



تقرير مجلس الإدارة السنوي
للسنة المنتهية في 2020/12/31

مجلس الإدارة

| المنصب | الاسم |
|-------------|--|
| الرئيس | الدكتور/ أسامة رستم عزيز ماضي |
| نائب الرئيس | شركة الإنشاءات الفنية العربية يمثلها المهندس/ عمر "محمد علي" عثمان بدير |
| عضو | شركة الوجه العقاري الاستثماري يمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي حتى 2020/09/22 |
| عضو | شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م. يمثلها معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة |
| عضو | شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة يمثلها السيد/ فايز سليمان اشتيان الضمور |
| عضو | شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة يمثلها المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل العقيلي |
| عضو | الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب يمثلها السيد/ وليد صالح زكي زكي |
| عضو | المهندس / عمار وائل عزت السجدي |
| عضو | الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا |

| | |
|------------------------|---------------|
| السادة/ المهنيون العرب | مدقق الحسابات |
| المنصب شاغر | المدير العام |

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات و السادة المساهمين الكرام.

السلام عليكم و رحمة الله وبركاته.

باسمي وباسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة نرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي والذي يتضمن التقرير السنوي لمجلس الإدارة عن العام 2020.

لقد اتخذ مجلس الإدارة كافة الإجراءات الممكنة خلال عام 2020 للمحافظة على استثمارات الشركة واستغلال مواردها في ضوء ما حدث خلال هذا العام من تأثيرات اقتصادية عالمية ومحليا بسبب جائحة فيروس كوفيد-19, وتخفيف آثار ذلك على استثمارات الشركة.

تمت إدارة مديونية الشركة بالشكل الأمثل الممكن في ظل الظروف الحالية حيث تم تخفيض المديونية إلى حد كبير كما سيرد لاحقا في هذا التقرير.

إن مجلس الإدارة مستمر في إدارة موارد الشركة بما يضمن استمراريتها والحفاظ على استثماراتها ومواردها لاستغلالها وتحقيق أفضل عائد ممكن.

وختاماً، يتقدم لكم مجلس إدارة الشركة بجزيل الشكر لثقتكم ودعمكم المتواصل لنا. سائلين الله أن يوفقنا لما فيه الخير لشركتنا ومساهميها في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم أدامه الله.

و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته.

د.أسامة رستم ماضي
رئيس مجلس الإدارة

1- أ. أنشطة الشركة الرئيسية

1. شراء وبيع واستثمار والمتاجرة بالعقارات والأراضي المنظمة وغير المنظمة بجميع أنواعها واستعمالاتها وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها والقيام بجميع الأعمال الأخرى المتعلقة بها والمتفرعة عنها.
2. إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والزراعية والاستثمارية وغيرها والتركيز على مشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود وتعاونيات الإسكان وإقامة المشاريع التي من شأنها دعم القطاع العقاري وتنشيطه.
3. صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة وممارسة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك.

1.ب. أماكن العمل الجغرافية

- تعمل الشركة من خلال المكاتب الرئيسية لها والواقعة في شارع وصفي التل – مجمع تطوير العقارات التجاري- الطابق الرابع وليس لها أية فروع أخرى.
- يعمل في الشركة 8 موظفين.

1.ج. حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي 36,396,435 ديناراً.

2. الشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطاتها

- **شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:**
شركة مساهمة عامة مسجلة تحت رقم (348) بتاريخ 2004/02/16 برأسمال قدره (9,996,082) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (70 %) تقريباً من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي الاستثمار والتطوير العقاري والاستثمارات المالية في الأسهم والشركات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل ويعمل بها موظف واحد ولا يوجد لديها فروع.
- **شركة إيوان للإعمار**
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (7807) بتاريخ 2003/03/23 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي شراء الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل لا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل الشركة الأم (شركة تطوير العقارات م.ع) ولا يوجد لديها فروع.
- **شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار**
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14239) بتاريخ 2007/05/06 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي تملك وإدارة الأموال المنقولة وغير المنقولة، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل ولا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل الشركة الأم (شركة تطوير العقارات م.ع) ولا يوجد لديها فروع.

3.أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم

| العضو | نبذة تعريفية |
|---------------------------------------|--|
| الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي | <ul style="list-style-type: none"> • مواليد 1954. • يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة منذ عام 1976. • يحمل شهادة الماجستير في هندسة الجسور منذ عام 1977. • يحمل شهادة الدكتوراة في الهندسة الإنشائية منذ عام 1981. • يحمل شهادة زمالة الإمبريال كوليدج جامعة لندن منذ عام 1981. • عضو هيئة تدريس في كلية الهندسة في الجامعة الأردنية 1981 - 1996. • مستشار هندسي للعديد من المشاريع، ومحكم في العديد من الخلافات والنزاعات. • عضو ورئيس هيئات مديرين ومجالس إدارة لعدة شركات. |
| المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير | <ul style="list-style-type: none"> • مواليد 1939، حاصل على شهادة الماجستير في الهندسة المدنية من الولايات المتحدة الأمريكية 1966. • مزاول الأعمال الحرة في مجال أعمال البناء والتجارة والصناعة. • رئيس مجلس إدارة شركة الإنشاءات الفنية العربية. عضو مجلس أمناء جامعة العقبة للتكنولوجيا. • نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمين. • نائب رئيس مجلس إدارة شركة الأنابيب الأردنية. نائب رئيس مجلس إدارة الشركة العامة للتعدين. • عضو مجلس إدارة شركة الاسمنت الأردنية، عضو مجلس إدارة الشركة التجارية الأردنية. • عضو مجلس إدارة شركة مرجان المهندسين للاستثمار والتطوير. |
| السيد / نايل محمد حمد الزعبي | <ul style="list-style-type: none"> • مواليد 1947. • حصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد منذ عام 1971. • عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية 1990 – 1998. • مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة والتمويل 1999 – 2007. • عضو هيئة مديرين في الشركة الأردنية الريادية 2000 – 2004. • عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2000 – 2005. • عضو مجلس إدارة في شركة الخزف الأردنية 2000 – 2006. • عضو مجلس إدارة بنك الإسكان / الجزائر 2003 – 2007. • رئيس هيئة المديرين لشركة النخبة للخدمات المالية 2010 وحتى 2020/09/22. • رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 2012 وحتى 2020/09/22. |
| المهندس / عمار وائل عزت السجدي | <ul style="list-style-type: none"> • مواليد 1964، حاصل على ماجستير هندسة كهربائية وكمبيوتر منذ عام 1990. • مؤسس ومدير عام شركة البرمجيات المتقدمة وشريك لدى الشركة المتخصصة لتقنية قواعد البيانات. • حاصل على براءة اختراع في مجال تطوير أنظمة التحكم الرقمية بالمصاعد. • مستشار في عدة مشاريع في مجال تكنولوجيا المعلومات في الأردن والعالم العربي. • عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية 2011 وحتى الآن. • عضو مجلس إدارة جمعية شركات الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات – إنتاج 2011 – 2013. • مدير مشارك ومؤسس في شركة مسار للحلول النقالة. • مدير مشارك ومؤسس في شركة فلسطين الصناعية للتحكم والأتمتة الالكترونية. |
| معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة | <ul style="list-style-type: none"> • مواليد 1963. • يحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق منذ عام 1985. • محام ممارس 1988 – 1999. • مراقب عام الشركات 1999 – 2003. • رئيس ديوان المحاسبة 2003 – 2005. • وزير تطوير القطاع العام ووزير الصناعة والتجارة 2005 – 2007. • رئيس ديوان المظالم عام 2008. • وزير دولة للشؤون القانونية 2008 – 2009. • عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع. • عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين. • عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية. • رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي لعدة فترات. • عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 2012 وحتى الآن. |
| الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا | <ul style="list-style-type: none"> • مواليد 1945. • حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة حلب – سوريا عام 1968. |

- ماجستير في هندسة المواد وإدارة المشاريع من جامعة بيرمنجهام – المملكة المتحدة عام 1971.
- دكتوراه في هندسة النقل والتخطيط البيئي من جامعة بيرمنجهام – المملكة المتحدة عام 1974.
- مؤسس، شريك ومدير في المركز العربي للدراسات الهندسية منذ عام 1983.
- شغل عدة مناصب في قطاع الاستشارات والأبحاث والإنشاءات في الأردن والإمارات العربية المتحدة والمملكة المتحدة.
- مؤلف لأكثر من خمسين بحثاً في مجال الإنشاءات وتنمية القدرات الفنية الذاتية للمؤسسات.
- خبرة عملية لمدة 47 عاماً في مجال الصناعات الإنشائية والإدارة.
- عضو سابق في مجلس أمانة عمان وعضو في عدة مجالس إدارات شركات مساهمة عامة وخاصة.

السيد / وليد صالح زكي زكي

- مواليد 1939.
- يحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق من جامعة الاسكندرية بتقدير جيد 1966.
- تدرج في عدة مناصب في شركة مصفاة البترول الاردنية منذ 1967 إلى 2000 حيث عمل كمستشار قانوني ثم مديراً لدائرة توزيع المحروقات ثم مديراً لدائرة العلاقات العامة.
- شغل منصب مستشار للعلاقات العامة في بنك القاهرة عمان 2000-2007.
- شغل منصب المدير التنفيذي لدائرة الخدمات البنكية الخاصة في البنك التجاري الأردني 2007-2014.
- عضو مجلس إدارة في نادي السيارات الملكي منذ عام 1990 ولغاية الآن.
- أمين صندوق نادي السيارات الملكي الأردني منذ 2001 ولغاية الآن.

السيد / فايز سليمان اشتيتان الضمور

- مواليد 1956.
- يحمل شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأردنية 1980.
- نائب المدير العام لشركة أبعاد الأردن و الإمارات للاستثمارات التجارية للفترة 2011-2015.
- رئيس قسم الكفالات و التسهيلات في الدائرة الأجنبية لدى بنك الأردن و الخليج (البنك التجاري) 1980-1983.
- مدير التطوير و مراقبة الجودة ومدير الشؤون الإدارية ونائب المدير العام عمل لدى الشركة الأردنية السورية للنقل البري خلال الفترة 1984-2010.
- رئيس قسم البعثات الخارجية لدى مؤسسة الاتصالات السلكية و اللاسلكية سابقاً 1973-1993.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة ميثاق للاستثمارات العقارية منذ 2019 ولغاية الآن.
- عضو مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار منذ 2018/03 ولغاية 2019-11.
- عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية و الاقتصادية منذ 2019/04 ولغاية الآن.

المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل
العقيلي

- مواليد 1962.
- يحمل شهادة البكالوريوس في هندسة الميكانيك 1985.
- عضو مجلس إدارة شركة حديد الأردن.
- شغل عدة مناصب في شركة مناجم الفوسفات الأردنية وكان آخرها منصب نائب الرئيس التنفيذي للعمليات.
- رئيس هيئة مديري شركة رؤيا للنقل.
- عضو هيئة مديري شركة أركان للمقاولات التعدينية.
- عضو هيئة مديري الشركة الهندية الأردنية.
- نائب رئيس هيئة مديري شركة الشرق الأوسط للتنمية الإقليمية.
- عضو في عدد من الأندية ومؤسسات المجتمع المدني.

3.ب. أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم

المدير العام/نائب المدير العام • المنصب شاغر

4. كشف المساهمين الذين يملكون 5% من الأسهم أو أكثر

| 2019/12/31 | | 2020/12/31 | | اسم المساهم |
|------------|------------|------------|------------|---|
| النسبة % | عدد الأسهم | النسبة % | عدد الأسهم | |
| 37.86 | 18,790,777 | 37.86 | 18,790,777 | شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع |
| 15.32 | 7,607,411 | 20.74 | 10,293,861 | شركة الثراء للاستثمار ذ.م.م |
| 7.65 | 3,796,489 | 7.65 | 3,796,489 | شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م |
| 5.57 | 2,765,263 | 5.57 | 2,765,263 | شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع |
| 3.63 | 1,803,070 | 11.14 | 5,530,087 | اسامة رستم عزيز ماضي |

5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها والأسواق الرئيسية

- بناء على طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها، فمن الصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل الشركة فيه ويصعب أيضاً تحديد حصة الشركة من السوق.
- يعتبر السوق الأردني هو السوق الرئيسي لعمل الشركة.
- تمتلك الشركة استثمارات في كل من فلسطين والكويت.

6. درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً

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

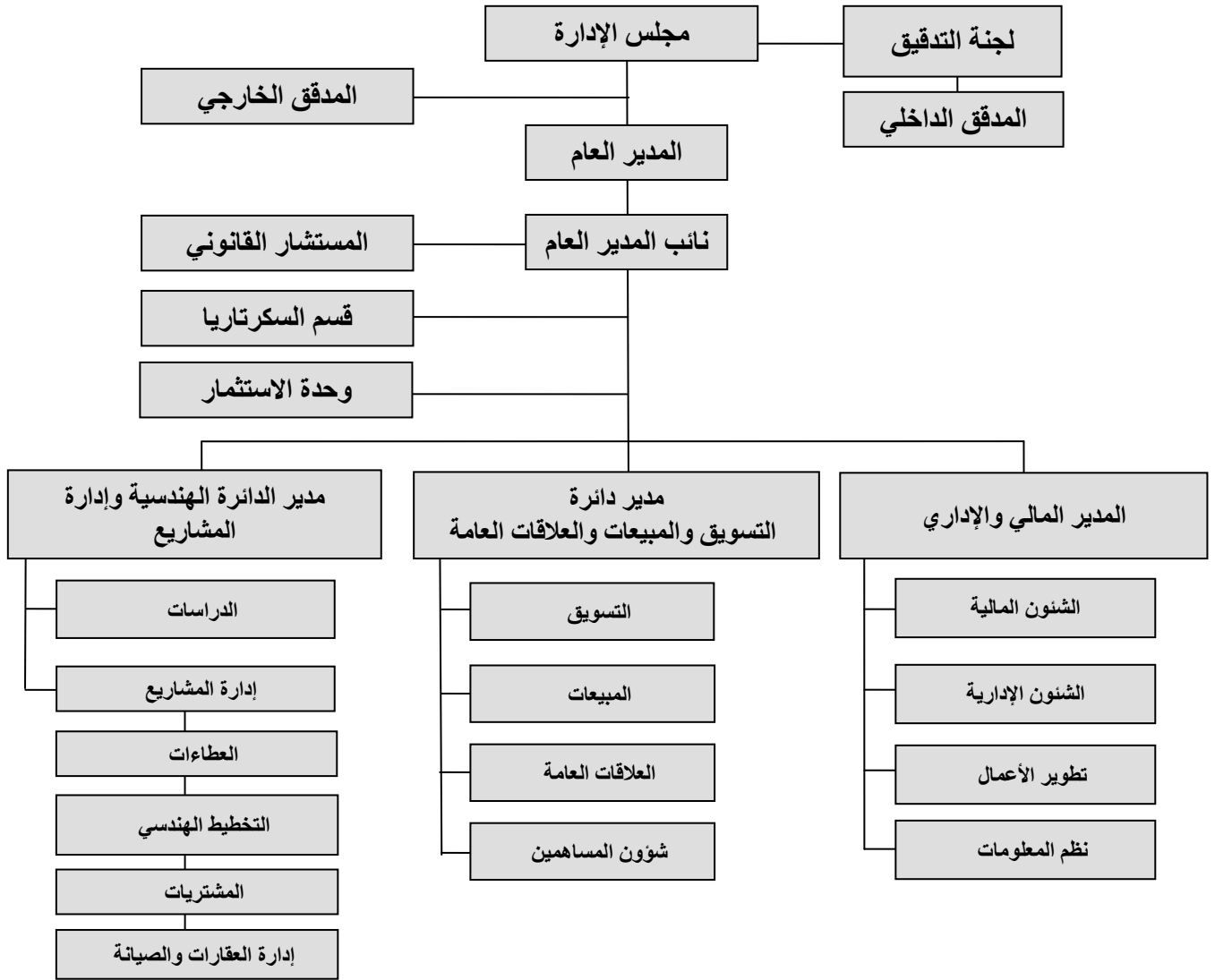
7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة

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

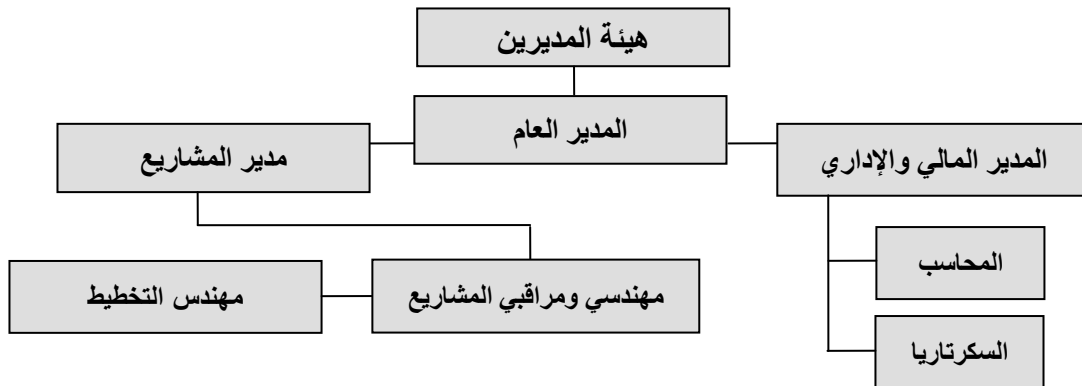
8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

لا يوجد حسب علمنا أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية، لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

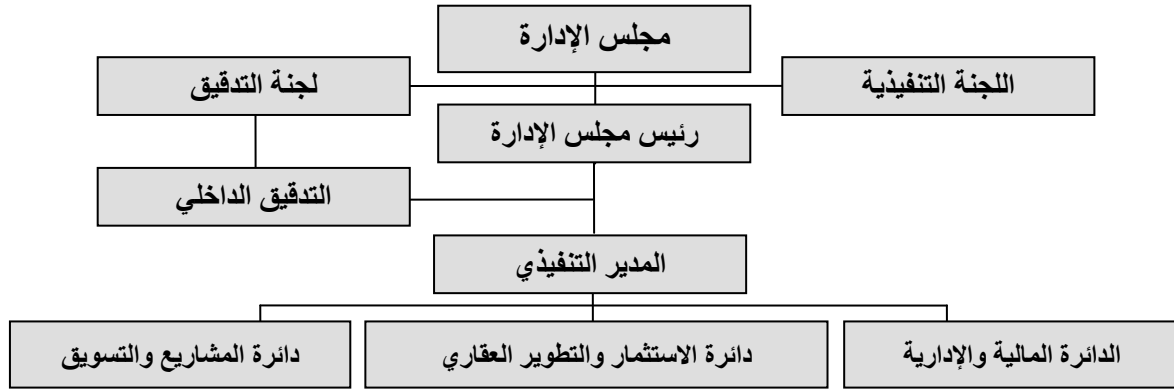
9.أ.1. الهيكل التنظيمي للشركة الأم: شركة تطوير العقارات



9.أ.2. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة إيوان للأعمار



9.أ.3. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:



9.ب. عدد ومؤهلات موظفي الشركة والشركات التابعة

| المؤهل العلمي | شركة تطوير العقارات | شركة إيوان للأعمار | شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية | شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار |
|--------------------|---------------------|--------------------|--|----------------------------------|
| دكتوراه | - | - | - | - |
| ماجستير | - | - | - | - |
| دبلوم عالي | - | - | - | - |
| بكالوريوس | 3 | - | 1 | - |
| دبلوم | - | - | - | - |
| ثانوية عامة | 2 | - | - | - |
| أقل من ثانوية عامة | 3 | - | - | - |
| الإجمالي | 8 | - | 1 | - |

9.ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة

لم يتم إيفاد موظفي الشركة الأم أو الشركات التابعة لأي دورة تدريبية خلال السنة المالية 2020.

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

بخلاف ما هو وارد في هذا التقرير، لا يوجد حسب علمنا مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة الأم أو الشركات التابعة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها بخلاف مخاطر الاستثمار في المحفظة المالية للشركة.

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

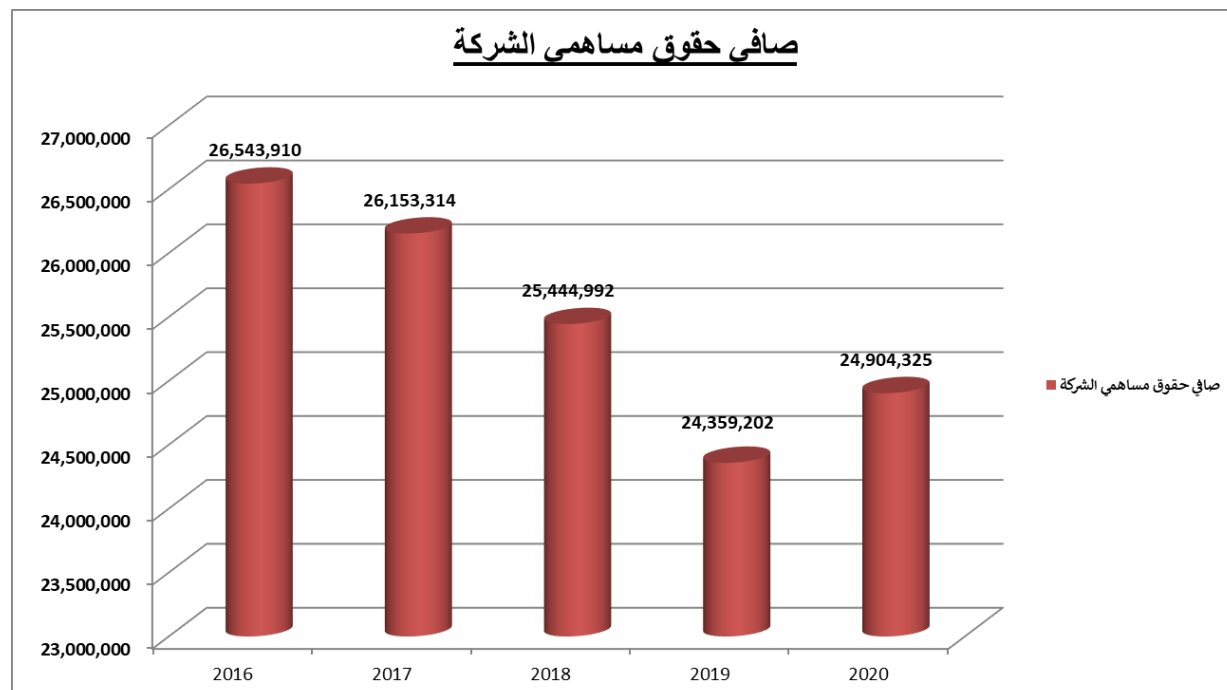
- ارتفاع حقوق مساهمي الشركة بمبلغ 545 ألف دينار، أي ما نسبته 2.2 % مقارنة بالعام 2019.
- ارتفاع الإيرادات التشغيلية للشركة بنسبة بلغت 16 % مقارنة بالعام 2019.
- الاستمرار في إدارة التسهيلات الائتمانية حيث تم تخفيضها بنسبة بلغت 18 % مقارنة بالعام 2019.
- انخفاض مصاريف التمويل بنسبة بلغت 7.5 % مقارنة بالعام 2019.

12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الأم أو الشركات التابعة الرئيسي

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

13. السلسلة الزمنية للأرباح/الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية.

| السنة المالية | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|-------------|------------|
| صافي الأرباح بعد الضريبة (الخسائر المحققة) | 1,942,637 | (554,350) | (766,865) | (1,338,733) | 497,862 |
| الأرباح الموزعة | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| الأرباح المرسلة | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| توزيع أسهم مجانية | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| صافي حقوق مساهمين الشركة | 26,543,910 | 26,153,314 | 25,444,997 | 24,359,202 | 24,904,325 |
| سعر الورقة المالية | 0.39 | 0.49 | 0.43 | 0.33 | 0.37 |



14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية

| المؤشر المالي | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|--------|--------|
| 1 نسبة التداول | 5.16 | 4.47 |
| 2 نسبة العائد على الأصول | 1.05% | -2.80% |
| 3 نسبة العائد على حقوق المساهمين | 2.51% | -4.04% |
| 4 حصة السهم من الربح (الخسارة) | 0.013 | -0.021 |
| 5 الالتزامات إلى حقوق الملكية | 31.11% | 34.35% |
| 6 معدل المديونية | 23.73% | 25.57% |
| 7 قيمة السهم الدفترية | 0.502 | 0.491 |
| 8 نسبة الملكية | 76.27% | 74.43% |

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطط المستقبلية للشركة

تجري مراجعة استثمارات الشركة العقارية والمالية لتحديد الاستغلال الأمثل لكل منها في ضوء التطورات والمتغيرات المحلية والإقليمية وخصوصاً بعد التعافي من آثار جائحة كوفيد-19.

16. أتعاب التدقيق للعام 2020 للشركة والشركات التابعة

| اسم الشركة والشركات التابعة | اسم شركة التدقيق الخارجي | قيمة أتعاب التدقيق السنوية شاملة ضريبة المبيعات |
|--|--------------------------|---|
| شركة تطوير العقارات م.ع.م | المهنيون العرب | 7,540 |
| شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م | المهنيون العرب | 8,120 |
| شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م | المهنيون العرب | 290 |
| شركة إيوان للإعمار ذ.م.م | المهنيون العرب | 870 |

17.أ.أولا: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

| الاسم | المنصب | الجنسية | عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة | | | |
|--|------------------|----------|--|------------|------------|----------|
| | | | 2020/12/31 | 2019/12/31 | النسبة % | النسبة % |
| العدد | العدد | النسبة % | العدد | النسبة % | | |
| د / أسامة رستم عزيز ماضي | رئيس المجلس | أردنية | 5,530,087 | 11.14 | 1,803,070 | 3.63 |
| السادة / شركة الإنشاءات الفنية العربية | نائب الرئيس | أردنية | 5,702 | 0.01 | 5,702 | 0.01 |
| م / عمر "محمد علي" عثمان بدير | ممثل نائب الرئيس | أردنية | 99,164 | 0.19 | 99,164 | 0.19 |
| السادة / شركة الوجه العقاري الاستثماري | عضو | أردنية | 5,000 | 0.01 | 5,000 | 0.01 |
| السيد / نايل محمد حمد الزعبي | ممثل عضو | أردنية | 0 | 0 | 0 | 0 |
| السادة / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية | عضو | أردنية | 18,790,777 | 37.8 | 18,790,777 | 37.8 |
| معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة | ممثل عضو | أردنية | 5,000 | 0.01 | 5,000 | 0.01 |
| م / عمار وائل عزت السجدي | عضو | أردنية | 5,423 | 0.01 | 5,423 | 0.01 |
| د / عز الدين عزت مصطفى كتحدا | عضو | أردنية | 301,075 | 0.60 | 301,075 | 0.60 |
| شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة | عضو | أردنية | 3,796,849 | 7.65 | 3,796,849 | 7.65 |
| السيد/ فايز سليمان اشتيان الضمور | ممثل عضو | أردنية | 0 | 0 | 0 | 0 |
| شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة | عضو | أردنية | 5,800 | 0.01 | 898,000 | 1.80 |
| م/ بسام عبدالمحسن زامل العقيلي | ممثل عضو | أردنية | 0 | 0 | 0 | 0 |
| الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب | عضو | أردنية | 5,423 | 0.01 | 5,423 | 0.01 |
| السيد / وليد صالح زكي زكي | ممثل عضو | أردنية | 0 | 0 | 0 | 0 |

17.أ.ثانيا: أسماء الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة

| اسم العضو | المنصب | اسم الشركة المسيطر عليها | الجنسية | عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها | |
|--|-------------|---|----------|--|------------|
| | | | | 2019/12/31 | 2020/12/31 |
| السادة / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية | عضو | الشرق العربي للتطوير والاستثمارات م.ع قابضة | الأردنية | 2,711 | 2,711 |
| | | البادية للأبراج العقارية | الأردنية | 2,766 | 2,766 |
| | | إيلاف للاستثمارات العقارية | الأردنية | 2,766 | 2,766 |
| | | الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب | الأردنية | 5,423 | 5,423 |
| | | الوجه العقاري الاستثماري | الأردنية | 5,000 | 5,000 |
| | | النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة | الأردنية | 3,796,489 | 3,796,489 |
| السيد / نايل محمد حمد الزعبي | ممثل عضو | النخبة للخدمات المالية | الأردنية | 0 | 0 |
| الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي | الرئيس | لا يوجد شركات مسيطة عليها | | | |
| السادة / شركة الإنشاءات الفنية العربية | نائب الرئيس | لا يوجد شركات مسيطة عليها | | | |
| المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير | ممثل عضو | لا يوجد شركات مسيطة عليها | | | |
| السادة / شركة الوجه العقاري الاستثماري | عضو | لا يوجد شركات مسيطة عليها | | | |
| المهندس / عمار وائل عزت السجدي | عضو | لا يوجد شركات مسيطة عليها | | | |
| الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا | عضو | لا يوجد شركات مسيطة عليها | | | |
| معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة | ممثل عضو | لا يوجد شركات مسيطة عليها | | | |
| السيد/ فايز سليمان اشتيان الضمور | ممثل عضو | لا يوجد شركات مسيطة عليها | | | |
| السيد / وليد صالح زكي زكي | ممثل عضو | لا يوجد شركات مسيطة عليها | | | |
| شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة | عضو | لا يوجد شركات مسيطة عليها | | | |
| شركة انتاركتيكا للتجارة العامة | عضو | لا يوجد شركات مسيطة عليها | | | |
| الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب | عضو | لا يوجد شركات مسيطة عليها | | | |
| المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل العقيلي | ممثل عضو | لا يوجد شركات مسيطة عليها | | | |

- لا يوجد شركات مسيطة عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو من قبل أقاربهم عدا ما ذكر أعلاه.

17.ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

| الاسم | المنصب | الجنسية | عدد الأسهم شخصيا | |
|-------------|-------------------|---------|------------------|------------|
| | | | 2019/12/31 | 2020/12/31 |
| المنصب شاغر | المدير العام | - | 0 | 0 |
| المنصب شاغر | نائب المدير العام | - | 0 | 0 |

- لا يوجد شركات مسيطة عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا أو من قبل أقاربهم.

17.ج. عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية (الزوجة والأولاد القصر فقط)

- لا يوجد أوراق مالية مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

18. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

أولاً : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

| الاسم | الرواتب السنوية الإجمالية | بدل التنقلات (مدفوع) | بدل التنقلات (مستحق) | المكافأة السنوية | بدلات السفر | المجموع |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|------------------|-------------|---------|
| أسامة رستم عزيز ماضي | - | - | 7,200 | - | - | 7,200 |
| عمر "محمد علي" عثمان بدير | - | - | 7,200 | - | - | 7,200 |
| عز الدين عزت مصطفى كتحدا | - | - | 7,200 | - | - | 7,200 |
| نايل محمد حمد الزعبي | - | 5,400 | - | - | - | 5,400 |
| عمار وائل عزت السجدي | - | - | 7,200 | - | - | 7,200 |
| سالم احمد جميل الخزاعلة | - | - | 7,200 | - | - | 7,200 |
| وليد صالح زكي زكي | - | - | 7,200 | - | - | 7,200 |
| بسام عبد المحسن العقيلي | - | - | 7,200 | - | - | 7,200 |
| فايز سليمان اشتينان الضمور | - | - | 3,600 | - | - | 3,600 |
| المجموع | 0 | 5,400 | 54,000 | 0 | 0 | 59,400 |

ثانياً: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

| الاسم | المنصب | الرواتب السنوية الإجمالية | البدلات الأخرى السنوية | بدل التنقلات | المكافأة السنوية | بدلات السفر | المجموع |
|-------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------|------------------|-------------|---------|
| المنصب شاغر | المدير العام | - | - | - | - | - | - |
| المنصب شاغر | نائب المدير العام | - | - | - | - | - | - |

19. اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد ستة اجتماعات لمجلس الإدارة خلال العام 2020.

20. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات أو منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

21. العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشركات الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم

لا يوجد أية عقود أو مشاريع مع الشركات التابعة أو الشركات الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة.

22. مساهمة الشركة في حماية البيئة وفي المجتمع المحلي

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة, كما أنه لا يوجد مساهمة للشركة في المجتمع المحلي.

مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات

- يتم العمل على دراسة إقامة مجمع تجاري على الجزء متعدد الاستعمال من هذه القطعة لما لها من ميزات من حيث الموقع الحيوي والمستقبل التجاري.
- تم وضع التصاميم الأولية للمشروع والانتهاه من دراسات الجدوى التي أظهرت الجدوى الاقتصادية العالية لهذا المشروع.
- تم الحصول على الموافقات الرسمية من الجهات ذات العلاقة على هذا المشروع.
- يتم انشاء مشروع سكني مميز على الجزء المنظم سكن أ من القطعة وذلك بالشراكة مع احدى شركات الاسكان المعروفة.

مشروع جحرا

- يتم العمل على إفراز الجزء المنظم سكني البالغة مساحته 12 دونم حيث سيتم استثمار القطع المفرزة اما بالمشاركة أو البيع أو إقامة مشاريع اسكانية عليها.

• الإقرارات

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة (2021).
- 2- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

| الاسم | المنصب | التوقيع |
|-----------------------------|-------------------------------|---------|
| أسامة رستم عزيز ماضي | رئيس مجلس الإدارة | |
| عمر "محمد علي" عثمان بدير | ممثل / نائب رئيس مجلس الإدارة | |
| نايل محمد حمد الزعبي | ممثل / عضو مجلس الإدارة | |
| وليد صالح زكي زكي | ممثل / عضو مجلس الإدارة | |
| سلام أحمد جميل الخزاعلة | ممثل / عضو مجلس الإدارة | |
| فايز سليمان اشتيان الضمور | ممثل / عضو مجلس الإدارة | |
| بسام عبدالمحسن زامل العقيقي | ممثل / عضو مجلس الإدارة | |
| عمار وائل عزت المسجدي | عضو مجلس الإدارة | |
| عز الدين عزت مصطفى كتحدا | عضو مجلس الإدارة | |

- 3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة واكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير.

| الاسم | المنصب | التوقيع |
|----------------------|-------------------|---------|
| أسامة رستم عزيز ماضي | رئيس مجلس الإدارة | |
| المنصب شاغر | المدير العام | |

تقرير حوكمة الشركات

قامت الشركة بتعديل الأنظمة الداخلية بما يتوافق مع تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة 2017 والمقرة بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2017/146), كما وتلتزم الشركة بتطبيق مواد هذه التعليمات.

1. أسماء أعضاء/ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال عام 2020

| الاسم | عضو/ممثل عضو | تنفيذي/غير تنفيذي | مستقل/غير مستقل |
|--|--------------|-------------------|-----------------|
| الدكتور/ أسامة رستم عزيز ماضي | عضو | غير تنفيذي | غير مستقل |
| شركة الإنشاءات الفنية العربية | عضو | - | مستقل |
| المهندس/ عمر "محمد علي" عثمان بدير | ممثل عضو | غير تنفيذي | مستقل |
| شركة الوجه العقاري الاستثماري | عضو | - | مستقل |
| السيد / نايل محمد حمد الزعبي | ممثل عضو | غير تنفيذي | مستقل |
| شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م. | عضو | - | غير مستقل |
| معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاولة | ممثل عضو | غير تنفيذي | غير مستقل |
| شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة | عضو | - | غير مستقل |
| السيد/ فايز سليمان اشتيان الضمور | ممثل عضو | غير تنفيذي | غير مستقل |
| شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة | عضو | - | مستقل |
| المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل العقيلي | ممثل عضو | غير تنفيذي | مستقل |
| الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب | عضو | - | مستقل |
| السيد/ وليد صالح زكي زكي | ممثل عضو | غير تنفيذي | مستقل |
| الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا | عضو | غير تنفيذي | مستقل |
| المهندس / عمار وائل عزت السجدي | عضو | غير تنفيذي | مستقل |

2. المناصب التنفيذية في الشركة

| الاسم | المنصب |
|-------------|-------------------|
| المنصب شاغر | المدير العام |
| المنصب شاغر | نائب المدير العام |

2. عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة

| العضو | العضويات في الشركات المساهمة العامة |
|---------------------------------------|--|
| الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي | • عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية. |
| المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير | • عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاسمنت الأردنية. • عضو مجلس إدارة شركة الأردنية لصناعة الأنابيب. |
| السيد / نايل محمد حمد الزعبي | • عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية. |
| المهندس / عمار وائل عزت السجدي | • عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية. • عضو مجلس إدارة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات (قابضة). |
| معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة | • رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية. • عضو مجلس إدارة البنك الإسلامي الأردني. |
| الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا | • عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمين. |
| المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل العقيلي | • عضو مجلس إدارة شركة الحياة للصناعات الدوائية. |
| السيد / وليد صالح زكي زكي | • عضو مجلس إدارة شركة حديد الأردن. |
| فايز سليمان اشتيان الضمور | • لا يوجد. |
| | • عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية. |

3. اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة

السيد/ طارق زيد إبراهيم باكير – مساعد المسؤول التنفيذي للإدارة.

4. أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- 1- لجنة التدقيق.
- 2- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- 3- لجنة الحوكمة.
- 4- لجنة إدارة المخاطر.
- 5- اللجنة التنفيذية.

5. اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمور المالية أو المحاسبية

| العضو | المنصب | المؤهلات والخبرات المتعلقة بالأمور المالية أو المحاسبية |
|------------------------------------|--------|--|
| المهندس / عمار وائل عزت السجدي | رئيس | اكتسب الخبرات المالية والمحاسبية كونه مؤسس ومدير عام شركة البرمجيات المتقدمة، وكذلك عضويته في مجالس وهيئات إدارة عدة شركات. |
| السيد / وليد صالح زكي زكي | عضو | المدير التنفيذي لدائرة الخدمات البنكية الخاصة في البنك التجاري الأردني 2007-2014. أمين صندوق نادي السيارات الملكي الأردني منذ 2001 ولغاية الآن. |
| الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا | عضو | التحق بعدد من دورات المحاسبة والإدارة المالية، مؤسس وشريك ومدير في المركز العربي للدراسات الهندسية منذ عام 1983. |

6. اسم رئيس وأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

| العضو | المنصب |
|---------------------------------------|--------|
| معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة | رئيس |
| السيد / وليد صالح زكي زكي | عضو |
| الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا | عضو |

7. اسم رئيس وأعضاء لجنة الحوكمة

| العضو | المنصب |
|--|--------|
| المهندس / بسام عبد المحسن زامل العقيلي | رئيس |
| معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة | عضو |
| المهندس / عمار وائل عزت السجدي | عضو |

8. اسم رئيس وأعضاء لجنة إدارة المخاطر

| العضو | المنصب |
|--|--------------------|
| المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير | رئيس |
| السيد / نايل محمد حمد الزعبي | عضو حتى 2020/09/22 |
| المهندس / بسام عبد المحسن زامل العقيلي | عضو |

10. عدد اجتماعات اللجان خلال العام 2020

- اجتمعت كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة الحوكمة ولجنة إدارة المخاطر مرتين وبحضور جميع الأعضاء باستثناء غياب السيد/ نايل الزعبي عن الاجتماع الثاني للجنة إدارة المخاطر.
- اجتمعت لجنة التدقيق أربع مرات بحضور جميع الأعضاء.

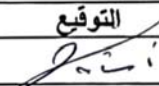
11. عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام 2020

اجتمعت لجنة التدقيق مع المدقق الخارجي مرة واحدة خلال العام 2020.

11. عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2020 مع بيان الأعضاء الحاضرين

تم عقد 6 اجتماعات خلال العام 2020 وكان الحضور على النحو التالي:

| عدد مرات الحضور | رقم الاجتماع | | | | | | العضو |
|-----------------|--------------|---|---|---|---|---|--|
| | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | |
| 6 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي |
| 6 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير |
| 3 | | | √ | √ | | √ | السيد / نايل محمد حمد الزعبي |
| 6 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | المهندس / عمار وائل عزت السجدي |
| 5 | √ | √ | √ | √ | √ | | معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة |
| 5 | √ | | √ | √ | √ | √ | الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا |
| 6 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | السيد / وليد صالح زكي زكي |
| 6 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | المهندس / بسام عبد المحسن زامل العقيلي |
| 4 | √ | | √ | √ | | √ | السيد/ فايز سليمان اشتيان الضمور |

| الاسم | المنصب | التوقيع |
|----------------------|-------------------|---|
| أسامة رستم عزيز ماضي | رئيس مجلس الإدارة |  |

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة

صفحة

| | |
|--------|--|
| ٣ - ٢ | - تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| ٤ | - قائمة المركز المالي الموحدة |
| ٥ | - قائمة الدخل الموحدة |
| ٦ | - قائمة الدخل الشامل الموحدة |
| ٧ | - قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة |
| ٨ | - قائمة التدفقات النقدية الموحدة |
| ٢٢ - ٩ | - إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة |

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي
شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي
لقد دققنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وكلاً من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

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

فقرة توكيدية
تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (١,٠٢٨,٣٥٤) دينار وأخرى مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ قيمتها الدفترية (١,٤٩٦,٤٣٢) دينار مقابل إتفاقيات مبرمة بين تلك الشركة التابعة والجهات المذكورة.

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

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

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها الى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف الى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة، وبالرغم من أن درجة القناعة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من القناعة، إلا أنها لا تشكل ضماناً لاكتشاف كافة الأخطاء الجوهرية في حال وجودها.

قد تنتج الأخطاء في القوائم المالية الموحدة بسبب الخطأ أو الإحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية لمستخدمي القوائم المالية.

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

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



عمان في ٢١ آذار ٢٠٢١

المعنيون العرب
أمين سمارة
إجازة رقم (٤٨١)

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

| ٢٠١٩ | ٢٠٢٠ | إيضاح | |
|--------------------------------|--------------|-------|--|
| الموجودات | | | |
| الموجودات غير المتداولة | | | |
| ١٥,٦٨٩,٤٢٥ | ١٣,٧٣٨,٧٣٨ | ٣ | إستثمارات عقارية |
| ٤٣,٦٣٠ | ٤٢,٠٥٠ | ٤ | ممتلكات ومعدات |
| ٣,٨٥٥,٨٩٧ | ٣,٨٣٨,٥٣٥ | ٥ | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل |
| ١,١١٢,٨٤١ | ١,٠٠٤,١٧١ | ٦ | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل |
| ١,٢٣١,٧٢٨ | ١,١٨٨,٢١١ | ٧ | استثمارات في شركات زميلة |
| - | ٨٧٧,٩٢٩ | ٨ | مشاريع تحت التنفيذ |
| ١٠,٢٤٤,٤٥٩ | ١٠,٢٣١,٨٦٤ | ٢٥ | ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل |
| ٢,٥٢٤,٧٨٦ | ٢,٥٢٤,٧٨٦ | ٩ | عقارات تحت التطوير |
| ٣٤,٧٠٢,٧٦٦ | ٣٣,٤٤٦,٢٨٤ | | مجموع الموجودات غير المتداولة |
| الموجودات المتداولة | | | |
| ١١,٣١٦,٤٤٢ | ١١,٥٢٥,٤٩٩ | ١٠ | أراضي معدة للبيع |
| ١٩,٩٦٣ | ١٤,٣٩١ | ١١ | أرصدة مدينة أخرى |
| ٣١٢,٠٩٢ | ٣٠٦,٦٧٠ | ١٢ | ذمم مدينة |
| ١,٤٣٧,٠٤١ | ١,١٢٩,٩٤٨ | ١٣ | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل |
| - | ٢٤٠,٠٠٠ | | شيكات برسم التحصيل |
| ٢٤,٩٥٤ | ٥٦٨,٦١٥ | ١٤ | النقد وما في حكمه |
| ١٣,١١٠,٤٩٢ | ١٣,٧٨٥,١٢٣ | | مجموع الموجودات المتداولة |
| ٤٧,٨١٣,٢٥٨ | ٤٧,٢٣١,٤٠٧ | | مجموع الموجودات |
| حقوق الملكية والمطلوبات | | | |
| حقوق الملكية | | | |
| ٤٩,٦٢٥,٥٤٥ | ٤٩,٦٢٥,٥٤٥ | ١٥ | رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع |
| ٣٧٠,٧٤٨ | ٤٣٦,٥١٧ | | احتياطي إجباري |
| (٢,٨٨٩,١١٥) | (٢,٨٨٩,١١٥) | | ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم |
| (١,٨٢٣,١٨٩) | (١,٩٠٢,٩٨٢) | | التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية |
| (٢٠,٩٢٤,٧٨٧) | (٢٠,٣٦٥,٦٤٠) | | خسائر متركمة |
| ٢٤,٣٥٩,٢٠٢ | ٢٤,٩٠٤,٣٢٥ | | مجموع حقوق مساهمي الشركة |
| ١١,٢٢٨,٧٤٨ | ١١,١١٩,٨٩٤ | | حقوق غير المسيطرين |
| ٣٥,٥٨٧,٩٥٠ | ٣٦,٠٢٤,٢١٩ | | مجموع حقوق الملكية |
| المطلوبات | | | |
| المطلوبات غير المتداولة | | | |
| ٣,٨٨١,٢٨٦ | ٣,٢٨٥,٧٠١ | ١٦ | تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل |
| ٥,٤١٤,٥٢٠ | ٥,٢٥٢,٨٤٢ | ٢٥ | ذمم جهات ذات علاقة دائنة طويلة الأجل |
| ٩,٢٩٥,٨٠٦ | ٨,٥٣٨,٥٤٣ | | مجموع المطلوبات غير المتداولة |
| المطلوبات المتداولة | | | |
| ٧٦٢,٠٤٨ | ٥٣٣,٣٣٥ | ١٦ | تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام |
| ٣٩٠,٧٧٥ | ٤٣٧,٤٤٨ | | ذمم دائنة |
| ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ | ١٧ | إلتزامات مقابل اتفاقية بيع وإعادة شراء أسهم |
| ١٥١,٦٥٠ | - | ٢٥ | ذمم جهات ذات علاقة دائنة قصيرة الأجل |
| ٢١٠,٦٠٣ | ٣٩٠,٦٠٣ | ١٨ | إيرادات مقبوضة مقدماً |
| ١,٢١٤,٤٢٦ | ١,١٠٧,٢٥٩ | ١٩ | أرصدة دائنة أخرى |
| ٢,٩٢٩,٥٠٢ | ٢,٦٦٨,٦٤٥ | | مجموع المطلوبات المتداولة |
| ١٢,٢٢٥,٣٠٨ | ١١,٢٠٧,١٨٨ | | مجموع المطلوبات |
| ٤٧,٨١٣,٢٥٨ | ٤٧,٢٣١,٤٠٧ | | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات |

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

| ٢٠١٩ | ٢٠٢٠ | إيضاح |
|-------------|-----------|--|
| (٥١٣,٩٦٩) | ١,٥٢٤,٤٩٩ | ٢٠ صافي أرباح (خسائر) بيع أراضي |
| (١٥٥,٤٧٦) | (١٩١,٨٩٣) | فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل |
| - | (١٥,٨٣٦) | خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل |
| ٢٠,٦٨٦ | (٣٥,٢٧٧) | ٧ حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة |
| (٣١٧,٢٦٣) | (٣١٨,٨٢٧) | ٢١ مصاريف إدارية |
| (٤٣٣,٦٢٤) | (٤٠١,٠٧٦) | مصاريف تمويل |
| ٦٠,٩١٣ | (٣٠,٩٥٧) | ٢٢ صافي مصاريف وإيرادات أخرى |
| (١,٣٣٨,٧٣٣) | ٥٣٠,٦٣٣ | ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة |
| - | (٣٢,٧٧١) | ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة |
| (١,٣٣٨,٧٣٣) | ٤٩٧,٨٦٢ | ربح (خسارة) السنة |
| ويعود إلى: | | |
| (٩٨٣,٣٠٢) | ٦٢٤,٩١٦ | مساهمي الشركة |
| (٣٥٥,٤٣١) | (١٢٧,٠٥٤) | حقوق غير المسيطرين |
| (١,٣٣٨,٧٣٣) | ٤٩٧,٨٦٢ | |
| (٠,٠٢١) | ٠,٠١٣ | ٢٣ حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة |

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

| ٢٠١٩ | ٢٠٢٠ | إيضاح |
|---------------------------|-----------------------|---|
| (١,٣٣٨,٧٣٣) | ٤٩٧,٨٦٢ | ربح (خسارة) السنة |
| | | بنود الدخل الشامل الأخرى: |
| (١٢٧,٧٧١) | (١٠٨,٦٧٤) | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل |
| (١١,٣٤٥) | (٣,٢٥٩) | ٧ حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الزميلة |
| <u>(١,٤٧٧,٨٤٩)</u> | <u>٣٨٥,٩٢٩</u> | إجمالي الدخل الشامل للسنة |
| | | إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود إلى: |
| (١,٠٨٥,٧٩٠) | ٥٤٥,١٢٣ | مساهمي الشركة |
| <u>(٣٩٢,٠٥٩)</u> | <u>(١٥٩,١٩٤)</u> | حقوق غير المسيطرين |
| <u><u>(١,٤٧٧,٨٤٩)</u></u> | <u><u>٣٨٥,٩٢٩</u></u> | |

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

| رأس المال المدفوع | احتياطي إجباري | ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم | التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية | خسائر متراكمة | مجموع حقوق مساهمي الشركة | حقوق غير المسيطرين | مجموع حقوق الملكية |
|-------------------|----------------|--|---|---------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| ٤٩,٦٢٥,٥٤٥ | ٣٧٠,٧٤٨ | (٢,٨٨٩,١١٥) | (١,٨٢٣,١٨٩) | (٢٠,٩٢٤,٧٨٧) | ٢٤,٣٥٩,٢٠٢ | ١١,٢٢٨,٧٤٨ | ٣٥,٥٨٧,٩٥٠ |
| - | - | - | (٧٩,٧٩٣) | ٦٢٤,٩١٦ | ٥٤٥,١٢٣ | (١٥٩,١٩٤) | ٣٨٥,٩٢٩ |
| - | ٦٥,٧٦٩ | - | - | (٦٥,٧٦٩) | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | ٥٠,٣٤٠ | ٥٠,٣٤٠ |
| ٤٩,٦٢٥,٥٤٥ | ٤٣٦,٥١٧ | (٢,٨٨٩,١١٥) | (١,٩٠٢,٩٨٢) | (٢٠,٣٦٥,٦٤٠) | ٢٤,٩٠٤,٣٢٥ | ١١,١١٩,٨٩٤ | ٣٦,٠٢٤,٢١٩ |
| ٤٩,٦٢٥,٥٤٥ | ٣٧٠,٧٤٨ | (٢,٨٨٩,١١٥) | (١,٧٢٠,٧٠١) | (١٩,٩٤١,٤٨٥) | ٢٥,٤٤٤,٩٩٢ | ١١,٨٩٩,٧٦١ | ٣٧,٣٤٤,٧٥٣ |
| - | - | - | (١٠٢,٤٨٨) | (٩٨٣,٣٠٢) | (١,٠٨٥,٧٩٠) | (٣٩٢,٠٥٩) | (١,٤٧٧,٨٤٩) |
| - | - | - | - | - | - | (٢٧٨,٩٥٤) | (٢٧٨,٩٥٤) |
| ٤٩,٦٢٥,٥٤٥ | ٣٧٠,٧٤٨ | (٢,٨٨٩,١١٥) | (١,٨٢٣,١٨٩) | (٢٠,٩٢٤,٧٨٧) | ٢٤,٣٥٩,٢٠٢ | ١١,٢٢٨,٧٤٨ | ٣٥,٥٨٧,٩٥٠ |

الرصيد كما في ٢٠٢٠/١/١

اجمالي الدخل الشامل للسنة

احتياطي إجباري

حقوق غير المسيطرين

الرصيد كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١

الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١

اجمالي الدخل الشامل للسنة

حقوق غير المسيطرين

الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

| ٢٠١٩ | ٢٠٢٠ | |
|-------------|-------------|--|
| | | الأنشطة التشغيلية |
| | | ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة |
| (١,٣٣٨,٧٣٣) | ٥٣٠,٦٣٣ | استهلاكات |
| ١,٨٢٨ | ١,٥٨٠ | فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل |
| ١٥٥,٤٧٦ | ١٩١,٨٩٣ | حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة |
| (٢٠,٦٨٦) | ٣٥,٢٧٧ | فروقات تقييم عملة |
| (١١,٥٧٤) | ١٧,٣٦١ | (أرباح) خسائر بيع أراضي |
| ٥١٣,٩٦٩ | (١,٥٢٤,٤٩٩) | أرباح بيع ممتلكات ومعدات |
| (٨,٩٩٩) | - | |
| | | التغير في رأس المال العامل |
| | | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل |
| ١٧,١٧٩ | ١١٥,٢٠١ | ذمم مدينة |
| ١١,٢٨٨ | ٥,٤٢٢ | أرصدة مدينة أخرى |
| ٦,٠٣٧ | ٥,٥٧٢ | أرصدة دائنة أخرى |
| ٤٧,٣٢٧ | (١٣٩,٩٣٨) | ذمم دائنة |
| ٥٨,٩٦٥ | ٤٦,٦٧٣ | شيكات برسم التحصيل |
| - | (٢٤٠,٠٠٠) | إيرادات مقبوضة مقدماً |
| - | ١٨٠,٠٠٠ | عقارات جاهزة للبيع |
| (٤,٣٦٩) | (٤,٨٠٧) | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية |
| (٥٧٢,٢٩٢) | (٧٧٩,٦٣٢) | |
| | | الأنشطة الإستثمارية |
| | | استثمارات عقارية |
| ٥٩٠,٦٠٢ | ٢,٣٩٣,٠٠٣ | ممتلكات ومعدات |
| ٩,٠٠٠ | - | إستثمارات في شركات زميلة |
| (٢,٩١٧) | - | عقارات تحت التطوير |
| (٦٤,٦٤٧) | - | صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية |
| ٥٣٢,٠٣٨ | ٢,٣٩٣,٠٠٣ | |
| | | الأنشطة التمويلية |
| | | تسهيلات إئتمانية |
| ١٩٢,٤١٧ | (٨٢٤,٢٩٨) | ذمم جهات ذات علاقة |
| ١٠١,٩١٧ | (٢٤٥,٤١٢) | حقوق غير المسيطرين |
| (٢٧٨,٩٥٤) | - | صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية |
| ١٥,٣٨٠ | (١,٠٦٩,٧١٠) | |
| | | التغير في النقد وما في حكمه |
| (٢٤,٨٧٤) | ٥٤٣,٦٦١ | النقد وما في حكمه في بداية السنة |
| ٤٩,٨٢٨ | ٢٤,٩٥٤ | النقد وما في حكمه في نهاية السنة |
| ٢٤,٩٥٤ | ٥٦٨,٦١٥ | |

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
(بالدينار الأردني)

١ . عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩٩٥ تحت رقم (٢٨٧) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الإسكانية وبيعها وتأجيرها.

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

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢١ آذار ٢٠٢١، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

أسس توحيد القوائم المالية

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

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

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

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

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم:

| طبيعة النشاط | نسبة التملك الفعلية | رأس المال | إسم الشركة التابعة |
|-------------------------|---------------------|-----------|---|
| بناء إسكانات | ١٠٠% | ١٠,٠٠٠ | إيوان للإعمار ذ.م.م |
| استشارات هندسية | ١٠٠% | ١,٠٠٠ | إيوان للاستشارات الهندسية (تضامن) |
| استثمارات مالية وعقارية | ١٠٠% | ١٠,٠٠٠ | العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م |
| بناء إسكانات | ٨٣% | ١٠,٠٠٠ | دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م |
| استثمارات مالية وعقارية | ٧٠% | ٩,٩٩٦,٠٨٢ | الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م |
| استثمارات مالية وعقارية | ٧٠% | ١٠,٠٠٠ | دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م |
| استثمارات مالية وعقارية | ٧٠% | ١٠,٠٠٠ | أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م |
| استثمارات مالية وعقارية | ٥٢% | ١٠,٠٠٠ | الملح للاستثمارات العقارية ذ.م.م |
| استثمارات مالية وعقارية | ٤٣% | ١٠,٠٠٠ | نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م |
| استثمارات مالية وعقارية | ٣٥% | ١٠,٠٠٠ | الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م |
| استثمارات مالية وعقارية | ٣٥% | ١٠,٠٠٠ | الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م |

تم توحيد القوائم المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات العقارية وشركة الافصاح للاستثمارات العقارية وشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية مع القوائم المالية المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن ٥٠% بسبب سيطرة شركة تطوير العقارات على تلك الشركات.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

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

| رقم المعيار | موضوع المعيار | تاريخ التطبيق |
|--|---------------|--|
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) | عقود التأمين | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠٢٣ |

استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما اذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

الاستثمارات العقارية

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

الممتلكات والمعدات

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

| | |
|-----------------------|--------|
| مكاتب وممتلكات أخرى | ١٠-٢٠% |
| أجهزة كهربائية ومعدات | ١٠-٢٠% |
| وسائط نقل | ١٥% |
| أخرى | ٩-٢٠% |

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

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير. يتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الموحدة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

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

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

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

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

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

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

تاريخ الإقرار بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

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

الموجودات المالية المرهونة

هي تلك الموجودات المالية المرهونة لصالح أطراف أخرى مع وجود حق للطرف الآخر بالتصرف فيها (بيع أو إعادة رهن). يستمر تقييم هذه الموجودات وفق السياسات المحاسبية المتبعة لتقييم كل منها حسب تصنيفه الأصلي.

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة يتم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركة الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالإعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم الشركة أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدة الإيجار.

العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع

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

الذمم المدينة

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

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

التقاص

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

الإيرادات

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

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

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

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

مصاريف الاقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في قائمة الدخل الموحدة خلال السنة التي استحققت بها، أما الفوائد المستحقة على القروض التي تم الحصول عليها من أجل تمويل المشاريع تحت التنفيذ فيتم رسملتها كجزء من مصاريف هذه المشاريع ويتم التوقف عن رسملة الفوائد على المشاريع تحت التنفيذ عند اكتمالها.

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر مترakمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

٣ . استثمارات عقارية

| أراضي | الكلفة: |
|-------------|----------------------------|
| ١٥,٦٨٩,٤٢٥ | الرصيد كما في ٢٠٢٠/١/١ |
| ٤١,٧٩٠ | إضافات |
| (٤٦,٣٣٥) | تحويل إلى أراضي معدة للبيع |
| (١,٩٤٦,١٤٢) | بيع إستثمارات عقارية |
| ١٣,٧٣٨,٧٣٨ | الرصيد كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١ |
| أراضي | الكلفة: |
| ١٦,٤٤٦,٥٢٣ | الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١ |
| ٩,٣٩٨ | إضافات |
| (٧٦٦,٤٩٦) | بيع إستثمارات عقارية |
| ١٥,٦٨٩,٤٢٥ | الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١ |

- يوجد رهن عقاري على بعض الأراضي المذكورة أعلاه تبلغ قيمتها الدفترية (١,٣٢٠,٠٩١) دينار مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة.
- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالاستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.

٤ . ممتلكات ومعدات

| المجموع | أخرى | وسائط نقل | أجهزة كهربائية ومعدات | مكاتب وممتلكات أخرى | الكلفة: |
|----------|--------|-----------|-----------------------|---------------------|--|
| ٢٤٧,٦٨٧ | ٤٩,٨٣٠ | ٩١,٨٢٥ | ٥٦,٨٩٤ | ٤٩,١٣٨ | الرصيد كما في ٢٠٢٠/١/١ |
| ٢٤٧,٦٨٧ | ٤٩,٨٣٠ | ٩١,٨٢٥ | ٥٦,٨٩٤ | ٤٩,١٣٨ | الرصيد كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١ |
| المجموع | أخرى | وسائط نقل | أجهزة كهربائية ومعدات | مكاتب وممتلكات أخرى | الاستهلاك المتراكم: |
| ٢٠٤,٠٥٧ | ٤٨,٩٥٤ | ٩١,٨٢٣ | ٥٦,٨٩٣ | ٦,٣٨٧ | الرصيد كما في ٢٠٢٠/١/١ |
| ١,٥٨٠ | ٥٩٧ | - | - | ٩٨٣ | استهلاك السنة |
| ٢٠٥,٦٣٧ | ٤٩,٥٥١ | ٩١,٨٢٣ | ٥٦,٨٩٣ | ٧,٣٧٠ | الرصيد كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١ |
| ٤٢,٠٥٠ | ٢٧٩ | ٢ | ١ | ٤١,٧٦٨ | صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١ |
| المجموع | أخرى | وسائط نقل | أجهزة كهربائية ومعدات | مكاتب وممتلكات أخرى | الكلفة: |
| ٢٧٥,١٨٧ | ٤٩,٨٣٠ | ١١٩,٣٢٥ | ٥٦,٨٩٤ | ٤٩,١٣٨ | الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١ |
| (٢٧,٥٠٠) | - | (٢٧,٥٠٠) | - | - | إستبعادات |
| ٢٤٧,٦٨٧ | ٤٩,٨٣٠ | ٩١,٨٢٥ | ٥٦,٨٩٤ | ٤٩,١٣٨ | الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١ |
| المجموع | أخرى | وسائط نقل | أجهزة كهربائية ومعدات | مكاتب وممتلكات أخرى | الاستهلاك المتراكم: |
| ٢٢٩,٧٢٨ | ٤٨,١٠٩ | ١١٩,٣٢٢ | ٥٦,٨٩٣ | ٥,٤٠٤ | الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١ |
| ١,٨٢٨ | ٨٤٥ | - | - | ٩٨٣ | استهلاك السنة |
| (٢٧,٤٩٩) | - | (٢٧,٤٩٩) | - | - | إستبعادات |
| ٢٠٤,٠٥٧ | ٤٨,٩٥٤ | ٩١,٨٢٣ | ٥٦,٨٩٣ | ٦,٣٨٧ | الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١ |
| ٤٣,٦٣٠ | ٨٧٦ | ٢ | ١ | ٤٢,٧٥١ | صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٩/١٢/٣١ |

٥ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

| ٢٠٢٠ | ٢٠١٩ |
|-----------|-----------|
| ٣,٨٣٨,٥٣٥ | ٣,٨٥٥,٨٩٧ |

أسهم شركة غير مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)

٦ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

| ٢٠٢٠ | ٢٠١٩ |
|-----------|-----------|
| ٩٣٣,١٤٥ | ١,٠٣٨,٧٠٦ |
| ١١,٩٥٦ | ١١,٩٥٦ |
| ٥٩,٠٧٠ | ٦٢,١٧٩ |
| ١,٠٠٤,١٧١ | ١,١١٢,٨٤١ |

أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية – الأردن
أسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)
أسهم غير مدرجة في أسواق مالية (داخل الأردن)

- تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام (٣٦٤,٣٠٠) دينار.

٧ . استثمارات في شركات زميلة

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

| إسم الشركة | الرصيد في بداية السنة | الحصة من نتائج الاعمال | الحصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة | إستيعادات | الرصيد في نهاية السنة | القيمة السوقية |
|---|-----------------------|------------------------|--|-----------|-----------------------|----------------|
| شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م | ٧,٨٣٨ | ١,٧٠٦ | - | - | ٩,٥٤٤ | غير مدرجة |
| شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م | ٥,٠٠٠ | - | - | - | ٥,٠٠٠ | غير مدرجة |
| شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م | ٤,٩٨١ | - | - | (٤,٩٨١) | - | غير مدرجة |
| شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م | ٣,٤٤٣ | - | - | - | ٣,٤٤٣ | غير مدرجة |
| شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م | ١,٩١٨ | (١,٠٦٦) | - | - | ٨٥٢ | غير مدرجة |
| الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م | ١ | - | - | - | ١ | غير مدرجة |
| شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م | ٤,٧٢٥ | - | - | - | ٤,٧٢٥ | غير مدرجة |
| شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م | ٥,٠٠٠ | - | - | - | ٥,٠٠٠ | غير مدرجة |
| شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م | ١٧,٣٦٩ | (٣٣) | - | - | ١٧,٣٣٦ | غير مدرجة |
| شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م | ١,٣٥٥ | - | - | - | ١,٣٥٥ | غير مدرجة |
| شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م | ١,١٨٠,٠٩٨ | (٣٥,٨٨٤) | (٣,٢٥٩) | - | ١,١٤٠,٩٥٥ | ٥٣٣,٠٨٦ |
| | ١,٢٣١,٧٢٨ | (٣٥,٢٧٧) | (٣,٢٥٩) | (٤,٩٨١) | ١,١٨٨,٢١١ | |

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

| إسم الشركة | النشاط | نسبة الملكية | الموجودات | المطلوبات | الإيرادات | أرباح (خسائر) السنة |
|---|------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م | إستثماري | %٥٠ | ٢,١٤٤,٢٩٥ | ٢,١٢٥,٢٠٥ | ٨,٦٦٤ | ٣,٤١٣ |
| شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م | إستثماري | %٥٠ | ١,٦٢١,٧٣١ | ١,٦١١,٧٣١ | - | - |
| شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م | إستثماري | %٣٥ | ٦,٢٢٦,٨٨١ | ٦,٢١٦,٩٠٤ | - | - |
| شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م | إستثماري | %٣٦ | ٩,١٣٦,٣٣٤ | ٩,١٣٣,٩٣٣ | - | (٣,٠٠٦) |
| الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م | إستثمارات وتدريب | %٢٥ | ٤١٤,٦٣٥ | ٢,٤٩٢,٢٩٦ | - | - |
| شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م | إستثماري | %٤٧ | ٢,٣٣٧,٦٨٧ | ٢,٣٢٧,٦٨٧ | - | - |
| شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م | إستثماري | %٥٠ | ١,١٣٣,٦٠٢ | ١,١٢٣,٦٠٢ | - | - |
| شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م | إستثماري | %١٩ | ١,٤٧٨,٠٠٢ | ١,٣٨٨,٥٠٣ | - | (١٧١) |
| شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م | إستثماري | %١٤ | ٥,٠٤٢,٠٥٨ | ٥,٠٣٢,٠٥٨ | - | - |
| شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م | إستثمارات عقارية | %٢٦,٨٥ | ٧,٥٦٤,٧٠٣ | ٢,١٨٢,٣٣٩ | ١٣٣,٣٣٥ | (١٣,٨٥٢) |

إن جميع الشركات الزميلة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية باستثناء شركة القدس للاستثمارات العقارية المسجلة في دولة فلسطين.

٨ . مشاريع تحت التنفيذ

يمثل هذا البند حصة الشركة من مشاريع تحت التنفيذ بموجب إتفاقية إستثمار وشراكة لبناء شقق سكنية بين شركة إيوان للإعمار (شركة تابعة) وشركة اليوبيل للإسكان والإستثمار العقاري تبلغ قيمتها الدفترية (٨٧٧,٩٢٩) دينار، وسوف يتم تمويل الكلفة المتبقية للمشروع من قبل شركة اليوبيل للإسكان والإستثمار العقاري.

٩ . عقارات تحت التطوير

يمثل هذا البند عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة بإسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (١,٠٢٨,٣٥٤) دينار وأخرى مسجلة بإسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ قيمتها الدفترية (١,٤٩٦,٤٣٢) دينار مقابل إتفاقيات مبرمة بين تلك الشركة التابعة والجهات المذكورة.

١٠ . أراضي معدة للبيع

- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام ٢٠١٥ برفع دعوى ضد وزارة الطاقة والثروة المعدنية موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستيلاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة الإستئناف بإلزام الوزارة بدفع مبلغ (٣,١٨٢) دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إستلام أية مبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام ٢٠١٦ برفع دعوى ضد وزارة الأشغال العامة والإسكان موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستيلاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة التمييز برد التمييز المقدم من قبل الوزارة وإلزامها بدفع مبلغ (١٥٦,٥٠٠) دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إستلام أية مبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.
- يوجد رهن عقاري على بعض الأراضي المعدة للبيع والبالغة قيمتها الدفترية (٢,١٣٣,٣٠٣) دينار مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة.

١١ . أرصدة مدينة أخرى

| ٢٠١٩ | ٢٠٢٠ | |
|--------|--------|----------------------|
| ٩,٦٣٩ | ٩,٩٧٤ | مصاريف مدفوعة مقدماً |
| ٧,٤٠٠ | ١,٨٤٣ | أمانات ضريبة الدخل |
| ١,٣٥١ | ١,٣٥١ | تأمينات مستردة |
| ١,٥٧٣ | ١,٢٢٣ | متفرقة |
| ١٩,٩٦٣ | ١٤,٣٩١ | |

١٢ . ذمم مدينة

| ٢٠١٩ | ٢٠٢٠ | |
|----------|----------|----------------------------|
| ٢٩٦,٤١١ | ٢٩٦,٤١١ | ذمم تخص بيع أراضي |
| ٦٧,٠٨٠ | ٦٧,٠٥٥ | ذمم مستأجرين |
| ٤٠,٠٢٠ | ٣٤,٦٢٣ | ذمم أخرى |
| (٩١,٤١٩) | (٩١,٤١٩) | مخصص خسائر إئتمانية متوقعة |
| ٣١٢,٠٩٢ | ٣٠٦,٦٧٠ | |

إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة كما يلي:

| ٢٠١٩ | ٢٠٢٠ | |
|----------|--------|-----------------------|
| ١٦٠,٤٦٧ | ٩١,٤١٩ | الرصيد في بداية العام |
| (٦٩,٠٤٨) | - | إستبعادات |
| ٩١,٤١٩ | ٩١,٤١٩ | |

وفي رأي إدارة الشركة أن جميع الذمم المستحقة التي لم يتم أخذ مخصص لها قابلة للتحويل بشكل كامل.

١٣. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الواردة في هذا البند تخص أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية – الأردن.

١٤. النقد وما في حكمه

| ٢٠٢٠ | ٢٠١٩ |
|---------|--------|
| ١,٠٠٠ | ١,٠٠٠ |
| ٥٦٧,٦١٥ | ٢٣,٩٥٤ |
| ٥٦٨,٦١٥ | ٢٤,٩٥٤ |

نقد في الصندوق
حسابات جارية لدى البنوك

١٥. حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٤٩,٦٢٥,٥٤٥) دينار أردني مقسم إلى (٤٩,٦٢٥,٥٤٥) سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ و ٢٠١٩.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة ١٠% خلال السنة والسنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم

يمثل هذا البند قيمة ما تملكه شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) وشركاتها التابعة في رأسمال شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، وبعض تلك الأسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة التابعة وقد بلغت قيمتها العادلة (٥٥١,٨٤٦) دينار كما في نهاية العام.

التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية

يمثل هذا البند التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل التي تمتلكها الشركة وشركاتها التابعة والزميلة.

حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند حصة المساهمين الآخرين في نتائج أعمال وصافي موجودات الشركات التابعة.

١٦. تسهيلات إئتمانية

| نوع التسهيلات | العملة | سعر الفائدة | تاريخ الاستحقاق | سقف التسهيلات | الرصيد القائم |
|------------------|-------------|-------------|-----------------|---------------|---------------|
| قرض | دينار أردني | ٨,٢٥% | ٢٠٢١ - ٢٠٢٩ | ٢,٦٨٨,٣٥٧ | ٢,٦٨٨,٣٥٧ |
| قرض | دينار أردني | ٨,٧% | ٢٠٢٢ - ٢٠٢٤ | ٩٣٣,٣٤٤ | ٩٣٣,٣٤٤ |
| تمويل على الهامش | دينار أردني | ١٠% | ٢٠٢١ | ١٩٧,٣٣٥ | ١٩٧,٣٣٥ |
| | | | | | ٣,٨١٩,٠٣٦ |

تم منح التسهيلات أعلاه مقابل رهن أسهم وعقارات مملوكة للشركة.

١٧. إلتزامات مقابل إتفاقية بيع وإعادة شراء أسهم

قامت الشركة في نهاية عام ٢٠١٨ بتوقيع إتفاقية "بيع وإعادة شراء أسهم" مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية م.ع.م تتضمن قيام الشركة ببيع جزء من أسهم شركة تابعة (شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م) مع التعهد المتزامن بإعادة شراءها خلال مدة عامين بنفس السعر الذي تم على أساسه نقل ملكية هذه الأسهم.

١٨ . إيرادات مقبوضة مقدماً

| ٢٠٢٠ | ٢٠١٩ |
|---------|---------|
| ٣٩٠,٦٠٣ | ٢١٠,٦٠٣ |

دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات

١٩ . أرصدة دائنة أخرى

| ٢٠٢٠ | ٢٠١٩ |
|-----------|-----------|
| ٨٨١,٢٦٧ | ٩٦٩,٨٤٣ |
| ١١٠,٤٩٦ | ١٦٠,١٧٢ |
| ٧٣,٤٠٧ | ٧٤,٣٠٧ |
| ٨,٥٧٧ | ٨,٥٧٧ |
| ٣٢,٧٧١ | - |
| ٧٤١ | ١,٥٢٧ |
| ١,١٠٧,٢٥٩ | ١,٢١٤,٤٢٦ |

مخصصات مختلفة
مصاريف مستحقة
أمانات مساهمين
أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات زميلة
مخصص ضريبة الدخل
متفرقة

٢٠ . صافي أرباح (خسائر) بيع أراضي

| ٢٠٢٠ | ٢٠١٩ |
|-------------|-------------|
| ٣,٤٧٠,٦٤١ | ٢,٩٧٦,٠١٠ |
| (١,٩٤٦,١٤٢) | (٣,٤٨٩,٩٧٩) |
| ١,٥٢٤,٤٩٩ | (٥١٣,٩٦٩) |

مبيعات أراضي
كلفة مبيعات أراضي

٢١ . مصاريف إدارية

| ٢٠٢٠ | ٢٠١٩ |
|---------|---------|
| ١١٠,٦٠٢ | ١١٦,٣١٦ |
| ٥١,٣٤٢ | ٤٦,٥٨٨ |
| ٨٣,٧٦٠ | ٧٩,٨٠٠ |
| ٣٢,٣١٤ | ٣٢,٦٦٧ |
| ٧,٣٨٩ | ٨,٦٨٠ |
| ٢,٥٢٩ | ٥,٦٣٠ |
| ٦,٧٩٩ | ٤,٥٥١ |
| ٢,٤٨٨ | ٢,٩٢٠ |
| ٦,٥٤٥ | ٢,٥٠٧ |
| ١,٨١٧ | ٢,٢٨٤ |
| ١,٥٨٠ | ١,٨٢٨ |
| ١,٨٠٠ | ٢,٤٠٠ |
| ٩,٨٦٢ | ١١,٠٩٢ |
| ٣١٨,٨٢٧ | ٣١٧,٢٦٣ |

رواتب وأجور وملحقاتها
أتعاب مهنية ومصاريف قضايا
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
رسوم وإشتراكات
إيجار
إجتماعات الهيئة العامة
سفر وتنقلات
مياه وكهرباء
محروقات وصيانة سيارات
بريد وهاتف
استهلاكات (إيضاح ٤)
الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
متفرقة

٢٢ . صافي مصاريف وإيرادات أخرى

| ٢٠٢٠ | ٢٠١٩ | |
|----------|--------|--------------------------|
| (١٧,٣٦١) | ١١,٥٧٤ | فروقات تقييم عملة |
| - | ٢١,٥٠٠ | أتعاب إدارة عقارات |
| - | ٨,٩٩٩ | أرباح بيع ممتلكات ومعدات |
| (١٣,٥٩٦) | ١٨,٨٤٠ | متفرقة |
| (٣٠,٩٥٧) | ٦٠,٩١٣ | |

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

| ٢٠٢٠ | ٢٠١٩ | |
|------------|------------|---|
| ٦٢٤,٩١٦ | (٩٨٣,٣٠٢) | ربح (خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة |
| ٤٦,٨٦٠,٢٨٢ | ٤٦,٨٦٠,٢٨٢ | المتوسط المرجح لعدد الاسهم |
| ٠,٠١٣ | (٠,٠٢١) | |

٢٤ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٦.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠١٧، ٢٠١٨ و ٢٠١٩ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- قامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) لعام ٢٠١٥ وفرض ضريبة دخل بقيمة (٢,٤٦٦,٥٥٣) دينار، هذا وقد قامت الشركة التابعة بالإعتراض على قرار التقدير لدى هيئة الإعتراض التابعة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات، وكان قرار هيئة الإعتراض هو إلغاء الضريبة في القرار الأول، وتم إجازة القرار من لجنة الإجازة في دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وإرسال القرار إلى ديوان المحاسبة لإجازته، وما زال القرار قيد البحث بين الدائرة والديوان. وفي رأي مجلس إدارة الشركة التابعة والمستشار الضريبي لها أن موقف الشركة قوي ولا داعي لأخذ اية مخصصات مقابل قرار التقدير.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة والشركات التابعة لعام ٢٠٢٠ وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

٢٥ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٠:

| إسم الجهة | طبيعة العلاقة | طبيعة التعامل | الرصيد القائم |
|--|----------------|---------------|---------------|
| | | | مدین |
| | | | دائن |
| المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م | شركة زميلة | تمويلي | ١,٠٩٩,٠٨١ |
| الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م | شركة زميلة | تمويلي | ٥٦١,٦٦٠ |
| جنة للإستثمارات ذ.م.م | شركة زميلة | تمويلي | ٣,٥٠٠,٦٤٠ |
| الإستثمارية المنبثقة للاستشارات ذ.م.م | شركة زميلة | تمويلي | ١٠٣,٦٥٥ |
| الثلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م | شركة زميلة | تمويلي | ١,٠٦٥,٦٤٤ |
| الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م | شركة زميلة | تمويلي | ٨٠٥,٨٦٥ |
| بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م | شركة زميلة | تمويلي | ٢,١٤٥,٧٤٦ |
| أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م | شركة زميلة | تمويلي | ٢٦٨,٣٠٠ |
| القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م | شركة زميلة | تمويلي | ٦٨١,٢٧٣ |
| الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م | عضو مجلس إدارة | تمويلي وتجاري | - |
| | | | ٥,٢٥٢,٨٤٢ |
| | | | ١٠,٢٣١,٨٦٤ |

- بلغت رواتب ومكافآت ومزايا الإدارة التنفيذية العليا (٥٩,٤٠٠) دينار لعام ٢٠٢٠ مقابل (١٠٦,٦٨٨) دينار لعام ٢٠١٩.

٢٦ . القطاعات التشغيلية

تتركز أنشطة الشركة الأساسية في الاستثمار بالأوراق المالية والاستثمارات العقارية، وذلك داخل وخارج المملكة الأردنية الهاشمية، كما يلي:

| ٢٠٢٠ | | ٢٠١٩ | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|---|
| داخل المملكة | خارج المملكة | داخل المملكة | خارج المملكة | |
| (٢٠٧,١٢٢) | (٥٣,٢٤٥) | (١٤٠,٥٩١) | ١٧,٣٧٥ | الأرباح (الخسائر) المتأثية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية |
| ١,٥٢٤,٤٩٩ | - | (٥١٣,٩٦٩) | - | (الخسائر) الأرباح المتأثية من نشاط الاستثمار في العقارات |
| ٢,١٦٩,٤١٩ | ٤,٩٩١,٤٤٦ | ٢,٥٨٩,٥٥٦ | ٥,٠٤٧,٩٥١ | موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية |
| ٢٨,٦٦٦,٩٥٢ | - | ٢٩,٥٣٠,٦٥٣ | - | موجودات نشاط الاستثمار في العقارات |

٢٧ . إلتزامات باسم الشركة

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٥ بتوقيع اتفاقية تفاهم تم بموجبها التنازل عن حقها بالمنفعة والإدارة والتصرف الخاص بمبنى مدينة دبي للرعاية الصحية (والممول بموجب عقد تأجير تمويلي من قبل بنك الإتحاد الوطني) مقابل حلول الطرف الثاني مكان الشركة تجاه البنك وتسديد كافة التزاماتها حتى سداد جميع الأقساط المستحقة والأجلة وقام الطرف الثاني بتسديد كامل التزاماته التي ترتبت عليه بموجب الاتفاقية المذكورة تجاه الشركة، علماً بأن المديونية تجاه البنك مازالت مسجلة باسم الشركة، وأنه في حال تخلف الطرف الثاني عن سداد أي من الإلتزامات المتعلقة بعقد التأجير التمويلي فإنه يحق للبنك بيع العقار المستأجر دون الرجوع على الشركة بأية مطالبات مالية.

٢٨ . القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الإئتمانية والذمم الدائنة والإلتزامات مقابل إتفاقية بيع وإعادة شراء الأسهم.

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

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

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

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

| ٢٠٢٠ | | | | |
|---------------|----------------|----------------|-----------|--|
| المستوى الأول | المستوى الثاني | المستوى الثالث | المجموع | |
| ١,١٢٩,٩٤٨ | ٣,٨٣٨,٥٣٥ | - | ٤,٩٦٨,٤٨٣ | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل |
| ٩٤٥,١٠١ | ٥٩,٠٧٠ | - | ١,٠٠٤,١٧١ | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل |
| ٢,٠٧٥,٠٤٩ | ٣,٨٩٧,٦٠٥ | - | ٥,٩٧٢,٦٥٤ | |
| ٢٠١٩ | | | | |
| المستوى الأول | المستوى الثاني | المستوى الثالث | المجموع | |
| ١,٤٣٧,٠٤١ | ٣,٨٥٥,٨٩٧ | - | ٥,٢٩٢,٩٣٨ | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل |
| ١,٠٥٠,٦٦٢ | ٦٢,١٧٩ | - | ١,١١٢,٨٤١ | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل |
| ٢,٤٨٧,٧٠٣ | ٣,٩١٨,٠٧٦ | - | ٦,٤٠٥,٧٧٩ | |

٢٩ . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة إستخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدينار الكويتي والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية، وبافتراض تغير سعر صرف الدينار الكويتي بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض/ زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة (٣٨٣,٨٥٤) دينار لعام ٢٠٢٠ مقابل (٣٨٥,٥٩٠) دينار لعام ٢٠١٩.

مخاطر الائتمان

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

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه (٢٩٦,٤١١) دينار من اجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠٢٠ مقابل (٢٩٦,٤١١) دينار كما في نهاية عام ٢٠١٩.

مخاطر السيولة

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

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

| ٢٠٢٠ | أقل من سنة | أكثر من سنة | المجموع |
|---|------------|-------------|------------|
| تسهيلات إئتمانية | ٥٣٣,٣٣٥ | ٣,٢٨٥,٧٠١ | ٣,٨١٩,٠٣٦ |
| ذمم دائنة | ٤٣٧,٤٤٨ | - | ٤٣٧,٤٤٨ |
| التزامات مقابل اتفاقية بيع وإعادة شراء أسهم | ٢٠٠,٠٠٠ | - | ٢٠٠,٠٠٠ |
| ذمم جهات ذات علاقة دائنة | - | ٥,٢٥٢,٨٤٢ | ٥,٢٥٢,٨٤٢ |
| إيرادات مقبوضة مقدماً | ٣٩٠,٦٠٣ | - | ٣٩٠,٦٠٣ |
| أرصة دائنة أخرى | ١,١٠٧,٢٥٩ | - | ١,١٠٧,٢٥٩ |
| | ٢,٦٦٨,٦٤٥ | ٨,٥٣٨,٥٤٣ | ١١,٢٠٧,١٨٨ |
| ٢٠١٩ | أقل من سنة | أكثر من سنة | المجموع |
| تسهيلات إئتمانية | ٧٦٢,٠٤٨ | ٣,٨٨١,٢٨٦ | ٤,٦٤٣,٣٣٤ |
| ذمم دائنة | ٣٩٠,٧٧٥ | - | ٣٩٠,٧٧٥ |
| التزامات مقابل اتفاقية بيع وإعادة شراء أسهم | ٢٠٠,٠٠٠ | - | ٢٠٠,٠٠٠ |
| ذمم جهات ذات علاقة دائنة | ١٥١,٦٥٠ | ٥,٤١٤,٥٢٠ | ٥,٥٦٦,١٧٠ |
| إيرادات مقبوضة مقدماً | ٢١٠,٦٠٣ | - | ٢١٠,٦٠٣ |
| أرصة دائنة أخرى | ١,٢١٤,٤٢٦ | - | ١,٢١٤,٤٢٦ |
| | ٢,٩٢٩,٥٠٢ | ٩,٢٩٥,٨٠٦ | ١٢,٢٢٥,٣٠٨ |

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض/زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة (٢٠٧,٥٠٥) دينار لعام ٢٠٢٠ مقابل (٢٤٨,٧٧٠) دينار لعام ٢٠١٩.

٣٠. إدارة رأس المال

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

| ٢٠١٩ | ٢٠٢٠ | |
|------------|------------|---------------------------------|
| ٤,٦٤٣,٣٣٤ | ٣,٨١٩,٠٣٦ | مجموع الديون |
| ٣٥,٥٨٧,٩٥٠ | ٣٦,٠٢٤,٢١٩ | مجموع حقوق الملكية |
| %١٣,١ | %١٠,٦ | نسبة المديونية إلى حقوق الملكية |

Real Estate Development Company

Public Shareholding Company

Consolidated Financial Statements

31 December 2020

Real Estate Development Company
Public Shareholding Company

| | <u>Pages</u> |
|--|--------------|
| - Independent auditor's report | 2 - 3 |
| - Consolidated statement of financial position | 4 |
| - Consolidated statement of profit or loss | 5 |
| - Consolidated statement of comprehensive income | 6 |
| - Consolidated statement of changes in equity | 7 |
| - Consolidated statement of cash flows | 8 |
| - Notes to the consolidated financial statements | 9 - 22 |



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To The Shareholders of
Real Estate Development Company
Public Shareholding Company
Amman – Jordan

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of **Real Estate Development Company PLC**, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2020, consolidated statement of profit or loss, consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Company as at 31 December 2020, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

Basis for Opinion

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

Emphasis of Matter

The accompanying consolidated financial statements include properties under development owned by Arab East Investments for Real Estate Company (subsidiary company) and registered in the name of Housing and Urban Development Corporation amounting to JOD (1,028,354) and other properties under development registered in the name of Jordan Engineers Association amounting to JOD (1,496,432) against signed agreements with those parties.

Key Audit Matter

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, without providing a separate opinion on these matters. We have determined that there are no key audit matters to communicate in our report.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

Responsibilities of Board of Directors for the Consolidated Financial Statements

Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRSs, and for such internal control, as Board of Directors, determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, Board of Directors is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless Board of Directors either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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

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

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


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

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

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

21 March 2021
Amman – Jordan




Arab Professionals
Amin Samara
License No. (481)

Real Estate Development Company
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Financial Position
As at 31 December 2020
(In Jordanian Dinar)

| | <u>Notes</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Assets | | | |
| Non – Current Assets | | | |
| Investment properties | 3 | 13,738,738 | 15,689,425 |
| Property and equipment | 4 | 42,050 | 43,630 |
| Financial assets measured at fair value through statement of profit or loss | 5 | 3,838,535 | 3,855,897 |
| Financial assets measured at fair value through statement of other comprehensive income | 6 | 1,004,171 | 1,112,841 |
| Investment in associate companies | 7 | 1,188,211 | 1,231,728 |
| Projects under construction | 8 | 877,929 | - |
| Amounts due from related parties - long term | 25 | 10,231,864 | 10,244,459 |
| Properties under development | 9 | 2,524,786 | 2,524,786 |
| Total Non – Current Assets | | <u>33,446,284</u> | <u>34,702,766</u> |
| Current Assets | | | |
| Lands held for sale | 10 | 11,525,499 | 11,316,442 |
| Other current assets | 11 | 14,391 | 19,963 |
| Accounts receivable | 12 | 306,670 | 312,092 |
| Financial assets measured at fair value through statement of profit or loss | 13 | 1,129,948 | 1,437,041 |
| Checks under collection | | 240,000 | - |
| Cash and cash equivalents | 14 | 568,615 | 24,954 |
| Total Current Assets | | <u>13,785,123</u> | <u>13,110,492</u> |
| Total Assets | | <u>47,231,407</u> | <u>47,813,258</u> |
| Equity and Liabilities | | | |
| Shareholders' Equity | 15 | | |
| Paid – in capital | | 49,625,545 | 49,625,545 |
| Statutory reserve | | 436,517 | 370,748 |
| Parent company's shares owned by subsidiaries | | (2,889,115) | (2,889,115) |
| Cumulative changes in fair value of financial assets | | (1,902,982) | (1,823,189) |
| Accumulated losses | | (20,365,640) | (20,924,787) |
| Total Shareholders' Equity | | 24,904,325 | 24,359,202 |
| Non-controlling interests | | 11,119,894 | 11,228,748 |
| Total Equity | | <u>36,024,219</u> | <u>35,587,950</u> |
| Liabilities | | | |
| Non – Current Liabilities | | | |
| Bank facilities – long term | 16 | 3,285,701 | 3,881,286 |
| Amounts due to related parties – long term | 25 | 5,252,842 | 5,414,520 |
| Total Non - Current Liabilities | | <u>8,538,543</u> | <u>9,295,806</u> |
| Current Liabilities | | | |
| Bank facilities – short term | 16 | 533,335 | 762,048 |
| Accounts payable | | 437,448 | 390,775 |
| Obligation against shares repurchase agreement | 17 | 200,000 | 200,000 |
| Amounts due to related parties –short term | 25 | - | 151,650 |
| Unearned revenues | 18 | 390,603 | 210,603 |
| Other current liabilities | 19 | 1,107,259 | 1,214,426 |
| Total Current Liabilities | | <u>2,668,645</u> | <u>2,929,502</u> |
| Total Liabilities | | <u>11,207,188</u> | <u>12,225,308</u> |
| Total Equity and Liabilities | | <u>47,231,407</u> | <u>47,813,258</u> |

"The accompanying notes from (1) to (30) are integral part of these consolidated financial statements"

Real Estate Development Company
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Profit or Loss
For the Year Ended 31 December 2020

(In Jordanian Dinar)

| | <u>Notes</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|--------------|-------------------------|---------------------------|
| Profit (loss) from sale of real estates, net | 20 | 1,524,499 | (513,969) |
| Changes in fair value of financial assets at fair value through statement of profit or loss | | (191,893) | (155,476) |
| Loss from sale of financial assets at fair value through statement of profit or loss | | (15,836) | - |
| Company's share from associate companies operations | 7 | (35,277) | 20,686 |
| Administrative expenses | 21 | (318,827) | (317,263) |
| Finance costs | | (401,076) | (433,624) |
| Other expenses and revenues, net | 22 | (30,957) | 60,913 |
| Profit (loss) for the year before income tax | | 530,633 | (1,338,733) |
| Income and National Contribution tax | | (32,771) | - |
| Profit (loss) for the year | | <u>497,862</u> | <u>(1,338,733)</u> |
| Attributable to : | | | |
| Shareholders of the Company | | 624,916 | (983,302) |
| Non-controlling interests | | (127,054) | (355,431) |
| | | <u>497,862</u> | <u>(1,338,733)</u> |
| Basic and diluted earnings (losses) per share | 23 | <u>0.013</u> | <u>(0.021)</u> |

"The accompanying notes from (1) to (30) are integral part of these consolidated financial statements"

Real Estate Development Company
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Comprehensive Income
For the Year Ended 31 December 2020

(In Jordanian Dinar)

| | <u>Notes</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|--------------|-----------------------|---------------------------|
| Profit (loss) for the year | | 497,862 | (1,338,733) |
| Other comprehensive income: | | | |
| Changes in fair value of financial assets through statement of other comprehensive income | | (108,674) | (127,771) |
| Company's share from other comprehensive income of associate company | 7 | (3,259) | (11,345) |
| Total comprehensive income (loss) for the year | | <u>385,929</u> | <u>(1,477,849)</u> |
| Attributable to : | | | |
| Shareholders of the Company | | 545,123 | (1,085,790) |
| Non-controlling interests | | (159,194) | (392,059) |
| | | <u>385,929</u> | <u>(1,477,849)</u> |

"The accompanying notes from (1) to (30) are integral part of these consolidated financial statements"

Real Estate Development Company
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Changes in Equity
For the Year Ended 31 December 2020

(In Jordanian Dinar)

| | Paid - in capital | Statutory reserve | Parent company's shares owned by subsidiaries | Cumulative changes in fair value of financial assets | Accumulated losses | Total shareholders' equity | Non- controlling interests | Total equity |
|---|----------------------|----------------------|---|--|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Balance at 1 January 2020 | 49,625,545 | 370,748 | (2,889,115) | (1,823,189) | (20,924,787) | 24,359,202 | 11,228,748 | 35,587,950 |
| Total comprehensive income for the year | - | - | - | (79,793) | 624,916 | 545,123 | (159,194) | 385,929 |
| Statutory reserve | - | 65,769 | - | - | (65,769) | - | - | - |
| Non-controlling interests | - | - | - | - | - | - | 50,340 | 50,340 |
| Balance at 31 December 2020 | 49,625,545 | 436,517 | (2,889,115) | (1,902,982) | (20,365,640) | 24,904,325 | 11,119,894 | 36,024,219 |
| Balance at 1 January 2019 | 49,625,545 | 370,748 | (2,889,115) | (1,720,701) | (19,941,485) | 25,444,992 | 11,899,761 | 37,344,753 |
| Total comprehensive loss for the year | - | - | - | (102,488) | (983,302) | (1,085,790) | (392,059) | (1,477,849) |
| Non-controlling interests | - | - | - | - | - | - | (278,954) | (278,954) |
| Balance at 31 December 2019 | 49,625,545 | 370,748 | (2,889,115) | (1,823,189) | (20,924,787) | 24,359,202 | 11,228,748 | 35,587,950 |

"The accompanying notes from (1) to (30) are integral part of these consolidated financial statements"

Real Estate Development Company
Public Shareholding Company
Consolidated Statement of Cash Flows
For the Year Ended 31 December 2020

(In Jordanian Dinar)

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-----------------------|----------------------|
| Operating activities | | |
| Profit (loss) for the year | 530,633 | (1,338,733) |
| Depreciation | 1,580 | 1,828 |
| Changes in fair value of financial assets at fair value through statement of profit or loss | 191,893 | 155,476 |
| Company's share from associate companies operations | 35,277 | (20,686) |
| Currency exchange differences | 17,361 | (11,574) |
| (Profit) loss from sale of lands | (1,524,499) | 513,969 |
| Gain from sale of property and equipment | - | (8,999) |
| Changes in working capital | | |
| Financial assets at fair value through statement of profit or loss | 115,201 | 17,179 |
| Accounts receivable | 5,422 | 11,288 |
| Other current assets | 5,572 | 6,037 |
| Other current liabilities | (139,938) | 47,327 |
| Accounts payable | 46,673 | 58,965 |
| Checks under collection | (240,000) | - |
| Unearned revenues | 180,000 | - |
| Lands held for sale | (4,807) | (4,369) |
| Net cash flows used in operating activities | <u>(779,632)</u> | <u>(572,292)</u> |
| Investing activities | | |
| Investment properties | 2,393,003 | 590,602 |
| Property and equipment | - | 9,000 |
| Investment in associate companies | - | (2,917) |
| Proprieties under development | - | (64,647) |
| Net cash flows from investing activities | <u>2,393,003</u> | <u>532,038</u> |
| Financing activities | | |
| Bank facilities | (824,298) | 192,417 |
| Related parties | (245,412) | 101,917 |
| Non-controlling interests | - | (278,954) |
| Net cash flows (used in) from financing activities | <u>(1,069,710)</u> | <u>15,380</u> |
| Changes in cash and cash equivalents | 543,661 | (24,874) |
| Cash and cash equivalents, beginning of year | <u>24,954</u> | <u>49,828</u> |
| Cash and cash equivalents, end of year | <u>568,615</u> | <u>24,954</u> |

"The accompanying notes from (1) to (30) are integral part of these consolidated financial statements"

Real Estate Development Company
Public Shareholding Company
Notes to the Consolidated Financial Statements
31 December 2020
(In Jordanian Dinar)

1 . General

Real Estate Development Company was established on 24 June 1995 as a Public Shareholding Company and registered at the Ministry of Trade and Industry under number (287). The Company obtained the right to start its operations on 21 October 1995. The company's head office is in the Hashemite Kingdom of Jordan. The company's main objective is exercising all real estate investment activities.

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

The accompanying consolidated financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors in their meeting held on 21 March 2021 and it is subject to the General Assembly approval.

2 . Summary of significant accounting policies

Basis of preparation

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

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

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

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

Principles of consolidation

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

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

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

Real Estate Development Company PLC
Notes to the Consolidated Financial Statements
31 December 2020

The following subsidiaries have been consolidated:

| Company | Ownership | Paid- in capital | Activity |
|---|-----------|------------------|-------------------------|
| Iwan for Construction LLC | 100% | 10,000 | Housing construction |
| Iwan for Engineering Consultancy | 100% | 1,000 | Engineering consultancy |
| Al-Ula for Investment Management | 100% | 10,000 | Real estate development |
| Daret Amman for Housing Projects LLC | 83% | 10,000 | Housing construction |
| Arab East Investments for Real Estate PLC | 70% | 9,996,082 | Real estate development |
| Dghaileeb for Real Estate Investments LLC | 70% | 10,000 | Real estate development |
| Asrar for Real Estate Investments LLC | 70% | 10,000 | Real estate development |
| Al- Molheq for Real Estate Investments LLC | 52% | 10,000 | Real estate development |
| Noor Al Sharq for Real Estate Investments LLC | 43% | 10,000 | Real estate development |
| Al- Ifsah for Real Estate Investments LLC | 35% | 10,000 | Real estate development |
| Al Fanneyyah Lelmantojat Al Kharasaneyah LLC | 35% | 10,000 | Real estate development |

The financial statements for Noor Al Sharq for Real Estate Investments, Al- Ifsah for Real Estate Investments and Al Fanneyyah Lelmantojat Al Kharasaneyah were consolidated with the accompanying consolidated financial statements even though the ownership percentage is below 50% due to the control imposed by the Real Estate Development Company on the financial and operational policies of these companies.

Adoption of new and revised IFRS standard

The following standards have been published that are mandatory for accounting periods after 31 December 2020. Management anticipates that the adoption of new and revised Standards will have no material impact on the consolidated financial statements of the company.

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

Use of estimates

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

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

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

Investment Property

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

Property and equipment

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

| | |
|------------------------------|--------|
| Offices and other properties | 2-10% |
| Machines & Equipment | 10-20% |
| Vehicles | 15% |
| Other | 9-20% |

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

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

When the property and equipment are sold or discarded, the cost of them is disposed of and any profit or loss related to the disposal is recorded in the consolidated statement of profit or loss.

Financial assets at fair value through profit or loss

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

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

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

Financial assets at fair value through other comprehensive income

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

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

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

These assets are not subject to impairment testing.

Dividends are recorded in the consolidated statement of profit or loss.

Trading and settlement date accounting

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

Fair value

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

Pledged financial assets

Represent those financial assets pledged to other parties with the existence of the right of use for the other party (sale, re-pledge). These financial assets are measured according to their original classification.

Investment in associates

Investments in associates are accounted for using the equity method.

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

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

Projects under development and ready for sale projects

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

Accounts receivable

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

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments where there's no risk in changes of value.

Accounts payables and accruals

Accounts payable and accrued payments are recognized upon receiving goods or performance of services whether there are claims from the supplier or not.

Provisions

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

Offsetting

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

Revenue recognition

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

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

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

Other revenues are recognized on the accrual basis.

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

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

Borrowing costs

Borrowing costs are generally expensed as incurred. Borrowing costs obtained in order to finance projects under construction are capitalized as part of the projects cost. The capitalizing of borrowing costs is stopped upon the completion of the project under construction.

Foreign currencies

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

Income tax

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

3 . Investment properties

| | <u>Lands</u> |
|---------------------------------|--------------------------|
| Cost | |
| Balance at 1/1/2020 | 15,689,425 |
| Additions | 41,790 |
| Transfer to lands held for sale | (46,335) |
| Sale of investment properties | <u>(1,946,142)</u> |
| Balance at 31/12/2020 | <u>13,738,738</u> |
| Cost | |
| Balance at 1/1/2019 | 16,446,523 |
| Additions | 9,398 |
| Sale of investment properties | <u>(766,496)</u> |
| Balance at 31/12/2019 | <u>15,689,425</u> |

- The investment properties include mortgaged lands amounting to JOD (1,320,091) against banks facilities.
- The above lands are stated at cost. The fair value of the above investment properties are not disclosed because it can not be measured reliably as there is no active market available for it.
- The law requires the approval of the Minister of Finance before selling the real estate investments that have been owned for less than five years.

4 . Property and equipment

| | Offices and other properties | Machines & Equipment | Vehicles | Other | Total |
|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------|------------|---------------|
| Cost | | | | | |
| Balance at 1/1/2020 | 49,138 | 56,894 | 91,825 | 49,830 | 247,687 |
| Balance at 31/12/2020 | 49,138 | 56,894 | 91,825 | 49,830 | 247,687 |
| Accumulated depreciation | | | | | |
| Balance at 1/1/2020 | 6,387 | 56,893 | 91,823 | 48,954 | 204,057 |
| Depreciation | 983 | - | - | 597 | 1,580 |
| Balance at 31/12/2020 | 7,370 | 56,893 | 91,823 | 49,551 | 205,637 |
| Net book value at 31/12/2020 | 41,768 | 1 | 2 | 279 | 42,050 |
| Cost | | | | | |
| Balance at 1/1/2019 | 49,138 | 56,894 | 119,325 | 49,830 | 275,187 |
| Disposals | - | - | (27,500) | - | (27,500) |
| Balance at 31/12/2019 | 49,138 | 56,894 | 91,825 | 49,830 | 247,687 |
| Accumulated depreciation | | | | | |
| Balance at 1/1/2019 | 5,404 | 56,893 | 119,322 | 48,109 | 229,728 |
| Depreciation | 983 | - | - | 845 | 1,828 |
| Disposals | - | - | (27,499) | - | (27,499) |
| Balance at 31/12/2019 | 6,387 | 56,893 | 91,823 | 48,954 | 204,057 |
| Net book value at 31/12/2019 | 42,751 | 1 | 2 | 876 | 43,630 |

5 . Financial assets measured at fair value through statement of profit or loss

| | 2020 | 2019 |
|--|-----------|-----------|
| Investment in unlisted company's shares (outside Jordan) | 3,838,535 | 3,855,897 |

6 . Financial assets measured at fair value through statement of other comprehensive income

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Investments in listed shares (inside Jordan) | 933,145 | 1,038,706 |
| Investments in listed shares (outside Jordan) | 11,956 | 11,956 |
| Investments in unlisted shares (inside Jordan) | 59,070 | 62,179 |
| | 1,004,171 | 1,112,841 |

The above financial assets include pledged shares against credit facilities granted to the Arab East Investments for Real Estate (subsidiary company) with a fair value amounting to JOD (364,300) as at 31 December 2020.

Real Estate Development Company PLC
Notes to the Consolidated Financial Statements
31 December 2020

7 . Investment in associate companies

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

| Company | Beginning Balance | Share From Operations | Share From Cumulative Change in Fair Value | Disposal | Ending Balance | Fair Value |
|--|-------------------|-----------------------|--|----------------|------------------|------------|
| Al Talleh for Investment Projects LLC | 7,838 | 1,706 | - | - | 9,544 | Unlisted |
| Al Ttallah for Investment Projects LLC | 5,000 | - | - | - | 5,000 | Unlisted |
| Wajehat Amman for Investment Projects LLC | 4,981 | - | - | (4,981) | - | Unlisted |
| Panorama Amman for Investment Projects LLC | 3,443 | - | - | - | 3,443 | Unlisted |
| Jannah for Investments LLC | 1,918 | (1,066) | - | - | 852 | Unlisted |
| Al Monbatheqa for Consulting LLC | 1 | - | - | - | 1 | Unlisted |
| Al Mekman for Real Estate Investments LLC | 4,725 | - | - | - | 4,725 | Unlisted |
| Al Thaher for Real Estate Investment LLC | 5,000 | - | - | - | 5,000 | Unlisted |
| Ansam for Real Estate Investment LLC | 17,369 | (33) | - | - | 17,336 | Unlisted |
| Al Quilaib for Real Estate Investments LLC | 1,355 | - | - | - | 1,355 | Unlisted |
| Jerusalem for Real Estate Investments PLC | 1,180,098 | (35,884) | (3,259) | - | 1,140,955 | 533,086 |
| | 1,231,728 | (35,277) | (3,259) | (4,981) | 1,188,211 | |

The following table summarizes key financial information of the associates:

| Company | Activity | Ownership | Assets | Liabilities | Revenues | Profit (Loss) |
|--|-------------------------|-----------|-----------|-------------|----------|---------------|
| Al Talleh for Investment Projects LLC | Investment | 50% | 2,144,295 | 2,125,205 | 8,664 | 3,413 |
| Al Ttallah for Investment Projects LLC | Investment | 50% | 1,621,731 | 1,611,731 | - | - |
| Panorama Amman for Investment Projects LLC | Investment | 35% | 6,226,881 | 6,216,904 | - | - |
| Jannah for Investments LLC | Investment | 36% | 9,136,334 | 9,133,933 | - | (3,006) |
| Al Monbathaga for Consulting LLC | Consulting and training | 25% | 414,635 | 2,492,296 | - | - |
| Al Mekman for Real Estate Investments LLC | Investment | 47% | 2,337,687 | 2,327,687 | - | - |
| Al Thaher for Real Estate Investment LLC | Investment | 50% | 1,133,602 | 1,123,602 | - | - |
| Ansam for Real Estate Investment LLC | Investment | 19% | 1,478,002 | 1,388,503 | - | (171) |
| Al Quilaib for Real Estate Investments LLC | Investment | 14% | 5,042,058 | 5,032,058 | - | - |
| Jerusalem for Real Estate Investments PLC | Real estate investments | 26.28% | 7,564,703 | 2,182,339 | 133,335 | (13,852) |

All of the above associate companies are registered in Jordan except for Jerusalem for Real Estate Investments Company PLC, which is registered in Palestine.

8 . Projects under construction

This item represents Company's share from projects under construction according to an investment & partnership agreement between Iwan for Construction Company (Subsidiary Company) and Al Yobeel for Housing and Real Estate Company to build residential apartments. The carrying value at end of the year is JOD (877,929) and the remaining cost of the projects, will be financed by Al Yobeel for Housing and Real Estate Company.

9 . Properties under development

This item represents properties under development owned by Arab East Investments for Real Estate Company PLC (Subsidiary Company) and registered in the name of Housing and Urban Development Corporation amounting to JOD (1,028,354), and other properties under development registered in the name of Jordan Engineers Association amounting to JOD (1,496,432) against signed agreements with those parties.

10 . Lands held for sale

- One of the Company's subsidiaries has filed a lawsuit in 2015 against the Ministry of Energy and Mineral Resources to compensate the acquisition of parts of the land owned by the Subsidiary. A decision was issued by the Court of Appeal to oblige the Ministry of Energy and Mineral Resources to pay the Subsidiary JOD (3,182). No amounts were received till the date of the consolidated financial statements.
- One of the Company's subsidiaries has filed a lawsuit in 2016 against the Ministry of Public Works and Housing to compensate the acquisition of parts of the land owned by the Subsidiary. A decision was made by the Court of Cassation to reject the cassation made by the Ministry and oblige the Ministry of Public Works and Housing to pay the Subsidiary JOD (156,500). No amounts were received till the date of the consolidated financial statements.
- The lands held for sale include mortgaged lands amounting to JOD (2,133,303) against banks facilities.

11 . Other current assets

| | 2020 | 2019 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Prepaid expenses | 9,974 | 9,639 |
| Income tax deposits | 1,843 | 7,400 |
| Refundable deposits | 1,351 | 1,351 |
| Others | 1,223 | 1,573 |
| | 14,391 | 19,963 |

12 . Accounts receivable

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Receivables related to sale of lands | 296,411 | 296,411 |
| Tenants receivables | 67,055 | 67,080 |
| Others | 34,623 | 40,020 |
| Provision for expected credit loss | (91,419) | (91,419) |
| | 306,670 | 312,092 |

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

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Balance at beginning of the year | 91,419 | 160,467 |
| Write off | - | (69,048) |
| | 91,419 | 91,419 |

Company's management believes that all past due not impaired accounts receivable are collectable in full.

13 . Financial assets at fair value through statement of profit or loss

This represents Company's investment in quoted shares companies (in Jordan) at fair value.

14 . Cash and cash equivalents

| | 2020 | 2019 |
|---------------|----------------|---------------|
| Cash on hand | 1,000 | 1,000 |
| Cash at banks | 567,615 | 23,954 |
| | 568,615 | 24,954 |

15 . Equity

Capital

The Company's authorized, subscribed and paid in capital is JOD (49,625,545) divided equally into (49,625,545) shares with par value of JOD (1) per share as at 31 December 2020 and 2019.

Statutory reserve

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

Parent company's shares owned by subsidiaries

This presents the cost of stocks owned by the subsidiaries in the capital of Real Estate Development Company (Parent company). Part of these shares is pledged against credit facilities granted to the subsidiaries with a fair value amounting to JOD (551,846) as at 31 December 2020.

Cumulative changes in fair value of financial assets

This item represents the cumulative change in fair value of financial assets measured at fair value through other comprehensive income owned by the Company and its subsidiaries and associates.

Non - controlling interest

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

16 . Bank facilities

| Credit Type | Currency | Interest Rate | Maturity Date | Facility Limit | Outstanding Balance |
|------------------|----------|---------------|---------------|----------------|---------------------|
| Loan | JOD | 8,25% | 2021-2029 | 2,688,357 | 2,688,357 |
| Loan | JOD | 8,7% | 2022-2024 | 933,344 | 933,344 |
| Margin financing | JOD | 10% | 2021 | 197,335 | 197,335 |
| | | | | | 3,819,036 |

The above facilities are granted to the Company against land mortgage and stocks pledges.

17 . Obligation against shares repurchase agreement

At end of year 2018, the Company signed shares repurchase agreement with Arab East Investments Company, which contains sale part of shares owned in subsidiary (Arab East Investment for Real Estate Company) with a concurrent undertaking to repurchase these shares within (24) months at the same selling price.

18 . Unearned revenues

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Unearned revenues from sale of real estates | <u>390,603</u> | <u>210,603</u> |

19 . Other current liabilities

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Various provisions | 881,267 | 969,843 |
| Accrued expenses | 110,496 | 160,172 |
| Shareholders withholdings | 73,407 | 74,307 |
| Deferred revenues related to land sale to an associate company | 8,577 | 8,577 |
| Income tax provision | 32,771 | - |
| Others | 741 | 1,527 |
| | <u>1,107,259</u> | <u>1,214,426</u> |

20 . Profit (loss) from sale of real estates, net

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Revenues from sale of real estates | 3,470,641 | 2,976,010 |
| Cost of real estate sold | (1,946,142) | (3,489,979) |
| | <u>1,524,499</u> | <u>(513,969)</u> |

21 . Administrative expenses

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Salaries and other benefits | 110,602 | 116,316 |
| Professional fees and lawsuits expenses | 51,342 | 46,588 |
| Board of Directors' transportations | 83,760 | 79,800 |
| Fees and subscriptions | 32,314 | 32,667 |
| Rents | 7,389 | 8,680 |
| General Assembly meetings | 2,529 | 5,630 |
| Travel and transportation | 6,799 | 4,551 |
| Utilities | 2,488 | 2,920 |
| Fuel and vehicles maintenance | 6,545 | 2,507 |
| Post and telephone | 1,817 | 2,284 |
| Depreciation (Note 4) | 1,580 | 1,828 |
| Companies Controller fees | 1,800 | 2,400 |
| Miscellaneous | 9,862 | 11,092 |
| | <u>318,827</u> | <u>317,263</u> |

22 . Other expenses and revenues, net

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|-----------------|---------------|
| Currency exchange differences | (17,361) | 11,574 |
| Real estate management fees | - | 21,500 |
| Gain from sale of equipment | - | 8,999 |
| Others | (13,596) | 18,840 |
| | (30,957) | 60,913 |

23 . Basic and diluted earnings (losses) per share

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|----------------|
| Profit (loss) for the year attributable to shareholders | 624,916 | (983,302) |
| Weighted average number of shares | 46,860,282 | 46,860,282 |
| | 0.013 | (0.021) |

24 . Tax Status

- The Company has settled its tax liability with Income Tax Department up to the year ended 2016.
- The income tax returns for the years 2017, 2018 and 2019 have been filed with the Income Tax Department but the Department has not reviewed the company's records till the date of this report.
- The Income Tax Department had reviewed Arab East for Real Estate Investments Company's (Subsidiary Company) records for the year 2015 and imposed an income tax JOD (2,466,553). The subsidiary Company had objected the assessment decision considering that the subsidiary Company does not incur any claims as mentioned in the tax return for the year 2015. In the opinion of the subsidiary Company's board of directors, and tax advisor, the subsidiary Company has a strong position, and there is no need to take any provisions against the assessment decision
- The income and National Contribution tax for the year 2020 were calculated with the income tax law.

25 . Related party transactions

| Party | Relationship Nature | Transaction Nature | Balance at year end | |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|------------------|
| | | | Debit | Credit |
| Al Mekman for Real Estate Investments LLC | Associate | Financing | 1,099,081 | - |
| Al Thaher for Real Estate Investment LLC | Associate | Financing | 561,660 | - |
| Jannah for Investments LLC | Associate | Financing | 3,500,640 | - |
| Al Monbathaga for Consulting LLC | Associate | Financing | 103,655 | - |
| Al Talleh for Investment Projects LLC | Associate | Financing | 1,065,644 | - |
| Al Ttallah for Investment Projects LLC | Associate | Financing | 805,865 | - |
| Panorama Amman for Investment Projects LLC | Associate | Financing | 2,145,746 | - |
| Ansam for Real Estate Investment LLC | Associate | Financing | 268,300 | - |
| Al Quilaib for Real Estate Investments LLC | Associate | Financing | 681,273 | - |
| Arab East Investments Company PLC | BOD member | Financing & Commercial | - | 5,252,842 |
| | | | 10,231,864 | 5,252,842 |

- The remunerations of the executive management during the years 2020 and 2019 amounted to JOD (59,400) and JOD (106,688) respectively.

26 . Segments reporting

The company is engaged mainly in investment in securities and real estates inside and outside the Hashemite Kingdom of Jordan, and as the following:

| | 2020 | | 2019 | |
|---|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Inside Jordan | Outside Jordan | Inside Jordan | Outside Jordan |
| Profit (loss) generated from securities investments | (207,122) | (53,245) | (140,591) | 17,375 |
| (Loss) profit generated from real estates investments | 1,524,499 | - | (513,969) | - |
| Securities investments segment's assets | 2,169,419 | 4,991,446 | 2,589,556 | 5,047,951 |
| Real estate investments segment's assets | 28,666,952 | - | 29,530,653 | - |

27 . Liabilities in the name of the Company

The Company has signed in year 2015 an agreement under which all of its rights to returns and management of Dubai healthcare building (financed by finance lease from United National Bank) have been transferred to a second party; who will be liable of the finance lease until the full settlement. The finance lease obligation is still registered in the name of the Company and in case of default from the second party, the Bank has the right to sell the building without any financial obligation towards the Company.

28 . Fair Value of Financial Instruments

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities. Financial assets of the company include cash and cash equivalents, receivables and securities. Financial liabilities of the company include loans from financial institutions, obligation against shares repurchase agreement, and accounts payable.

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

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

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

| 2020 | Level 1 | Level 2 | Level 3 | Total |
|--|------------------|------------------|----------|------------------|
| Financial assets at fair value through statement of profit or loss | 1,129,948 | 3,838,535 | - | 4,968,483 |
| Financial assets at fair value through statement of other comprehensive income | 945,101 | 59,070 | - | 1,004,171 |
| | <u>2,075,049</u> | <u>3,897,605</u> | <u>-</u> | <u>5,972,654</u> |
| 2019 | Level 1 | Level 2 | Level 3 | Total |
| Financial assets at fair value through statement of profit or loss | 1,437,041 | 3,855,897 | - | 5,292,938 |
| Financial assets at fair value through statement of other comprehensive income | 1,050,662 | 62,179 | - | 1,112,841 |
| | <u>2,487,703</u> | <u>3,918,076</u> | <u>-</u> | <u>6,405,779</u> |

29 . Financial Risk Management

Currency Risk

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

Assuming that Kuwait Dinar exchange rate has been decreased or increased by 10% annually the consolidated Statement of Profit or Loss for the year would have been reduced/increased by JOD (383,854) during 2020 (2019: JOD 385,590).

Credit Risk

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

The balance of the largest client amounted to JOD (296,411) from the total outstanding receivables as at 31 December 2020 compared to JOD (296,411) as at 31 December 2019.

Liquidity Risk

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

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

| 2020 | Less than one year | More than one year | Total |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Bank facilities | 533,335 | 3,285,701 | 3,819,036 |
| Accounts payable | 437,448 | - | 437,448 |
| Obligation against shares repurchase agreement | 200,000 | - | 200,000 |
| Amounts due to related parties | - | 5,252,842 | 5,252,842 |
| Unearned revenues | 390,603 | - | 390,603 |
| Other current liabilities | 1,107,259 | - | 1,107,259 |
| | 2,668,645 | 8,538,543 | 11,207,188 |

| 2019 | Less than one year | More than one year | Total |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Bank facilities | 762,048 | 3,881,286 | 4,643,334 |
| Accounts payable | 390,775 | - | 390,775 |
| Obligation against shares repurchase agreement | 200,000 | - | 200,000 |
| Amounts due to related parties | 151,650 | 5,414,520 | 5,566,170 |
| Unearned revenues | 210,603 | - | 210,603 |
| Other current liabilities | 1,214,426 | - | 1,214,426 |
| | 2,929,502 | 9,295,806 | 12,225,308 |

Interest Rate Risk

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

Equity Price Risk

Equity price risk results from the change in the fair value of equity securities. The company manages these risks through the diversification of investments in several geographical areas and economic sectors. If the quoted market price of listed equity securities had increased or decreased by 10%, the consolidated comprehensive income for the year 2020 would have been reduced / increased by JOD (207,505) (2019: JOD 248,770).

30 . Capital Management

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

The table below shows debt to equity ratio:

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Total Debt | 3,819,036 | 4,643,334 |
| Total Equity | 36,024,219 | 35,587,950 |
| Debt to Equity ratio | 10.6% | 13.1% |