



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة

17

التقرير السنوي السابع عشر  
لعام 2022

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



صاحب الجلالة الهاشمية  
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم





صاحب السمو الملكي ولي العهد  
الأمير الحسين بن عبدالله الثاني

## أعضاء مجلس الإدارة

#	المنصب	الاسم
1	رئيس المجلس	- السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ويمثلها السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع.
2	نائب الرئيس	- السادة شركة مادورا للتجارة العامة ويمثلها الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين.
3	عضواً	- السادة شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها السيد خليل عبدالحاج ارشيد العبدالات.
4	عضواً	- السادة شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية ومثلها: السيد غسان محمد علي الصفدي لغاية 2022/1/11. المهندسة سارة محمد صالح ابو حمور من 2022/1/12
5	عضواً	- السادة شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية من تاريخ 2022/3/6 ولغاية تاريخ 2022/12/26 ومثلها الدكتور سالم عبد الحميد سالم الضمور
6	عضواً	- السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني) اعتباراً من 2022/12/27 ومثلها السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن اعتباراً من 2023/1/10

- المدير العام/ الرئيس التنفيذي: السيد محمد احمد العلاوي.
- مدققوا الحسابات: المجموعة المهنية العربية RSM Jordan.
- المستشار القانوني:
- 1- السادة محمّد النعيمات وخالد الخوالدة لغاية 2022/10/30.
- 2- السادة شركة عبيدات لاعمال المحاماة/ الاستاذ اكرم عبيدات اعتباراً من 2022/11/1.



# بسم الله الرحمن الرحيم

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

يشرفني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة وباسم إدارتها التنفيذية وموظفيها، وأني انتهز هذه الفرصة لأشكركم على ثقتكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي السابع عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها كما في 31 كانون الأول 2022 مرفقا بها تقرير مدقق الحسابات المستقل.

## حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين:

يسعدني أن نستعرض وإياكم أهم الأحداث والإنجازات التي مرت بها الشركة خلال العام الماضي (2022) حيث قامت الشركة بالنشاطات التالية:

- 1- أنجزت الشركة ما يزيد على (60%) من تطوير أراضي ناعور قرية زبود وسيل حسبان حوض (12) حجر الزغلان ومن المتوقع أن يكون المشروع جاهزا للبيع خلال النصف الثاني من عام (2023) وبمساحات مرغوبة لدى شريحة كبيرة من العملاء.
- 2- شركة أوتاد للمقاولات الانشائية (شركة مملوكة 100% لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) بصدد تسليم مشروع قصر العدل/ محافظة جرش والبالغة قيمته (6,300) مليون دينار اردني خلال بضعة أشهر.
- 3- شركة أوتاد للمقاولات الانشائية (شركة مملوكة 100% لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) أحيل عليها مشروع (انشاء وتطوير مزرعة نموذجية لتربية الأغنام والماعز) في وادي عربة بقيمة (5,470) مليون دينار اردني.
- 4- الشركة بصدد تنفيذ مجموعة من المشاريع الريادية بالأراضي التي تملكها ومنها انشاء عمارات سكنية في أرض الكرسي ستحدث نقلة نوعية في وضع الشركة بشكل عام وارباحتها السنوية.
- 5- تدرس الشركة مجموعة من العروض بخصوص بيع أو الدخول بشراكة لاستثمار برج الديرة والمملوك لها بنسبة (100%).
- 6- دراسة خيارات متنوعة من شأنها تطوير وتحديث نادي دونز من شأنها زيادة إيرادات النادي مما يحقق عائد مجزي للشركة.
- 7- بيع بعض قطع الاراضي بعد الافراز والتطوير.

## السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير قدماً بخطى ثابتة بعون الله تعالى ودعمكم المستمر بحيث تحقق الشركة خلال عام (2023) نقلة نوعية في عملها تمكنها من تحقيق نتائج أفضل للمساهمين.

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

راجين من الله النجاح و التوفيق....  
و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

رئيس مجلس الإدارة  
طارق حمدي الطباع



## تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون الأول 2022 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي.

### حضرات السادة والسيدات المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يتشرف مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي السابع عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022 المتضمن القوائم المالية الموحدة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام (2023).

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

#### أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

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

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

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان في منطقة تلاع العلي شارع المدينة المنورة مقابل مستشفى العيون التخصصي في مجمع نور التجاري الطابق السادس ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة والشركات التابعة لها (151) موظفاً دائماً وعدد من العمال غير الدائمين.

ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (الممتلكات والمعدات) (20,025,920) دينار كما في 31 كانون الأول 2022.

#### ثانياً: أ- الشركات التابعة:

عدد الموظفين	العنوان	نسبة التملك	رأس المال المدفوع دينار	النشاط الرئيسي	المشاريع التي تملكها	الشركة
4	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة مجمع نور التجاري 269 ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	%100	5,348,238	استثمارات عقارية	برج الديرة التجاري	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
8		%100	5,340,384		شقق الاطلالة	شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
-		%100	100,000		—	شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000		—	شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000		—	شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000		—	شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م



-		100%	10,000		—	شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
21		100%	325,000	مقاولات انشائية	—	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
112	عمان/ طريق المطار اليادودة ص.ب 118 الاردن 11621 هاتف 4126550 فاكس 4126288	100%	7,329,146	استثمارات سياحية	نادي ديونز	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م

## ب- الشركات الحليفة: لا يوجد

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ويمثلها السيد طارق حمدي الطباع	رئيس مجلس الإدارة	1965	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس إدارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات.</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الاطلاة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة التمانم للاستثمار والتطور العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</li> <li>- عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الاردن وغرفة تجارة عمان.</li> <li>- عضو مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس.</li> <li>- عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوربيين (JEB).</li> <li>- عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء.</li> <li>- عضو للجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وامانة عمان الكبرى.</li> <li>- عضو مؤسس في الغرفة الفنية العالمية (JCI).</li> <li>- رئيس مجموعة دراجو الاردن.</li> <li>- عضو مجلس إدارة كلية العلوم - الجامعة الاردنية (2010-2011).</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2001-2006).</li> <li>- عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004).</li> <li>- عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل.</li> <li>- مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء - المملكة الأردنية الهاشمية.</li> <li>- عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته / مؤسسة المواصفات والمقاييس لعام (2014).</li> <li>- عضو لجنة التوأمة ما بين أمانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013).</li> <li>- مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات (2003-2004).</li> </ul>
شركة مادورا للتجارة العامة ويمثلها د. "محمد نيب" عبدالرحمن المبيضين	نائب الرئيس	1957	بكالوريوس إدارة أعمال	1979	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية/ تالا بي.</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة الدولية للفنادق والاسواق التجارية/ فندق الشيراتون.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الطباعون العرب م.ع.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة تاجير الاليات م.ع.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الخطوط البحرية الوطنية م.ع.</li> <li>- استاذ مساعد في جامعة الشرق الاوسط/ كلية الاعمال.</li> <li>- استاذ مساعد في جامعة الزيتونة الاردنية.</li> <li>- عضو جمعية المدربين الاردنيين.</li> <li>- عضو اتحاد المدربين العرب.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة حديد الاردن</li> <li>- تولى المناصب التالية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي:</li> <li>- مساعد المدير العام لشؤون الفروع.</li> <li>- مدير إدارة فرع جبل الحسين.</li> </ul>
			ماجستير إدارة أعمال	2005	
			دكتوراه فلسفة في إدارة الأعمال	2009	

<p>مدير فرع غرب عمان (اليوبيل).</p> <p>مدير ادارة متابعة وتقييم الاداء المؤسسي</p> <p>رئيس لجنة تسوية الحقوق الفرعية (فرع شمال عمان).</p> <p>مستشار مساعد المدير العام للتأمينات.</p> <p>مدير فرع عمان المركز.</p> <p>مدير تنفيذي للرقابة التامينية.</p> <p>مدير فرع شرق عمان.</p> <p>مدير فرع الزرقاء.</p> <p>مدير فرع شمال عمان.</p> <p>مدير فرع العقبة.</p> <p>مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي.</p> <p>مدقق رئيسي/ فندق العقبة السياحي.</p> <p>مدقق/ ادارة الاستثمارات السياحية.</p>					
<p>- مدير عام شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (نادي ديونز) منذ 2021.</p> <p>- العمل في قطاع الاتصالات من 2001 ولغاية 2018.</p> <p>- سلاح الجو الاردني من 1983 ولغاية 2001.</p>	1983	بكالوريوس هندسة طيران المملكة المتحدة	1962	عضو  لغاية 2022/1/11	شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية ومثلها: السيد غسان محمد الصفدي
<p>* مدير دائرة الهندسة والعقار/ بنك الاردن (2015 - ولغاية الان).</p> <p>* امانة عمان الكبرى:</p> <p>- مهندس موقع في قسم الانشاءات (2015/2 - 2015/10).</p> <p>- مهندس تصميم رئيسي (2014/1 - 2015/1).</p> <p>- عضو في لجنة طوارئ الامانة (2012/11 - 2014/2).</p> <p>- مهندس فني رئيسي في قسم المشاريع والمشاريع الخاصة (2008/9 - 2012/11).</p> <p>- رئيس قسم وملحق ادارة عليا في مكتب نائب مدير المدينة لقطاع الاشغال العامة (2009).</p> <p>- مهندس فني في دائرة المشاريع الخاصة والاستثمار عام (2008).</p> <p>- مهندس فني في قطاع التخطيط والتنظيم عام (2005).</p> <p>* مهندس تصميم رئيسي هيدرولوجي في شركة اتحاد المستشارين عام (2014).</p> <p>* عضو في هيئة المقدرين العقاريين الاردنيين.</p> <p>* مقدر عقاري معتمد في دائرة الاراضي والمساحة لكافة المحافظات.</p>	2005          2018	بكالوريوس هندسة مدنية/ الجامعة الاردنية  دبلوم عقارات من معهد دبي العقاري	1982	من 2022/1/12	م. سارة محمد صالح ابو حمور
<p>- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</p> <p>- مدير دائرة خدمة الجمهور- الديوان الملكي الهاشمي (2014-2019).</p> <p>- سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الوظائف التالية:</p> <p>* مدير مديرية العمل والتأشيرات.</p> <p>* مدير منطقة وادي رام.</p> <p>* مدير مديرية التنمية المحلية.</p> <p>* مساعد مفوض البيئة.</p> <p>- الصندوق الاردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الوظائف التالية:</p> <p>* نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية.</p> <p>* مسؤول قروض المشاريع الصغيرة.</p> <p>- مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991).</p> <p>- مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).</p>	1983	بكالوريوس ادارة اعمال	1959	عضو  -	شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها السيد خليل عبدالحاج العبدلات
<p>- مدير عام شركة التوتم الصاعد للمقاولات الانشائية.</p> <p>- عضو جمعيات ناشطة (اجتماعية).</p> <p>- عضو مجلس النواب الاردني (2019).</p>	2000  2007  2012  2016	بكالوريوس رياضيات ماجستير رياضيات دكتوراه رياضيات دكتوراه رياضيات	1976	عضو من 2022/3/6 لغاية 2022/12/26	شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية ويمثلها د. سالم عبد الحميد الضمور



شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ويمثلها السيد معتز غالب ابو الحسن اعتباراً من 2023/1/10	عضو اعتباراً من 2022/12/27	1981	دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية  دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات	- عضو مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن. - مدير تطوير الأعمال شركة العون المتطورة للمقاولات. - نائب المدير العام شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - عضو مجلس ادارة شركة اليرموك للتأمين. - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي. - مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية. - مدير مبيعات المعدات الثقيلة شركة عبر العالم - مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير.
--	----------------------------------	------	--	---

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

الإسم	المناصب	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد محمد أحمد العلوي	الرئيس التنفيذي المدير العام	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	<p><b>الخبرات الحالية:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات.</li> <li>- رئيس مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ.</li> <li>- رئيس مجلس ادارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الإنشائية.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة النسمان للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري.</li> <li>- عضو هيئة مديرين شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين.</li> </ul> <p><b>الخبرات السابقة:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن م.ع.م.</li> <li>- رئيس مجلس ادارة شركة الائتلاف الاردني لصناعة الحديد والصلب.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفست.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات.</li> <li>- عضو هيئة مديرين شركة أركان للمقاولات الإنشائية والتعهدات التعدينية.</li> <li>- عضو اللجنة التنفيذية لشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية (المالكة لقصر الملك حسين للمؤتمرات).</li> <li>- رئيس هيئة المديرين لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.</li> <li>- مدير عام شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة المديرين لشركة أبراج اعمار لادارة المشاريع والاستثمار.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة اعمار الاسلامية للتأجير والاستثمار.</li> <li>- رئيس هيئة مديري شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة البسفور.</li> <li>- مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي.</li> <li>- مدير عام شركة البداد القابضة.</li> <li>- مدير الاستثمارات والمدير التنفيذي في شركة جنرال مديترانتان الاردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق لوريال.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة البداد للطيران.</li> <li>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة سيدار للاستثمار.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.</li> <li>- عضو هيئة المديرين شركة التعاون الدولي المالكة لفندق (اوركس العقبة خمس نجوم).</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة عمان للتنمية.</li> <li>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة سيدار للاستثمار.</li> <li>- مدير ادارة الدعم اللوجستي - الامن العام.</li> </ul>
السيد علي عبد	مساعد الرئيس	1965	بكالوريوس	1987	

المحسن العقيلي	التنفيذي للشؤون المالية والإدارية من 2022/10/17		علوم إدارية تخصص محاسبه ماجستير الإدارة الإستراتيجية والأمنية	2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مدير إدارة الموارد البشرية - الأمن العام.</li> <li>- مدير إدارة التخطيط والتنظيم - الأمن العام.</li> <li>- مدير إدارة النقلات المركزية - الأمن العام.</li> <li>- مدير حدود العقبة - الأمن العام.</li> <li>- مدير حدود جابر - الأمن العام.</li> <li>- رئيس قسم التنظيم والموازنات - الأمن العام.</li> <li>- رئيس قسم التخطيط - الأمن العام.</li> <li>- رئيس قسم السيطرة المالية - الأمن العام.</li> <li>- قائد مجموعة كمر اقب دولي في كوسوفو - الامم المتحدة.</li> <li>- رئيس قسم السيطرة المالية - الأمن العام.</li> <li>- رئيس فرع الموازنة المالية - الأمن العام.</li> <li>- رئيس فرع التدقيق/ إدارة التخطيط والتنظيم - الأمن العام.</li> <li>- قائد مجموعة حراسه - مديرية شرطة البلقاء.</li> <li>- تدريب شرطي أساسي - مدارس ومعاهد مديرية الأمن العام.</li> </ul>
السيد جلال جميل عبدالله	المدير المالي	1960	بكالوريوس اقتصاد / علوم مالية	1985	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</li> <li>- شركة الأولى للتمويل:</li> <li>مدير العمليات.</li> <li>مدير العلاقات التجارية والمبيعات.</li> <li>مساعد مدير الفرع الرئيسي.</li> <li>مساعد مدير الاستثمار.</li> <li>- شركة بيت الاستثمار - قطر:</li> <li>مسؤول المكتب الخلفي.</li> <li>مسؤول مركز التدريب الداخلي.</li> <li>مسؤول محافظ استثمارية.</li> <li>- البنك العقاري المصري العربي - فلسطين:</li> <li>مساعد مدير دائرة الاستثمار والتمويل والخزينة.</li> <li>- بنك الشرق الأوسط للاستثمار - الاردن:</li> <li>مراقب دائرة الاستثمار والتمويل والخزينة.</li> <li>- البنك العقاري العربي - الاردن:</li> <li>رئيس قسم دائرة الاستثمار والتمويل والخزينة.</li> <li>- بيت التمويل الكويتي - الكويت:</li> <li>مشرف مصرفي.</li> <li>- مركز أبراج الجابرية للصرافة - الكويت:</li> <li>محلل استثماري.</li> </ul>

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

الرقم	الاسم	2021		2022	
		عدد الأسهم كما في 2021/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	نسبة الملكية
1	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	16,603,977	%41.51	15,896,484	%39.74
2	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	15,889,708	%39.72	16,473,132	%41.18

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

يعاني القطاع العقاري من ركود ونقص في السيولة وزيادة في عروض المكاتب والشقق والفلل مما أدى إلى وقوع بعض الشركات العقارية في أزمت مالية زاد من صعوبتها تشدد البنوك في منح تسهيلات جديدة للشركات العقارية والمستثمرين إلا ان الخبراء يعتقدون أن الأمور تتجه نحو الانفراج التدريجي.



علماً ان شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها تحتفظ بمحفظة عقارية مميزة ولديها عدد من الاراضي في اهم المواقع في مدينة عمان وعدد من محافظات المملكة الاردنية الهاشمية، ويجري حالياً تطوير عدد من قطع الاراضي المملوكة لها.

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

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

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

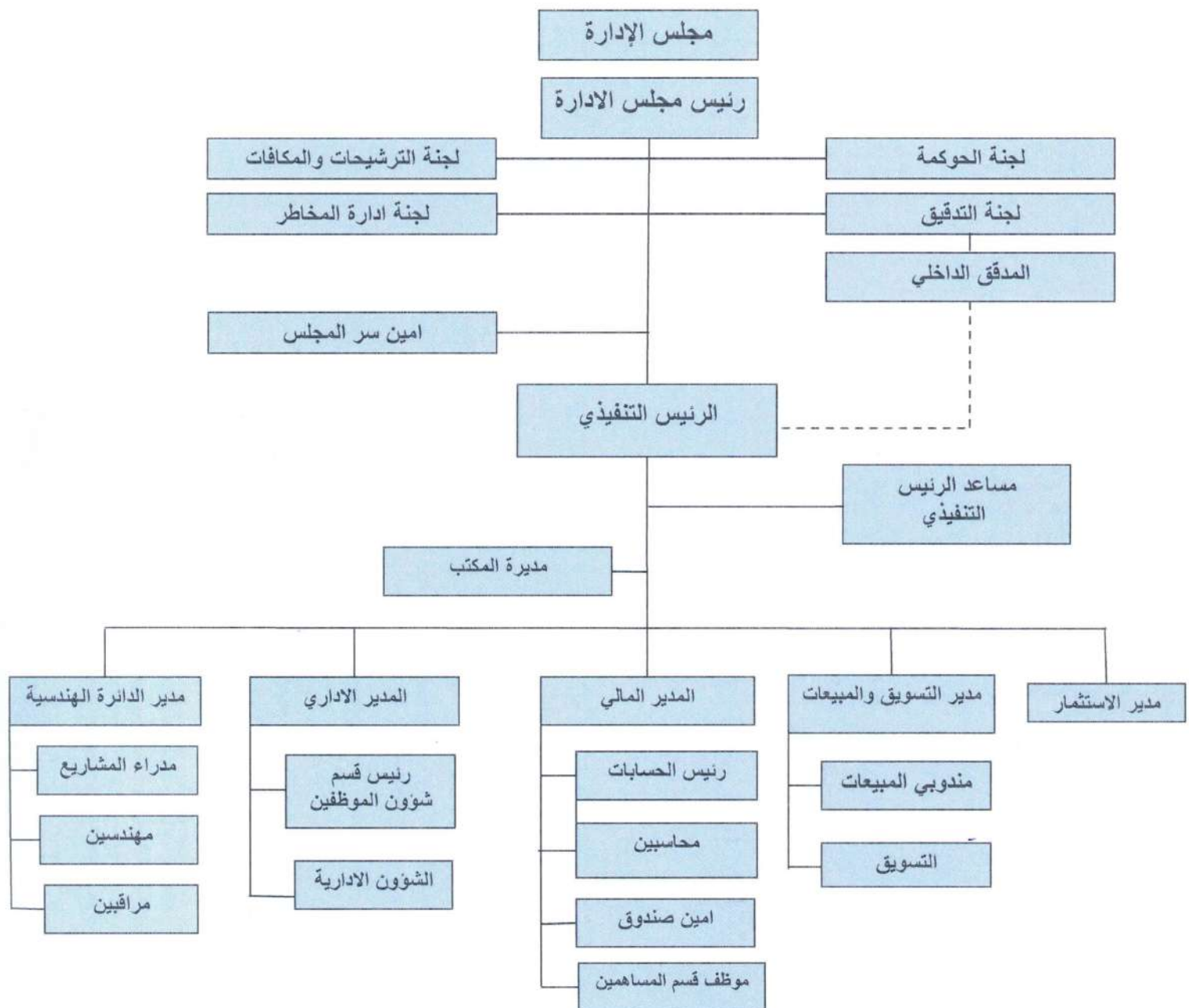
ب- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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

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

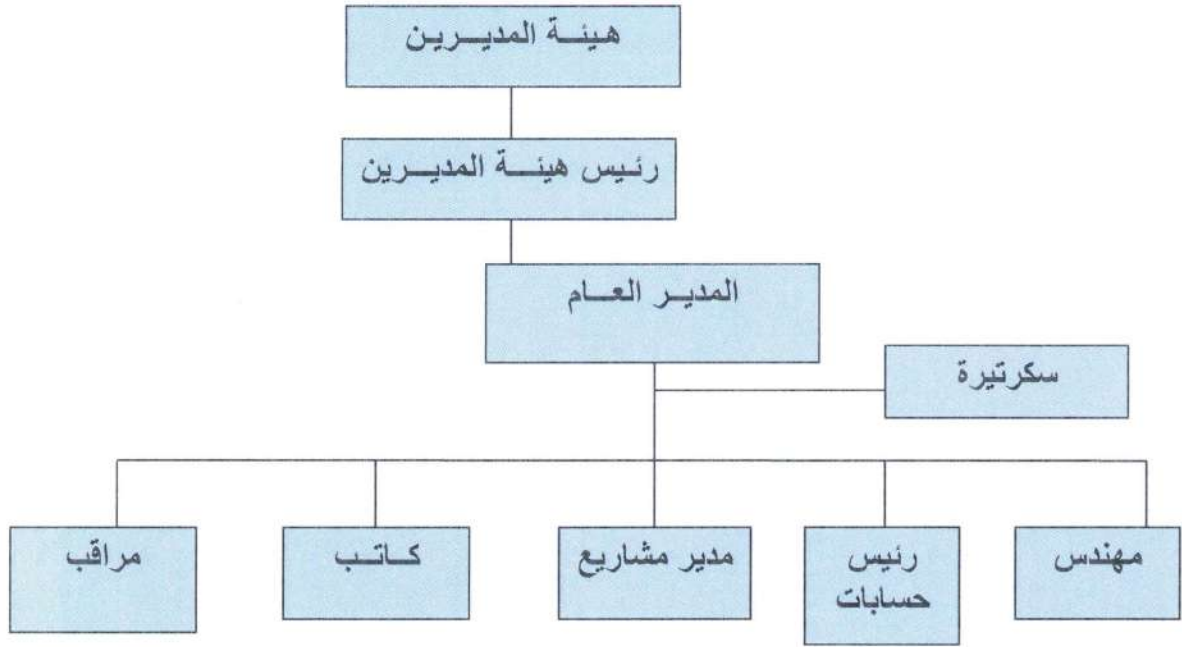
ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

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





ب- الهيكل التنظيمي لشركة أوتاد للمقاولات الإنشائية:



ج - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئاتهم ومؤهلاتهم:

#	المؤهل العلمي	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
1	ماجستير	1				
2	بكالوريوس	3	5	27	13	1
3	دبلوم		1	15	1	
4	ثانوية عامة	2	2	47	2	
5	إعدادي			23	5	3
6	ابتدائي					
	المجموع	6	8	112	21	4

د - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:  
يتم إرسال موظفي الشركة في دورات تدريبية حسب طبيعة عمل كلاً منهم.

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

● المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات

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

● المخاطر الطبيعية

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

## ● مخاطر ارتفاع كلفة رأس المال

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

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

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

- 1- أنجزت الشركة ما يزيد على (60%) من تطوير أراضي ناعور قرية زبود وسيل حسابان حوض (12) حجر الزغلان ومن المتوقع أن يكون المشروع جاهزا للبيع خلال النصف الثاني من عام (2023) وبمساحات مرغوبة لدى شريحة كبيرة من العملاء.
- 2- شركة أوتاد للمقاولات الانشائية (شركة مملوكة 100% لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) بصدد تسليم مشروع قصر العدل/ محافظة جرش والبالغة قيمته (6,300) مليون دينار اردني خلال بضعة أشهر.
- 3- شركة أوتاد للمقاولات الانشائية (شركة مملوكة 100% لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) أحيل عليها مشروع (انشاء وتطوير مزرعة نموذجية لتربية الأغنام والماعز) في وادي عربية بقيمة (5,470) مليون دينار اردني.
- 4- الشركة بصدد تنفيذ مجموعة من المشاريع الريادية بالأراضي التي تملكها ومنها انشاء عمارات سكنية في أرض الكرسى ستحدث نقلة نوعية في وضع الشركة بشكل عام وارباحتها السنوية.
- 5- تدرس الشركة مجموعة من العروض بخصوص بيع أو الدخول بشراكة لاستثمار برج الديرة والمملوك لها بنسبة (100%).
- 6- دراسة خيارات متنوعة من شأنها تطوير وتحديث نادي دونز من شأنها زيادة إيرادات النادي مما يحقق عائد مجزي للشركة.
- 7- بيع بعض قطع الاراضي بعد الافراز والتطوير.

## الثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

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

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

البيان	2022	2021	2020	2019	2018
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل (حصة المجموعة)	(4,119,844)	( 3,489,609)	(2,425,007)	(1,714,862)	(684,980)
الأرباح الموزعة	1,600,000	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	46,568,952	52,354,535	55,729,649	58,154,656	59,869,518
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0.560	0.720	0.830	0.760	0.760

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

أما بالنسبة لإيرادات المجموعة فقد ارتفعت عن العام الماضي بمبلغ (1,656,494) دينار وارتفعت المصاريف الإدارية والتمويلية والاستهلاكات بحوالي (806,471) دينار عن العام الماضي.

وفيما يلي جدول النسب المالية:



الرقم	النسب المالية	2021	2022
1	نسبة الملكية	%61.7844	%58.889
2	الممتلكات والمعدات الى حقوق المساهمين	%39.279	%43.003
3	معدل المديونية	( % 37.125 )	( % 41.110 )
4	العائد على الأصول	( % 4.118 )	( % 5.2098 )
5	نسبة سعر السهم الى القيمة الدفترية للسهم	% 55.01	% 48.101
6	العائد إلى حقوق المساهمين	( % 6.665 )	( % 8.847 )
7	مضاعف حق الملكية/ معامل الرفع	% 159.046	% 169.808

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

- 1- انجاز مشروع زبود وسيل حسابان وعرض قطع الأراضي للبيع.
- 2- استثمار قطعتي أرض الكرسى في مشروع اسكاني (شقق وفلل).
- 3- استكمال فتح الطريق لارض المخيبة التحتا/ بني كنانة حيث تم فرزها الى قطع تتراوح مساحتها حوالي (2000) متر مربع وعرضها الى البيع أو الاستثمار.
- 4- تسليم مشروع (قصر العدل / جرش) والمحال الى شركة أوتاد خلال الربع الثاني من هذا العام.
- 5- المضي في تطوير وتحديث نادي ديونز لزيادة الإيرادات ورفع مستوى العائد.
- 6- دراسة العروض الواردة بشأن استثمار برج الديرة (تشغيلة أو بيعا) واختيار البديل الأفضل والذي يحقق أكبر منفعة للشركة.
- 7- تسريع الإنجاز في مشروع وادي عربة (مزرعة نموذجية لتربية الأغنام) والذي أحيل على شركة أوتاد نهاية عام (2022).
- 8- تنويع المحفظة الاستثمارية للشركة.
- 9- اقتناص الفرص الاستثمارية المتاحة والبحث عن فرص جديدة.

#### السادس عشر: أتعاب التدقيق:

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

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

## السابع عشر:

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

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2021/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2021/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2022/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2022/12/31
1	السيد طارق حمدي الطباع ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	15,889,708	—	16,473,132	—
2	الدكتور "محمد ذيب" المبيضين ممثل شركة مادورا للتجارة العامة	نائب الرئيس	الأردنية	50,000	—	50,000	—
3	السيد غسان محمد علي الصفدي لغاية 2022/1/11 م. سارة محمد صالح ابو حمور من 2022/1/12 يمثلون شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية.	عضو	الأردنية	50,000	—	50,000	—
4	السيد خليل عبدالحاج العبدلات ممثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	عضو	الأردنية	307,347	—	30,7347	—
5	الدكتور سالم عبد الحميد الضمور ممثل شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية من تاريخ 2022/3/6 ولغاية تاريخ 2022/12/26	عضو	الأردنية	—	—	10,000	—
6	السيد معتز غالب ابو الحسن من 2023/1/10 ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني) من 2022/12/27	عضو	الأردنية	15,889,708	—	16,473,132	—

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

لايوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة.

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

الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم كما في 2021/12/31	عدد الاسهم كما في 2022/12/31
السيد محمد أحمد العلوي	الرئيس التنفيذي / المدير العام	أردنية	10	10
السيد علي عبد المحسن العقيلي اعتبار من 2022/10/17	مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والادارية	أردنية	112,000	210,000
السيد جلال جميل أمين عبدالله	المدير المالي	أردنية	—	—

\* لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

### ج - عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

\* لا يوجد أسهم مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

\* لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

## الثامن عشر:

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



#	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	أتعاب واجور	مكافأة	الإجمالي
1	السيد طارق حمدي الطباع ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	رئيس مجلس الإدارة	7200	—	—	7200
2	الدكتور "محمد ذيب" المبيضين ممثل شركة مادورا للتجارة العامة	نائب الرئيس	7200	—	—	7200
3	السيد غسان محمد علي الصفدي لغاية 2022/1/11 م. سارة محمد صالح ابو حمور من 2022/1/12 يمثلون شركة العون المتطورة للصناعات الاسمية.	عضو عضو	212.900 6987.100	— —	— —	212.900 6987.100
4	السيد خليل عبدالحاج العبدلات ممثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	عضو	7200	—	—	7200
5	الدكتور سالم عبد الحميد الضمور ممثل شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية من تاريخ 2022/3/6 ولغاية تاريخ 2022/12/26	عضو	5826.230	—	—	5826.230
6	السيد معتز غالب ابو الحسن من 2023/1/10 ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني) من 2022/12/27	عضو	—	—	—	—
<b>المجموع</b>			<b>34,626.230</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>34,626.230</b>

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

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب	بدل تنقلات	مكافآت	المجموع
1	السيد محمد أحمد العلاوي	الرئيس التنفيذي / المدير العام	100800	—	—	100800
2	السيد علي عبد المحسن العقيلي اعتبار من 2022/10/17	مساعد الرئيس التنفيذي	6209.677	—	—	6209.677
3	السيد جلال جميل أمين عبدالله	المدير المالي	37270	—	3100	40370
<b>المجموع</b>			<b>144279.677</b>	<b>—</b>	<b>3100</b>	<b>147379.677</b>

يتمتع الرئيس التنفيذي باستعمال سيارة وهاتف على حساب الشركة.

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

أ- التبرعات النقدية:

لا يوجد

ب- التبرعات العينية:

- وزارة الزراعة بمبلغ (308) دينار عبارة عن (منشار).

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

- لا يوجد عقود مع الشركات التابعة والحليفة.
- لا يوجد عقود مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

الحادي والعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي :

تأخذ الشركة بالاعتبار البيئة في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها وإستعمال كل ما هو رقيق بالبيئة في مشاريعها الاستثمارية.

## توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وقرارها.
  - 2- الموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية (2022) وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليهما.
  - 3- سماح تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية (2022).
  - 4- مناقشة البيانات المالية وميزانية الشركة لعام (2022) والمصادقة عليهما.
  - 5- ابراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية (2022) بحدود احكام القانون.
  - 6- المصادقة على تعيين السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كعضو مجلس ادارة بدلا من العضو المستقيل السادة شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية او انتخاب عضو جديد لملء المركز الشاغر في المجلس.
  - 7- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2023) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
  - 8- اي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة على جدول الاعمال بموافقة ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.
- وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم، آملي أن يكون عام (2023) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

## مجلس الإدارة

### الإقرارات

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- 2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو  
ممثل شركة الشراع للتطوير  
العقاري والاستثمارات  
السيد معتز غالب ابو الحسن  
اعتبارا من 2023/1/10

عضو  
ممثل شركة العنان الوسطى  
للتطوير العقاري  
السيد خليل عبدالحاج العبدالات

عضو  
ممثل شركة العون المتطورة  
للصناعات الاسمنتية  
م. ساره محمد ابو حمور

رئيس مجلس الادارة  
ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
السيد طارق حمدي الطباع

نائب رئيس مجلس الادارة  
ممثل شركة مادورا للتجارة العامة  
الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين

- 3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2022).

رئيس مجلس الادارة  
السيد طارق حمدي الطباع

الرئيس التنفيذي  
السيد محمد احمد العلاوي

المدير المالي  
السيد جلال جميل امين



## تقرير حوكمة الشركة

### مقدمة:

يسرنا ان نعرض عليكم تقرير حوكمة الشركة لعام (2022) والذي يلخص المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق تعليمات وقواعد حوكمة الشركات وفقاً لاحكام المادة (17) من تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة (2017) الصادرة عن هيئة الاوراق المالية.

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

### تشكيل مجلس الادارة:

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

### مهام ومسؤوليات مجلس الادارة:

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

### سياسة الافصاح:

تقوم الشركة بالافصاح حسب تعليمات هيئة الاوراق المالية.

### سياسة تجنب تعارض المصالح:

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

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

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي/غير تنفيذي	مستقل/غير مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة مادورا للتجارة العامة	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني) من 2022/12/27	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية من 2022/3/6 ولغاية 2022/12/26	مستقبل	غير تنفيذي	مستقل

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

اسم العضو	اسم الممثل	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	السيد طارق حمدي الطباع	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة مادورا للتجارة العامة	الدكتور "محمد ذيب" المبيضين	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العنان الوسطي للتطوير العقاري	السيد خليل عبدالحاج العبدلات	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العون المتطورة للصناعات الإسمنتية	السيد غسان محمد الصفدي لغاية 2022/1/11	سابقة	غير تنفيذي	غير مستقل
	المهندسة سارة محمد ابو حمور من 2022/1/12	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات من 2022/12/27	السيد معتز غالب ابو الحسن من 2023/1/10	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية من 2022/3/6 ولغاية 2022/12/26	الدكتور سالم عبد الحميد الضمور	مستقبل	غير تنفيذي	مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

المنصب	الاسم
الرئيس التنفيذي	السيد محمد احمد العلاوي
مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والادارية	السيد علي عبد المحسن العقيلي
المدير المالي	السيد جلال جميل أمين عبد الله

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

الاسم	الشركة	المنصب
السيد طارق حمدي الطباع	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	نائب رئيس مجلس الادارة
السيد معتز غالب ابو الحسن من 2023/1/10	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	عضو
	شركة حديد الاردن من 2022/8/14	عضو

و- ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:

السيدة ايمان خليل يوسف ابو جعب.

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة:

1- لجنة التدقيق.

2- لجنة الترشيحات والمكافات.

3- لجنة الحوكمة.

4- لجنة ادارة المخاطر.



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

الاسم	الصفة	المؤهلات العلمية	الخبرات
الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين	رئيس اللجنة	بكالوريوس ادارة اعمال 1979  ماجستير ادارة اعمال 2005  دكتوراه فلسفة في ادارة الاعمال 2009	- عضو مجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية/تالا بي. - عضو مجلس ادارة الشركة الدولية للفنادق والاسواق التجارية/ فندق الشيراتون. - عضو مجلس ادارة شركة الطبايعون العرب م.ع - عضو مجلس ادارة شركة تاجير الاليات م.ع. - عضو مجلس ادارة شركة الخطوط البحرية الوطنية م.ع. - استاذ مساعد في جامعة الشرق الاوسط/ كلية الاعمال. - استاذ مساعد في جامعة الزيتونة الاردنية. - عضو جمعية المدربين الاردنيين. - عضو اتحاد المدربين العرب. - تولى المناصب التالية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي: مساعد المدير العام لشؤون الفروع. مدير ادارة فرع جبل الحسين. مدير فرع غرب عمان (اليوبيل). مدير ادارة متابعة وتقييم الاداء المؤسسي رئيس لجنة تسوية الحقوق الفرعية (فرع شمال عمان). مستشار مساعد المدير العام للتأمينات. مدير فرع عمان المركز. مدير تنفيذي للرقابة التامينية. مدير فرع شرق عمان. مدير فرع الزرقاء. مدير فرع شمال عمان. مدير فرع العقبة. مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي. مدقق رئيسي/ فندق العقبة السياحي. مدقق/ ادارة الاستثمارات السياحية.
السيد خليل عبد الحاج العبدللات	عضوا	بكالوريوس ادارة اعمال 1983	- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - مدير دائرة خدمة الجمهور - الديوان الملكي الهاشمي (2014-2019). - سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتأثيرات. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض البيئة. - الصندوق الاردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الوظائف التالية: * نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية. * مسؤول قروض المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991). - مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).
السيد غسان محمد الصفدي لغاية 2022/1/11	عضوا	بكالوريوس هندسة طيران المملكة المتحدة 1983	- مدير عام شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (نادي ديونز) منذ 2021. - العمل في قطاع الاتصالات من 2001 ولغاية 2018. - سلاح الجو الاردني من 1983 ولغاية 2001.
المهندسة سارة محمد ابو حمور من 2022/1/25	عضوا	بكالوريوس هندسة مدنية/ الجامعة الاردنية 2005  دبلوم عقارات من معهد دبي العقاري 2018	* مدير دائرة الهندسة والعقار/ بنك الاردن (2015 - ولغاية الان). * امانة عمان الكبرى: - مهندس موقع في قسم الانشاءات (2015/2 - 2015/10). - مهندس تصميم رئيسي (2014/1 - 2015/1). - عضو في لجنة طوارئ الامانة (2012/11 - 2014/2). - مهندس فني رئيسي في قسم المشاريع والمشروعات الخاصة (2008/9 - 2012/11). - رئيس قسم وملحق ادارة عليا في مكتب نائب مدير المدينة لقطاع

الاشغال العامة (2009). - مهندس فني في دائرة المشاريع الخاصة والاستثمار عام (2008). - مهندس فني في قطاع التخطيط والتنظيم عام (2005). * مهندس تصميم رئيسي هيدرولوجي في شركة اتحاد المستشارين عام (2014). * عضو في هيئة المقدرين العقاريين الاردنيين. * مقدر عقاري معتمد في دائرة الاراضي والمساحة لكافة المحافظات.		
---	--	--

ط رئيس واعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر:  
 1- لجنة الترشيحات والمكافآت:

الاسم	الصفة
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين	رئيساً
السيد طارق حمدي الطباع من 2022/1/25	عضواً
م. ساره محمد ابو حمور من 2022/1/25	عضواً
السيد غسان محمد الصفدي لغاية 2022/1/11	عضواً

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2022/1/24	رئيساً
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين من 2022/1/25	عضواً
السيد طارق حمدي الطباع من 2022/1/25	عضواً
م. ساره محمد ابو حمور من 2022/1/25	عضواً
السيد غسان محمد الصفدي لغاية 2022/1/11	عضواً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	الصفة
د. "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين	رئيساً
السيد خليل عبدالحاج العبدلات	عضواً
السيد محمد احمد العلاوي/ الرئيس التنفيذي	عضواً

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

1- لجنة التدقيق:

عدد اجتماعات اللجنة خلال السنة بلغ (4) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

الاسم	الصفة	الاول 2022/3/8	الثاني 2022/4/26	الثالث 2022/7/24	الرابع 2022/10/19
الدكتور "محمد ذيب" المبيضين	رئيساً	√	√	√	√
السيد خليل عبد الحاج العبدلات	عضواً	√	√	√	√
المهندسة سارة محمد ابو حمور من 2022/1/25	عضواً	√	×	×	√
السيد غسان محمد الصفدي لغاية 2022/1/11	عضواً	×	×	×	×

2- لجنة الترشيحات والمكافآت: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

3- لجنة الحوكمة: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

4- لجنة ادارة المخاطر: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

ك- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة (4) اجتماعات.



ل- اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:  
بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (13) اجتماعات وقيما يلي كطيف الحضور:

#	العضو	الاجتماع 1		الاجتماع 2		الاجتماع 3		الاجتماع 4		الاجتماع 5		الاجتماع 6		الاجتماع 7		الاجتماع 8		الاجتماع 9		الاجتماع 10		الاجتماع 11		الاجتماع 12		الاجتماع 13		المجموع
		حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	
1	شركة التوزيع العقاري الاستثمارات ويستلها السيد طارق حمدي الطباع	✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		13
2	شركة مافور للتجارة العامة ويستلها د. "محمد ذويب" الميوسين	✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		13
3	شركة العنبر الوطني للتطوير العقاري ويستلها السيد خليل عبدالحاج العبدلات	✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		13
4	شركة العنبر الوطنية للصناعات الاستهلاكية ويستلها السيد محمد المصطفى للمدينة 2022/11/11 ويستلها م. سارة محمد ابو حمور من 2022/11/12	✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		✓		12
5	شركة سلاويكا للاستشارات السياحية والزراعية من 2022/12/26 ولغاية 2022/3/6 ويستلها الدكتور سليم عبدالحديد المنصور شركة التوزيع العقاري والاستثمارات من 2022/12/27 ويستلها السيد معمر غالب ابو الحسن من 2023/1/10																											8
9																												-

رئيس مجلس الإدارة  
طارق حمدي الطباع





مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

وتقرير مدقق الحسابات المستقل



صفحة	
٥-٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٨	قائمة الدخل الشامل الاخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٣٥-١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

#### الرأي

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

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحدة لمجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وأدائها المالي الموحدة وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

#### فقرة توكيدية

- كما هو وارد في إيضاح رقم (٢) تم تزويدنا بالقوائم المالية المدققة من قبل مدقق حسابات آخر للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وقد أصدر تقريره غير المتحفظ حولهم.
- كما هو وارد في إيضاح رقم (١١) هناك شقتين للمجموعة تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠ ٠٠٠ دينار، قامت الإدارة بالإعتراف بالإيراد الناتج عن عملية البيع بسبب فئاعتها بانتقال جميع المخاطر الجوهرية إلى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً.
- كما هو وارد في إيضاح رقم (١١) تتضمن الأراضي المعدة للبيع كلفة أراضي بقيمة ٢٩٠ ٤٠٨ دينار، لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الأراضي والمساحة لصالح المجموعة بعد، والتي تمثل جزء من قيمة الأراضي المحولة من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الأصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراع للتطوير العقاري وشركة بيت التمويل الكويتي - الأردن.



## أمور التدقيق الهامة

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

### تقييم الإستثمارات العقارية / أراضي

تشكل الإستثمارات في الأراضي ما نسبته ٦٦٪ من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الأراضي عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الإستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الموحدة لتلك الفترة وعليه يعتبر تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية / أراضي أمراً هاماً لتدقيقنا.

### نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

إن إجراءات التدقيق المتبعة تضمنت فهم لإجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الإستثمارات العقارية وفحص لنظام الرقابة الداخلي ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى خبراء عقاريين واحتساب متوسط القيمة العادلة لتلك التقييمات وقيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للإستثمارات في الأراضي.

### معلومات أخرى

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

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

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

### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

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

### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

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

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

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقي وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.
- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى)، حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.
- لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.
- من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري خلال سنة ٢٠٢٢ بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية  
نسليم شاهين  
إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
في ٣٠ آذار ٢٠٢٣





مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

الموجودات	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ كانون الأول ٢٠٢١	١ كانون الثاني ٢٠٢١
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
ممتلكات ومعدات	٣	٢٠.٠٢٥.٩٢٠	٢٠.٤٢٩.٦٦٤
موجودات غير ملموسة	٤	٨٢.٥٠٠	٨٢.٥٠٠
مشاريع تحت التنفيذ	٥	١٧.٢٦٢.٩٦٦	١٧.٣٢٩.٧٣٦
استثمار في شركات حليفة		٠٠٠	١٥.٣٤٦.٩٩٣
استثمارات عقارية	٦	١٠.٧٤٧.٥٧٧	٨.٢٥٤.٤٠٠
ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي	٧	١٦.٩١٣.٥٩١	٦.٠٨٧.٨٠٨
حق استخدام أصل		٠٠٠	٢٣.٨٣٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٨	٧٠.٠٢٤	٣٧٧.٣٧٦
أوراق قبض تستحق لأكثر من سنة	٩	١١٠.٣٩١	٥٧٦.٤٧٣
شيكات برسم التحصيل تستحق لأكثر من سنة	١٠	٩٥٠٠	٢٠.٢٤٠
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>		<b>٦٥.٢٢٢.٤٦٩</b>	<b>٦٨.٥٢٩.٠٢٦</b>
<b>موجودات متداولة</b>			
أراضي معدة للبيع	١١	١٠.٣٢٤.٦٤٢	١٦.٨٤٠.٩٦٥
مخزون	١٢	٣٦٣.٠٣٤	٢٤٤.٦٤٠
أرصدة مدينة أخرى	١٣	٢.٠٠٠.٢٤٣	١.٤١٧.٨٢٥
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٣٣	٥٤٧	٥.٠٠٠
ذمم مدينة	١٤	٣٩٦.٢١٦	٣٢٤.٨٢٢
أوراق قبض تستحق خلال السنة	٩	١٤٢.٦٨٨	٣١٨.٩٣٠
شيكات برسم التحصيل تستحق خلال السنة	١٠	٢١٤.٣٣٩	٤٥.٤١٩
نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك	١٥	٤١٣.٩١١	٢٦٥.٩٠٣
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>		<b>١٣.٨٥٥.٦٢٠</b>	<b>١٩.٤٦٣.٥٠٤</b>
<b>مجموع الموجودات</b>		<b>٧٩.٠٧٨.٠٨٩</b>	<b>٨٧.٩٩٢.٥٣٠</b>
<b>حقوق الملكية</b>	١٦		
رأس المال		٤٠.٠٠٠.٠٠٠	٤٠.٠٠٠.٠٠٠
علاوة إصدار		٨٨٠.٤٨٠.٣	١٦.٤٠٠.٠٠٠
احتياطي إجباري		٢.٦١٤.٠٢٩	٢.٧١٣.٦٤٣
احتياطي اختياري		١٧٥.١٥٧	١٧٥.١٥٧
احتياطي القيمة العادلة		(٧١٣.٨١٥)	(٦١٢.١٦١)
خسائر متراكمة		(٤.٣١١.٢٢٢)	(٣.٠٥٥.٣٥٤)
<b>مجموع حقوق المساهمين</b>		<b>٤٦.٥٦٨.٩٥٢</b>	<b>٥٥.٦٢١.٢٨٥</b>
حقوق غير المسيطرين		٠٠٠	١.١٠٠.٨٨٩
<b>مجموع حقوق الملكية</b>		<b>٤٦.٥٦٨.٩٥٢</b>	<b>٥٦.٧٢٢.١٧٤</b>
<b>مطلوبات غير متداولة</b>			
قروض تستحق لأكثر من سنة	١٧	١٠.٣٥٤.٨٢٦	١١.٣٥٩.١٩٠
تسهيلات ائتمانية بالمرابحة تستحق لأكثر من سنة	١٨	٠٠٠	١.٣٥٥.٨٦٥
التزامات عقد استئجار تمويلي تستحق لأكثر من سنة	١٩	٩.٢٠٤.٣٠٥	٧٢١.٦٨٨
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق لأكثر من سنة		٠٠٠	٦.٠٢٦.٢٥١
شيكات آجلة تستحق لأكثر من سنة		٦١.٠٣٦	١٢.٦٥٥
التزام التأجير المستحق لأكثر من سنة		٠٠٠	٧.٦٤٣
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>		<b>١٩.٦٢٠.١٦٧</b>	<b>١٩.٤٨٣.٢٩٢</b>
<b>مطلوبات متداولة</b>			
قروض تستحق خلال سنة	١٧	٣.٠٠٠.٣٥٨	٢.٥١١.٥٣٣
تسهيلات ائتمانية بالمرابحة تستحق خلال سنة	١٨	٧٨٣.٥٨٩	٩٢٥.٥٦٨
التزامات عقد استئجار تمويلي تستحق خلال سنة	١٩	٩٧٣.٤٠٣	٢٤١.٠٨٤
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال سنة		٠٠٠	٢.٣٨٥.٨٤٥
مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية	٢٠	٦٥.٤٢٩	٢٤٢.٠٠٢
أرصدة دائنة أخرى	٢١	٢.٣٧٧.٥١٢	١.٨٨١.٧٠٢
ذمم دائنة	٢٢	٢.٤٧٠.٤٤٨	٢.١٠٦.٢٥٠
دفعات مقدمة على حساب بيع أراضي		٧١٥.٧٢٣	٢.٠٠٩
التزام التأجير المستحق خلال سنة		٠٠٠	١٧.١٣٨
بنوك دائنة		١.١٥٩.٩٨٢	٩٠١.٧٨٦
شيكات آجلة تستحق خلال سنة		١.٣٤٢.٥٢٦	٥٧٢.١٤٧
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>		<b>١٢.٨٨٨.٩٧٠</b>	<b>١١.٧٨٧.٠٦٤</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>		<b>٣٢.٥٠٩.١٣٧</b>	<b>٣١.٢٧٠.٣٥٦</b>
<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>		<b>٧٩.٠٧٨.٠٨٩</b>	<b>٨٧.٩٩٢.٥٣٠</b>

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٧ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

٣١ كانون الأول ٢٠٢١ معدلة ايضاح (٣٧) دينار	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ دينار	إيضاحات	
٥ ٧٢١ ٦٨٠	٧ ٣٧٨ ١٧٤	٢٣	إيرادات تشغيلية
(٦ ١٢٠ ٤٠١)	(٦ ٨٥٥ ٠٢٠)	٢٣	كلفة الإيرادات
(٣٩٨ ٧٢١)	٥٢٣ ١٥٤	٢٣	مجمّل الربح (الخسارة)
(١ ٠١٦ ٠٦٣)	(١ ٤٦٣ ٠٧٣)	٢٤	مصاريف إدارية
(٣٣ ٩٣٦)	(٧٣ ٤٩٤)	٢٥	مصاريف بيع وتسويق
(١ ٠٢٩ ١٤٢)	(١ ٣٨٨ ٦٠٣)		تكاليف تمويل
...	(١٨٩ ٩٤٤)	٢	أثر زيادة نسبة تملك شركة تابعة
...	(٨٥٩ ٣٥٧)	٧	مخصص تدني ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
(٧ ٩٤٦)	...		استهلاك حق استخدام الأصل
(٣٣٠)	...		فوائد التزامات تأجير
...	(٤٠٢ ٧٩٢)	١١	مخصص تدني أراضي معدة للبيع
١٦ ٧٦٦	...	١١	رد مخصص انتفت الحاجة إليه
(٤٠ ١٤١)	(٣١ ٧٨٠)		مصاريف ورسوم قضايا تحكيم
...	(٨٩ ٥٠٥)		مخصص التزامات محتملة
...	(٤٢ ٣٧٧)		مخصص اجازات
(٧١٥ ٣٩١)	...	٢٦	صافي خسائر مبادلة اصول
(١٠٠ ٤٢٣)	(٤٠ ٢٨٣)	٢٧	إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي
(٣ ٣٢٥ ٣٢٧)	(٤ ٠٥٨ ٠٥٤)		خسارة السنة قبل الضريبة
(١٦٤ ٢٨٢)	(٦١ ٧٩٠)	٢٠	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(٣ ٤٨٩ ٦٠٩)	(٤ ١١٩ ٨٤٤)		خسارة السنة بعد الضريبة
(٣ ٣١٢ ٥٢٥)	(٤ ١١٩ ٨٤٤)		تعود خسارة السنة إلى
(١٧٧ ٠٨٤)	...		حصة مساهمي المجموعة
(٣ ٤٨٩ ٦٠٩)	(٤ ١١٩ ٨٤٤)		حصة الحقوق غير المسيطر عليها
(٠,٠٨٣)	(٠,١٠٣)	٢٨	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٧ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها



٣١ كانون الأول ٢٠٢١ معدلة ايضاح (٣٧) دينار	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ دينار	خسارة السنة
(٣ ٤٨٩ ٦٠٩)	(٤ ١١٩ ٨٤٤)	
٤٥ ٧٧٥	(١ ٦٢٧)	بنود الدخل الشامل الآخر
٠٠٠	(٦٤ ١١٢)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٣ ٤٤٣ ٨٣٤)	(٤ ١٨٥ ٥٨٣)	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		الخسارة والدخل الشامل للسنة
(٣ ٢٦٦ ٧٥٠)	(٤ ١٨٥ ٥٨٣)	يعود الدخل الشامل الآخر إلى
(١٧٧ ٠٨٤)	٠٠٠	حصة مساهمي المجموعة
(٣ ٤٤٣ ٨٣٤)	(٤ ١٨٥ ٥٨٣)	حصة الحقوق غير المسيطر عليها

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٧ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

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

رأس المال	علاوة إصدار	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	احتياطي القيمة العادلة	خسائر متراكمة	مجموع حقوق المساهمين	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٤٠.٠٠٠.٠٠٠	١٦.٤٠٠.٠٠٠	٢.٧١٣.٦٤٣	١٧٥.١٥٧	(٦١٢.١٦١)	(٢.٩٤٦.٩٩٠)	٥٥.٧٢٩.٦٤٩	١.١٠٠.٨٨٩	٥٦.٨٣٠.٥٣٨
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(١٠٨.٣٦٤)	(١٠٨.٣٦٤)	٠٠٠	(١٠٨.٣٦٤)
٤٠.٠٠٠.٠٠٠	١٦.٤٠٠.٠٠٠	٢.٧١٣.٦٤٣	١٧٥.١٥٧	(٦١٢.١٦١)	(٣.٠٥٥.٣٥٤)	٥٥.٦٢١.٢٨٥	١.١٠٠.٨٨٩	٥٦.٧٢٢.١٧٤
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٣.٣١٢.٥٢٥)	(٣.٣١٢.٥٢٥)	(١٧٧.٠٨٤)	(٣.٤٨٩.٦٠٩)
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٤٥.٧٧٥	٠٠٠	٤٥.٧٧٥	٠٠٠	٤٥.٧٧٥
٠٠٠	٠٠٠	١٠.٨٥٧	٠٠٠	٠٠٠	(١٠.٨٥٧)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٤٠.٠٠٠.٠٠٠	١٦.٤٠٠.٠٠٠	٢.٧٢٤.٥٠٠	١٧٥.١٥٧	(٥٦٦.٣٨٦)	(٦.٣٧٨.٧٣٦)	٥٢.٣٥٤.٥٣٥	٩٢٣.٨٠٥	٥٣.٢٧٨.٣٤٠
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٤.١١٩.٨٤٤)	(٤.١١٩.٨٤٤)	٠٠٠	(٤.١١٩.٨٤٤)
٠٠٠	(٥.٩٩٥.١٩٧)	(١٢٠.٤٧١)	٠٠٠	٠٠٠	٦.١١٥.٦٦٨	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٠٠٠	(١.٦٠٠.٠٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(١.٦٠٠.٠٠٠)	٠٠٠	(١.٦٠٠.٠٠٠)
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(١.٦٢٧)	٠٠٠	(١.٦٢٧)	٠٠٠	(١.٦٢٧)
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٦٤.١١٢)	(٦٤.١١٢)	٠٠٠	(٦٤.١١٢)
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٩٢٣.٨٠٥)	(٩٢٣.٨٠٥)
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(١٤٥.٨٠٢)	١٤٥.٨٠٢	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٠٠٠	٠٠٠	١٠.٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(١٠.٠٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٤٠.٠٠٠.٠٠٠	٨.٨٠٤.٨٠٣	٢.٦١٤.٠٢٩	١٧٥.١٥٧	(٧١٣.٨١٥)	(٤.٣١١.٢٢٢)	٤٦.٥٦٨.٩٥٢	٠٠٠	٤٦.٥٦٨.٩٥٢

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ قبل التعديل

تعديلات سنوات سابقة - إيضاح ٣٧

رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ المعدل

خسارة السنة المعدلة

التغير في احتياطي القيمة العادلة

المحول الى الاحتياطي الإجباري

رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ المعدل

الخسارة والدخل الشامل للسنة

إطفاء خسائر (إيضاح ١٦)

أرباح موزعة (إيضاح ١٦)

التغير في القيمة العادلة

خسائر بيع موجودات مالية

أثر زيادة نسبة تملك شركة تابعة

المحول من احتياطي القيمة العادلة

المحول الى الاحتياطي الإجباري

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

يحظر التصرف باحتياطي القيمة العادلة بما في ذلك الرسالة أو التوزيع أو إطفاء الخسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى إلا بمقدار ما يتحقق منه فعلاً من خلال عمليات البيع كما يستثنى الرصيد المدين من الأرباح

القابلة للتوزيع استناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٧ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها



٣١ كانون الأول ٢٠٢١ معدلة ايضاح (٣٧) دينار	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ دينار	ايضاحات	الأنشطة التشغيلية
(٣ ٣٢٥ ٣٢٧)	(٤ ٠٥٨ ٠٥٤)		خسارة السنة قبل الضريبة
			تعديلات
٦٤٦ ٠٠٣	٦٧٢ ٥٨٤	٣	استهلاكات
٠٠٠	٨٥٩ ٣٥٧	٧	مخصص تدني ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
٧ ٩٤٦	٠٠٠		استهلاك حق استخدام الأصل
٣٣٠	٠٠٠		فوائد التزامات تأجير
١ ٠٢٩ ١٤٢	١ ٣٨٨ ٦٠٣		تكاليف تمويل
٠٠٠	٤٠٢ ٧٩٢	١١	مخصص تدني أراضي معدة للبيع
(١٦ ٧٦٦)	٠٠٠	١١	رد مخصص انتفت الحاجة إليه
٠٠٠	٨٩ ٥٠٥		مخصص التزامات محتملة
٠٠٠	٤٢ ٣٧٧		مخصص اجازات
٧١٥ ٣٩١	٠٠٠		صافي خسائر مبادلة اصول
٠٠٠	١٨٩ ٩٤٤		أثر زيادة نسبة تملك شركة تابعة
			تغيرات في الموجودات والمطلوبات
(١٣ ٨٦٢)	(٥٧ ٣٨٩)	١١	اضافات على أراضي معدة للبيع
١ ٣٣٧ ٧٤٠	٢ ٣٥٦ ٤٩٨	١١	المباع من أراضي معدة للبيع
(١ ٦٠٥ ٦٥٣)	١ ٧٧٧ ١٩٣		أرصدة مدينة أخرى
(١٨٦ ١٥٢)	٦٧ ٧٥٨		مخزون
(٤٩ ٠١٤)	(٢٢ ٣٧٩)		ذمم مدينة
(١٦٤ ٧٤٣)	٦ ٥٦٣		شيكات برسم التحصيل
٤٢٣ ٢٥٨	٢١٩ ٠٦٦		أوراق قبض
(١١٩ ٧٠١)	٧٨ ٣٥٠		أرصدة دائنة أخرى
٢٨٠ ٠٢٤	٤٣٣ ٦٩٠		دفعات مقدمة على حساب بيع أراضي
(٣٢٥ ٥٢١)	٦٨٧ ٢٠٨		ذمم دائنة
٠٠٠	(٤٠٢ ٦٤٥)	٢٠	ضريبة دخل مدفوعة
(١ ٣٦٦ ٩٠٥)	٤ ٧٣١ ٠٢٠		صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(١٧٤ ٥٦٨)	٠٠٠		استثمار في شركات خليفة
(٣٥٩ ٠٣٤)	(١٣٣ ٨٠٩)	٣	ممتلكات ومعدات
(١٠٨ ٧٨٧)	(٢٤٦ ٤٤٣)	٥	مشاريع تحت التنفيذ
١٢٩ ٧١٧	(٢٧٣ ٣٦٤)		ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
٠٠٠	٢٨٧ ٣٨٨		بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٠٠٠	(١ ١١٣ ٧٤٩)		دفعات لزيادة نسبة تملك شركة تابعة
(٥١٢ ٦٧٢)	(١ ٤٧٩ ٩٧٧)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٧٧٢ ٨١٦)	(٧٢٥ ٠٢٨)		تسهيلات ائتمانية بالمرابحة
١ ٤٧٢ ٥٨٣	(١ ٩٨٨ ١٢٢)		قروض
(١٣٤ ٣٨٥)	٣٩٢ ٥٨١		بنوك دائنة
٨ ٠٢٣ ٢٥٤	١ ١٩١ ٦٨٢		التزامات عقد استئجار تمويلي
(٦ ٣٦٣ ٥٠٤)	٥٣ ٨١٨		ذمم جهات ذات علاقة
٤٧٥ ٠٦٦	٣٤٣ ٦٩٤		شيكات آجلة
(٩ ٢٢١)	٠٠٠		دفعات التزام التأجير
(١ ٠٢٩ ١٤٢)	(١ ٣٨٨ ٦٠٣)		تكاليف تمويل
(١٠ ٥٥٠)	٨٤٥ ٢٣٥		امانات مساهمين
٠٠٠	(١ ٦٠٠ ٠٠٠)		أرباح موزعة
١ ٦٥١ ٢٨٥	(٢ ٨٧٤ ٧٤٣)		صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية
(٢٢٨ ٢٩٢)	٣٧٦ ٣٠٠		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٦٥ ٩٠٣	٣٧ ٦١١	١٥	النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
٣٧ ٦١١	٤١٣ ٩١١	١٥	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٧ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

## (١) عام

تأسست شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٨ حزيران ٢٠٠٦ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤١٠) برأسمال قدره ٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار.

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

يتم توحيد القوائم المالية للمجموعة مع القوائم المالية لشركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات والتي تملك ما نسبته ٤١,٢٪ من اسهم شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

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

## (٢) التغيرات في السياسات المحاسبية

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### أسس إعداد القوائم المالية

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

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

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

#### أسس توحيد القوائم المالية

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

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

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

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، والتي تم تدقيقها من قبل مدقق حسابات آخر. إن الشركات التابعة المتضمنة في القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

نسبة التملك		النشاط	رأس المال		
٢٠٢١	٢٠٢٢	الرئيسي	٢٠٢١	٢٠٢٢	
٧٦٪	١٠٠٪	سياحية	٧ ٣٢٩ ١٤٦	٧ ٣٢٩ ١٤٦	شركة عمان المتطورة للإستثمارات السياحية والصناعية*
١٠٠٪	١٠٠٪	عقارية	٥ ٣٤٨ ٢٣٨	٥ ٣٤٨ ٢٣٨	شركة برج الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
١٠٠٪	١٠٠٪	عقارية	٥ ٣٤٠ ٣٨٤	٥ ٣٤٠ ٣٨٤	شركة الإطلالة للإستثمار والتطوير العقاري
١٠٠٪	١٠٠٪	مقاولات	٣٢٥ ٠٠٠	٣٢٥ ٠٠٠	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية
١٠٠٪	١٠٠٪	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري
١٠٠٪	١٠٠٪	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة الزنبق للإستثمار والتطوير العقاري
١٠٠٪	١٠٠٪	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة السامق للإستثمار والتطوير العقاري
١٠٠٪	١٠٠٪	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة الساقى للإستثمار والتطوير العقاري
١٠٠٪	١٠٠٪	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة النسائم للإستثمار والتطوير العقاري

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

#### معلومات القطاعات

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

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

#### ممتلكات ومعدات

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

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

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

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

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

#### موجودات غير ملموسة

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

#### مشاريع تحت التنفيذ

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

#### مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

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

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

### استثمار في شركات حليفة

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

يظهر الاستثمار في الشركات الحليفة ضمن قائمة المركز المالي بالكلفة، بالإضافة إلى حصة المجموعة من التغيرات في صافي موجودات الشركات الحليفة. يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الاستثمار في شركات حليفة كجزء من حساب الاستثمار في الشركات الحليفة ولا يتم اطفائها. يتم تسجيل حصة المجموعة من أرباح الشركات الحليفة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. في حال وجود تغيير على حقوق ملكية الشركات الحليفة فإنه يتم إظهار هذه التغيرات إن وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للمجموعة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الحليفة بحدود حصة المجموعة في الشركات الحليفة.

### تملك شركة تابعة

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

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

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

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

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

### استثمارات عقارية

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

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

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



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

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة. يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة في بند مستقل.

#### عقارات معدة للبيع

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

#### ذمم مدينة

تمثل الذمم المدينة المبالغ المستحقة من العملاء مقابل البضائع أو الخدمات المقدمة ضمن النشاط الطبيعي. يتم الاعتراف بالذمم المدينة طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحاً منها مخصص تدني القيمة.

#### النقد وما في حكمه

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

#### الجهات ذات العلاقة

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

#### قروض

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

#### تكاليف الاقتراض

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

### عقود الاستئجار التمويلي

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

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

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

### ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

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

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

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

صدر قانون ضريبة الدخل المعدلة رقم (٣٨) لعام ٢٠١٨ ، وقد أدى القانون المعدل إلى تغيير معدل ضريبة الدخل للشركات بالإضافة إلى احتساب المساهمة الوطنية لغرض سداد الدين الوطني حيث أنه تم تحديد معدلات المساهمة الوطنية في القانون المعدل على أساس القطاع.

### ذمم دائنة ومستحقات

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

### التقاص

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

### مخصصات

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

#### مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

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

#### مخصص إجازات الموظفين

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

#### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

#### التدني في قيمة الموجودات المالية

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

#### القيمة العادلة

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

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

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

نماذج تسعير الخيارات.

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

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

#### تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

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

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

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

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.



### العملات الأجنبية

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

### الربح للسهم

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

### استخدام التقديرات

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

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

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

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

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

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

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

**(٣) ممتلكات ومعدات**

القيمة الدفترية	٢٠٢٢	٢٠٢١	مجمع الإستهلاك	٢٠٢٢	٢٠٢١	الكلفة	٢٠٢٢	٢٠٢١	اضافات	٢٠٢٢	٢٠٢١	خلال السنة
١٠.٠٧٢ ٣٤٩	١٠.٠٧٢ ٣٤٩	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	١٠.٠٧٢ ٣٤٩	٠٠٠	١٠.٠٧٢ ٣٤٩	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٧٤٤ ٧٣٢	٧٢١ ٩٣٤	٣٧ ٩٩٦	٢٢ ٧٩٨	١٥ ١٩٨	٧٥٩ ٩٣٠	٧٥٩ ٩٣٠	٠٠٠	٧٥٩ ٩٣٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
١٨ ٩٧٥	٢١ ٧٨٥	٩١ ٢٨٢	١١ ٣٨٢	٧٩ ٩٠٠	١١٣ ٠٦٧	١١٣ ٠٦٧	١٤ ١٩٢	٩٨ ٨٧٥	١٤ ١٩٢	١٤ ١٩٢	١٤ ١٩٢	١٤ ١٩٢
٢٢٩ ٦٨٧	٢١٧ ٢٧٩	٤٤٨ ٦١٥	٧٨ ١٥٣	٣٧٠ ٤٦٢	٦٦٥ ٨٩٤	٦٦٥ ٨٩٤	٦٥ ٧٤٥	٦٠٠ ١٤٩	٦٥ ٧٤٥	٦٥ ٧٤٥	٦٥ ٧٤٥	٦٥ ٧٤٥
٦٠ ٨١٣	٣٩ ٧٨٨	١١٠ ١٢١	٢١ ٠٢٥	٨٩ ٠٩٦	١٤٩ ٩٠٩	١٤٩ ٩٠٩	٠٠٠	١٤٩ ٩٠٩	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٢٣ ٥٨٥	٢٢ ٠٠٨	١٣ ٩٠٤	١ ٥٧٧	١٢ ٣٢٧	٣٥ ٩١٢	٣٥ ٩١٢	٠٠٠	٣٥ ٩١٢	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٦ ٧١١ ٨٩٨	٦ ٥٧٧ ٧١٣	٦٣٣ ٥٨٣	١٤٤ ٢٢٥	٤٨٩ ٣٥٨	٧ ٢١١ ٢٩٦	٧ ٢١١ ٢٩٦	١٠ ٠٤٠	٧ ٢٠١ ٢٥٦	١٠ ٠٤٠	١٠ ٠٤٠	١٠ ٠٤٠	١٠ ٠٤٠
٦٣٣ ٧٣٠	٦١٩ ٥٤٩	٨٩ ٥٢٥	١٤ ١٨١	٧٥ ٣٤٤	٧٠٩ ٠٧٤	٧٠٩ ٠٧٤	٠٠٠	٧٠٩ ٠٧٤	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٦٥ ٤٢١	٥٢ ٦٣٥	٤٣ ٤٠٠	١٤ ٣٥٥	٢٩ ٠٤٥	٩٦ ٠٣٥	٩٦ ٠٣٥	١ ٥٦٩	٩٤ ٤٦٦	١ ٥٦٩	١ ٥٦٩	١ ٥٦٩	١ ٥٦٩
٦٤ ٥٤٧	٢٠ ١٣٢	٢٠٨ ١٦٧	٤٥ ٦٦٥	١٦٢ ٥٠٢	٢٢٨ ٢٩٩	٢٢٨ ٢٩٩	١ ٢٥٠	٢٢٧ ٠٤٩	١ ٢٥٠	١ ٢٥٠	١ ٢٥٠	١ ٢٥٠
١ ٠٢٩ ٨٥٩	٩٨٠ ٧٢٤	٢٤٨ ٣٤٤	٤٩ ١٣٥	١٩٩ ٢٠٩	١ ٢٢٩ ٠٦٨	١ ٢٢٩ ٠٦٨	٠٠٠	١ ٢٢٩ ٠٦٨	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٩٠٩ ٠٩٩	٦٨٠ ٠٢٤	١ ١٢٠ ٥٧٥	٢٧٠ ٠٨٨	٨٥٠ ٤٨٧	١ ٨٠٠ ٥٩٩	١ ٨٠٠ ٥٩٩	٤١ ٠١٣	١ ٧٥٩ ٥٨٦	٤١ ٠١٣	٤١ ٠١٣	٤١ ٠١٣	٤١ ٠١٣
٢٠ ٥٦٤ ٦٩٥	٢٠ ٠٢٥ ٩٢٠	٣ ٠٤٥ ٥١٢	٦٧٢ ٥٨٤	٢ ٣٧٢ ٩٢٨	٢٣ ٠٧١ ٤٣٢	٢٣ ٠٧١ ٤٣٢	١٣٣ ٨٠٩	٢٢ ٩٣٧ ٦٢٣	١٣٣ ٨٠٩	١٣٣ ٨٠٩	١٣٣ ٨٠٩	١٣٣ ٨٠٩

أراضي  
مشروع الطاقة الشمسية  
أجهزة ومعدات  
أثاث ومفروشات  
سيارات  
كرفانات  
مباني  
ملاعب ومساح  
أدوات و لوازم مطبخ  
اجهزة كمبيوتر و برامج  
ديكورات و مزروعات  
عدد و أدوات  
المجموع

٤) موجودات غير ملموسة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٨٢ ٥٠٠	٨٢ ٥٠٠	علامات تجارية

٥) مشاريع تحت التنفيذ

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٣ ٨٥٨ ٠٠٠	٣ ٨٥٨ ٠٠٠	أراضي
١٣ ١٥٨ ٥٢٣	١٣ ٤٠٤ ٩٦٦	تكاليف إنشاءات
١٧ ٠١٦ ٥٢٣	١٧ ٢٦٢ ٩٦٦	

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
١٧ ٣٢٩ ٧٣٦	١٧ ٠١٦ ٥٢٣	الرصيد في بداية السنة
١٠٨ ٧٨٧	٢٤٦ ٤٤٣	إضافات
(٤٢٢ ٠٠٠)	٠٠٠	المحول إلى الممتلكات والمعدات
١٧ ٠١٦ ٥٢٣	١٧ ٢٦٢ ٩٦٦	الرصيد في نهاية السنة

يمثل هذا البند في معظمه كلفة أراضي وأعمال التصاميم والإنشاءات والمصاريف المباشرة الأخرى لغاية تنفيذ مشروع البرج التجاري الخاص بشركة برج الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بموجب عقد استئجار تمويلي لقطعة أرض مع شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٤ أيلول ٢٠٠٨.

إن الأرض والمشروع المقام عليها مرهون لصالح البنك الإسلامي الأردني مقابل التسهيلات الممنوحة لشركة برج الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة).

تبلغ الكلفة المتوقعة لإنهاء مشروع برج الديرة ١ ٥٥٠ ٠٠٠ دينار ويتوقع الانتهاء منه خلال سنة ٢٠٢٣. بلغت القيمة العادلة للمشروع ٢١ ٤٥٨ ٢٧٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠٢١: ١٩ ٠٧٣ ١٢٥ دينار).

٦) استثمارات عقارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٨ ٢٥٤ ٤٠٠	١٠ ٧٤٧ ٥٧٧	أراضي

إن تفاصيل الحركة على الأراضي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٨ ٢٥٤ ٤٠٠	٨ ٢٥٤ ٤٠٠	الرصيد في بداية السنة
٠٠٠	٢ ٤٩٣ ١٧٧	المحول من أراضي معدة للبيع*
٨ ٢٥٤ ٤٠٠	١٠ ٧٤٧ ٥٧٧	

\*يمثل هذا البند قيمة قطعة أرض مملوكة لشركة الزنبق للإستثمار والتطوير العقاري والتي تم بيعها بموجب وكالة غير قابلة للعزل لشركة عمان المتطورة للإستثمارات السياحية والصناعية (شركات تابعة مملوكة ١٠٠٪) مطروحاً منها أثر قيود التوحيد.



(٧) ممتلكات بموجب عقود استئجار تمويلي

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
١٦ ٤٦١ ٩٥٤	١٧ ٧٧٢ ٩٤٨	كلفة الأراضي والتحسينات *
...	(٨٥٩ ٣٥٧)	مخصص تدني
١٦ ٤٦١ ٩٥٤	١٦ ٩١٣ ٥٩١	

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٦ ٠٨٧ ٨٠٨	١٦ ٤٦١ ٩٥٤	الرصيد في بداية السنة
٧٢٤ ٤٠٢	٦٩٨ ٩٣٠	تحسينات وتكاليف تمويل خلال السنة
٩ ٤٦٥ ٧٣٣	١ ٠٣٧ ٦٣٠	اراضي مستأجرة تمويلياً خلال السنة*
١ ٠٣٨ ١٣٠	...	المحول من أراضي معدة للبيع**
(٨٥٤ ١١٩)	(٤٢٥ ٥٦٦)	كلفة اراضي مباعه
١٦ ٤٦١ ٩٥٤	١٧ ٧٧٢ ٩٤٨	الرصيد في نهاية السنة

قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطعة أراض رقم ٣٥ حوض ابو ركبة رقم ٢٣ من قرية الفحيص من مديرية اراضي السلط وذلك بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠١٩ بقيمة ١ ١٠٠ ٠٠٠ دينار.

\*يمثل هذا البند جزء من قيمة الأراضي التي تم تحويلها للمجموعة من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الاصول، حيث قامت المجموعة بإعادة استئجار هذه الاراضي بموجب عقود تأجير تمويلي مع بنك صفوة الاسلامي وكما هو موضح في ايضاح رقم (١٩).

\*\*يمثل هذا البند كلفة الأراضي التي تم بيعها من شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري لصالح شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري (شركات تابعة مملوكة ١٠٠٪) بموجب عقد استئجار تمويلي عن طريق بنك صفوة الاسلامي.

بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستأجرة تمويلياً ١٨ ٣٥٣ ٠٠٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠٢١: ١٩ ٠٦٠ ٧٧٣ دينار).

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٣٦٠ ٠٨٨	٦ ٩٦١	أسهم متوفر لها أسعار سوقية
٦٣ ٠٦٣	٦٣ ٠٦٣	أسهم غير متوفر لها أسعار سوقية *
٤٢٣ ١٥١	٧٠ ٠٢٤	

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

(٩) أوراق قبض

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
١ ٧٦٦	١١ ١٣٦	مستحقة ومتأخرة السداد
٥٩ ٦٧١	٤١ ٥٦٨	١ - ٣ أشهر
٦٣ ١٣٨	٣٤ ٧٥٣	٤ - ٦ أشهر
٥٨ ١٦٠	٢٩ ٤٤٣	٧ - ٩ أشهر
٦١ ٠٦٨	٢٥ ٧٨٨	١٠ - ١٢ شهر
١٤٠ ٧٦٣	٧٤ ٦٣٧	تستحق خلال سنتين
٦٨ ٨٦٥	٢٩ ٠٧٤	تستحق خلال ٣ سنوات
١٨ ٧١٤	٦ ٣٦٠	تستحق خلال ٤ سنوات
...	٣٢٠	تستحق خلال ٥ سنوات
٤٧٢ ١٤٥	٢٥٣ ٠٧٩	

(١٠) شيكات برسم التحصيل

٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٧٠.٨٩٠	١٤٥.٠٠٠	مستحقة ومتأخرة السداد
١٨.٩٤٩	٢٦.٤٠٢	١ - ٣ أشهر
٩.٥٠٠	١٥.٥٠٠	٤ - ٦ أشهر
٧.٥٠٠	٧.٥٠٠	٧ - ٩ أشهر
٧.٥٠٠	٧.٥٠٠	١٠ - ١٢ شهر
٩.٥٠٠	٢٣.٠٠٠	تستحق خلال سنتين
٠٠٠	٥.٥٠٠	تستحق خلال ٣ سنوات
٢٢٣.٨٣٩	٢٣٠.٤٠٢	

(١١) أراضي معدة للبيع

٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٠.٧٣٢.٧٤٠	١٦.٥٦٢.٦٥٦	أراضي*
(٤٠٨.٠٩٨)	(٥.٣٠٦)	مخصص تدني
١٠.٣٢٤.٦٤٢	١٦.٥٥٧.٣٥٠	

\*يوجد شقتين مملوكتين للمجموعة تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موقفة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠.٠٠٠ دينار، قامت الادارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بإنتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً.

\*يتضمن هذا البند كلفة أراضي بقيمة ٤٠٨.٢٩٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٣١ كانون الأول ٢٠٢١: ٢٠٢١ ٦٢٧ ٠.٦١ دينار)، لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الأراضي والمساحة لصالح المجموعة بعد، والتي تمثل جزء من قيمة الأراضي المحولة من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الأصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراع للتطوير العقاري وشركة بيت التمويل الكويتي - الأردن، وعلى أن يتم نقل ملكية هذه الأراضي خلال عام ٢٠٢٣. قامت الإدارة خلال الربع الثالث من هذا العام بتوقيع اتفاقية للتنازل عن قطعة ارض من هذه الأراضي بلغت قيمتها ٧٠٧ ٦١٥ دينار وذلك مقابل تسوية التزامات قائمة على المجموعة.

إن تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٦.٥٦٢.٦٥٦	١٦.٨٦٣.٣٧	الرصيد في بداية السنة
٥٧.٣٨٩	١٣.٨٦٢	تحسينات
(١.٣٧.٦٣٠)	(١.٣٨.١٣٠)	المحول الى ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
(٢.٣٥٦.٤٩٨)	(١.٣٣٧.٧٤٠)	كلفة أراضي مباعه
(٢.٤٩٣.١٧٧)	٠٠٠	المحول إلى استثمارات عقارية
٠٠٠	٢.٠٦١.٦٢٧	كلفة أراضي مشتراة
١٠.٧٣٢.٧٤٠	١٦.٥٦٢.٦٥٦	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة للأراضي ١٢.٩٤٥ ٦٧٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠٢١: ٢١.٤٣٠ ٠.٩٠ دينار).

إن تفاصيل الحركة على مخصص التدني كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٥.٣٠٦	٢٢.٠٧٢	رصيد بداية السنة
٤٠٢.٧٩٢	٠٠٠	مخصص تدني خلال السنة
٠٠٠	(١٦.٧٦٦)	رد مخصص انتفت الحاجة اليه
٤٠٨.٠٩٨	٥.٣٠٦	

(١٢) مخزون

٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢٣٧ ٧٣٢	٢١١ ٩٨٦	عدد وأدوات
١٢٥ ٣٠٢	٢١٨ ٨٠٦	مواد انشائية
٣٦٣ ٠٣٤	٤٣٠ ٧٩٢	

(١٣) أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٦٢٩ ٧٤٧	٤٣٩ ١٢٩	دفعات مقدمة موردين
١٣٨ ٧٦١	١٣٨ ٨٨١	تأمينات مستردة
٤٤ ٥٦٩	٤٤ ٥٦٩	شقق متاجرة
٤٧٩ ٣١٥	٤٧٩ ٠٩١	محتجزات
٧٠ ٩٣٧	٦ ٨١٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
٥٣١ ٠٤٨	٧٦٨ ٠٤٢	أمانات ضريبة دخل ومساهمة وطنية
١٠ ٤٢٥	١ ٨٣٣ ٧٣١	تأمينات نقدية
١٠٥ ٥٣١	٧٩ ٩٠٠	تأمينات كفالات
١٢ ٤٩١	٨ ٢٢٩	ذمم موظفين
٧ ٥٧٤	٧ ٥٧٤	دفعات على حساب استثمار
١٤ ٤١٤	١١ ٢١٤	أخرى
٠٠٠	٤ ٨٢٨	أمانات ضريبة مبيعات
٢ ٠٤٤ ٨١٢	٣ ٨٢٢ ٠٠٥	مخصص تدني
(٤٤ ٥٦٩)	(٤٤ ٥٦٩)	
٢ ٠٠٠ ٢٤٣	٣ ٧٧٧ ٤٣٦	

(١٤) ذمم مدينة

٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣٠٦ ٤٤٨	٢٠٢ ٤١٨	ذمم أعضاء نادي ديونز
٨٩ ٧٦٨	١٤٤ ٩٦٦	القوات المسلحة الاردنية - الجيش العربي
٠٠٠	٢٦ ٤٥٢	ذمم مدينة أخرى
٣٩٦ ٢١٦	٣٧٣ ٨٣٦	

(١٥) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣٩٠ ٦٤١	٣٦ ٢٣٨	حسابات جارية
٩ ٠٨٧	٠٠٠	بطاقات ائتمانية
١٤ ١٨٣	١ ٣٧٣	نقد في الصندوق
٤١٣ ٩١١	٣٧ ٦١١	

## (١٦) حقوق الملكية

### رأس المال

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

### علاوة الإصدار

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

### احتياطي إجباري

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

### احتياطي اختياري

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

## (١٧) قروض

٢٠٢١		٢٠٢٢	
قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
٢٥١٦٤٨٠	١٢٨٢٦٨٢٦	٣٠٠٠٣٥٨	١٠٣٥٤٨٢٦

بنك المال الأردني

حصلت شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠١٧ على قرض من بنك المال الأردني بقيمة ١٦ ٣٠٠.٠٠٠ دينار وبفائدة ٦.٥٪ سنوياً وبدون عمولة وذلك لتمويل شراء قطعة الأرض رقم (١٢٠٠) حوض الغباشة من أراضي جنوب عمان قرية الياودة والمباني المقامة عليها، وهي بكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ورهن قطعة الأرض، على أن يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٩٠ قسط قيمة كل قسط ٢٣٠.٠٥٠ دينار شاملة الفوائد. تم رفع نسبة الفائدة لتصبح ٩.٥٪ سنوياً خلال سنة ٢٠٢٢.

حصلت شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠٢١ على قرض من بنك المال الأردني بقيمة ٧٠٣.٠٠٠ دينار وبفائدة ٤.٧٥٪ سنوياً وبدون عمولة وذلك لتمويل مشروع الطاقة المتجددة المقام في نادي دينز السياحي وذلك بكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٧٨ قسط قيمة كل منها ٩.٠٠٠ دينار غير شاملة الفوائد. تم رفع نسبة الفائدة لتصبح ٩.٥٪ سنوياً خلال سنة ٢٠٢٢.



(١٨) تسهيلات ائتمانية بالمrabحة

٢٠٢١		٢٠٢٢	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
١٧٣ ٩٣٨	٤١٣ ٥٦٢	...	٢٥٠ ٠٠٠
٤٣٩ ٢٩٢	٤٨١ ٨٢٥	...	٥٣٣ ٥٨٩
٦١٣ ٢٣٠	٨٩٥ ٣٨٧	...	٧٨٣ ٥٨٩

البنك الإسلامي الأردني  
بنك صفوة الإسلامي

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

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

(١٩) التزامات عقد استئجار تمويلي

٢٠٢١		٢٠٢٢	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
٧ ٨١٧ ٠٣٤	١ ١٦٨ ٩٩٢	٩ ٢٠٤ ٣٠٥	٩٧٣ ٤٠٣

بنك صفوة الإسلامي

قامت شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطعة أرض رقم ٣٥ حوض أبو ركة رقم ٢٣ من قرية الفحيص من مديرية اراضي السلط وذلك بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠١٨ بقيمة ١ ١٠٠ ٠٠٠ دينار، ولمدة خمسة سنوات متضمنة فترة سماح ٦ أشهر (مدفوعة العائد)، بلغ رصيد الالتزام ٤٤٠ ٥٨٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

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

(٢٠) ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
معدلة ايضاح (٣٧)	دينار
دينار	دينار
٢٤٢ ٠٠٢	٤٠٦ ٢٨٤
١٦٤ ٢٨٢	٦١ ٧٩٠
٠٠٠	(٤٠٢ ٦٤٥)
٤٠٦ ٢٨٤	٦٥ ٤٢٩

الرصيد بداية المدة  
مخصص خلال السنة  
ضريبة الدخل المدفوعة  
رصيد نهاية السنة

(٢١) أرصدة دائنة أخرى

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	
معدلة ايضاح (٣٧)	دينار	دينار
٤٩٦ ٢٥٩	٤٣٥ ٨٠٠	مصاريف مستحقة
٣٧٤ ٠٣٨	٤٥٤ ٧٤٤	إيرادات مؤجلة
٠٠٠	٨٩ ٥٠٥	مخصص التزامات محتملة
١٩٧ ٦٦١	١٧٩ ٥٤٥	أمانات الضمان الاجتماعي
٧٩ ٩٩٣	٩٢٥ ٢٢٨	أمانات مساهمين
١١٥ ٢٤٢	١٢٦ ٣٢٦	محتجزات مقاولين
٠٠٠	٣٤ ٠٦٦	أمانات ضريبة مبيعات
٣٨ ٢١٧	٤٥ ٠٢٥	أمانات ضريبة الدخل
١٧ ٥٣٥	٣٨ ٦٩٦	بدل خدمات
٣ ١٠٠	٦ ٢٠٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٠٠٠	٤٢ ٣٧٧	مخصص اجازات الموظفين
١ ٣٢٢ ٠٤٥	٢ ٣٧٧ ٥١٢	

(٢٢) ذمم دائنة

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	
معدلة ايضاح (٣٧)	دينار	دينار
٤٤٤ ٠٣٠	١ ٣٥١ ٩٣٧	ذمم موردين ومقاولين نادي ديونز
٢٩٩ ٦٨٧	٨٣٠ ١٠٧	دفعات عملاء على حساب عقود انشاءات
٧٣ ٩٧٨	١١٨ ٦٧٦	ذمم موردين ومقاولين مشروع البرج
٢١ ٨٦٩	٣١ ٠٨٧	ذمم موردين ومقاولين شركة الديرة
٨٢ ٣٩٤	١٣٨ ٦٤١	ذمم موردين ومقاولين شركة أوتاد
٨٦١ ٢٨٢	٠٠٠	ذمم ومستحقات قضايا
١ ٧٨٣ ٢٤٠	٢ ٤٧٠ ٤٤٨	

(٢٣) إيرادات وكلف تشغيلية

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	إيرادات	كلفة الإيرادات	مجمّل الربح
دينار	دينار	دينار	دينار
٣ ٥٣٣ ٤٤٣	(٣ ١٠٠ ٦٥٦)	٤٣٢ ٧٨٧	
١ ٥٦٦ ٦٥٨	(١ ٥٦١ ٤٥٦)	٥ ٢٠٢	
٢ ٢٧٨ ٠٧٣	(٢ ١٩٢ ٩٠٨)	٨٥ ١٦٥	
٧ ٣٧٨ ١٧٤	(٦ ٨٥٥ ٠٢٠)	٥٢٣ ١٥٤	
٢ ٥٦٨ ٥٠٢	(٢ ٣٤٦ ٦٤٢)	٢٢١ ٨٦٠	
٢ ٠٨٨ ٦٩٢	(٢ ٣٧٩ ٥١٧)	(٢٩٠ ٨٢٥)	
١ ٠٦٤ ٤٨٦	(١ ٣٩٤ ٢٤٢)	(٣٢٩ ٧٥٦)	
٥ ٧٢١ ٦٨٠	(٦ ١٢٠ ٤٠١)	(٣٩٨ ٧٢١)	

#### (٢٤) مصاريف إدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٥٨٣ ١٠٢	٧٠٢ ٥٥٤	رواتب وأجور وملحقاتها
١٠٨ ٣٠٣	٣٨٣ ٤٦٦	رسوم ورخص
٤٨ ٥١٨	٣٤ ٦٢٦	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٤١ ١٩٩	٣٢ ٥٧٣	أتعاب مهنية
١ ٢٠٧	٣ ٠٢٣	دعاية وإعلان
٣٢ ٧٦١	٤٢ ٠٠٠	إيجار
٢٩ ٨٤٦	٥٩ ٢١٣	أتعاب محاماة واستشارات قانونية
٣١ ٦٦٥	٣١ ٧٣٦	استهلاك
٤ ١٤٥	٦ ٦١٠	ضيافة ونظافة
٥ ٣٦٨	١٤ ٣٢٦	قرطاسية ومطبوعات
٥ ٥٣٦	١ ٣٢٠	عمولات بنكية
٦ ٧٢٢	٤ ٨٩٤	كهرباء ومياه
٢٧ ٦٩٦	٣٧ ٦٩٥	سفر وتنقلات
٧ ٥١٦	١٤ ٨٣٣	بريد وهاتف
٣٠ ٩٤٥	٦٤ ٥١١	أخرى
٢ ٣٢٩	٣٠٨	تبرعات
١٢ ٠٦٩	٣ ٣٠٩	صيانة
١٣ ١٠٣	٩ ٨٦٠	مصاريف سيارات
١١ ٨٤٣	٨ ٠٩١	عمولات وخصومات
١٢ ١٩٠	٨ ١٢٥	تقدير أراضي
<u>١ ٠١٦ ٠٦٣</u>	<u>١ ٤٦٣ ٠٧٣</u>	

#### (٢٥) مصاريف بيعية وتسويق

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٢٣ ٠٧٧	٣٧ ٥٧٩	رواتب وأجور
٢ ٦٩٥	٥ ٢٧١	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
٢ ٥١٣	١ ٨٣٨	دعاية وإعلان
٥ ٥٦٣	٢١ ٧٣٣	أنشطة ترفيهية
٨٨	٧ ٠٧٣	أخرى
<u>٣٣ ٩٣٦</u>	<u>٧٣ ٤٩٤</u>	

#### (٢٦) صافي خسائر مبادلة أصول

قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٧ كانون الأول ٢٠٢٠ بتوقيع اتفاقية مبادلة أصول والتنازل عن حصتها البالغة ٤٩٪ في الشركات الحليفة لصالح شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن التي تملك ما نسبته ٥١٪ من تلك الشركات، مقابل حصول شركة الديرة على قطع أراضي من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات، وبتاريخ ٣ آب ٢٠٢١ قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بالتنازل عن كامل حصة ملكيتها بالشركات الحليفة، وتم استكمال نقل ملكية معظم الأراضي خلال عامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ من خلال شركة الإطالة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة ١٠٠٪)، بلغت صافي الخسائر المتحققة نتيجة هذه الإتفاقية ما قيمته ٣٩١ ٧١٥ دينار موضحة كالآتي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
(١٣ ٤٦٠ ٤٩٣)	٠٠٠	قيمة الاستثمار بالشركات الحليفة المتنازل عنها
١١ ٥٢٧ ٣٦٠	٠٠٠	القيمة العادلة للأراضي التي حصلت عليها المجموعة
١ ٢١٧ ٧٤٢	٠٠٠	صافي أثر التسويات لإتمام عملية التبادل
<u>(٧١٥ ٣٩١)</u>	<u>٠٠٠</u>	

**(٢٧) إيرادات أخرى**

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار	دينار
(١٠٠ ٤٢٣)	(٤٠ ٢٨٣)

إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
معدلة إيضاح (٣٧)	دينار
(٣ ٣١٢ ٥٢٥)	(٤ ١١٩ ٨٤٤)
٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠
(٠,٠٨٣)	(٠,١٠٣)

خسارة السنة العائدة إلى مساهمي المجموعة  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة

**(٢٩) إدارة المخاطر**

**مخاطر أسعار الفائدة**

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

**مخاطر تقلب أسعار العملات**

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

**مخاطر الائتمان**

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

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
معدلة إيضاح (٣٧)	دينار
دينار	دينار
٣٦ ٢٣٨	٣٩٩ ٧٢٨
٢٣٠ ٤٠٢	٢٢٣ ٨٣٩
٤٧٢ ١٤٥	٢٥٣ ٠٧٩
٣٧٣ ٨٣٦	٣٩٦ ٢١٦
٥٤ ٣٦٥	٥٤٧
٣ ٧٧٠ ٦١٩	١ ٩٢٩ ٣٠٦
٤ ٩٣٧ ٦٠٥	٣ ٢٠٢ ٧١٥

أرصدة لدى البنوك  
شيكات برسم التحصيل  
أوراق قبض  
ذمم مدينة  
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة  
أرصدة مدينة أخرى



### مخاطر السيولة

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

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	أقل من سنة دينار	أكثر من سنة دينار	المجموع دينار
بنوك دائنة	١ ١٥٩ ٩٨٢	٠٠٠	١ ١٥٩ ٩٨٢
شيكات آجلة	١ ٣٤٢ ٥٢٦	٦١ ٠٣٦	١ ٤٠٣ ٥٦٢
ذمم دائنة	٢ ٤٧٠ ٤٤٨	٠٠٠	٢ ٤٧٠ ٤٤٨
أرصدة دائنة أخرى	١ ٩٢٢ ٧٦٨	٠٠٠	١ ٩٢٢ ٧٦٨
مخصص ضريبة الدخل	٦٥ ٤٢٩	٠٠٠	٦٥ ٤٢٩
التزامات عقد استئجار تمويلي	٩٧٣ ٤٠٣	٩ ٢٠٤ ٣٠٥	١٠ ١٧٧ ٧٠٨
تسهيلات ائتمانية بالمرابحة	٧٨٣ ٥٨٩	٠٠٠	٧٨٣ ٥٨٩
قروض	٣ ٠٠٠ ٣٥٨	١٠ ٣٥٤ ٨٢٦	١٣ ٣٥٥ ١٨٤
	١١ ٧١٨ ٥٠٣	١٩ ٦٢٠ ١٦٧	٣١ ٣٣٨ ٦٧٠

### ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ معدلة ايضاح (٣٧)

بنوك دائنة	٧٦٧ ٤٠١	٠٠٠	٧٦٧ ٤٠١
شيكات آجلة	٩٩٥ ٩٨٩	٦٣ ٨٧٩	١ ٠٥٩ ٨٦٨
ذمم دائنة	١ ٧٨٣ ٢٤٠	٠٠٠	١ ٧٨٣ ٢٤٠
أرصدة دائنة أخرى	٩٤٨ ٠٠٧	٠٠٠	٩٤٨ ٠٠٧
مخصص ضريبة الدخل	٤٠٦ ٢٨٤	٠٠٠	٤٠٦ ٢٨٤
التزامات عقد استئجار تمويلي	١ ١٦٨ ٩٩٢	٧ ٨١٧ ٠٣٤	٨ ٩٨٦ ٠٢٦
تسهيلات ائتمانية بالمرابحة	٨٩٥ ٣٨٧	٦١٣ ٢٣٠	١ ٥٠٨ ٦١٧
قروض	٢ ٥١٦ ٤٨٠	١٢ ٨٢٦ ٨٢٦	١٥ ٣٤٣ ٣٠٦
	٩ ٤٨١ ٧٨٠	٢١ ٣٢٠ ٩٦٩	٣٠ ٨٠٢ ٧٤٩

### ٣٠ التقرير القطاعي

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

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

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	عقارات دينار	مقاولات دينار	استثمارات سياحية دينار	المجموع دينار
صافي الإيرادات التشغيلية الخارجية	٣٨٢ ٣١٣	٥٥ ٦٧٧	٨٥ ١٦٤	٥٢٣ ١٥٤
مصاريف إدارية	(٩٧٦ ٦٩١)	(١٠٨ ٩٠٩)	(٣٧٧ ٤٧٣)	(١ ٤٦٣ ٠٧٣)
مصاريف بيعية وتسويق	٠٠٠	٠٠٠	(٧٣ ٤٩٤)	(٧٣ ٤٩٤)
تكاليف تمويل	(٣٣٨ ٦٩٥)	(٢ ٩٠٣)	(١ ٠٤٧ ٠٠٥)	(١ ٣٨٨ ٦٠٣)
أثر زيادة نسبة تملك شركة تابعة	(١٨٩ ٩٤٤)	٠٠٠	٠٠٠	(١٨٩ ٩٤٤)
مخصص تدني ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي	(٨٥٩ ٣٥٧)	٠٠٠	٠٠٠	(٨٥٩ ٣٥٧)
مخصص تدني أراضي معدة للبيع	(٤٠٢ ٧٩٢)	٠٠٠	٠٠٠	(٤٠٢ ٧٩٢)
مصاريف ورسوم قضايا تحكيم	(٣١ ٧٨٠)	٠٠٠	٠٠٠	(٣١ ٧٨٠)
مخصص التزامات محتملة	(٤٢ ٠٠٠)	٠٠٠	(٤٧ ٥٠٥)	(٨٩ ٥٠٥)
مخصص اجازات	٠٠٠	٠٠٠	(٤٢ ٣٧٧)	(٤٢ ٣٧٧)
إيرادات ومصاريف أخرى	٣٨ ٦٥٦	١ ٠٨٩	(٨٠ ٠٢٨)	(٤٠ ٢٨٣)
<b>خسارة القطاع قبل الضرائب</b>	<b>(٢ ٤٢٠ ٢٩٠)</b>	<b>(٥٥ ٠٤٦)</b>	<b>(١ ٥٨٢ ٧١٨)</b>	<b>(٤ ٠٥٨ ٠٥٤)</b>
ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية	(٦١ ٧٩٠)	٠٠٠	٠٠٠	(٦١ ٧٩٠)
<b>خسارة القطاع</b>	<b>(٢ ٤٨٢ ٠٨٠)</b>	<b>(٥٥ ٠٤٦)</b>	<b>(١ ٥٨٢ ٧١٨)</b>	<b>(٤ ١١٩ ٨٤٤)</b>
إجمالي موجودات القطاع	٤٨ ٥٤٢ ٥٥٨	١ ٢٥١ ٤٧٠	٢٩ ٢٨٤ ٠٦١	٧٩ ٠٧٨ ٠٨٩
إجمالي مطلوبات القطاع	١٣ ٧٢٧ ٥١٣	١ ٢٦٣ ٢٤٩	١٧ ٥١٨ ٣٧٥	٣٢ ٥٠٩ ١٣٧
مصاريف رأسمالية	٨٧ ٨٧٥	٣ ٩٥٩	٢٨٨ ٤١٨	٣٨٠ ٢٥٢

٣١ كانون الأول ٢٠٢١ معدلة إيضاح (٣٧)	عقارات دينار	مقاولات دينار	استثمارات سياحية دينار	المجموع دينار
صافي الإيرادات التشغيلية الخارجية	٢٢١ ٨٦٠	(٢٩٠ ٨٢٥)	(٣٢٩ ٧٥٦)	(٣٩٨ ٧٢١)
مصاريف إدارية	(٦٧٢ ١٠٩)	(٨٩ ٢٨٦)	(٢٥٤ ٦٦٨)	(١ ٠١٦ ٠٦٣)
مصاريف بيعية وتسويق	٠٠٠	٠٠٠	(٣٣ ٩٣٦)	(٣٣ ٩٣٦)
تكاليف تمويل	(١ ٠٠٨ ٠٧٨)	٠٠٠	(٢١ ٠٦٤)	(١ ٠٢٩ ١٤٢)
صافي خسائر مبادلة اصول	(٧١٥ ٣٩١)	٠٠٠	٠٠٠	(٧١٥ ٣٩١)
رد مخصص تدني انتفت الحاجة إليه	١٦ ٧٦٦	٠٠٠	٠٠٠	١٦ ٧٦٦
مصاريف ورسوم قضايا تحكيم	(٤٠ ١٤١)	٠٠٠	٠٠٠	(٤٠ ١٤١)
استهلاك حق استخدام الأصل	٠٠٠	(٧ ٩٤٦)	٠٠٠	(٧ ٩٤٦)
فوائد التزامات تأجير	٠٠٠	(٣٣٠)	٠٠٠	(٣٣٠)
إيرادات ومصاريف أخرى	٧ ٠٠٢	٩ ٣٨٥	(١١٦ ٨١٠)	(١٠٠ ٤٢٣)
<b>خسارة القطاع قبل الضرائب</b>	<b>(٢ ١٩٠ ٠٩١)</b>	<b>(٣٧٩ ٠٠٢)</b>	<b>(٧٥٦ ٢٣٤)</b>	<b>(٣ ٣٢٥ ٣٢٧)</b>
ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية	(١٦٤ ٢٨٢)	٠٠٠	٠٠٠	(١٦٤ ٢٨٢)
<b>خسارة القطاع</b>	<b>(٢ ٣٥٤ ٣٧٣)</b>	<b>(٣٧٩ ٠٠٢)</b>	<b>(٧٥٦ ٢٣٤)</b>	<b>(٣ ٤٨٩ ٦٠٩)</b>
إجمالي موجودات القطاع	٥٤ ٤٩٦ ٧٦٢	٩١٣ ٩٨٤	٢٩ ٣٢٦ ٤١٤	٨٤ ٧٣٧ ١٦٠
إجمالي مطلوبات القطاع	١٣ ٣٧٠ ٢٢٥	٦١٩ ٧٨٧	١٧ ٤٦٨ ٨٠٨	٣١ ٤٥٨ ٨٢٠
مصاريف رأسمالية	١٠٤ ٣٩٨	٢ ٤٩٤	٣٦٠ ٩٢٩	٤٦٧ ٨٢١

### (٣١) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

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

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

### (٣٢) مستويات القيمة العادلة

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

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

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

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

المستوى ١ دينار	المستوى ٢ دينار	المستوى ٣ دينار	المجموع دينار
٦٩٦١	٦٣.٠٦٣	٠.٠٠	٧٠.٠٢٤
٣٦٠.٠٨٨	٦٣.٠٦٣	٠.٠٠	٤٢٣.١٥١

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

موجودات مالية بالقيمة العادلة

٣١ كانون الأول ٢٠٢١

موجودات مالية بالقيمة العادلة

### (٣٣) معاملات مع جهات ذات علاقة

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

#### مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٢٠٢٢ دينار	٢٠٢١ دينار
مساهم رئيسي	٥٤٧	٥٤٣٦٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

#### منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢١ دينار
١٧٨٧٢٠	١٩٦٧٠٠

رواتب ومنافع أخرى

### (٣٤) التزامات محتملة

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار	دينار
٨٢١ ١٤١	٤٧ ٥٠٥
١ ٥٥٨ ٠٠٠	٢ ٢٢٩ ٧٩١
٢ ٣٧٩ ١٤١	٢ ٢٧٧ ٢٩٦

قضايا\*  
كفالات

\*قامت المجموعة باستدراك مخصص مقابل القضايا المقامة عليها وفقاً لرأي المستشار القانوني.

### (٣٥) إدارة رأس المال

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

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

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي القيمة العادلة والخسائر المتراكمة وحقوق غير المسيطرين والبالغ مجموعها ٩٥٢ ٥٦٨ ٤٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مقابل ٣٤٠ ٢٧٨ ٥٣ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

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

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

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

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

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع ارقام المقارنة مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة أن المنشأة طبقت معيار التقارير المالية الدولية رقم (٩) ومعايير التقارير المالية الدولية رقم (١٠) قبل أو مع تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٧).

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

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

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

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤ ومن غير المتوقع ان يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.



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

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

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

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

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

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

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسة المحاسبية للمجموعة.

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

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

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

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

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسة المحاسبية للمجموعة.

### (٣٧) أساس تعديل البيانات المالية

قامت إدارة المجموعة خلال عام ٢٠٢٢ بمراجعة لحساباتها في قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وبناء عليه تم استنتاج وجود عدد من الأخطاء المحاسبية، لذلك قررت الإدارة تعديل القوائم المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (٨) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" كما هو مبين تالياً:

قامت إدارة المجموعة بتعديل قيمة إيرادات مشاريع التطوير العقاري والذي تم احتسابه بشكل خاطئ خلال سنة ٢٠٢١ حيث تم زيادة الإيرادات بقيمة ٢٣٥.٠٣٤ دينار خلال تلك السنة. كان لهذا الخطأ المحاسبي أثر في انخفاض الدخل والخسارة الشامل لسنة ٢٠٢١ وزيادة رصيد الذمم المدينة بنفس المبلغ.

لم تقم المجموعة بتسجيل مبلغ ٤٠.١٤١ دينار كمصاريف ورسوم قضايا تحكيم في قائمة الدخل الشامل الموحدة لعام ٢٠٢١ والذي يمثل الفوائد القانونية على المطالبات المالية على القضية المقامة من قبل شركة الائتلاف للاستشارات الهندسية ولم تقم المجموعة بتسجيل مخصص مقابل هذه الفوائد في حينها. كان لهذا الخطأ المحاسبي أثر في انخفاض الدخل والخسارة الشامل لسنة ٢٠٢١ وانخفاض الذمم الدائنة بنفس المبلغ.

لم تقم المجموعة بإثبات مخصص ضريبة دخل ومساهمة وطنية عن نتائج أعمال الشركة الأم لسنة ٢٠١٩ حيث تبين لاحقاً حاجة لإثبات مخصص ضريبة دخل ومساهمة وطنية بقيمة ٢٣٨.٣٦٤ دينار، كما تم احتساب مخصص التزامات محتملة في نفس العام بقيمة ١٣٠.٠٠٠ دينار بناء على معلومات غير مؤكدة، كان لهذا الخطأ المحاسبي أثر في تخفيض كلاً من الخسائر المتراكمة بقيمة ٣٦٤.١٠٨ دينار ومخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية بقيمة ٢٣٨.٣٦٤ دينار وزيادة الأرصدة الدائنة الأخرى بقيمة ١٣٠.٠٠٠ دينار.

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

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠			بنود المركز المالي
قبل التعديل	مبلغ التعديل	بعد التعديل	
٢.٠١١.٧٠٢	(١٣٠.٠٠٠)	١.٨٨١.٧٠٢	أرصدة دائنة أخرى
٣.٦٣٨	٢٣٨.٣٦٤	٣.٨٧٦	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(٢.٩٤٦.٩٩٠)	(١٠٨.٣٦٤)	(٣.٠٥٥.٣٥٤)	الخسائر المتراكمة
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١			بنود المركز المالي
قبل التعديل	مبلغ التعديل	بعد التعديل	
٦٠٨.٨٧٠	(٢٣٥.٠٣٤)	٣٧٣.٨٣٦	ذمم مدينة
١.٧٤٣.٠٩٩	٤٠.١٤١	١.٧٨٣.٢٤٠	ذمم دائنة
(٦.١٠٣.٥٦١)	(٢٧٥.١٧٥)	(٦.٣٧٨.٧٣٦)	خسائر متراكمة
بنود قائمة الدخل الشامل			بنود قائمة الدخل الشامل
قبل التعديل	مبلغ التعديل	بعد التعديل	
٥.٩٥٦.٧١٤	(٢٣٥.٠٣٤)	٥.٧٢١.٦٨٠	إيرادات تشغيلية
٠.٠٠	(٤٠.١٤١)	(٤٠.١٤١)	مصاريف ورسوم قضايا تحكيم

تم تعديل احتساب الحصة الاساسية والمخفضة للسهم للسنة السابقة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، حيث نتج عن تعديل الأخطاء السابقة نقصان في حصة السهم الأساسية من خسارة السنة بقيمة ٠,٠٠٧ دينار للسهم الواحد.

كما نتج عن تعديل الأخطاء السابقة أيضاً تعديل إيضاحات القوائم المالية الموحدة رقم ١٤ و ٢٠ و ٢١ و ٢٢ و ٢٣ و ٢٨ و ٢٩ و ٣٠.



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

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

---

	<b>Page</b>
Independent auditor's report	5-3
Consolidated statement of financial position	6
Consolidated statement of income	7
Consolidated statement of other comprehensive income	8
Consolidated statement of changes in equity	9
Consolidated statement of cash flows	10
Notes to the consolidated financial statements	35-11

**RSM Jordan**

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

T +962 6 5673001  
F +962 6 5677706

[www.rsm.jo](http://www.rsm.jo)

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

**TO THE SHAREHOLDERS  
DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
AMMAN, JORDAN**

**Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of the Deera Investment and Real Estate Development Group, which comprise the consolidated statement of the financial position as of 31 December 2022, the consolidated statement of income and the consolidated statement of other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Deera Investment and Real Estate Development Group as of 31 December 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

**Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated financial statements section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the other ethical requirements in Jordan that are relevant to our audit of the Group financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities.

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

**Emphasis of matters**

- As stated in Note (2) the financial statements of Subsidiaries Companies, were audited by other auditor as of 31 December 2022, expressed an unqualified opinion on those statements.
- As stated in Note (11) there are two apartments were sold during 2018 under a legal authorization documented to Ministry of Justice, amounted 200 000 JD. The management realized the revenue due to the management's conviction that all material risks are transferred to the buyer.
- As stated in Note (11), the lands held for sale includes the cost of lands amounted 408 290 JD, these lands have not yet been transferred to the group in the Department of Lands & Survey, which represents a part of the lands transferred from Al Sherara Real Estate Development and Investments company under the exchanged asset agreement Which was signed during the year 2020 between Al-Deera Investment and Real Estate Development Company, Al Sherara Real Estate Development and Investments Company and Al-Kuwait Finance House Company / Jordan.



## Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current year. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters:

### Evaluating Investment Properties and Lands

Investments in lands represent 66% of the Groups' assets. Moreover, the Group should re-evaluate its properties when preparing the consolidated financial statements to determine their fair value and reflect the impact of any impairment in value in the statement of income, in line with the requirements of the International Financial Reporting Standards. Accordingly, the Group relies on independent real estate experts to determine the fair value of those investments and reflect any impairment in their value in the consolidated statement of income for that period. Consequently, fair value estimation of these assets was significant to our audit.

### Scope of Audit to Address Risks

The followed audit procedures included understanding the procedures applied by the Group in evaluating investment property, testing the implemented internal control procedures, evaluating the reasonableness of the judgments based on the evaluation of the real estate experts, calculating the average fair value of those evaluations, recording any impairment in their value in the consolidated statement of income, if any, and reviewing the appropriateness of the disclosure on the fair value of investment property.

### Other Information

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

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information when it becomes available to us and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

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

### Auditor's Responsibilities for the Audit of the consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if they, individually or in the aggregate, could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risk, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than the one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omission, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidenced obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the consolidated financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit and we remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any material deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current year and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law and regulations preclude public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

#### Report on Other Legal and Regulatory Requirements

During the year 2022, Deera Investment and Real Estate Development Group maintains proper accounting records, duly organized and in line with the accompanying consolidated financial statements, and we recommend that they be approved by the General Assembly shareholders.

**Amman – Jordan**  
**30 March 2023**

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



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

		<b>31 December 2022</b>	<b>31 December 2021 Restated Note(37)</b>	<b>1 January 2021 Restated Note(37)</b>
<b>Assets</b>				
<b>Non - Current Assets</b>	<b>Notes</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Property, plant and equipment	3	20 025 920	20 564 695	20 429 664
Intangible assets	4	82 500	82 500	82 500
Projects under construction	5	17 262 966	17 016 523	17 329 736
Investment in associates	6	-	-	15 346 993
Investment properties	7	10 747 577	8 254 400	8 254 400
Assets held under capital lease	8	16 913 591	16 461 954	6 087 808
Right of use assets	9	-	-	23 836
Financial assets at fair value	10	70 024	423 151	377 376
Long-term notes receivable	11	110 391	228 342	576 473
Long-term checks under collection	12	9 500	28 500	20 240
<b>Total Non - Current Assets</b>		<b>65 222 469</b>	<b>63 060 065</b>	<b>68 529 026</b>
<b>Current Assets</b>				
Lands held for sale	13	10 324 642	16 557 350	16 840 965
Inventory	14	363 034	430 792	244 640
Other debit balances	15	2 000 243	3 777 436	1 417 825
Due from related parties	35	547	54 365	5 000
Accounts receivable	16	396 216	373 836	324 822
Short-term notes receivable	11	142 688	243 803	318 930
Short-term checks under collection	12	214 339	201 902	45 419
Cash and cash equivalents	17	413 911	37 611	265 903
<b>Total Current Assets</b>		<b>13 855 620</b>	<b>21 677 095</b>	<b>19 463 504</b>
<b>Total Assets</b>		<b>79 078 089</b>	<b>84 737 160</b>	<b>87 992 530</b>
<b>Equity</b>	18			
Share capital		40 000 000	40 000 000	40 000 000
Share premium		8 804 803	16 400 000	16 400 000
Statutory reserve		2 614 029	2 724 500	2 713 643
Voluntary reserve		175 157	175 157	175 157
Fair value reserve		(713 815)	(566 386)	(612 161)
Accumulated losses		(4 311 222)	(6 378 736)	(3 055 354)
<b>Total Group shareholders</b>		<b>46 568 952</b>	<b>52 354 535</b>	<b>55 621 285</b>
Non-controlling interest		-	923 805	1 100 889
<b>Total Equity</b>		<b>46 568 952</b>	<b>53 278 340</b>	<b>56 722 174</b>
<b>Non - Current Liabilities</b>				
Long-term loans	19	10 354 826	12 826 826	11 359 190
Long-term murabaha financing facility	20	-	613 230	1 355 865
Long-term capital lease obligations	21	9 204 305	7 817 034	721 688
Long-term due to related parties	35	-	-	6 026 251
Long-term postdated checks		61 036	63 879	12 655
Long-term lease liability	9	-	-	7 643
<b>Total Non - Current Liabilities</b>		<b>19 620 167</b>	<b>21 320 969</b>	<b>19 483 292</b>
<b>Current Liabilities</b>				
Short-term loans		3 000 358	2 516 480	2 511 533
Short-term murabaha financing facility	19	783 589	895 387	925 568
Short-term capital lease obligations	20	973 403	1 168 992	241 084
Short-term due to related parties	21	-	-	2 385 845
Provision for income tax	35	65 429	406 284	242 002
Other credit balances		2 377 512	1 322 045	1 881 702
Accounts payable	23	2 470 448	1 783 240	2 106 250
Advance payments in land held for sale	24	715 723	282 033	2 009
Short-term lease liability		-	-	17 138
Bank overdraft	9	1 159 982	767 401	901 786
Short-term postdated checks		1 342 526	995 989	572 147
<b>Total Current Liabilities</b>		<b>12 888 970</b>	<b>10 137 851</b>	<b>11 787 064</b>
<b>Total Liabilities</b>		<b>32 509 137</b>	<b>31 458 820</b>	<b>31 270 356</b>
<b>Total Equity and Liabilities</b>		<b>79 078 089</b>	<b>84 737 160</b>	<b>87 992 530</b>

The accompanying notes from 1 to 37 are an integral part of these consolidated financial statements

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

		31 December 2022	31 December 2021 Restated Note (37)
	Notes	JD	JD
Operating revenue	25	7 378 174	5 721 680
Operating expenses	25	(6 855 020)	(6 120 401)
<b>Gross profit (loss)</b>	25	<b>523 154</b>	<b>(398 721)</b>
Administrative expenses	26	(1 463 073)	(1 016 063)
Selling and marketing expenses	27	(73 494)	(33 936)
Financing costs		(1 388 603)	(1 029 142)
Losses from increase owning subsidiary company	6	(189 944)	-
Provision for impairment Assets held under capital lease	9	(859 357)	-
Right of use asset depreciation	9	-	(7 946)
Lease liability interests	13	-	(330)
Provision for impairment lands held for sale	13	(402 792)	-
Returned from provision	11	-	16 766
Arbitration case expenses		(31 780)	(40 141)
Provision for contingent liabilities		(89 505)	-
Provision for employee leaves		(42 377)	-
Assets exchanged losses	28	-	(715 391)
Other revenues and expenses, net	29	(40 283)	(100 423)
<b>Loss for the year before taxes</b>		<b>(4 058 054)</b>	<b>(3 325 327)</b>
Income tax and national contribution	20	(61 790)	(164 282)
<b>Loss for the year after taxes</b>		<b>(4 119 844)</b>	<b>(3 489 609)</b>
<b>Attributable to:</b>			
Group shareholders		(4 119 844)	(3 312 525)
Non-controlling interest		-	(177 084)
		<b>(4 119 844)</b>	<b>(3 489 609)</b>
<b>Basic and diluted loss for the year per share</b>	30	<b>(0.103)</b>	<b>(0.083)</b>

The accompanying notes from 1 to 37 are an integral part of these consolidated financial statements

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

	31 December 2022 JD	31 December 2021 Restated Note (37) JD
<b>Loss for the year</b>	<b>(4 119 844)</b>	<b>(3 489 609)</b>
<b>Other comprehensive income items:</b>		
Change in fair value of financial assets	(1 627)	45 775
Loss from sale of financial assets at fair value through OCI	(64 112)	-
<b>Total Loss and other comprehensive income for the year</b>	<b>(4 185 583)</b>	<b>(3 443 834)</b>
<b>Attributable to:</b>		
Group shareholders	(4 185 583)	(3 266 750)
Non-controlling interest	-	(177 084)
	<b>(4 185 583)</b>	<b>(3 443 834)</b>

The accompanying notes from 1 to 37 are an integral part of these consolidated financial statements



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

	Share capital JD	Share premium JD	Statutory reserve JD	Voluntary reserve JD	Fair value reserve JD	Accumulated losses JD	Group shareholders JD	Non- controlling interest JD	Total JD
Balance at 31 December 2020 before restatement	40 000 000	16 400 000	2 713 643	175 157	(612 161)	(2 946 990)	55 729 649	1 100 889	56 830 538
Prior year adjustment (Note 37)	-	-	-	-	-	(108 364)	(108 364)	-	(108 364)
<b>Adjusted Balance at 31 December 2020</b>	<b>40 000 000</b>	<b>16 400 000</b>	<b>2 713 643</b>	<b>175 157</b>	<b>(612 161)</b>	<b>(3 055 354)</b>	<b>55 621 285</b>	<b>1 100 889</b>	<b>56 722 174</b>
Adjusted Loss for the year	-	-	-	-	-	(3 312 525)	(3 312 525)	(177 084)	(3 489 609)
Change in fair value reserve	-	-	-	-	45 775	-	45 775	-	45 775
Transferred to statutory reserve	-	-	10 857	-	-	(10 857)	-	-	-
<b>Adjusted Balance at 31 December 2021</b>	<b>40 000 000</b>	<b>16 400 000</b>	<b>2 724 500</b>	<b>175 157</b>	<b>(566 386)</b>	<b>(6 378 736)</b>	<b>52 354 535</b>	<b>923 805</b>	<b>53 278 340</b>
Loss for the year	-	-	-	-	-	(4 119 844)	(4 119 844)	-	(4 119 844)
Writte off Losses (Note 16)	-	(5 995 197)	(120 471)	-	-	6 115 668	-	-	-
Dividends (Note 16)	-	(1 600 000)	-	-	-	-	(1 600 000)	-	(1 600 000)
Change in fair value reserve	-	-	-	-	(1 627)	-	(1 627)	-	(1 627)
Loss from sale of financial assets	-	-	-	-	-	(64 112)	(64 112)	-	(64 112)
Increase of owning subsidiary company	-	-	-	-	-	-	-	(923 805)	(923 805)
Transferred from fair value reserve	-	-	-	-	(145 802)	145 802	-	-	-
Transferred to statutory reserve	-	-	10 000	-	-	(10 000)	-	-	-
<b>31 DECEMBER 2022</b>	<b>40 000 000</b>	<b>8 804 803</b>	<b>2 614 029</b>	<b>175 157</b>	<b>(713 815)</b>	<b>(4 311 222)</b>	<b>46 568 952</b>	<b>-</b>	<b>46 568 952</b>

The accompanying notes from 1 to 37 are an integral part of these consolidated financial statements

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

		<b>31 December 2022</b>	<b>31 December 2021 Restated</b>
	<b>Notes</b>	<b>JD</b>	<b>Note (37) JD</b>
<b>Operating activities</b>			
Loss for the year before taxes		(4 058 054)	(3 325 327)
<b>Adjustments for:</b>			
Depreciation	3	672 584	646 003
Provision for impairment Assets held under capital lease	7	859 357	-
Right of use asset depreciation		-	7 946
Lease liability interests		-	330
Financing costs		1 388 603	1 029 142
Provision for impairment lands held for sale	11	402 792	-
Returned from provision	11	-	(16 766)
Provision for contingent liabilities		89 505	-
Provision for employee leaves		42 377	-
Assets exchanged losses		-	715 391
Losses from increase owning subsidiary company		189 944	-
<b>Changes in operating assets and liabilities</b>			
Additions on lands held for sale	11	(57 389)	(13 862)
Lands held for sale	11	2 356 498	1 337 740
Other debit balances		1 777 193	(1 605 653)
Inventory		67 758	(186 152)
Accounts receivable		(22 379)	(49 014)
Checks under collection		6 563	(164 743)
Notes receivable		219 066	423 258
Other credit balances		78 350	(119 701)
Advance payments in lands held for sale		433 690	280 024
Accounts payable		687 208	(325 521)
Paid Income Tax	20	(402 645)	-
<b>Net cash from / (used in) operating activities</b>		<b>4 731 020</b>	<b>(1 366 905)</b>
<b>Financing activities</b>			
Investment in associate		-	(174 568)
Property, plant and equipment	3	(133 809)	(359 034)
Projects under constructions	5	(246 443)	(108 787)
Assets held under capital lease		(273 364)	129 717
Financial assets at fair value through comprehensive Income		287 388	-
Payments to increase owning subsidiary company		(1 113 749)	-
<b>Net cash used in investing activities</b>		<b>(1 479 977)</b>	<b>(512 672)</b>
<b>Financing activities</b>			
Murabaha financing facility		(725 028)	(772 816)
Loans		(1 988 122)	1 472 583
Bank overdraft		392 581	(134 385)
Capital lease obligations		1 191 682	8 023 254
Due related parties		53 818	(6 363 504)
Postdated checks		343 694	475 066
Lease liability payments		-	(9 221)
Paid financing costs		(1 388 603)	(1 029 142)
Shareholders' deposits		845 235	(10 550)
Dividends		(1 600 000)	-
<b>Net cash used in financing activities</b>		<b>(2 874 743)</b>	<b>1 651 285</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>		<b>376 300</b>	<b>(228 292)</b>
Cash and cash equivalents at beginning of the year	15	37 611	265 903
<b>Cash and cash equivalents at ending of the year</b>	15	<b>413 911</b>	<b>37 611</b>

The accompanying notes from 1 to 37 are an integral part of these consolidated financial statements

### 1) **General**

The Company was registered at the Ministry of Industry and Trade as a Jordanian public shareholding company under No. (410) on 8 June 2006. The company's share capital is JD 40 000 000.

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

The accompanying consolidated financial statements of the group are consolidated with the financial statements of Al Sheraa Real Estate Development and Investments Company, which owns %41.2 of Al Deera Investment and Real Estate Development Company as of 31 December 2022.

The accompanying consolidated financial statement was approved by the Board of Directors in its meeting on 30 March 2023.

### 2) **Changes In Accounting Policies**

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

#### **Reference to the Conceptual Framework – Amendments to IFRS 3**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Principles of consolidation

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

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

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

The following subsidiaries have been consolidated:

	Share capital		Nature of Activity	Percentage of ownership	
	2022	2021		2022	2021
Amman Development for Tourism and Industrial Investment*	7 329 146	7 329 146	Tourism	%100	%76
Al Deera Tower Investment and Real Estate Development	5 348 238	5 348 238	Real estate	%100	%100
Al Itlalah Investment and Real Estate Development	5 340 384	5 340 384	Real estate	%100	%100
Awtad For Contracting Construction	325 000	325 000	Constructions	%100	%100
Al Qaws Electronics and Real Estate Investment	100 000	100 000	Real estate	%100	%100
Al Zambq Investment and Real Estate Development	10 000	10 000	Real estate	%100	%100
Al Samq Investment and Real Estate Development	10 000	10 000	Real estate	%100	%100
Al Saqi Investment and Real Estate Development	10 000	10 000	Real estate	%100	%100
Al Nasaem Investment and Real Estate Development	10 000	10 000	Real estate	%100	%100

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

### **Segment reporting**

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

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

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

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

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

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

- The useful lives of property and equipment are reviewed at the end of each year, in case the expected useful life is different from what was determined before the change in estimate is recorded in the following years being a change in estimates.
- Property and equipment are derecognized when disposed or when there is no expected future benefit from their use.

### **Intangible assets**

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

### **Projects under construction**

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

### **Construction contracts**

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

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

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

#### **Investment in Associate**

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

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

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

#### **Investment properties**

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

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

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

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

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

Dividends are recorded in the consolidated statement of income.

#### **Assets held for sale**

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

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

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

#### **Accounts Receivable**

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

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

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

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

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

#### **Related parties**

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

#### **Loans**

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



#### **Borrowing costs**

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

#### **Income Taxes and National Contribution**

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

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

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

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

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

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

#### **Offsetting**

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

#### **Provisions**

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

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

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

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

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

### **Impairment in Financial Assets**

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

Impairment is determined as follows:

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

### **Fair Value**

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

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

- Comparison with the fair value of another financial asset with similar terms and conditions.
- Analysis of the present value of expected future cash flows for similar instruments.
- Adoption of the option pricing models.
- Evaluation of long-term assets and liabilities that bear no interest through discounting cash flows and amortizing premium / discount using the effective interest rate method within interest revenue / expense in the consolidated statement of income.

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

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

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

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

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

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

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

Expenses are recognized on an accrual basis.

### **Foreign Currency**

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

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

### **Earnings per share**

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

**Accounting estimates**

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

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

3) Property, plant and equipment

	Cost 2021	Additions	Cost 2022	Accumulated depreciation 2021	Depreciation	Accumulated depreciation 2022	Book Value	
							2022	2021
Lands	10 072 349	-	10 072 349	-	-	-	10 072 349	10 072 349
Solar system project	759 930	-	759 930	15 198	22 798	37 996	721 934	744 732
Machinery & equipment	98 875	14 192	113 067	79 900	11 382	91 282	21 785	18 975
Furniture	600 149	65 745	665 894	370 462	78 153	448 615	217 279	229 687
Vehicles	149 909	-	149 909	89 096	21 025	110 121	39 788	60 813
Caravans	35 912	-	35 912	12 327	1 577	13 904	22 008	23 585
Buildings	7 201 256	10 040	7 211 296	489 358	144 225	633 583	6 577 713	6 711 898
Playgrounds & Pools	709 074	-	709 074	75 344	14 181	89 525	619 549	633 730
Tools and kitchen supplies	94 466	1 569	96 035	29 045	14 355	43 400	52 635	65 421
Computers & Software	227 049	1 250	228 299	162 502	45 665	208 167	20 132	64 547
Decorations	1 229 068	-	1 229 068	199 209	49 135	248 344	980 724	1 029 859
Tools	1 759 586	41 013	1 800 599	850 487	270 088	1 120 575	680 024	909 099
<b>Total</b>	<b>22 937 623</b>	<b>133 809</b>	<b>23 071 432</b>	<b>2 372 928</b>	<b>672 584</b>	<b>3 045 512</b>	<b>20 025 920</b>	<b>20 564 695</b>

4) Intangible assets

	2022 JD	2021 JD
Trademarks	82 500	82 500

5) Projects under construction

	2022 JD	2021 JD
Lands	3 858 000	3 858 000
Construction costs	13 404 966	13 158 523
	<b>17 262 966</b>	<b>17 016 523</b>

The details of movement on Projects under construction as follows:

	2022 JD	2021 JD
Beginning balance	17 016 523	17 329 736
Additions	246 443	108 787
Transferred to Property, plant and equipment	-	(422 000)
<b>Ending balance</b>	<b>17 262 966</b>	<b>17 016 523</b>

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

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

The estimated cost to complete the projects is 1 550 000 JD and it is expected to be completed during year 2023.

The fair value of the project has been assessed by two real state evaluators equivalents an average amount of 21 458 275 JD as of 31 December 2022 (2021: 19 073 125 JD).

6) Investment properties

	2022 JD	2021 JD
Lands	10 747 577	8 254 400

The following table shows the movements on the Lands:

	2022 JD	2021 JD
Beginning balance	8 254 400	8 254 400
Transferred from lands held for sale*	2 493 177	-
	<b>10 747 577</b>	<b>8 254 400</b>

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

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

**7) Assets held under capital lease**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Lands Cost *	17 772 948	16 461 954
Impairment provision	(859 357)	-
	<b>16 913 591</b>	<b>16 461 954</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Beginning balance	16 461 954	6 087 808
Additions and Capitalized financing expenses during the year	698 930	724 402
Assets held under capital lease during the year*	1 037 630	9 465 733
Transferred from lands held for sale**	-	1 038 130
Transferred to cost of sales	(425 566)	(854 119)
<b>Ending balance</b>	<b>17 772 948</b>	<b>16 461 954</b>

On 17 October 2019, Al Deera Investment and Real Estate Development Company signed a land financial leasing contract with Safwa Islamic Bank to finance the purchase of the land plot no. (35) Abu Rukba Basin No. (23) of the territory of Al Salt, amount 1 100 000 JD.

\* This item represents part of the lands that were transferred to the group from Al Sheraa Real Estate Development and Investments under the asset exchange agreement where the group leased these lands under finance lease contracts with Safwa Islamic Bank and as stated in Note No. (19).

\*\*This item represents the cost of the lands that were sold by Al Saqi Investment and Real Estate Development Company to Al Itlalah Investment and Real Estate Development Company (100% subsidiaries) under a finance lease contract with Safwa Islamic Bank.

The fair value of the rented lands has been assessed by two real state evaluators equivalents an average amount of 18 353 009 JD as of 31 December 2022 (2021: 19 060 773 JD JD).

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Quoted financial assets	6 961	360 088
Unquoted financial assets*	63 063	63 063
	<b>70 024</b>	<b>423 151</b>

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

**9) Notes receivable**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Past due impaired	11 136	1 766
1 – 3 months	41 568	59 671
4 – 6 months	34 753	63 138
7 – 9 months	29 443	58 160
10 – 12 months	25 788	61 068
From 1 to 2 years	74 637	140 763
From 2 to 3 years	29 074	68 865
From 3 to 4 years	6 360	18 714
From 4 to 5 years	320	-
	<b>253 079</b>	<b>472 145</b>



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

**10) Checks under collection**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Past due impaired	170 890	145 000
1 – 3 months	18 949	26 402
4 – 6 months	9 500	15 500
7 – 9 months	7 500	7 500
10 – 12 months	7 500	7 500
From 1 to 2 years	9 500	23 000
From 2 to 3 years	-	5 500
	<b>223 839</b>	<b>230 402</b>

**11) Lands held for sale**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Lands*	10 732 740	16 562 656
Provision for impairment	(408 098)	(5 306)
	<b>10 324 642</b>	<b>16 557 350</b>

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

\*This item includes lands which amounted 408 290 JD as of 31 December 2022 (31 December 2021: 2 061 627 JD) these lands have not yet been transferred to the group in the Department of Lands & Survey, which represents a part of the lands transferred from Al Sherara Real Estate Development and Investments company under the exchanged asset agreement which was signed during the year 2020 between Al-Deera Investment and Real Estate Development Company, Al Sherara Real Estate Development and Investments Company and Al-Kuwait Finance House Company / Jordan, the ownership of these lands will be transferred during 2023. During the third quarter, the management signed an agreement to assign a plot of land of these lands which amounted 615 707 JD as of 31 December 2022, due to the settlement of an obligation on the group.

The details of movement on lands as follows:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Beginning balance	16 562 656	16 863 037
Additions	57 389	13 862
Transferred to Assets held under capital lease	(1 037 630)	(1 038 130)
Transferred to cost of sales	(2 356 498)	(1 337 740)
Transferred to Investment properties	(2 493 177)	-
Cost of lands purchased	-	2 061 627
<b>Ending balance</b>	<b>10 732 740</b>	<b>16 562 656</b>

The fair value of the Lands held for sale has been assessed by two real state evaluators equivalents an average amount of 12 945 670 JD as of 31 December 2022 (2021: 21 430 090 JD).

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Beginning balance	5 306	22 072
Impairment during the year	402 792	-
Returned from provision	-	(16 766)
	<b>408 098</b>	<b>5 306</b>

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

**12) Inventory**

	2022 JD	2021 JD
Tools & equipment	237 732	211 986
Construction and Building Materials	125 302	218 806
	<b>363 034</b>	<b>430 792</b>

**13) Other debit balances**

	2022 JD	2021 JD
Advance payment to supplier	629 747	439 129
Refundable deposits	138 761	138 881
Commercial apartments	44 569	44 569
Retentions	479 315	479 091
Prepaid expenses	70 937	6 817
Income tax and national contribution deposits	531 048	768 042
Cash margin	10 425	1 833 731
Guarantees deposits	105 531	79 900
Staff receivable	12 491	8 229
Advance payments on investment	7 574	7 574
Others	14 414	11 214
Sales Tax deposits	-	4 828
	<b>2 044 812</b>	<b>3 822 005</b>
Provision for impairment	(44 569)	(44 569)
	<b>2 000 243</b>	<b>3 777 436</b>

**14) Accounts receivable**

	2022 JD	31 December 2021 Restated Note (37) JD
Dunes Club members	306 448	202 418
Jordanian Armed Forces	89 768	144 966
Other accounts receivable	-	26 452
	<b>396 216</b>	<b>373 836</b>

**15) Cash and cash equivalents**

	2022 JD	2021 JD
Currents account	390 641	36 238
Credit cards	9 087	-
Cash on hand	14 183	1 373
	<b>413 911</b>	<b>37 611</b>

## 16) Equity

### Share capital

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

### Share premium

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

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

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

### Statutory reserve

Statutory reserve is allocated according to the Jordanian Companies Law by deducting 10% of the annual net profit until the reserve equals one quarter of the subscribed capital However, the Company may, with the approval of the General Assembly, continue to deduct this annual ratio until this reserve equals the subscribed in full. Such reserve is not available for dividends distribution.

### Voluntary reserve

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

## 17) Loan

	2022		2021	
	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD
Capital bank of Jordan	3 000 358	10 354 826	2 516 480	12 826 826

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

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

**18) Murabaha financing facility**

	2022		2021	
	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD
Jordan Islamic Bank	250 000	-	413 562	173 938
Safwa Islamic Bank	533 589	-	481 825	439 292
	<b>783 589</b>	<b>-</b>	<b>895 387</b>	<b>613 230</b>

Al Deera Tower Investment and Real Estate Development was granted a Murabaha credit facilities 8 850 000 JD from Jordan Islamic Bank with a Murabaha rate of 6.8% per annual, the facilities term was 7 years including 2 years' grace period the land is mortgaged into favor of Jordan Islamic Bank. During the year 2017 the credit facilities was rescheduled to installment where the value of installment over 48 equal monthly installments each of 39 000 JD, the first installment was due on 28 February 2018 and the last installment due on 29 January 2022.

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

**19) Capital lease obligations**

	2022		2021	
	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD
Safwa Islamic Bank	<b>973 403</b>	<b>9 204 305</b>	<b>1 168 992</b>	<b>7 817 034</b>

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

During 2021,2022 Al Itlalah Investment and Real Estate Development Company signed many lands financial leasing contracts with Safwa Islamic Bank to finance the purchase of many lands' plots, and Deera Investment and Real Estate Development Company guarantee.

**20) Income tax and national contribution**

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

	2022 JD	31 December 2021 Restated Note (37) JD
Beginning balance	406 284	242 002
Provision during the year	61 790	164 282
Paid Income tax	(402 645)	-
Ending balance	<b>65 429</b>	<b>406 284</b>

**21) Other debit balances**

	31 December 2022 JD	31 December 2021 Restated Note (37) JD
Accrued expenses	435 800	496 259
Unearned revenues	454 744	374 038
Contingent liabilities provision	89 505	-
Social security payable	179 545	197 661
Shareholders' deposits	925 228	79 993
Contractor retentions	126 326	115 242
Sales tax payable	34 066	-
Income tax payable	45 025	38 217
Service Charge	38 696	17 535
End-of-service indemnity provision	6 200	3 100
Provision for employee leaves	42 377	-
	<b>2 377 512</b>	<b>1 322 045</b>

**22) Accounts payable**

	31 December 2022 JD	31 December 2021 Restated Note (37) JD
Dunes club suppliers and contractors	1 351 937	444 030
Ministry of Public Works and Housing	830 107	299 687
Deera Towers suppliers and contractors	118 676	73 978
Deera company suppliers and contractors	31 087	21 869
Awtad company suppliers and contractors	138 641	82 394
Accounts Payable and Accruals for legal claim	-	861 282
	<b>2 470 448</b>	<b>1 783 240</b>

**23) Operating revenue and expenses**

	Operating revenue JD	Operating expenses JD	Gross profit JD
<b>31 DECEMBER 2022</b>			
Lands sales	3 533 443	(3 100 656)	432 787
Real estate development projects	1 566 658	(1 561 456)	5 202
Amman Development company (Dunes Club)	2 278 073	(2 192 908)	85 165
	<b>7 378 174</b>	<b>(6 855 020)</b>	<b>523 154</b>
<b>31 December 2021 Restated Note (37)</b>			
Land sales	2 568 502	(2 346 642)	221 860
Real estate development projects	2 088 692	(2 379 517)	(290 825)
Amman Development company (Dunes Club)	1 064 486	(1 394 242)	(329 756)
	<b>5 721 680</b>	<b>(6 120 401)</b>	<b>(398 721)</b>

**24) Administrative expenses**

	2022 JD	2021 JD
Salaries, wages, and other benefits	702 554	583 102
Licenses and fees	383 466	108 303
Board of Directors' transportation allowances	34 626	48 518
Professional fees	32 573	41 199
Advertising	3 023	1 207
Rent	42 000	32 761
Lawyer fees	59 213	29 846
Depreciation	31 736	31 665
Cleaning and hospitality	6 610	4 145
Stationery and printing	14 326	5 368
Banks commissions	1 320	5 536
Electricity and Water	4 894	6 722
Traveling	37 695	27 696
Postage, telecommunication, and internet	14 833	7 516
Others	64 511	30 945
Donations	308	2 329
Maintenance	3 309	12 069
Cars expenses	9 860	13 103
Commissions and discounts	8 091	11 843
Lands assessment	8 125	12 190
	<b>1 463 073</b>	<b>1 016 063</b>

**25) Selling and marketing expenses**

	2022 JD	2021 JD
Salaries and wages	37 579	23 077
Social security	5 271	2 695
Advertising	1 838	2 513
Promotional activities	21 733	5 563
Others	7 073	88
	<b>73 494</b>	<b>33 936</b>

**26) Assets exchange losses**

On 7 December 2020, Al Deera Investment and Real Estate and Development Company signed an agreement to exchange assets and concede its shares 49% of associate companies to Al-Kuwait Finance House Company / Jordan which own 51% of those companies, and acquisition plots of lands from Al Sheraa Real Estate Development and Investments company, On 3 August 2021, Al Deera Investment and Real Estate and Development Company conceded its share of associate companies, the transfer of land ownership was completed during the year through Al Itlalah Investment and Real Estate Development (100% subsidiary), the net realized losses from assets exchange agreement amounted to 715 391 JD.

	2022 JD	2021 JD
Conceding of investment in associates	-	(13 460 493)
The fair value of the land acquired by the group	-	11 527 360
The net impact of settlements to complete the conceding	-	1 217 742
	<b>-</b>	<b>(715 391)</b>



**27) Other revenues**

	2022 JD	2021 JD
Others	(40 283)	(100 423)

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

	31 December 2022 JD	31 December 2021 Restated Note (37) JD
Loss for the year Attributable to Group shareholders	(4 119 844)	(3 312 525)
Weighted average number of outstanding shares	40 000 000	40 000 000
	(0.103)	(0.083)

**29) Risk management**

**Interest rate risk**

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

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

**Currency risks**

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

**Credit risk**

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

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

	31 December 2022 JD	31 December 2021 Restated Note (37) JD
Cash at banks	399 728	36 238
Checks under collection	223 839	230 402
Notes receivable	253 079	472 145
Accounts receivable	396 216	373 836
Due from related parties	547	54 365
Other debit balances	1 929 306	3 770 619
	<b>3 202 715</b>	<b>4 937 605</b>

### Liquidity risk

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

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

The following are the contracted maturities of financial liabilities:

	Maturing during the year	Maturing during more than a year	Total
	JD	JD	JD
<b>31 DECEMBER 2022</b>			
Bank overdraft	1 159 982	-	1 159 982
Postdated checks	1 342 526	61 036	1 403 562
Accounts payable	2 470 448	-	2 470 448
Other credit balances	1 922 768	-	1 922 768
Provision for income tax	65 429	-	65 429
Capital lease obligations	973 403	9 204 305	10 177 708
Murabaha financing facility	783 589	-	783 589
Loans	3 000 358	10 354 826	13 355 184
	<b>11 718 503</b>	<b>19 620 167</b>	<b>31 338 670</b>
<b>31 DECEMBER 2021</b>			
Bank overdraft	767 401	-	767 401
Postdated checks	995 989	63 879	1 059 868
Accounts payable	1 783 240	-	1 783 240
Other credit balances	948 007	-	948 007
Provision for income tax	406 284	-	406 284
Capital lease obligations	1 168 992	7 817 034	8 986 026
Murabaha financing facility	895 387	613 230	1 508 617
Loans	2 516 480	12 826 826	15 343 306
	<b>9 481 780</b>	<b>21 320 969</b>	<b>30 802 749</b>

### 30) Segmental Information

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

##### Segmental information for the basic sectors:

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

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

#### B. Information on Geographical Distribution:

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

	Investment Properties JD	Constructions JD	Tourism Investments JD	Total JD
<b>31 DECEMBER 2022</b>				
Foreign segment revenues	382 313	55 677	85 164	523 154
Administrative expenses	(976 691)	(108 909)	(377 473)	(1 463 073)
Selling and marketing expenses	-	-	(73 494)	(73 494)
Financing costs	(338 695)	(2 903)	(1 047 005)	(1 388 603)
Losses from increase owning subsidiary company	(189 944)	-	-	(189 944)
Provision for impairment Assets held under capital lease	(859 357)	-	-	(859 357)
Provision for impairment lands held for sale	(402 792)	-	-	(402 792)
Arbitration case expenses	(31 780)	-	-	(31 780)
Provision for contingent liabilities	(42 000)	-	(47 505)	(89 505)
Provision for employee leaves	-	-	(42 377)	(42 377)
Other revenues	38 656	1 089	(80 028)	(40 283)
<b>Segment losses before income taxes</b>	<b>(2 420 290)</b>	<b>(55 046)</b>	<b>(1 582 718)</b>	<b>(4 058 054)</b>
Income tax and national contribution	(61 790)	-	-	(61 790)
<b>Segment losses</b>	<b>(2 482 080)</b>	<b>(55 046)</b>	<b>(1 582 718)</b>	<b>(4 119 844)</b>
Total Segment assets	48 542 558	1 251 470	29 284 061	79 078 089
Total segment liabilities	13 727 513	1 263 249	17 518 375	32 509 137
Capital expenditures	87 875	3 959	288 418	380 252

	Investment Properties JD	Constructions JD	Tourism Investments JD	Total JD
<b>31 December 2021 Restated Note(37)</b>				
Foreign segment revenues	221 860	(290 825)	(329 756)	(398 721)
Administrative expenses	(672 109)	(89 286)	(254 668)	(1 016 063)
Selling and marketing expenses	-	-	(33 936)	(33 936)
Financing costs	(1 008 078)	-	(21 064)	(1 029 142)
Assets exchanged losses	(715 391)	-	-	(715 391)
Returned from provision	16 766	-	-	76616
Arbitration case expenses	(40 141)	-	-	(40 141)
Right of use asset depreciation	-	(7 946)	-	(7 946)
Lease liability interest	-	(330)	-	(330)
Other revenues	7 002	9 385	(116 810)	(100 423)
<b>Segment losses before income taxes</b>	<b>(2 190 091)</b>	<b>(379 002)</b>	<b>(756 234)</b>	<b>(3 325 327)</b>
Income tax and national contribution	(164 282)	-	-	(164 282)
<b>Segment losses</b>	<b>(2 354 373)</b>	<b>(379 002)</b>	<b>(756 234)</b>	<b>(3 489 609)</b>
Total Segment assets	54 496 762	913 984	29 326 414	84 737 160
Total segment liabilities	13 370 225	619 787	17 468 808	31 458 820
Capital expenditures	104 398	2 494	360 929	467 821

### 31) Fair Value of Financial Instruments

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities.

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

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

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

### 32) Fair value levels

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

#### Level 1

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

#### Level 2

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

#### Level 3

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

	Level 1 JD	Level 2 JD	Level 3 JD	Total JD
<b>31 December 2022</b>				
Financial assets at fair value	6 961	63 063	-	70 024
<b>31 December 2021</b>				
Financial assets at fair value	360 088	63 063	-	423 151

### 33) Related party transactions

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

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

#### Due from related parties

	Nature of the relationship	2022 JD	2021 JD
Al-Sheraa Real Estate Development and Investment	Shareholder	547	54 365

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

	2022 JD	2021 JD
Salaries and other benefits	178 720	196 700

### 34) Contingent liabilities

	2022 JD	2021 JD
Legal cases*	47 505	821 141
Letters of guarantee	2 229 791	1 558 000
	<b>2 277 296</b>	<b>2 379 141</b>

\* The group took a provision against the legal cases according to the legal advisor opinion.

### 35) Capital management

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

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

Capital comprises share capital, share premium, statutory reserve, voluntary reserve, fair value reserve, accumulated losses, and non-controlling interest and is measured at 46 568 952 JD as at 31 December 2022 (2021: 53 278 340 JD).

### 36) STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE

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

#### **IFRS 17 Insurance Contracts**

IFRS 17 provides a comprehensive model for insurance contracts covering the recognition and measurement and presentation and disclosure of insurance contracts and replaces IFRS 4 - Insurance Contracts. The standard applies to all types of insurance contracts (i.e. life, non-life, direct insurance and re-insurance), regardless of the type of entities that issue them, as well as to certain guarantees and financial instruments with discretionary participation features. The standard general model is supplemented by the variable fee approach and the premium allocation approach. The new standard will be effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023 with comparative figures required. Early application is permitted provided that the entity also applies IFRS 9 and IFRS 15 on or before the date it first applies IFRS 17.

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

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

What is meant by a right to defer settlement,

That a right to defer must exist at the end of the reporting period,

That classification is unaffected by the likelihood that an entity will exercise its deferral right,

That only if an embedded derivative in a convertible liability is itself an equity instrument would the terms of a liability not impact its classification.

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

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

#### **Definition of Accounting Estimates - Amendments to IAS 8**

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

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

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

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

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

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

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

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

In May 2021, the Board issued amendments to IAS 12, which narrow the scope of the initial recognition exception under IAS 12, so that it no longer applies to transactions that give rise to equal taxable and deductible temporary differences.

The amendments should be applied to transactions that occur on or after the beginning of the earliest comparative period presented. In addition, at the beginning of the earliest comparative period presented, a deferred tax asset (provided that sufficient taxable profit is available) and a deferred tax liability should also be recognized for all deductible and taxable temporary differences associated with leases and decommissioning obligations.

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

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

### 37) Basis for adjustment of financial statements

During 2022, the Group's management performed a review of its accounts of the consolidated statement of financial position and consolidated statement of comprehensive income, and based on the results of the study, it was concluded that there were accounting errors. Therefore, Management decided to amend the consolidated financial statements in accordance with IFRS8 "accounting policies, changes in accounting estimates and errors" as shown below:

The group's management has adjusted the value of the revenues of real estate development projects, which were calculated incorrectly during the year 2021, as the revenues were increased by 235 034 JD. This accounting error reduced the loss and comprehensive income for the year 2021 and increasing the account receivables balance by the same amount.

The group did not record the amount of 40 141 JD as expenses and fees for arbitration cases in the consolidated statement of comprehensive income for the year 2021, which represents the legal interests on the financial claims , and the group did not record a provision for these interests . This accounting error decrease the loss and comprehensive income for the year 2021 and the decrease the accounts payable by the same amount.

The group did not record a provision for income tax and a national contribution for the parent company's operation result for the year 2019, later, the management realized that there was a need to record a provision for income tax and a national contribution in the amount of 238 364 JD, Moreover, a provision for potential liabilities was calculated in the same year at a value of 130 000 JD based on unconfirmed information. This accounting error decreased the accumulated losses by 108 364 JD, the provision for income tax and the national contribution by 238 364 JD, and the increase in other credit balances by 130 000 JD.

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

	Balance as of 31 December2020		
	Before restatement	Adjustment amount	After restatement
<b>Consolidated statement of financial position</b>			
Other credit balances	2 011 702	(130 000)	1 881 702
Provision for income tax	3 638	238 364	242 002
Accumulated losses	(2 946 990)	(108 364)	(3 055 354)
<b>Balance as of 31 December2021</b>			
	Before restatement	Adjustment amount	After restatement
<b>Consolidated statement of financial position</b>			
Accounts receivable	608 870	(235 034)	373 836
Accounts payable	1 743 099	40 141	1 783 240
Accumulated losses	(6 103 561)	(275 175)	(6 378 736)
<b>Consolidated statement of comprehensive income</b>			
Operating revenue	5 956 714	(235 034)	5 721 680
Arbitration case expenses	-	(40 141)	(40 141)

The calculation of the basic and diluted share for the previous year ended 31 December 2021 was amended. The amendment of previous misstatements resulted in decrease in basic shares of (0.007) JD per share.

The amendment also resulted in an amendment in certain notes to the consolidated financial statements; No 14, 20, 21, 22, 23, 28, 29 and 30.