2
Buildings	2
Playgrounds & Pools	10
Computers & Software	20 - 35
Decorations	9
Tools	10
Tools and kitchen supplies	20
Furniture	10 - 15
Vehicles	15
Caravans	10 - 2

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.

### **Intangible assets**

Intangible assets, which have definite useful lives, are amortized over their useful lives. Amortization is recognized in the consolidated statement of comprehensive income; however, intangible assets without definite useful lives should not be amortized and are required to be tested for impairment as of the date the consolidated financial statement. Impairment loss shall be recognized in the consolidated statement of comprehensive income.

### **Projects under construction**

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

### **Construction contracts**

Where the outcome of a construction contract can be estimated reliably, revenue and costs are recognized by reference to the stage of completion of the contract activity at the statement of financial position date, measured based on the proportion of contract costs incurred for work performed to date including the project office expenses relative to the estimated total contract costs, except where this would not be representative of the stage of completion. Variations in contract work, claims and incentive payments are included to the extent that they have been agreed on with the employer.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognized to the extent of contract costs incurred that it is probable will be recoverable. Contract costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred.

When it is probable that total contract costs will exceed total contract revenue, the expected loss is recognized as an expense immediately, in the consolidated statement of income.

#### **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.

#### **Financial assets at fair value through other comprehensive Income**

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

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

Dividends are recorded in the consolidated statement of income.

#### **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 Group will not be able to recover whole or part of the due amounts at the end of the year. When the Group collects previously written-off debts, it recognizes the collected amounts in other revenues in the consolidated statement of income and comprehensive Income. Furthermore, revenue and commission from expected credit loss are suspended and recognized as revenue upon collection.

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

#### **Cash and cash equivalents**

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

#### **Related parties**

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

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **Accounts Payable and Accruals**

Liabilities are recognized for amounts to be paid in the future for goods or services received, whether billed by the supplier or not.

#### **Offsetting**

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

#### **Provisions**

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

#### **Provision for employees' end-of-service indemnity**

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

#### **Recognition of Financial Assets Date**

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

#### **Impairment in Financial Assets**

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

Impairment is determined as follows:

- The impairment in the financial assets recorded at amortized cost is determined on the basis of the present value of the expected cash flows discounted at the original interest rate.
- The impairment in the financial assets at cost is determined by the difference between book value and the present value of the expected future cash flows discounted in effective market price on any other similar financial assets.
- Impairment is recorded in the consolidated statement of income as does any surplus that occurs in subsequent years that is due to a previous impairment of the financial assets in the consolidated statement of income.



### **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.

### **Revenue Recognition and Expenses Realization**

Revenue is recognized when contracts are signed and handing over the lands and apartments to the buyer and all the following conditions are satisfied:

The entity has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the Goods, the entity retains regardless continuing administrative involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold, the amount of revenue can be measured reliably, and it is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity.

The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Project income is recognized on a percentage-of-completion basis Moreover plus a percentage of cost, in particular with respect to the timing of recognition of profit and the amount of recognized profit.

Dividend revenue from investments is recognized when the shareholder's right to receive payment is established.

Expenses are recognized on an accrual basis.

### **Foreign Currency**

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

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

### **Earnings per share**

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

### **Accounting estimates**

Preparation of the consolidated financial statements and the application of the accounting policies requires the management to perform assessments and assumptions that affect the amounts of financial assets, financial liabilities, and fair value reserve and to disclose contingent liabilities. Moreover, these assessments and assumptions affect revenues, expenses, provisions, and changes in the fair value shown in the consolidated statement of other comprehensive income and owners' equity. In particular, this requires the Group 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.

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT  
31 DECEMBER 2023

3) Property, plant and equipment

	Adjusted cost				Adjusted accumulated depreciation			Accumulated depreciation			Book Value	
	2022				2022			2023			2023	2022 Adjusted
	Note 35	Additions	Disposal	Cost 2023	2022	Depreciation	Disposal	2023				Note35
Lands	10 072 349	-	-	10 072 349	-	-	-	-			10 072 349	10 072 349
Solar system project	759 930	-	-	759 930	37 996	22 798	-	60 794			699 136	721 934
Machinery & equipment	113 067	1 760	(1 881)	112 946	91 282	12 051	(859)	102 474			10 472	21 785
Furniture	665 894	32 479	(3 670)	694 703	448 615	82 010	(3 670)	526 955			167 748	217 279
Vehicles	149 909	-	-	149 909	110 121	14 565	-	124 686			25 223	39 788
Caravans	185 912	3 600	-	189 512	23 404	4 957	-	28 361			161 151	162 508
Buildings	7 211 296	85 333	-	7 296 629	633 583	145 075	-	778 658			6 517 971	6 577 713
Playgrounds & Pools	709 074	1 293	-	710 367	89 525	14 187	-	103 712			606 655	619 549
Tools and kitchen supplies	96 035	7 448	-	103 483	43 400	14 906	-	58 306			45 177	52 635
Computers & Software	228 299	4 113	-	232 412	208 167	24 245	-	232 412			-	20 132
Decorations	1 229 068	1 496	-	1 230 564	248 344	49 088	-	297 432			933 132	980 724
Tools	1 800 599	22 246	-	1 822 845	1 120 575	271 928	-	1 392 503			430 342	680 024
<b>Total</b>	<b>23 221 432</b>	<b>159 768</b>	<b>(5 551)</b>	<b>23 375 649</b>	<b>3 055 012</b>	<b>655 810</b>	<b>(4 529)</b>	<b>3 706 293</b>			<b>19 669 356</b>	<b>20 166 420</b>

Company Seal

Finance Manager

4) Intangible assets

	2023 JD	2022 JD
Trademarks	82 500	82 500

5) Projects under construction

	2023 JD	2022 JD
Lands	3 858 000	3 858 000
Construction costs	13 609 498	13 404 966
	<b>17 467 498</b>	<b>17 262 966</b>

The details of movement on Projects under construction as follows:

	2023 JD	2022 JD
Beginning balance	17 262 966	17 016 523
Additions	204 532	246 443
Ending balance	<b>17 467 498</b>	<b>17 262 966</b>

This item almost represents the cost of land, the design of work construction, and other direct expenses to execution the commercial tower project of the Al Deera Tower Investment and Real Estate Development under a financing lease contract for a plot of land with Al Deera Investment and Real Estate Development Company on 4 September 2008.

The land and the project are mortgaged to the Jordan Islamic bank for the loan granted to al deera tower investment and real estate development.

The estimated cost to complete the projects is 2 000 000 JD and it is expected to be completed during year 2025.

The fair value of the project has been assessed by two real state evaluators equivalent an average amount of 21 458 275 JD as of 31 December 2023 and 2022.

6) Investment properties

	2023 JD	2022 JD
Lands	9 054 835	11 548 012

The following table shows the movements on the Lands:

	2023 JD	2022 JD
Beginning balance	11 548 012	9 054 835
Transferred from lands held for sale*	-	2 493 177
Transferred to cost of sales	(2 493 177)	-
	<b>9 054 835</b>	<b>11 548 012</b>

\* This item represents a land owned by Al Zambq Investment and Real Estate Development company, which sold under a legal authorization documented to Ministry of Justice to Amman Development for Tourism and Industrial Investments (100% subsidiaries), minus the consolidation entries. The land was sold to third party during 2023

7) Assets held under capital lease

	2023 JD	December 31 2022 Restated (35) Note JD
Lands Cost *	14 906 489	18 061 268
Impairment provision **	(664 193)	(859 357)
	<b>14 242 296</b>	<b>17 201 911</b>

\* The details of movement on lands cost as follows:

	2023 JD	31 December 2022 Restated Note (35) JD
Beginning balance	18 061 268	16 461 954
Additions and Capitalized financing expenses during the year	598 470	987 250
Assets held under capital lease during the year	-	1 037 630
Transferred to cost of sales	(3 753 249)	(425 566)
<b>Ending balance</b>	<b>14 906 489</b>	<b>18 061 268</b>

\*\* The details of movement on Impairment provision as follows:

	2023 JD	2022 JD
Beginning balance	859 357	-
Provision for the year	-	859 357
Returned from provision	(195 164)	-
<b>Ending balance</b>	<b>664 193</b>	<b>859 357</b>

The fair value of the rented lands has been assessed by two real state evaluators equivalents an average amount of 15 817 403 JD as of 31 December 2023 (2022: 18 353 009 JD).

8) Financial assets at fair value through other comprehensive Income

	2023 JD	2022 JD
Quoted financial assets	588	6 961
Unquoted financial assets*	63 063	63 063
	<b>63 651</b>	<b>70 024</b>

\*This item represents the shares of companies that do not have market prices.

9) Notes receivable

	2023 JD	2022 JD
Past due impaired	26 925	11 136
1 – 3 months	21 375	41 568
4 – 6 months	16 401	34 753
7 – 9 months	17 364	29 443
10 – 12 months	13 844	25 788
From 1 to 2 years	29 074	74 637
From 2 to 3 years	6 680	29 074
From 3 to 4 years	-	6 360
From 4 to 5 years	-	320
	<b>131 663</b>	<b>253 079</b>

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**31 DECEMBER 2023**

**10) Checks under collection**

	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Short-term</b>	<b>Long-term</b>	<b>Short-term</b>	<b>Long-term</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Checks in box and at banks	<b>241 034</b>	<b>-</b>	<b>214 339</b>	<b>9 500</b>

**11) Lands held for sale**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Lands*	9 500 918	9 932 305
Provision for impairment	(364 329)	(408 098)
	<b>9 136 589</b>	<b>9 524 207</b>

\*There are 2 apartments were sold during 2018 under a legal authorization documented to Ministry of Justice, amounted 200 000 JD. The management realized the revenue due to the management's conviction that all material risks are transferred to the buyer.

\*This item includes amount of 408 290 JD as of 31 December 2023 and 2022 cost of lands have not yet been transferred to the group in the Department of Lands & Survey, which represents a part of the lands transferred from Al Sheraa Real Estate Development and Investments company under the exchanged asset agreement which was signed during the year 2020 between Al-Deera Investment and Real Estate Development Company, Al Sheraa Real Estate Development and Investments Company and Al-Kuwait Finance House Company / Jordan, the ownership of these lands will be transferred during 2024.

The details of movement on lands as follows:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Beginning balance	9 932 305	15 762 221
Additions	8 632	57 389
Transferred to Assets held under capital lease	-	(1 037 630)
Transferred to cost of sales	(440 019)	(2 356 498)
Transferred to Investment properties	-	(2 493 177)
<b>Ending balance</b>	<b>9 500 918</b>	<b>9 932 305</b>

The fair value of the Lands held for sale has been assessed by two real state evaluators equivalents an average amount of 12 482 593 JD as of 31 December 2023 (2022: 12 945 670 JD).

The details of the movement on the impairment provision are as follows:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Beginning balance	408 098	5 306
Impairment during the year	-	402 792
Returned from provision	(43 769)	-
	<b>364 329</b>	<b>408 098</b>

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023

**12) Inventory**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Tools & equipment	245 743	237 732
Construction and Building Materials	-	125 302
	<b>245 743</b>	<b>363 034</b>

**13) Other debit balances**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Advance payment to supplier	156 999	629 747
Refundable deposits	152 815	138 761
Commercial apartments	44 569	44 569
Retentions	375 013	479 315
Prepaid expenses	29 935	70 937
Income tax and national contribution deposits	767 831	769 412
Cash margin	3 010	10 425
Guarantees deposits	91 866	105 531
Staff receivable	26 280	12 491
Advance payments on investment	7 574	7 574
Others	16 911	14 414
	<b>1 672 803</b>	<b>2 283 176</b>
Provision for impairment	(44 569)	(44 569)
	<b>1 628 234</b>	<b>2 238 607</b>

**14) Accounts receivable**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Dunes Club members receivables	291 066	306 448
Construction contract receivables	547 527	89 768
Others	79 652	-
	<b>918 245</b>	<b>396 216</b>

**15) Cash and cash equivalents**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Currents account	99 041	390 641
Credit cards	3 488	9 087
Cash on hand	1 757	14 183
	<b>104 286</b>	<b>413 911</b>

## 16) Equity

### Share capital

The authorized and share capital of the Company is 40 000 000 JD divided into 40 000 000 shares at 1 JD per share.

### Share premium

This amount represents the difference between the par value of the shares issued and their issue price at the date of issuance.

On 25 April 2022 the extraordinary general assembly decided to writt off the accumulated Losses of the group, this decision has been recorded on 28 April 2022 by writte of the accumulated Losses of the group which amounted 5 995 197 JD (represents the balance of accumulated Losses as of 31 December 2021 befor restatements) in the share premium.

Also, the general assembly decided on 25 April 2022 to distributing 4% of the capital as cash, equivalent to 1 600 000 JD to the shareholders.

### Statutory reserve

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 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 in full. Such reserve is not available for dividends distribution.

### Voluntary reserve

This account represents cumulative appropriations not exceeding 20% of the annual profit before taxation per year. This reserve is available for distribution to shareholders.

## 17) Loan

	2023		2022	
	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD
Capital bank of Jordan	1 240 008	10 840 679	3 000 358	10 354 826

During the year 2017, Amman Development For Tourism and Industrial Investment Company granted loan by Capital Bank with an amount of JD 16 300 000, bearing an annual average interest rate between 6.5% per annum, without commission rate, to finance the purchase of the land plot No. (1200) in Al Ghabasha from the territory of southern Amman village of Al Yadouda along with the buildings constructed on it, as well as a Deera Investment And Real Estate Development guarantee, the loan contracts are repayable over 90 equal monthly installments each of JD 230 050, The first installment was due on 31 January 2018. The interest rate was raised to become 9.5% annually during 2023 and 2022.

During the year 2021, Amman Development for Tourism and Industrial Investment Company granted loan by Capital Bank with an amount of JD 703 000 at an interest rate of 4.75% annually without commission, to finance the Solar system project on Dunes Club, as well as the Deera Investment and Real Estate Development guarantee. The loan is repayable over 78 monthly installments each of 9 000 JD, plus the interest. The interest rate was raised to become 9.5% annually during 2023 and 2022.

During the year, Deera Investment and Real Estate Development Company granted Declining loan by Capital Bank with an amount of JD 700 000, bearing an annual interest rate 9.1% without commission, to settle the due bank overdraft, the loan are repayable over 60 monthly installments each of JD 11 667 (except for the last installment) not including interest.

During the year, Awtad For Contracting Construction Company granted Many loans by Capital Bank with an amount of JD 624 196, as well as the Deera Investment and Real Estate Development guarantee, part of these loans will be settled on February 15, 2024, noting that Al-Deera Company bears all fees, interest and bank commissions.

**18) Murabaha financing facility**

	2023		2022	
	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD
Jordan Islamic Bank	100 000	-	-	144 000
Safwa Islamic Bank	-	544 940	639 589	-
	<b>100 000</b>	<b>544 940</b>	<b>639 589</b>	<b>144 000</b>

Al Deera Tower Investment and Real Estate Development was granted a Murabaha credit facilities 8 850 000 JD from Jordan Islamic Bank with a Murabaha rate of 6.8% per annual, the facilities term was 7 years including 2 years' grace period the land is mortgaged into favor of Jordan Islamic Bank.

During the year 2017, Amman Development For Tourism and Industrial Investment Company granted Facilities by Safwa Islamic bank to finance the goods importation on the basis of open account, or Letter of credit, and or check under collection with an amount of 2 000 000 JD, In order to carry out the maintenance, operation and development of the Dunes Club project, each financing is due within the ceiling granted within 5 years, the Facilities are repayable over 10 equal semi-annual installments, these facilities are guaranteed by first-class mortgage amounted to 2 000 000 JD on the land plot No. (36) Abu Rukba Basin No. (23) of the territory of Al Salt, in addition to personal guarantee by Mr. Mohammed Yousuf Al Tarawneh, and Deera Investment And Real Estate Development Company guarantee.

**19) Capital lease obligations**

	2023		2022	
	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD
Safwa Islamic Bank	<b>1 980 781</b>	<b>6 216 805</b>	<b>973 403</b>	<b>9 204 305</b>

On 17 October 2018 Al Deera Investment and Real Estate Development Company signed land financial leasing contract with Safwa Islamic Bank to finance the purchase of the land plot no. (35) Abu Rukba Basin No. (23) of the territory of Al Salt, amount 1 100 000 JD for 5 years includes 6 months as a grace period, the due balance was settled during the year 2023 (2022: 440 586 JD)

During 2021,2022 Al Itlalah Investment and Real Estate Development Company signed many lands financial leasing contracts with Safwa Islamic Bank to finance the purchase of many lands' plots, and Deera Investment and Real Estate Development Company guarantee, the due amount is 8 197 586 JD as of 31 December 2023 (2022: 9 737 122 JD).

**20) Income tax and national contribution**

The details of the movement on the income tax provision are as follows:

	2023 JD	2022 JD
Beginning balance	303 793	406 284
Provision during the year	17 515	61 790
Paid Income tax	(77 438)	(164 281)
Ending balance	<b>243 870</b>	<b>303 793</b>



DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023

**21) Other debit balances**

	2023 JD	31 December 2022 Restated Note (35) JD
Accrued expenses	880 710	441 122
Unearned revenues	535 775	509 594
Contingent liabilities provision	42 000	89 505
Social security payable	142 723	179 545
Shareholders' deposits	627 721	925 228
Contractor retentions	226 957	126 326
Sales tax payable	13 863	34 066
Income tax payable	55 839	45 025
Service Charge	64 220	38 696
End-of-service indemnity provision	-	6 200
Provision for employee leaves	-	42 377
	<b>2 589 808</b>	<b>2 437 684</b>

**22) Other debit balances**

	2023 JD	2022 JD
Dunes club suppliers and contractors	290 912	1 351 937
Deera Towers suppliers and contractors	112 494	118 676
Deera company suppliers and contractors	42 386	31 087
Awtad company suppliers and contractors	211 025	138 641
Payments on construction contracts	-	830 107
	<b>656 817</b>	<b>2 470 448</b>

**23) Operating revenue and expenses**

	Operating revenue JD	Operating expenses JD	Gross profit JD
<b>31 DECEMBER 2023</b>			
Lands sales	8 170 000	(6 479 912)	1 690 088
Real estate development projects	3 180 350	(3 019 325)	161 025
Amman Development company revenues (Dunes Club)	2 368 091	(2 238 242)	129 849
Investment properties rental	31 055	-	31 055
	<b>13 749 496</b>	<b>(11 737 479)</b>	<b>2 012 017</b>
<b>31 December 2022 Restated Note (35)</b>			
Lands sales	3 533 443	(3 100 656)	432 787
Real estate development projects	1 566 658	(1 561 456)	5 202
Amman Development company revenues (Dunes Club)	2 278 073	(2 192 908)	85 165
Investment properties rental	30 150	-	30 150
	<b>7 408 324</b>	<b>(6 855 020)</b>	<b>553 304</b>

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023

**24) Administrative expenses**

	<b>2023</b>	<b>31 December</b>
	<b>JD</b>	<b>2022 Restated</b>
		<b>Note (35)</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Salaries, wages, and other benefits	640 237	702 554
Licenses and fees	93 932	95 146
Board of Directors' transportation allowances	35 826	34 626
Professional fees	36 147	32 573
Advertising	1 392	3 023
Rent	42 000	42 000
Lawyer fees	135 623	59 213
Depreciation	30 302	33 736
Cleaning and hospitality	4 788	6 610
Stationery and printing	8 815	14 326
Banks commissions	14 777	1 320
Electricity and Water	5 425	4 894
Traveling	42 269	37 695
Postage, telecommunication, and internet	11 185	14 833
Others	36 692	64 511
Donations	3 365	308
Maintenance	3 964	3 309
Cars expenses	8 248	9 860
Commissions and discounts	60	8 091
Lands evaluation	2 325	8 125
	<b>1 157 372</b>	<b>1 177 753</b>

**25) Selling and marketing expenses**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Salaries and wages	12 493	37 579
Social security	1 784	5 271
Advertising	12 329	8 475
Promotional activities	9 446	20 646
Others	180	1 523
	<b>36 232</b>	<b>73 494</b>

**26) Basic and diluted loss per share**

	<b>2023</b>	<b>31 December</b>
	<b>JD</b>	<b>2022 Restated</b>
		<b>Note (35)</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Loss for the year	(802 391)	(3 804 374)
Weighted average number of outstanding shares	40 000 000	40 000 000
	<b>(0.020)</b>	<b>(0.095)</b>

## 27) Risk management

### Interest rate risk

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

The Group also manages its Interest rate risk regularly by evaluating the different alternatives such as funding and renewing current positions and alternative funding.

### Currency risks

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

### Credit risk

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

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Cash at banks	102 529	399 728
Checks under collection	241 034	223 839
Notes receivable	131 663	253 079
Accounts receivable	918 245	396 216
Due from related parties	-	547
Other debit balances	1 598 299	2 167 670
	<b>2 991 770</b>	<b>3 441 079</b>

### Liquidity risk

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

The Group 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:

	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD	Total JD
<b>31 DECEMBER 2023</b>			
Bank overdraft	27 796	-	27 796
Postdated checks	988 881	-	988 881
Accounts payable	656 817	-	656 817
Other credit balances	2 054 033	-	2 054 033
Due to related parties	94 275	-	94 275
Provision for income tax	243 870	-	243 870
Capital lease obligations	1 980 781	6 216 805	8 197 586
Murabaha financing facility	100 000	544 940	644 940
Loans	1 240 008	10 840 679	12 080 687
	<b>7 386 461</b>	<b>17 602 424</b>	<b>24 988 885</b>
<b>31 December 2022 Restated Note (35)</b>			
Bank overdraft	1 159 982	-	1 159 982
Postdated checks	1 342 526	61 036	1 403 562
Accounts payable	2 470 448	-	2 470 448
Other credit balances	1 928 090	-	1 928 090
Provision for income tax	303 793	-	303 793
Capital lease obligations	973 403	9 204 305	10 177 708
Murabaha financing facility	639 589	144 000	783 589
Loans	3 000 358	10 354 826	13 355 184
	<b>11 818 189</b>	<b>19 764 167</b>	<b>31 582 356</b>

## 28) Segmental Information

### A. Information on the Group's Operating Segments

#### Segmental information for the basic sectors:

For management purposes, the Group is organized into one major business segment:

Investment properties: Principally trading and renting properties and land owned by the Group.

### B. Information on Geographical Distribution:

This note represents the geographical distribution of the Group operations. Moreover, the Group conducts its operations mainly in the Kingdom, representing local operations.

	Investment Properties JD	Constructions JD	Tourism Investments JD	Total JD
<b>31 DECEMBER 2023</b>				
Foreign segment revenues	1 718 259	163 909	129 849	2 012 017
Administrative expenses	(631 191)	(93 981)	(432 200)	(1 157 372)
Selling and marketing expenses	-	-	(36 232)	(36 232)
Financing costs	(384 658)	(2 265)	(1 164 719)	(1 551 642)
Other revenues and expenses	(10 974)	6 846	(47 519)	(51 647)
<b>Segment losses before income taxes</b>	<b>691 436</b>	<b>74 509</b>	<b>(1 550 821)</b>	<b>(784 876)</b>
Income tax and national contribution	(1 868)	(15 647)	-	(17 515)
<b>Segment losses</b>	<b>689 568</b>	<b>58 862</b>	<b>(1 550 821)</b>	<b>(802 391)</b>
Total Segment assets	45 474 469	1 222 021	26 289 440	72 985 930
Total segment liabilities	11 545 225	1 379 314	13 927 122	26 851 661
Capital expenditures	755 636	8 980	198 154	962 770

	Investment Properties JD	Constructions JD	Tourism Investments JD	Total JD
<b>31 December 2022 Restated Note (35)</b>				
Foreign segment revenues	412 463	55 677	85 164	553 304
Administrative expenses	(691 371)	(108 909)	(377 473)	(1 177 753)
Selling and marketing expenses	-	-	(73 494)	(73 494)
Financing costs	(338 695)	(2 903)	(1 047 005)	(1 388 603)
Losses from increase owning subsidiary company	(189 944)	-	-	(189 944)
Provision for impairment Assets held under capital lease	(859 357)	-	-	(859 357)
Provision for impairment lands held for sale	(402 792)	-	-	(402 792)
Arbitration case expenses	(31 780)	-	-	(31 780)
Provision for contingent liabilities	(42 000)	-	(47 505)	(89 505)
Provision for employee leaves	-	-	(42 377)	(42 377)
Other revenues and expenses	38 656	1 089	(80 028)	(40 283)
<b>Segment losses before income taxes</b>	<b>(2 104 820)</b>	<b>(55 046)</b>	<b>(1 582 718)</b>	<b>(3 742 584)</b>
Income tax and national contribution	(61 790)	-	-	(61 790)
<b>Segment losses</b>	<b>(2 166 610)</b>	<b>(55 046)</b>	<b>(1 582 718)</b>	<b>(3 804 374)</b>
Total Segment assets	49 209 742	1 251 470	29 284 061	79 745 273
Total segment liabilities	14 026 049	1 263 249	17 518 375	32 807 673
Capital expenditures	1 075 125	3 959	288 418	1 367 502

## 29) Fair Value of Financial Instruments

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities.

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

Financial liabilities consist of bank overdraft, postdated checks, accounts payable, and advance payments in assets held for sale, other credit balances, provision for income tax, due to related parties, capital lease obligations, and murabaha financing facility.

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

## 30) Fair value levels

The Group uses the following hierarchy for determining and disclosing the fair value of financial instruments by valuation technique:

### Level 1

Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities

### Level 2

Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable

### Level 3

Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable

	Level 1 JD	Level 2 JD	Level 3 JD	Total JD
<b>31 December 2023</b>				
Financial assets at fair value	588	63 063	-	63 651
<b>31 December 2022</b>				
Financial assets at fair value	6 961	63 063	-	70 024

## 31) Related party transactions

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

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

### A- Items of consolidated statement of the financial position

<u>Due from related parties</u>	Nature of the relationship	2023 JD	2022 JD
Al-Sheraa Real Estate Development and Investment	Shareholder	-	547
<u>Due from related parties</u>	Nature of the relationship	2023 JD	2022 JD
Al-Sheraa Real Estate Development and Investment	Shareholder	94 275	-

### B- Items of consolidated statement of income

	Nature of the transaction	Nature of the relationship	2023 JD	2022 JD
Al-sanad for transportation company	Revenues	Sister company	31 055	30 150

Compensation of key management personnel of the Group is as follows:

	2023 JD	2022 JD
Salaries and other benefits	176 558	178 720

**32) Contingent liabilities**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Legal cases	484 672	47 505
Letters of guarantee	785 608	2 229 791
	<b>1 270 280</b>	<b>2 277 296</b>

**33) Capital management**

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

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it in light of changes in business conditions. No changes were made in the objectives, policies or processes during the years ended 31 December 2023 and 2022.

Capital comprises share capital, share premium, statutory reserve, voluntary reserve, fair value reserve, accumulated losses, and non-controlling interest and is measured at 46 134 269 JD as at 31 December 2023 (2022: 46 937 600 JD).

**34) STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE**

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

- Non-current Liabilities with Covenants- Amendments to IAS 1 and Classification of Liabilities as Current or Non-current – Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements. (Effective starting from January 1, 2024).
- Lease Liability in a Sale and Leaseback – Amendments to IFRS 16. (Effective starting from January 1, 2024).
- Supplier Finance Arrangements – Amendments to IAS 7 AND IFRS 7. (Effective starting from January 1, 2024).
- Lack of Exchangeability – Amendments to IAS 21. (Effective starting from January 1, 2025).
- Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 Consolidated Financial Statements and IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures. (To be determined – Early adoption is permitted).

### 35) Basis for adjustment of financial statements

During 2023, the Group's management performed a review of its accounts of the consolidated statement of financial position and consolidated statement of comprehensive income, and based on the results of the study, it was concluded that there were accounting errors. Therefore, Management decided to amend the consolidated financial statements in accordance with IFRS8 "accounting policies, changes in accounting estimates and errors" as shown below:

- The group's management amended the financial statements due to an accounting error, as it was found that the group had recognized an amount of 288 320 JD in the administrative expenses during the year 2022. and these expenses relate to lands regularization which paid to the Municipality of Amman and must be capitalized on these lands classified as Assets held under capital lease.
- The group didn't record the accounting impact resulting from the signing of a lease contract for some of the lands, which was signed in 2019, which includes capital expenditures created by the lessee.

The table below summaries the accounting impact on the consolidated statements of financial position and comprehensive income:

	Balance as of 1 January 2022		
	Before restatement	Adjustment amount	After restatement
<b>Consolidated statement of financial position</b>			
Property, plant and equipment	20 564 695	143 500	20 708 195
Other credit balances	1 322 045	90 322	1 412 367
Statutory reserve	2 724 500	2 004	2 726 504
Accumulated losses	(6 378 736)	51 174	(6 327 562)
<b>Balance as of 31 December 2022</b>			
	Before restatement	Adjustment amount	After restatement
<b>Consolidated statement of financial position</b>			
Property, plant and equipment	20 169 420	(3 000)	20 166 420
Assets held under capital lease	16 913 591	288 320	17 201 911
Other credit balances	2 467 834	(30 150)	2 437 684
Accumulated losses	(4 260 048)	315 470	(3 944 578)
<b>Consolidated statement of comprehensive income</b>			
Operating revenue	7 378 174	30 150	7 408 324
Administrative expenses	(1 463 073)	285 320	(1 177 753)

The calculation of the basic and diluted share for the previous year ended 31 December 2022 was amended. The amendment of previous misstatements resulted in decrease in basic shares of (0.008) JD per share.

The amendment also resulted in an amendment in certain notes to the consolidated financial statements; No 3, 7, 21, 23, 24, 26, 27, 28 and 33.





شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة

# 18

التقرير السنوي الثامن عشر  
لعام 2023

ص.ب 940237 عمان 11194  
المملكة الأردنية الهاشمية  
هاتف : 5544824 فاكس : 5544825  
بريد الكتروني : [info@deera.jo](mailto:info@deera.jo)  
[www.deera.jo](http://www.deera.jo)



صاحب الجلالة الهاشمية  
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد  
الأمير الحسين بن عبدالله الثاني

## أعضاء مجلس الإدارة

#	المنصب	الاسم
1	رئيس المجلس	السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ومثلها: - السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع لغاية 2023/11/6 - السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن من 2023/11/7
2	نائب الرئيس	السادة شركة مادورا للتجارة العامة ويمثلها: - الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين
3	عضواً	السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ومثلها: - السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن من 2023/1/10 ولغاية 2023/11/6 - السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع من 2023/11/7
4	عضواً	السادة شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها: - السيد خليل عبدالحاج ارشيد العبدالات
5	عضواً	السادة شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية ومثلها: - المهندسة سارة محمد صالح ابو حمور لغاية 2023/6/13 - السيد سامر سعد مفلح القطارنه من 2023/6/14.

- المدير العام/ الرئيس التنفيذي: السيد محمد احمد العلاوي.
- مدققوا الحسابات: المجموعة المهنية العربية RSM Jordan.
- المستشار القانوني:
- 1- السادة شركة عبيدات لاعمال المحاماة/ الاستاذ اكرم عبيدات لغاية 2023/10/31.
- 2- السادة شركة محمد قطيشات ومشاركوه للمحاماه من 2023/10/1.



**بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ**  
**كلمة رئيس مجلس الإدارة**

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام،  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يشرفني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة وباسم إدارتها التنفيذية وموظفيها، وأن انتهر هذه الفرصة لأشكركم على ثقتكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي الثامن عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها كما في 31 كانون الأول 2023 مرفقا بها تقرير منقح الحسابات المستقل.

حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين:

يسعدني أن أستعرض وإياكم أهم الأحداث والإنجازات التي مرت بها الشركة خلال العام الماضي (2023) حيث قامت الشركة بالنشاطات التالية:

- 1- لم تتمكن الشركة من الانتهاء من تطوير أراضي ناعور قرية زبود وسيل حسيان حوض (12) حجر الزغلان نظراً لاصرار شركة مياها على إلزام الشركة بربط خطوط المياه على مسافة (10) عشرة كيلو متر وهذا سيرفع الكلفة الاجمالية للمشروع لذا تدرس الشركة خيارات أخرى منها الفرز على مساحات (10) او (4) دونمات وبحيث لا تتطلب موافقة شركة مياها.
- 2- تعاقدت شركة الديرة مع مكتب هندسي (الحجيري) من أجل تغيير استخدامات مبنى برج الديرة من (فندقي وتجاري) الى (فندقي بالكامل) أو (سكن طالبات بالكامل) بنفس الوقت تدرس الشركة خيارات البيع للمستثمرين كمبنى جاهز.
- 3- انتهت شركة أوتاد للمقاولات الانشائية (مملوكة 100%) تسليم مشروع قصر العنل/ جرش، وانجزت (29%) من مشروع انشاء وتطوير مزرعة نموذجية لتربية الاغنام/ وادي عربة والبالغة قيمته (5.470) مليون دينار ونسعى الى تسريع الانجاز.
- 4- في نادي ديونز (مملوك 100%) تم استحداث مطاعم وتزويده بمعدات جديدة.
- 5- بيع بعض قطع الاراضي بعد الافراز والتطوير.

السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير قدماً بخطى ثابتة بعبون الله تعالى ودعمكم المستمر بحيث تحقق الشركة خلال عام (2024) نقلة نوعية في عملها تمكنها من تحقيق نتائج أفضل للمساهمين.

وفي الختام أتوجه بالشكر إلى السيدات والسادة المساهمين الكرام على الثقة التي منحونا إياها وإلى زميلاتي وزملائي أعضاء مجلس الإدارة وإدارة الشركة ومستخدميها على دعمهم وجهودهم المتواصلة.

راجين من الله النجاح والتوفيق....  
و السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة  
معتز غالب ابو الحسن

## تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي.

### حضرات السادة والسيدات المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يتشرف مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي الثامن عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023 المتضمن القوائم المالية الموحدة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام (2024).

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

#### أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي.
- تطوير الأراضي وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها وبيعها.
- بناء المشاريع التجارية والسكنية والسياحية.
- استيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة.
- التأجير التمويلي.

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

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان في منطقة الدوار الثاني شارع الكلية العلمية الإسلامية/ مبنى رقم (58)/ الطابق الأول ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة والشركات التابعة لها (152) موظفاً دائماً وعدد من العمال غير الدائمين.

**ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (الممتلكات والمعدات) (19,669,356) دينار كما في 31 كانون الأول 2023.**

#### ثانياً: أ- الشركات التابعة:

الشركة	المشاريع التي تملكها	النشاط الرئيسي	رأس المال المدفوع دينار	نسبة التملك	العنوان	عدد الموظفين
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ	برج الديرة التجاري	استثمارات عقارية	5,348,238	%100	عمان/ جبل عمان شارع الكلية العلمية الإسلامية مبنى 58 ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	4
شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ	—		5,340,384	%100		8
شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م	—		100,000	%100		-
شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت التصفية)	—		10,000	%100		-
شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت التصفية)	—		10,000	%100		-
شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م	—		10,000	%100		-

-		100%	10,000	—	شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
10		100%	325,000	مقاولات انشائية	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
126	عمان/ طريق المطار البادودة ص.ب 118 الأردن 11621 هاتف 4126550 فاكس 4126288	100%	7,329,146	استثمارات سياحية	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م

## ب- الشركات الحليفة: لا يوجد

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ومثلها: السيد طارق حمدي الطباع	رئيس مجلس الإدارة  لغاية 2023/11/7	1965	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس إدارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات.</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الاطلاة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة التمايم للاستثمار والتطور العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</li> <li>- عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الاردن وغرفة تجارة عمان .</li> <li>- عضو مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس .</li> <li>- عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوربيين (JEBA).</li> <li>- عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء.</li> <li>- عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وامانة عمان الكبرى.</li> <li>- عضو مؤسس في الغرفة الفنية العالمية (JCI).</li> <li>- رئيس مجموعة دراجو الاردن.</li> <li>- عضو مجلس إدارة كلية العلوم – الجامعة الاردنية (2010-2011).</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2001-2006).</li> <li>- عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004).</li> <li>- عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل.</li> <li>- مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء – المملكة الأردنية الهاشمية.</li> <li>- عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته / مؤسسة المواصفات والمقاييس لعام (2014).</li> <li>- عضو لجنة التوأمة ما بين أمانة عمان والعواصم العالمية (2009- 2013).</li> <li>- مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات (2003-2004).</li> </ul>
السيد معتز غالب ابو الحسن	من 2023/11/8	1981	دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية  دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات	2009  2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة حديد الاردن.</li> <li>- الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن.</li> <li>- مدير تطوير الأعمال شركة العون المتطورة للمقاولات.</li> <li>- نائب المدير العام شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة البرموك للتأمين.</li> <li>- مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي.</li> <li>- مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية.</li> <li>- مدير مبيعات المعدات الثقيلة شركة عبر العالم – مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير.</li> </ul>

<p>شركة مادورا للتجارة العامة ويمثلها د. "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين</p>	نائب الرئيس	1957	بكالوريوس ادارة اعمال	1979	<p>- عضو مجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية/ تالا بي. - عضو مجلس ادارة الشركة الدولية للفنادق والاسواق التجارية/ فندق الشيراتون. - عضو مجلس ادارة شركة الطباعون العرب م.ع - عضو مجلس ادارة شركة تاجير الاليات م.ع. - عضو مجلس ادارة شركة الخطوط البحرية الوطنية م.ع. - استاذ مساعد في جامعة الشرق الاوسط/ كلية الاعمال. - استاذ مساعد في جامعة الزيتونة الاردنية. - عضو جمعية المدربين الاردنيين. - عضو اتحاد المدربين العرب. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن - تولى المناصب التالية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي: مساعد المدير العام لشؤون الفروع. مدير ادارة فرع جبل الحسين. مدير فرع غرب عمان (اليوبيل). مدير ادارة متابعة وتقييم الاداء المؤسسي رئيس لجنة تسوية الحقوق الفرعية (فرع شمال عمان). مستشار مساعد المدير العام للتأمينات. مدير فرع عمان المركز. مدير تنفيذي للرقابة التأمينية. مدير فرع شرق عمان. مدير فرع الزرقاء. مدير فرع شمال عمان. مدير فرع العقبة. مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي. مدقق رئيسي/ فندق العقبة السياحي. مدقق/ ادارة الاستثمارات السياحية.</p>
<p>شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ومثلها: السيد معتز غالب ابو الحسن</p>	عضو  من 2023/1/10 لغاية 2023/11/7	1981	دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية  دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات	2009  2002	<p>- عضو مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن. - مدير تطوير الأعمال شركة العون المتطورة للمقاولات. - نائب المدير العام شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - عضو مجلس ادارة شركة البرموك للتأمين. - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي. - مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية. - مدير مبيعات المعدات الثقيلة شركة عبر العالم – مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير.</p>
<p>السيد طارق حمدي الطباع</p>	من 2023/11/8	1965	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	<p>- عضو مجلس إدارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات. - عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو مجلس ادارة شركة الاطلاء للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة التمايم للاستثمار والتطور العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الاردن وغرفة تجارة عمان . - عضو مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس . - عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوربيين (JEB). - عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء. - عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وامانة عمان الكبرى. - عضو مؤسس في الغرفة الفتية العالمية (JCI). - رئيس مجموعة دراجو الاردن. - عضو مجلس إدارة كلية العلوم – الجامعة الاردنية (2010-2011). - عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2006-2001). - عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004). - عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل. - مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء – المملكة الأردنية الهاشمية. - عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته / مؤسسة المواصفات</p>



				والمقاييس لعام (2014). - عضو لجنة التوأمة ما بين أمانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013). - مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات (2003-2004).
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها السيد خليل عبدالحاج العبدالات	عضو	1959	بكالوريوس ادارة اعمال	1983 - عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - مدير دائرة خدمة الجمهور - الديوان الملكي الهاشمي (2014-2019). - سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتأثيرات. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض البيئة. - الصندوق الاردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الوظائف التالية: * نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية. * مسؤول قروض المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991). - مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).
شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية ومثلها: م. سارة محمد صالح ابو حمور	عضو  لغاية 2023/6/13	1982	بكالوريوس هندسة مدنية/ الجامعة الاردنية  دبلوم عقارات من معهد دبي العقاري	2005 2018 *مدير دائرة الهندسة والعقار/ بنك الاردن (2015 - ولغاية الان). * امانة عمان الكبرى: - مهندس موقع في قسم الانشاءات (2015/2 - 2015/10). - مهندس تصميم رئيسي (2014/1-2015/1). - عضو في لجنة طوارئ الامانة (2012/11 - 2014/2). - مهندس فني رئيسي في قسم المشاريع والمشروعات الخاصة (2008/9 - 2012/11). - رئيس قسم وملحق ادارة عليا في مكتب نائب مدير المدينة لقطاع الاشغال العامة (2009). - مهندس فني في دائرة المشاريع الخاصة والاستثمار عام (2008). - مهندس فني في قطاع التخطيط والتنظيم عام (2005). * مهندس تصميم رئيسي هيدرولوجي في شركة اتحاد المستشارين عام (2014). * عضو في هيئة المقدرين العقاريين الاردنيين. * مقدر عقاري معتمد في دائرة الاراضي والمساحة لكافة المحافظات.
السيد سامر سعد مفلح القطارنه	من 2023/6/14	1971	بكالوريوس حقوق/ جامعة عمان الاهلية  ماجستير في القانون المقارن جامعة ام درمان الاسلامية	1995 2014 * متدرب نقابة المحامين الاردنيين (لمدة سنة وثمانية اشهر) * وزارة الداخلية الاردنية: - مديرية الجنسية وشؤون الموظفين الاجانب (1997-1999). - مديرية الدائرة القانونية منذ العام (1999-2001). - رئيس قسم الاحزاب السياسية/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب (2001-2022). - رئيس قسم حقوق الانسان (2002/7/14 - 2003/12/25). - اداري ثالث (منتدب)/ وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2003/12/30 - 2005/12/27). - اداري ثاني (منتدب)/ وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2005/12/28 - 2008/5/13). - اداري ثاني (وزارة الداخلية)/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ مديرية الانتخابات (2008/5/18 - 2009/3/1). - منسق خاص لمكتب عطوفة امين عام وزارة الداخلية (2009/3/1 - 2010/12/6). - اداري ثاني (وزارة الداخلية)/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قس الانتخابات (2010/12/6 - 2013/11/19). - ترفيع الى رتبة (مدير قضاء - حاكم اداري)/ قرار معالي وزير الداخلية 2013/11/3. - مدير قضاء (حاكم اداري) مساعدا لمدير مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قسم الانتخابات (2013/11/19 - 2015/4/7). - مدير قضاء (حاكم اداري) مديرا لقضاء ماعين/ محافظة مادبا (2015/4/8 - 2017/10/25). - ترفيع الى رتبة (متصرف - حاكم اداري)/ قرار معالي وزير الداخلية 2017/10/25. - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ مديرية المتابعة والتفتيش/ مديرية السلامة العامة والمرورية وشؤون البيئة (2017/10/25 - 2018/9/4). - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2018/9/4 - 2020/3/17). - متصرف (حاكم اداري) ممثل وزارة الداخلية لدى المركز الوطني للامن وادارة الازمات/ خلية ازمة كورونا (2020/3/17 - 2021/3/17). - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2021/3/18 - 2021/8/18). - ترفيع الى رتبة (محافظ - حاكم اداري)/ قرار مجلس رئاسة الوزراء 2021/8/18.

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

الإسم	المنصب	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد محمد أحمد العلوي	الرئيس التنفيذي المدير العام	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الرئيس التنفيذي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة التامين الوطنية م.ع.م</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة برج الديرة م.خ.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة الاطلالة م.خ.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة النسمم للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة السافي للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة حديد الاردن م.ع.م.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة الائتلاف الاردني لصناعة الحديد والصلب.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفسيت.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات.</li> <li>- عضو هيئة مديرين شركة أركان للمقاولات الإنشائية والتعهدات التعدينية.</li> <li>- عضو اللجنة التنفيذية لشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية (المالكة لقصر الملك حسين للمؤتمرات).</li> <li>- رئيس هيئة المديرين لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.</li> <li>- مدير عام شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة المديرين لشركة ابراج اعمار لإدارة المشاريع والاستثمار.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة اعمار الاسلامية للتأجير والاستثمار.</li> <li>- رئيس هيئة مديري شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة البسفور.</li> <li>- مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي.</li> <li>- مدير عام شركة البداد القابضة.</li> <li>- مدير الاستثمارات والمدير التنفيذي في شركة جنرال مديترانتان الاردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق لوريال.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة البداد للطيران.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة سيدار للاستثمار.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.</li> <li>- عضو هيئة المديرين شركة التعاون الدولي المالكة لفندق (اوركس العقبة خمس نجوم).</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة سيدار للاستثمار.</li> </ul>
السيد علي عبد المحسن العقيلي	مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإدارية  تكاليف بكافة اعمال ومهام المدير المالي من 2023/1/1  توكيل استلام مهام الرئيس التنفيذي من 2023/10/30	1965	بكالوريوس علوم إدارية تخصص محاسبه  ماجستير الإدارة الإستراتيجية والأمنية	1987  2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مدير إدارة الدعم اللوجستي – الأمن العام.</li> <li>- مدير إدارة الموارد البشرية – الأمن العام.</li> <li>- مدير إدارة التخطيط والتنظيم – الأمن العام.</li> <li>- مدير إدارة النقلات المركزية – الأمن العام.</li> <li>- مدير حدود العقبة – الأمن العام.</li> <li>- مدير حدود جابر – الأمن العام.</li> <li>- رئيس قسم التنظيم والموازنات – الأمن العام.</li> <li>- رئيس قسم التخطيط – الأمن العام.</li> <li>- رئيس قسم السيطرة المالية – الأمن العام.</li> <li>- قائد مجموعة كمرقب دولي في كوسوفو – الامم المتحدة.</li> <li>- رئيس قسم السيطرة المالية – الأمن العام.</li> <li>- رئيس فرع الموازنة المالية – الأمن العام.</li> <li>- رئيس فرع التدقيق/ إدارة التخطيط والتنظيم – الأمن العام.</li> <li>- قائد مجموعة حراسه – مديرية شرطة البلقاء.</li> <li>- تدريب شرطي أساسي – مدارس ومعاهد مديرية الأمن العام.</li> </ul>

رابعاً: أسماء كبار مساهمي الشركة الذين يمتلكون (5%) فأكثر من أسهم الشركة مقارنة مع السنة السابقة:

الرقم	الاسم	2023		2022	
		عدد الأسهم كما في 2023/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	نسبة الملكية
1	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	15,896,484	%39,74	15,896,484	%39.74
2	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	16,473,132	%41,18	16,473,132	%41.18

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

- 1- نشاط الشركة الحالي المتاجرة في الأراضي والفلل والأسهم طويلة الأجل.
- 2- الأسواق الرئيسية هي للمستثمرين المحليين في العقارات.
- 3- الحصة من الأسواق لا يمكن تحديد حصة الشركة من الأسواق.
- 4- لا يوجد اية معلومات تنافسية أخرى داخل أو خارج المملكة.
- 5- لا يمكن تحديد الوضع التنافسي للشركة.

علماً أن شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها تحتفظ بمحفظة عقارية مميزة ولديها عدد من الأراضي في أهم المواقع في مدينة عمان وعدد من محافظات المملكة الأردنية الهاشمية، ويجري حالياً تطوير عدد من قطع الأراضي المملوكة لها.

سادساً: لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون (10%) فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

سابعاً: الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى (150) م<sup>2</sup> من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن (150) م<sup>2</sup> ولغاية (180) م<sup>2</sup> تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن (180) م<sup>2</sup> فإن كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل حتى 2018/12/31 وقرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/12/11 تجديد الاعفاء حتى 2019/12/31، كما قرر مجلس الوزراء تمديد العمل في الاعفاء اعلاه حتى 2020/12/31، ويقتصر الاعفاء على المواطن الأردني ولمرة واحدة فقط كما قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 2017/12/28 إعفاء الأشخاص غير الأردنيين والمعنويين من الغرامات المنصوص عليها في المادة (13) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة (2006) حتى 2018/12/31، كما قرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/5/14 تمديد فترة الاعفاء لمدة (5) سنوات اعتباراً من 2018/12/31.

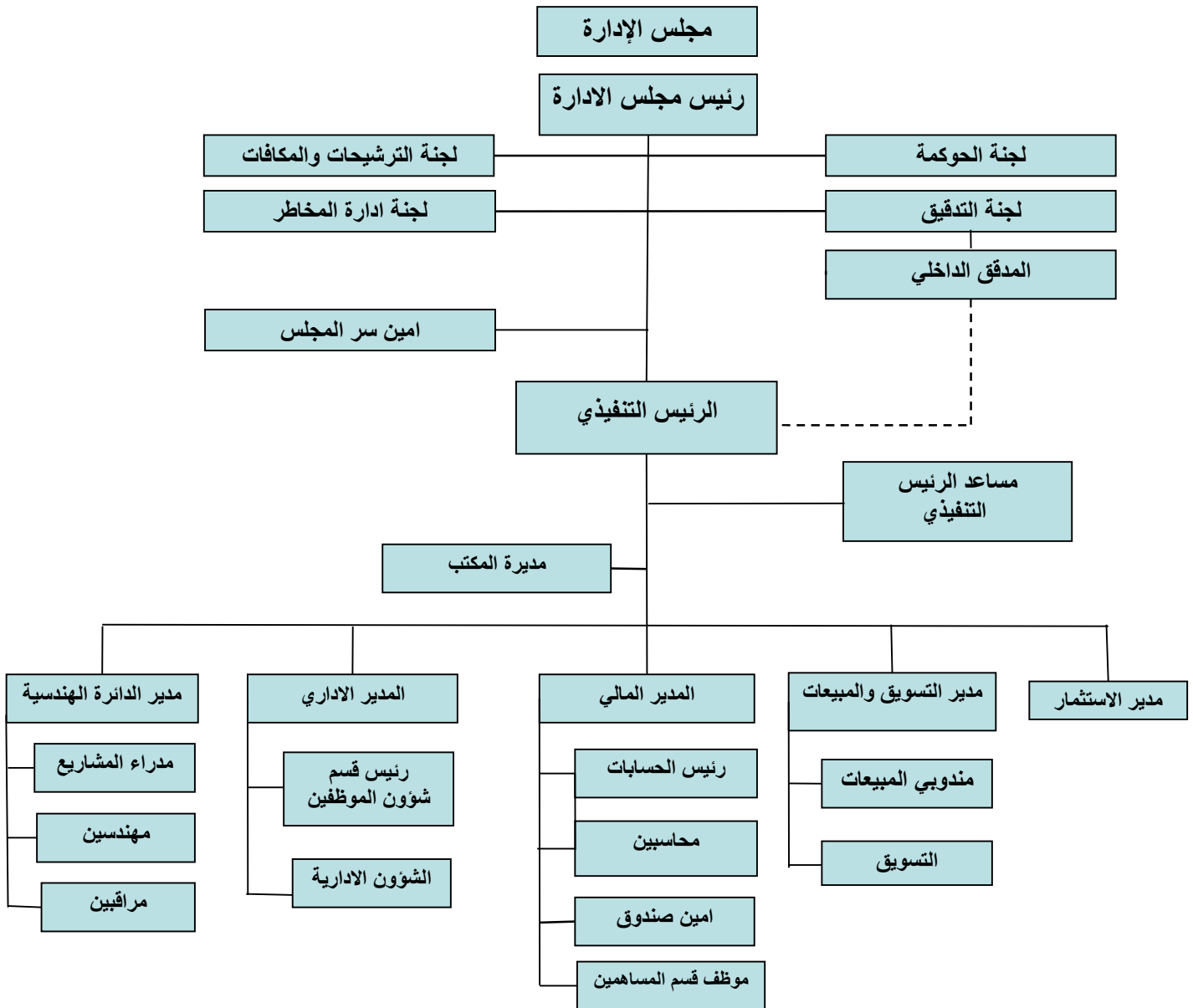
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى (150) م<sup>2</sup> من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن (150) م<sup>2</sup> ولغاية (180) م<sup>2</sup> تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن (180) م<sup>2</sup> فإن كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل حتى تاريخ 2018/12/31 وقرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/12/11 تجديد الاعفاء حتى 2019/12/31، كما قرر مجلس الوزراء تمديد العمل في الاعفاء اعلاه حتى 2020/12/31، ويقتصر الاعفاء على المواطن الأردني ولمرة واحدة فقط كما قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 2017/12/28 إعفاء الأشخاص غير الأردنيين والمعنويين من الغرامات المنصوص عليها في المادة (13) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة (2006) حتى 2018/12/31، كما قرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/5/14 تمديد فترة الاعفاء لمدة (5) سنوات اعتباراً من 2018/12/31.

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

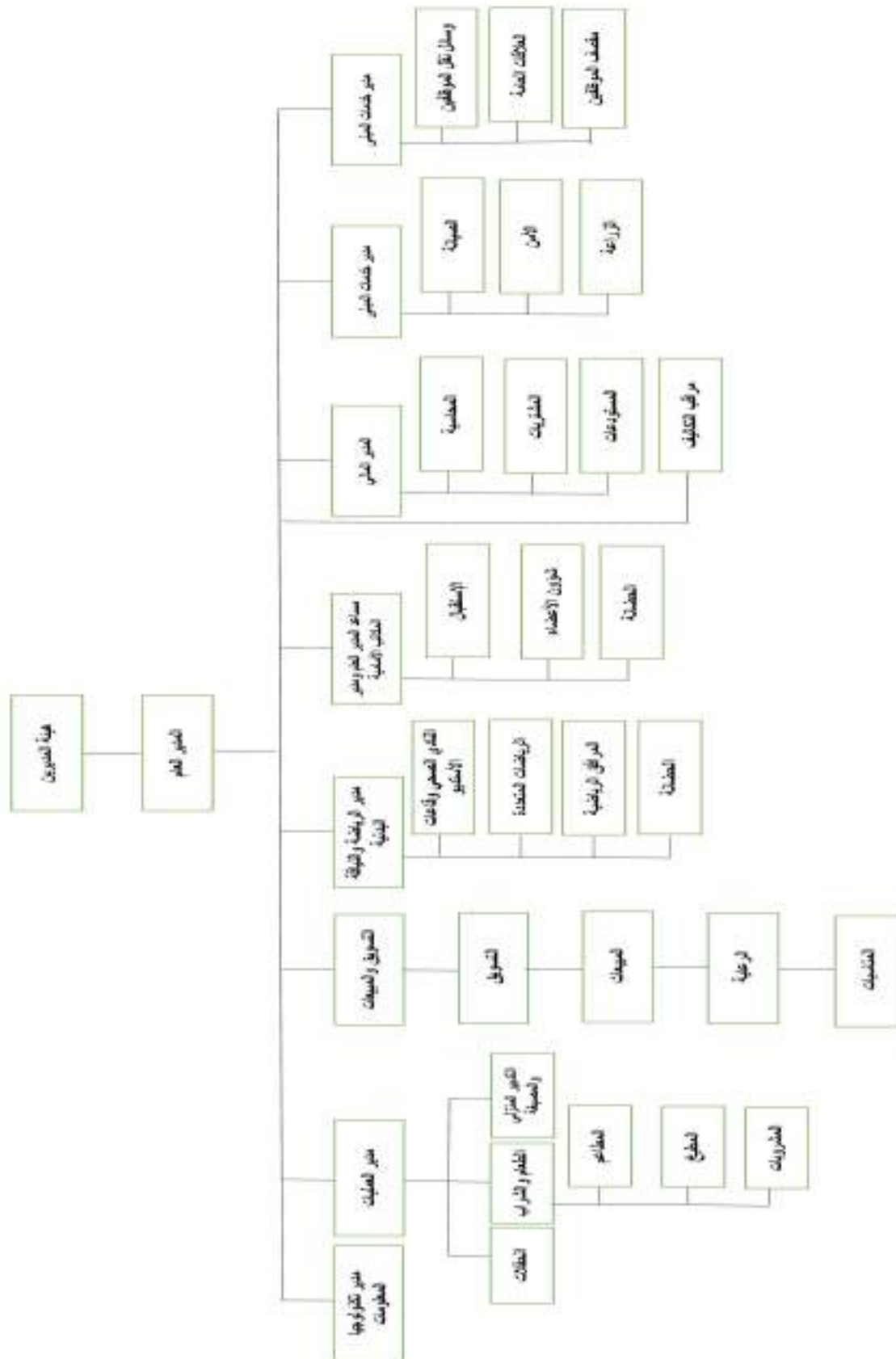
تاسعاً: أ- الهيكل التنظيمي لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م:



ب- الهيكل التنظيمي لشركة أوتاد للمقاولات الإنشائية:



ج- الهيكل التنظيمي لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية:



## د - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئاتهم ومؤهلاتهم:

#	المؤهل العلمي	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
1	ماجستير	1		0	0	
2	بكالوريوس	1	4	24	8	1
3	دبلوم		1	13	1	
4	ثانوية عامة	2	2	52	0	
5	إعدادي		1	12	1	3
6	ابتدائي			2	0	
	المجموع	4	8	126	10	4

## د - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

- لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

## عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

### • المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، وتؤثر اسعار الاراضي واسعار مواد البناء سلباً او ايجاباً على الاستثمار في هذا القطاع كما ان معدلات المربحة ومعدلات النمو السكاني وتغير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وتنظيم المناطق لها اثر كبير، وقد مر سوق العقار في المملكة بمراحل من القوة والضعف ومما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة ورغم أن قطاع العقار في الأردن يعاني حالياً من تباطؤ بسبب الأزمة المالية العالمية وتداعياتها واثار جائحة كورونا إلا أن الخبراء يتوقعون أن تتحسن الأمور في المستقبل إن شاء الله.

### • المخاطر الطبيعية

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، ورغم وقوع الأردن بالقرب من حفرة الانهدام إلا انه لم تحدث فيه زلازل عنيفة، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة 1994 وبقوة (5 درجات / رختر) كما حصلت بعض الهزات الضعيفة بعد ذلك ولم تخلف أية خسائر تذكر ولا يتوفر للشركة أية دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

### • مخاطر ارتفاع كلفة رأس المال

قامت الشركة بتاريخ 2017/6/20 بالحصول على قرض لصالح شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية بقيمة (16.3) مليون دينار من بنك المال الاردني (كابيتال بنك) بكفالة شركة الديرة ورهن قطعة الارض رقم (1200) حوض الغباشة وتلعة عقيل المملوكة لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية لتمويل شراء نادي ديونز والارض المقام عليها بنسبة فائدة (6,8%) سنوياً وبدون عمولة يسدد باقساط شهرية.

كما قامت بتاريخ 2017/11/27، بالحصول على تمويل لشركة عمان المتطورة من بنك صفوة الاسلامي بلغ (2) مليون دينار بكفالة شركة الديرة ورهن قطعة الارض رقم (36) حوض ابو ركب (23) العائدة ملكيتها لشركة الديرة وذلك لتحديث وصيانة نادي ديونز بنسبة مريحة متناقصة (5%) سنوياً تسدد بموجب اقساط نصف سنوية لمدة (5) سنوات.

## الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

- 1- لم تتمكن الشركة من الانتهاء من تطوير أراضي ناعور قرية زيود وسيل حسبان حوض (12) حجر الزغلان نظراً لاصرار شركة مياها على إلزام الشركة بربط خطوط المياه على مسافة (10) عشرة كيلو متر وهذا سيرفع الكلفة الاجمالية للمشروع لذا تدرس الشركة خيارات اخرى منها الفرز على مساحات (10) او (4) دونمات وبحيث لا تتطلب موافقة شركة مياها.
- 2- تعاقدت شركة الديرة مع مكتب هندسي (الحجيري) من أجل تغيير استخدامات مبنى برج الديرة من (فندقي وتجاري) الى (فندقي بالكامل) أو (سكن طالبات بالكامل) وبنفس الوقت تدرس الشركة خيارات البيع للمستثمرين كمبنى جاهز.
- 3- انتهت شركة اوتاد للمقاولات الانشائية (مملوكة 100%) تسليم مشروع قصر العدل/ جرش، وانجزت (29%) من مشروع انشاء وتطوير مزرعة نموذجية لتربية الاغنام/ وادي عربة والبالغة قيمته (5.470) مليون دينار ونسعى الى تسريع الانجاز.
- 4- في نادي ديونز (مملوك 100%) تم استحداث مطاعم وتزويده بمعدات جديدة.

5- بيع بعض قطع الاراضي بعد الافراز والتطوير.

**الثاني عشر:** الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:  
لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

**الثالث عشر:** السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة بالدينار:

البيــــــــــــــــان	2023	2022	2021	2020	2019
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل (حصة المجموعة)	(802,391)	(3,804,374)	( 3,489,609)	(2,425,007)	(1,714,862)
الأرباح الموزعة	لا يوجد	1,600,000	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	46,134,269	46,937,600	52,407,713	55,729,649	58,154,656
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0.54	0.560	0.720	0.830	0.760

**الرابع عشر:** تحليل المركز المالي الموحد لمجموعة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

أما بالنسبة لإيرادات المجموعة فقد ارتفعت عن العام الماضي بمبلغ (6,341,172) دينار وارتفعت المصاريف الإدارية والتمويلية بحوالي (105,396) دينار عن العام الماضي.  
وفيما يلي جدول النسب المالية:

الرقم	النسب المالية	2023	2022
1	نسبة الملكية	%63.210	%58.859
2	الممتلكات والمعدات الى حقوق المساهمين	%42.635	%42.964
3	معدل المديونية	(%36.790)	( % 41.141)
4	العائد على الأصول	(%1.051)	( % 4.622)
5	نسبة سعر السهم الى القيمة الدفترية للسهم	%46.834	% 47.741
6	العائد إلى حقوق المساهمين	(%1.739)	( % 8.105 )
7	مضاعف حق الملكية/ معامل الرفع	%158.203	% 169.896

**الخامس عشر:** التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- 1- تسعى الشركة الى تطوير واستثمار اراضي (الكرسي) من خلال فتح طريق واقامة مباني سكنية، وكذلك اقامة مشروع فلل طابقية في اراضي (حصلون الشرقي) والذي من شأنه ان يرفع من قيمة هذه الاصول وبالتالي تحقيق ارباح اعلى.
- 2- شق طريق لاراضي جبا وتعبيدها لرفع قيمتها السوقية ولتكون اكثر طلباً للشراء مما سيُمكن الشركة من تحقيق عوائد مجزية.
- 3- تعبيد الطرق لاراضي المخبية التحتا/ الماسوم/ بني كنانة/ مع دراسة اقامة مزارع تحتوي على منازل ريفية لتكون اكثر جاذبية للمستثمرين.
- 4- تسعى شركة اوتاد للانشاءات للدخول في عطاء لشركات محلية كبرى كما وتسعى الى الدخول في شراكة او فتح فرع لها في احدى الدول المجاورة
- 5- سيتم انشاء ملاعب مغطاة (مسقوفة) وهي الاولى من نوعها بالاردن في نادي ديونز، وستكون اضافة نوعية للنادي ولعملائه، نأمل ان ترفع من ايرادات النادي.



6- من المتوقع ان يكون هناك استقرار مالي للشركة.

#### السادس عشر: أتعاب التدقيق:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للشركة والشركات التابعة لها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022 شاملة الضريبة العامة على المبيعات بالدينار على النحو الآتي:

الشركة	المدقق	المجموعة المهنية العربية (RSM)	غوشة وشركاه
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م		9280	—
شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م		—	1160
شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م		—	725
شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت التصفية)		—	725
شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م		—	725
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م		—	725
شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت التصفية)		—	725
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ		—	1740
شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ		—	1740
شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م		—	2320
الاجمالي		9,280	10,585

#### السابع عشر:

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

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2023/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2023/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2022/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2022/12/31
1	السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2023/11/6 السيد معتز غالب ابو الحسن من 2023/11/7 شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	16,473,132	—	16,473,132	—
2	الدكتور "محمد ذيب" المبيضين ممثل شركة مادورا للتجارة العامة	نائب الرئيس	الأردنية	50,000	—	50,000	—
3	السيد معتز غالب ابو الحسن من 2023/1/10 ولغاية 2023/11/6 السيد طارق حمدي الطباع من 2023/11/7 ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني)	عضو	الأردنية	16,473,132	—	16,473,132	—
4	السيد خليل عبدالحاج العبدلات ممثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	عضو	الأردنية	251,347	—	30,7347	—
5	المهندسة ساره محمد ابو حمور لغاية 2023/6/13 السيد سامر سعد القطارنه من 2023/6/14 يمثلون شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنية	عضو	الأردنية	50,000	—	50,000	—

- اسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الإدارة:

لايوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة.

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة من اشخاص الادارة العليا التنفيذية:

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة في 2023/12/31	الشركات المسيطر عليها
1	السيد محمد أحمد العلاوي	الرئيس التنفيذي / المدير العام	أردني	10	—
2	السيد علي عبد المحسن العقيلي	مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والادارية تكليف بكافة اعمال ومهام المدير المالي من 2023/1/1 توكيل استلام مهام الرئيس التنفيذي من 2023/10/30	اردني	238,478	—

ج - عدد الاوراق المالية المملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب اشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

- \* لا يوجد أسهم مملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب اشخاص الادارة العليا التنفيذية.  
\* لا يوجد اسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

الثامن عشر:

أ- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السنوية بالدينار:

#	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	أتعاب واجور	مكافأة	الإجمالي
1	السيد معتز غالب ابو الحسن من 2023/11/7 شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	رئيس مجلس الإدارة	7026	—	—	7026
2	الدكتور "محمد ذيب" المبيضين ممثل شركة مador للتجارة العامة	نائب الرئيس	7200	—	—	7200
3	السيد طارق حمدي الطباع من 2023/11/7 ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني)	عضو	7200	—	—	7200
4	السيد خليل عبدالجالح العبدلات ممثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	عضو	7200	—	—	7200
5	المهندسة ساره محمد ابو حمور لغاية 2023/6/13 السيد سامر سعد القطارنه من 2023/6/14 يمثلون شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنية	عضو	3260 3940	— —	— —	3260 3940
	المجموع		35826	—	—	35826

ب- المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية خلال السنة المالية بالدينار:

الرقم	الإسم	المنصب	الرواتب	بدل تنقلات	مكافآت	المجموع
1	السيد محمد أحمد العلاوي	الرئيس التنفيذي / المدير العام	125,494	—	—	125,494
2	السيد علي عبد المحسن العقيلي	مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والادارية تكليف بكافة اعمال ومهام المدير المالي من 2023/1/1 توكيل استلام مهام الرئيس التنفيذي من	39,539	—	—	39,539

				2023/10/30		
165,033		—	165,033	المجموع		

\* يتمتع الرئيس التنفيذي باستعمال سيارة وهاتف على حساب الشركة.  
\* لا يتم اقتطاع ضريبة الدخل من راتب الرئيس التنفيذي وتقوم الشركة بتسديدها بالنيابة عنه.

**التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة والشركات التابعة خلال السنة المالية:**

**أ- التبرعات النقدية:**

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

**ب- التبرعات العينية:**

- 1- تبرع من شركة اوتاد للمقاولات الانشائية الى مركز الاميرة تغريد بدرمات دهانات بقيمة (365) دينار.
- 2- تبرع من شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية الى مركز الحسين للسرطان (توريد طعام) بقيمة (3000) دينار.

**العشرون: العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها المجموعة مع الشركات التابعة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:**

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

**الحادي والعشرون:**

**أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:**

لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

**ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:**

لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

## توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وقرارها.
- 2- الموافقة على تقرير مجلس الادارة عن السنة المالية (2023) وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليهما.
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية (2023).
- 4- مناقشة البيانات المالية وميزانية الشركة لعام (2023) والمصادقة عليهما.
- 5- ابراء ذمة أعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية (2023) بحدود احكام القانون.
- 6- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2024) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 7- اي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة على جدول الاعمال بموافقة ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم، أملين أن يكون عام (2024) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

**مجلس الإدارة**

## تقرير حوكمة الشركة

### مقدمة:

يسرنا ان نعرض عليكم تقرير حوكمة الشركة لعام (2023) والذي يلخص المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق تعليمات وقواعد حوكمة الشركات وفقاً لاحكام المادة (17) من تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة (2017) الصادرة عن هيئة الاوراق المالية.

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

### تشكيل مجلس الادارة:

- أ- يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مكون من خمسة اعضاء حسب نظام الشركة، يتم انتخابهم بأسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة.
- ب- كافة اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء غير التنفيذيين.
- ج- بلغ عدد اعضاء مجلس الادارة المستقلين (3) اعضاء من اصل (5) اعضاء.
- د- يتولى مجلس الادارة مهام ادارة الشركة لمدة اربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه.
- ذ- يسمى عضو مجلس الادارة الاعتباري شخصاً طبيعياً لتمثيله طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو اخر يمثله خلال مدة المجلس.
- ر- يمثل مجلس الادارة كافة المساهمين ويبذل العناية المهنية اللازمة في ادارة الشركة ويعمل بكل نزاهة وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة واهدافها وغاياتها.
- ز- لا يتم الجمع بين منصب رئيس مجلس الادارة واي منصب تنفيذي اخر في الشركة ولا يشغل احد اقرباء رئيس مجلس الادارة منصب مدير عام الشركة.
- س- يتمتع عضو مجلس الادارة بقدر كاف من الخبرة والمعرفة بالامور الادارية وملما بالتشريعات ذات العلاقة بحقوق وواجبات مجلس الادارة.
- ش- سيتم التحاق مجلس الادارة بدورات تدريبية حول اسس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- ص- لا تقدم الشركة قرضاً نقدياً من اي نوع لرئيس مجلس الادارة او اي من اعضاءه او لاي من اقربائهم.
- ض- تقوم الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لاعضاء مجلس الادارة لتمكينهم من القيام بعملهم والالمام بكافة الجوانب المتعلقة بالشركة.
- ط- يحق لمجلس الادارة الاستعانة باي مستشار خارجي على نفقة الشركة بعد موافقة اعضاء مجلس الادارة وتجنب المصالح الشخصية.

### مهام ومسؤوليات مجلس الادارة:

يقوم مجلس الادارة بتحديد صلاحياته حسب القرارات التي تصدر عنه من حين لآخر.

### سياسة الافصاح:

تقوم الشركة بالافصاح حسب تعليمات هيئة الاوراق المالية.

### سياسة تجنب تعارض المصالح:

يضع مجلس الادارة سياسة لتجنب تعارض المصالح واجراءات تهدف الى منع الاشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية او معنوية.

- ب- اعضاء مجلس الادارة الحاليين والمستقلين خلال السنة وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل.

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي/غير تنفيذي	مستقل/غير مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة مادورا للتجارة العامة	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقر الثاني)	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العون المتطورة للصناعات الإسمنتية	حالية	غير تنفيذي	مستقل

## الإقرارات

1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو  
ممثل شركة العون المتطورة  
للصناعات الاسمنتية  
السيد سامر سعد القطارنه



رئيس مجلس الإدارة  
ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
السيد معتز غالب ابو الحسن



عضو  
ممثل شركة العنان الوسطى  
للتطوير العقاري  
السيد خليل عبد الحاج العبدالات



عضو  
ممثل شركة الشراع للتطوير  
العقاري والاستثمارات  
السيد طارق حمدي الطباع



نائب رئيس مجلس الإدارة  
ممثل شركة مأكورا للتجارة العامة  
الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين



1- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ونقطة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2023).

رئيس مجلس الإدارة  
السيد معتز غالب ابو الحسن



القائم باعمال الرئيس التنفيذي  
القائم باعمال المدير المالي  
السيد علي عبد المحسن العقيلي



ج- ممثلي اعضاء مجلس الادارة الاعتباريين وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل:

اسم العضو	اسم الممثل	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	السيد معتز غالب ابو الحسن من 2023/1/10	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة مادورا للتجارة العامة	الدكتور "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	السيد طارق حمدي الطباع	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	السيد خليل عبدالحاج العبدلات	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العون المتطورة للصناعات الإسمنتية	المهندسة سارة محمد ابو حمور لغاية 2023/6/13 السيد سامر سعد القطارنه من 2023/6/14	سابقة حالية	غير تنفيذي غير تنفيذي	مستقل مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

المنصب	الاسم
الرئيس التنفيذي	السيد محمد احمد العلاوي
مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والادارية تكليف بكافة اعمال ومهام المدير المالي من 2023/1/1 توكيل استلام مهام الرئيس التنفيذي من 2023/10/30	السيد علي عبد المحسن العقيلي

هـ - عضويات مجلس الادارة التي يشغلها اعضاء مجلس الادارة في الشركات المساهمة العامة:

الاسم	الشركة	المنصب
السيد طارق حمدي الطباع	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	نائب رئيس مجلس الادارة
السيد معتز غالب ابو الحسن من 2023/1/10	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات شركة حديد الاردن	عضو عضو

و- ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:

السيدة ايمان خليل يوسف ابو جعب.

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة:

- 1- لجنة التدقيق.
- 2- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- 3- لجنة الحوكمة.
- 4- لجنة ادارة المخاطر.
- 5- لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار اعتبارا من 2023/11/9

### ح- رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم:

الاسم	الصفة	المؤهلات العلمية	الخبرات
الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين	رئيس اللجنة	بكالوريوس ادارة اعمال 1979  ماجستير ادارة اعمال 2005  دكتوراه فلسفة في ادارة الاعمال 2009	- عضو مجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية/ تالابي. - عضو مجلس ادارة الشركة الدولية للفنادق والاسواق التجارية/ فندق الشيراتون. - عضو مجلس ادارة شركة الطبايعون العرب م.ع - عضو مجلس ادارة شركة تاجير الاليات م.ع. - عضو مجلس ادارة شركة الخطوط البحرية الوطنية م.ع. - استاذ مساعد في جامعة الشرق الاوسط/ كلية الاعمال. - استاذ مساعد في جامعة الزيتونة الاردنية. - عضو جمعية المدربين الاردنيين. - عضو اتحاد المدربين العرب. - تولى المناصب التالية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي: مساعد المدير العام لشؤون الفروع. مدير ادارة فرع جبل الحسين. مدير فرع غرب عمان (البوبل). مدير ادارة متابعة وتقييم الاداء المؤسسي رئيس لجنة تسوية الحقوق الفرعية (فرع شمال عمان). مستشار مساعد المدير العام للتأمينات. مدير فرع عمان المركز. مدير تنفيذي للرقابة التامينية. مدير فرع شرق عمان. مدير فرع الزرقاء. مدير فرع شمال عمان. مدير فرع العقبة. مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي. مدقق رئيسي/ فندق العقبة السياحي. مدقق/ ادارة الاستثمارات السياحية.
السيد خليل عبد الحاج العبد اللات	عضوا	بكالوريوس ادارة اعمال 1983	- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - مدير دائرة خدمة الجمهور - الديوان الملكي الهاشمي (2014-2019). - سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتأشيرات. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض البيئة. - الصندوق الاردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الوظائف التالية: * نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية. * مسؤول قروض المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991). - مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).
المهندسة سارة محمد ابو حمور لغاية 2023/6/13	عضواً	بكالوريوس هندسة مدنية/ الجامعة الاردنية 2005  دبلوم عقارات من معهد دبي العقاري 2018	* مدير دائرة الهندسة والعقار/ بنك الاردن (2015 - ولغاية الان). * امانة عمان الكبرى: - مهندس موقع في قسم الانشاءات (2015/2 - 2015/10). - مهندس تصميم رئيسي (2015/1-2014/1). - عضو في لجنة طوارئ الامانة (2012/11 - 2014/2). - مهندس فني رئيسي في قسم المشاريع والمشروعات الخاصة (2008/9 - 2012/11). - رئيس قسم وملحق ادارة عليا في مكتب نائب مدير المدينة لقطاع الاشغال العامة (2009).

<p>- مهندس فني في دائرة المشاريع الخاصة والاستثمار عام (2008).</p> <p>- مهندس فني في قطاع التخطيط والتنظيم عام (2005).</p> <p>* مهندس تصميم رئيسي هيدرولوجي في شركة اتحاد المستشارين عام (2014).</p> <p>* عضو في هيئة المقدرين العقاريين الاردنيين.</p> <p>* مقدر عقاري معتمد في دائرة الاراضي والمساحة لكافة المحافظات.</p>			
<p>- (مدير قضاء – حاكم اداري) / قرار معالي وزير الداخلية 2013/11/3.</p> <p>- مدير قضاء (حاكم اداري) مساعدا لمدير مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قسم الانتخابات (2013/11/19-2015/4/7).</p> <p>- مدير قضاء (حاكم اداري) مديرا لقضاء ماعين/ محافظة مادبا (2017/10/25-2015/4/8).</p> <p>- (متصرف- حاكم اداري) / قرار معالي وزير الداخلية 2017/10/25.</p> <p>- متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ مديرية المتابعة والتفتيش/ مديرية السلامة العامة والمرورية وشؤون البيئة (2017/10/25-2018/9/4).</p> <p>- متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2018/9/4-2020/3/17).</p> <p>- متصرف (حاكم اداري) ممثل وزارة الداخلية لدى المركز الوطني للامن وإدارة الازمات/ خلية ازمة كورونا (2020/3/17-2021/3/17).</p> <p>- متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2021/3/18-2021/8/18).</p> <p>- (محافظ – حاكم اداري) / قرار مجلس رئاسة الوزراء 2021/8/18.</p>	<p>بكالوريوس حقوق/ جامعة عمان الاهلية</p> <p>ماجستير في القانون المقارن جامعة ام درمان الاسلامية</p>	<p>عضواً</p>	<p>السيد سامر سعد القطارنه من 2023/7/24</p>

ط رئيس واعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر ولجنة الاراضي والعقارات والاستثمار:

#### 1- لجنة الترشيحات والمكافآت:

الاسم	الصفة
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين لغاية 2023/11/6	رئيساً
السيد معتز غالب ابو الحسن من 2023/11/7	عضواً
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين من 2023/11/7	عضواً
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2023/7/23	عضواً
م. ساره محمد ابو حمور لغاية 2023/6/13	عضواً
السيد سامر سعد القطارنه من 2023/7/24	عضواً

#### 2- لجنة الحوكمة:

الاسم	الصفة
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين	رئيساً
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2023/7/23	عضواً
م. ساره محمد ابو حمور لغاية 2023/6/13	عضواً
السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2023/7/24	عضواً
السيد سامر مفلح القطارنه من 2023/7/24	عضواً

#### 3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	الصفة
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين	رئيساً
السيد خليل عبدالحاج العبدالات	عضواً
السيد محمد احمد العلاوي/ الرئيس التنفيذي لغاية 2023/11/6	عضواً
السيد سامر سعد القطارنه من 2023/11/7	عضواً



#### 4- لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار اعتباراً من 2023/11/9:

الاسم	الصفة
السيد معتز غالب ابو الحسن	رئيساً
السيد خليل عبد الحاج العبدالات	عضواً
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً

#### ي- عدد اجتماعات اللجان خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:

##### 1- لجنة التدقيق:

بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال السنة (4) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول 2023/3/30	الاجتماع الثاني 2023/5/1	الاجتماع الثالث 2023/7/30	الاجتماع الرابع 2023/10/30
الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد خليل عبد الحاج العبدالات	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
المهندسة سارة محمد ابو حمور لغاية 2023/6/13	عضواً	حاضر	حاضر	—	—
السيد سامر سعد القطارنه من 2023/7/24	عضواً	—	—	حاضر	حاضر

##### 2- لجنة الترشيحات والمكافآت:

بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال السنة (2) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول 2023/12/3	الاجتماع الثاني 2023/12/19
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين لغاية 2023/11/6 السيد معتز غالب ابو الحسن من 2023/11/7	رئيساً	حاضر	حاضر
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين من 2023/11/7	عضواً	حاضر	حاضر
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2023/7/23	عضواً	—	—
م. ساره محمد ابو حمور لغاية 2023/6/13	عضواً	—	—
السيد سامر سعد القطارنه من 2023/7/24	عضواً	حاضر	حاضر

##### 3- لجنة الحوكمة:

بلغ عدد اجتماعات لجنة الحوكمة خلال السنة (2) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول 2023/3/28	الاجتماع الثاني 2023/12/4
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين	رئيساً	حاضر	حاضر
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2023/7/23	عضواً	حاضر	—
م. ساره محمد ابو حمور لغاية 2023/6/13	عضواً	حاضر	—
السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2023/7/24	عضواً	—	حاضر
السيد سامر مفلح القطارنه من 2023/7/24	عضواً	—	حاضر

#### 4- لجنة ادارة المخاطر:

بلغ عدد اجتماعات لجنة ادارة المخاطر خلال السنة (2) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاجتماع الثاني 2023/12/18	الاجتماع الاول 2023/11/9	الصفة	الاسم
حاضر	حاضر	رئيساً	د. "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين
حاضر	حاضر	عضوا	السيد خليل عبدالحاج العبدالله
—	—	عضواً	السيد محمد احمد العلاوي/ الرئيس التنفيذي لغاية 2023/11/6
حاضر	حاضر	عضواً	السيد سامر سعد القطارنه من 2023/11/7

#### 5- لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار اعتبارا من 2023/11/9:

بلغ عدد اجتماعات لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار خلال السنة (2) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاجتماع الثاني 2023/12/18	الاجتماع الاول 2023/12/11	الصفة	الاسم
حاضر	حاضر	رئيساً	السيد معتز غالب ابو الحسن
حاضر	حاضر	عضوا	السيد خليل عبد الحاج العبدالله
حاضر	حاضر	عضواً	السيد سامر سعد القطارنه

ك- قامت لجنة التدقيق بالاجتماع مع مدقق الحسابات الخارجي اربع مرات خلال السنة وذلك دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو من يمثلها.

لـ اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:  
بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (10) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

#	العضو	الاجتماع 1 2023/3/30	الاجتماع 2 2023/4/5	الاجتماع 3 2023/5/1	الاجتماع 4 2023/7/24	الاجتماع 5 2023/7/30	الاجتماع 6 2023/10/30	الاجتماع 7 2023/11/7	الاجتماع 8 2023/11/9	الاجتماع 9 2023/11/11	الاجتماع 10 2023/12/3
1	السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستشارات (الرئيس) ومثلها: السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطابع لغاية 2023/11/6 السيد معتز غلب "محمد امين" ابو الحسن من 2023/11/7	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	— حاضر	— حاضر	— حاضر	— حاضر
2	السادة شركة ملور التجزئة العامة (نائب الرئيس) ومثلها الدكتور "محمد نيب" عبدالرحمن الميحيين	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستشارات (عضو) ومثلها: السيد معتز غلب "محمد امين" ابو الحسن من 2023/11/10 ولغاية 2023/11/6 السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطابع من 2023/11/7	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	— حاضر	— حاضر	— حاضر	— حاضر
4	السادة شركة العلق الوسطى للتطوير العقاري (عضو) ومثلها السيد خليل عد الحاج ارنيد عبدالللات	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
5	السادة شركة لورن المنطورة للمصاحف الاستميتية (عضو) ومثلها: المهندسة سارة محمد صليح ابو حمور لغاية 2023/6/13 السيد سامر سعد مطح القطار نه من 2023/6/14	حاضر	حاضر	حاضر	— حاضر	— حاضر	— حاضر	— حاضر	— حاضر	— حاضر	— حاضر

رئيس مجلس الإدارة  
معتز غلب ابو الحسن