

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة

عمان - الاردن

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وتقرير مدقق الحسابات المستقل كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
عمان . الاردن

صفحة	الفهرس
١	تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة
٣.٢	بيان أ قائمة المركز المالي المرحلي الموحده كما هي في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥
٤	بيان ب قائمة الدخل المرحلية الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥
٥	قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥
٦	بيان د قائمة التغييرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥
٧	بيان ج قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥
١٠.٨	ايضاحات حول مراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة



## تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة

السادة شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة المحترمين

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة:

لقد قمنا بمراجعته القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة كما في 30 حزيران 2025 وقائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل المرحلية المختصرة للفترة المنتهية بذلك التاريخ ، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة للفترة المنتهية بذلك التاريخ وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة للفترة المنتهية بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى . إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية / معيار المحاسبة الدولي رقم (34) - التقارير المالية المرحلية - . وإن مسؤوليتنا هي التوصل الى استنتاج حول هذه البيانات المالية المرحلية استنادا إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة:

لقد قمنا بمراجعتنا وفقا لمعيار التدقيق الدولي رقم (2410)- مراجعة المعلومات المالية المرحلية من مدقق الحسابات المستقل للمنشأة - ، تتضمن المراجعة إجراء الاستفسارات بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعته أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل إلى حد كبير من نطاق أعمال التدقيق الذي تتم وفقا للمعايير الدولية للتدقيق ، وتبعاً لذلك ، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول كافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق ، ولذلك فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

الاستنتاج:

استنادا إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها ، لم يرد إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34.

فقرة توكيدية:

تتضمن القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ قيمتها الدفترية (1,496,432) دينار مقابل اتفاقيات مبرمة بين تلك الشركة التابعة والجهة المذكورة.

عمان في 22 تموز 2025

عدنان عبدالمولى  
إجازة رقم (607)

عدنان عبدالمولى  
إجازة رقم 607  
محاسب قانوني



شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
عمان . الاردن

بيان أ / ١

قائمة المركز المالي المرحلي الموحده كما هي في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

٣١ كانون الاول ٢٠٢٤	٣٠ حزيران ٢٠٢٥	الموجودات
( مدققة )	(غير مدققة)	
		الموجودات غير المتداولة
١٣,٩٨٦,٦٦٨	١٣,٩٩٢,٦٦٩	إستثمارات عقارية
٣٨,١٧٣	٣٨,١٧٣	ممتلكات ومعدات
٣,٨٠٢,٩٨٦	٣,٨٣٦,٠٥٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢,٤١٧,٢٤٥	٢,٢٣٢,٧١٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
١,١٥٧,٦٩٩	١,١٥٥,٤٤٧	استثمارات في شركات زميلة
١٠,٣٩٥,٦٥٩	١٠,٣٧٦,٨٥٢	ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
٢,٠٩١,٧٦٢	٢,٠٩١,٧٦٢	عقارات تحت التطوير
٣٣,٨٩٠,١٩٢	٣٣,٧٢٣,٦٧٤	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
١١,٤٦٨,١٣٥	١١,٤٦٨,١٣٥	اراضي معدة للبيع
١٩,٥٦٩	١٥,٩٠٨	أرصدة مدينة أخرى
٩,٧٣٩	٧,٧٧٩	ذمم مدينة
٢,٤٧٨,٤٩٨	٢,٢٩٥,٥٢٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٥٣,٢٠٨	٥,١٥٥	النقد وما في حكمه
١٤,٠٢٩,١٤٩	١٣,٧٩٢,٥٠٣	مجموع الموجودات المتداولة
٤٧,٩١٩,٣٤١	٤٧,٥١٦,١٧٧	مجموع الموجودات

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
عمان . الاردن

بيان أ / ٢

قائمة المركز المالي المرحلي الموحده كما هي في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

٣١ كانون الاول ٢٠٢٤	٣٠ حزيران ٢٠٢٥	حقوق الملكية والمطلوبات
( مدققة )	( غير مدققة )	
		<b>حقوق الملكية</b>
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٥٧٠,٧٧١	٥٧٠,٧٧١	احتياطي إجباري
(٢,٨٨٩,١١٥)	(٢,٨٨٩,١١٥)	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
(٩٢٨,٨٢٦)	(١,٠٤٤,٥٣٨)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(١٩,٨٧٨,٧٣٠)	(٢٠,٢٤١,٩٢٥)	خسائر متراكمة
<b>٢٦,٤٩٩,٦٤٥</b>	<b>٢٦,٠٢٠,٧٣٨</b>	<b>مجموع حقوق مساهمي الشركة</b>
١١,٨٨٦,٩٢٤	١١,٧٤٢,٤٧٠	حقوق غير المسيطرين
<b>٣٨,٣٨٦,٥٦٩</b>	<b>٣٧,٧٦٣,٢٠٨</b>	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
		<b>المطلوبات</b>
		<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٤,٧٩٢,٩٧٨	٤,٧٥٣,٣٥٨	تسهيلات إئتمانية طويلة الاجل
<b>٤,٧٩٢,٩٧٨</b>	<b>٤,٧٥٣,٣٥٨</b>	ذمم جهات ذات علاقة دائنة طويلة الأجل
		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
		<b>المطلوبات المتداولة</b>
٢,٨٦٤,٨٦٧	٣,١٤٥,٧٦٩	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
٢٣,١١٨	١١,٢٨٢	ذمم دائنة
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	إلتزامات مقابل اتفاقية بيع وإعادة شراء أسهم
٧٢٥,٢٠٠	٧٢٥,٢٠٠	إيرادات مقبوضة مقدما
٩٢٦,٦٠٩	٩١٧,٣٦٠	أرصدة دائنة أخرى
<b>٤,٧٣٩,٧٩٤</b>	<b>٤,٩٩٩,٦١١</b>	<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>٩,٥٣٢,٧٧٢</b>	<b>٩,٧٥٢,٩٦٩</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>٤٧,٩١٩,٣٤١</b>	<b>٤٧,٥١٦,١٧٧</b>	<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
عمان . الاردن

بيان ب

قائمة الدخل المرحلية الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

للسنة اشهر المنتهية في		للالثلاثة اشهر المنتهية في		البيان
٢٠٢٤، ٣٠ حزيران	٢٠٢٥، ٣٠ حزيران	٢٠٢٤، ٣٠ حزيران	٢٠٢٥، ٣٠ حزيران	
				صافي أرباح بيع أراضي
(١٣٤,٧٩٦)	(١٨٢,٩٧١)	(٢٢,٠١٤)	٨٦,٦٢٤	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٧٨٦)		(٧٨٦)		ارباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
				فروقات عملة
(٢٤,١٩٨)	(١٦,٨١٨)	(٥,٣٦٧)	(١٦,٣٧٠)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
(١٤٢,٩٣٧)	(١٥١,٥٩٩)	(٦١,٥٦٤)	(٧١,٧٢٤)	مصاريف إدارية
(١٢٩,٥٠٢)	(١٢٥,١٥٦)	(٥٧,١٩٧)	(٦٤,٤١٩)	مصاريف تمويل
(١٦,٩٥١)	٢٤,١٧٦	(٦٦٦)	٧٦,٢٥٨	صافي مصاريف وايرادات أخرى
(٤٤٩,١٧٠)	(٤٥٢,٣٦٨)	(١٤٧,٥٩٤)	١٠,٣٦٩	ربح (خسارة) الفترة قبل الضريبة
				ويعود الى:
(٣٧٤,١٩٧)	(٣٦٣,١٩٥)	(١٢٤,٣٨٤)	(٩٣٨)	مساهمي الشركة
(٧٤,٩٧٣)	(٨٩,١٧٣)	(٢٣,٢١٠)	١١,٣٠٧	حقوق غير المسيطرين
(٤٤٩,١٧٠)	(٤٥٢,٣٦٨)	(١٤٧,٥٩٤)	١٠,٣٦٩	
(٠,٠٠٧٦)	(٠,٠٠٧٤)	(٠,٠٠٣)	(٠,٠٠٠٠٢)	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) الفترة

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات"

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة

عمان . الاردن

## قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

البيان	للتلاثة أشهر المنتهية في		للسنة أشهر المنتهية في	
	٣٠ حزيران، ٢٠٢٥	٣٠ حزيران، ٢٠٢٤	٣٠ حزيران، ٢٠٢٥	٣٠ حزيران، ٢٠٢٤
ربح (خسارة) الفترة	١٠,٣٦٩	(١٤٧,٥٩٤)	(٤٥٢,٣٦٨)	(٤٤٩,١٧٠)
بنود الدخل الشامل الأخرى:				
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل	٩٥,٤٧٧	(٣٦,٧٠٩)	(١٧٠,٩٩٣)	(١٦٦,٧٩٥)
حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الزميلة				
إجمالي الدخل الشامل للفترة	١٠٥,٨٤٦	(١٨٤,٣٠٣)	(٦٢٣,٣٦١)	(٦١٥,٩٦٥)
إجمالي الدخل الشامل للفترة يعود إلى:				
مساهمي الشركة	٦٩,٥٩٢	(١٥١,٩١٠)	(٤٧٨,٩٠٧)	(٤٩٥,١١٨)
حقوق غير المسيطرين	٣٦,٢٥٤	(٣٢,٣٩٣)	(١٤٤,٤٥٤)	(١٢٠,٨٤٧)
	١٠٥,٨٤٦	(١٨٤,٣٠٣)	(٦٢٣,٣٦١)	(٦١٥,٩٦٥)

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات"

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة

عمان . الأردن

بيان د

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

عام ٢٠٢٤	رأس المال المدفوع	احتياطي اجباري	ما تملكه الشركات التابعة من اسهم الشركة الام	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	خسائر متراكمة	مجموع حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية
رصيد بداية الفترة	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٥٧٠,٧٧١	(٢,٨٨٩,١١٥)	(٩٤٠,٢١٣)	(١٩,٤٤٦,٨٠٦)	٢٦,٩٢٠,١٨٢	١١,٩٠٦,٠٥٦	٣٨,٨٢٦,٢٣٨
اجمالي الدخل الشامل للفترة				(١٢٠,٩٢١)	(٣٧٤,١٩٧)	(٤٩٥,١١٨)	(١٢٠,٨٤٧)	(٦١٥,٩٦٥)
رصيد نهاية الفترة	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٥٧٠,٧٧١	(٢,٨٨٩,١١٥)	(١,٠٦١,١٣٤)	(١٩,٨٢١,٠٠٣)	٢٦,٤٢٥,٠٦٤	١١,٧٨٥,٢٠٩	٣٨,٢١٠,٢٧٣
عام ٢٠٢٥	رأس المال المدفوع	احتياطي اجباري	ما تملكه الشركات التابعة من اسهم الشركة الام	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	خسائر متراكمة	مجموع حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية
رصيد بداية الفترة	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٥٧٠,٧٧١	(٢,٨٨٩,١١٥)	(٩٢٨,٨٢٦)	(١٩,٨٧٨,٧٣٠)	٢٦,٤٩٩,٦٤٥	١١,٨٨٦,٩٢٤	٣٨,٣٨٦,٥٦٩
اجمالي الدخل الشامل للفترة				(١١٥,٧١٢)	(٣٦٣,١٩٥)	(٤٧٨,٩٠٧)	(١٤٤,٤٥٤)	(٦٢٣,٣٦١)
رصيد نهاية الفترة	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٥٧٠,٧٧١	(٢,٨٨٩,١١٥)	(١,٠٤٤,٥٣٨)	(٢٠,٢٤١,٩٢٥)	٢٦,٠٢٠,٧٣٨	١١,٧٤٢,٤٧٠	٣٧,٧٦٣,٢٠٨

" ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات "



شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة

عمان . الاردن

بيان جـ

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	البيان
		الأنشطة التشغيلية
(٤٤٩٠١٧٠)	(٤٥٢,٣٦٨)	ربح(خسارة) الفترة قبل الضريبة
١٣٤,٧٩٦	١٨٢,٩٧١	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢٤,١٩٨	١٦,٨١٨	حصة الشركة من نتائج اعمال شركة زميلة
		ارباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
		ارباح بيع اراضي
		التغير في راس المال العامل
١٢,٣٣٧	(٣٣,٠٦٩)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١٦,٩٣٠)	١٣,٥٣٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٧,٩٩٣	١,٩٦٠	ذمم مدينة
	٣,٦٦١	ارصدة مدينة أخرى
٧١,٩٨٧	(٩,٢٤٨)	ارصدة دائنة أخرى
(٧,٨٩٨)	(١١,٨٣٦)	ذمم دائنة
		إيرادات مقبوضة مقدما
(٢٢٢,٦٨٧)	(٢٨٧,٥٧٥)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٦,٠٠٠)	(٦,٠٠٠)	استثمارات عقارية
		مشاريع تحت التنفيذ
١٦,٩٣٥	(١٤,٥٦٧)	استثمارات في شركات زميلة
		عقارات تحت التطوير
١٠,٩٣٥	(٢٠,٥٦٧)	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
		الانشطة التمويلية
١٦٨,٦٣٦	٢٨٠,٩٠٢	تسهيلات ائتمانية
١٥,٤١٧	(٢٠,٨١٣)	ذمم جهات ذات علاقة
		حقوق غير المسيطرين
١٨٤,٠٥٣	٢٦٠,٠٨٩	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية
٣٤,٣٧٨	٥٣,٢٠٨	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
(٢٧,٦٩٩)	(٤٨,٠٥٣)	التغير في النقد وما في حكمه
٦,٦٧٩	٥,١٥٥	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه البيانات"

## شركة تطوير العقارات

### شركة مساهمة عامة

### عمان - الأردن

## إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة

### ١. عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة بمقتضى احكام قانون الشركات المؤقت رقم (١) لسنة ١٩٨٩، وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩٩٥ تحت الرقم (٢٨٧) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥، ان مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية، ان اسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن. تم إقرار القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢١ تموز ٢٠٢٥.

### ٢. ملخص لاهم الأسس المحاسبية

أسس اعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تم اعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) الخاص بالتقارير المالية المرحلية. ان الدينار الأردني هو عملة اظهار القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

تم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقا لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

ان السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق اعتبارا من بداية الفترة المالية الحالية.

ان القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والايضاحات المطلوبة للقوائم المالية السنوية والمعدة وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية ويجب ان تقرأ مع التقرير السنوي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ كما ان نتائج الاعمال المرحلية الموحدة لا تمثل بالضرورة مؤشرا عن النتائج السنوية المتوقعة.

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية المرحلية الموحدة القوائم المالية للشركة الام وشركاتها التابعة الخاضعة لسيطرتها، وتحقق السيطرة عندما

يكون للشركة الام حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد

من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها، وتتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يتحقق ما يلي:

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

- تعرض الشركة الام او حقوقها للعوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها.

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

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية للشركة الام وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الام. اذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية مختلفة عن تلك المتبعة في الشركة الام فيتم اجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الام.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل المرحلية الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعليا انتقال سيطرة الشركة الام على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في قائمة الدخل المرحلية الموحدة حتي التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

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

اسم الشركة التابعة	راس المال	نسبة التملك الفعلية	طبيعة النشاط
ايوان للاعمار ذ.م.م	١٠٠٠٠	١٠٠%	بناء اسكانات
العلا لادارة أصول الاستثمار ذ.م.م	١٠٠٠٠	١٠٠%	استثمارات مالية وعقارية
الشرق العربي للاستثمارات العقارية ذ.م.م	٩٩٩٦٠٨٢	٧٠%	استثمارات مالية وعقارية
شركات مملوكة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية			
دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م	١٠٠٠٠	٨٣%	بناء اسكانات
اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠٠٠٠	٧٠%	استثمارات مالية وعقارية
دغليب للاستثمارات العقارية	١٠٠٠٠	٧٠%	استثمارات مالية وعقارية
الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠٠٠٠	٥٢%	استثمارات مالية وعقارية
نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠٠٠٠	٤٣%	استثمارات مالية وعقارية
الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠٠٠٠	٣٥%	استثمارات مالية وعقارية
الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م	١٠٠٠٠	٣٥%	استثمارات مالية وعقارية

## استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية الموحدة والايضاحات المرفقة بها، ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، عليه فان النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها هذه التقديرات.

وفيما يلي اهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة:

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

## الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي النهائي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٢٣ .
- تم تقديم الاقرار الضريبي للسنة المالية ٢٠٢٤، حسب الاصول.
- بناء على القوائم المالية للنصف الاول للسنة المالية ٢٠٢٥، لا يترتب على الشركة ضريبة دخل بسبب عدم وجود إيرادات خاضعة للضريبة وفقا لقانون ضريبة الدخل ساري المفعول رقم ٣٨ لسنة ٢٠١٨.

## القيمة العادلة للأدوات المالية

ان القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهريا عن قيمتها الدفترية حيث ان معظم الأدوات المالية اما قصيرة الاجل بطبيعتها او يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

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

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

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Amman– Jordan**

Interim condensed consolidated Financial Statements

30 June 2025

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Amman– Jordan**

	<u>Pages</u>
Report on review of the condensed interim consolidated financial statements as of 30 June. 2025	1
Interim condensed consolidated statement of financial position as of 30 June. 2025	2-3
Interim condensed consolidated income statement for the period ended at June 30, 2025	4
Interim condensed consolidated comprehensive income statement for the period ended at June 30, 2025	5
Interim condensed consolidated statement of changes in equity for the period ended at June 30, 2025	6
Interim condensed consolidated statement of cash flows for the period ended at 30 June. 2025	7
Notes to the condensed interim consolidated financial statements	8-10





## WISE AUDITORS

JCPA-Audit - Consultancy - Training

### Independent Auditor's Review Report

To the Real Estate Development Company

#### Introduction

We have reviewed the accompanying consolidated condensed interim statement of financial position of Real Estate Development (a Public Shareholding Company and its subsidiaries (The "Group") as of June 30, 2025 and the related consolidated condensed interim statements of profit and loss, and comprehensive income, changes in owners' equity and cash flows for the three-month period then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes. Management is responsible for preparation and fair presentation of this consolidated condensed interim financial information in accordance with the international accounting standard (34) "Interim Financial Reporting" as adopted by company, our responsibility is to express a conclusion on these condensed consolidated interim financial statements based on our review.

#### Scope of Review

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". A review of consolidated condensed interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

#### Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying consolidated condensed interim financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with amended International Accounting Standard (34) "Interim Financial Reporting" as adopted by company.

#### Other Matter

The accompanying condensed consolidated interim financial statements are a translation of the statutory financial statements in Arabic language to which reference should be made.

#### Emphasis of a Matter

The accompanying consolidated financial statements include Properties under development properties held by Al Sharq Al Arabi Real Estate Investments Company (a subsidiary), registered in the name of the Jordanian Engineers Association, with a carrying value of 1,496,432 dinars, under agreements entered into between the said company and the mentioned parties.

#### WISE AUDITORS

Adnan AbdelMawala  
License number 607

عبدان عبدالمولى  
إجازة رقم 607  
محاسب قانوني

Amman- Jordan

As on July 22th 2025



**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Amman– Jordan**

**Interim condensed consolidated statement of financial position**  
**as of 30 June. 2025**

<b><u>Assets</u></b>	<b>30 June 2025</b>	<b>31 Dec 2024</b>
<b>Non – Current Assets</b>		
Real Estate Investment	13,992,669	13,986,668
Property and equipment	38,173	38,173
Financial assets at fair value through income statement	3,836,055	3,802,986
Financial assets measured at fair value through comprehensive income	2,232,716	2,417,245
Investment in associate companies	1,155,447	1,157,699
Amounts due from related parties – long term	10,376,852	10,395,659
Properties under development	2,091,762	2,091,762
<b>Total Non – Current Assets</b>	<b>33,723,674</b>	<b>33,890,192</b>
<b>Current Assets</b>		
Lands held for sale	11,468,135	11,468,135
Other current assets	15,908	19,569
Accounts receivable	7,779	9,739
Financial assets at fair value through income statement	2,295,526	2,478,498
Cash and cash equivalents	5,155	53,208
<b>Total Current Assets</b>	<b>13,792,503</b>	<b>14,029,149</b>
<b>Total Assets</b>	<b>47,516,177</b>	<b>47,919,341</b>

"The accompanying notes are an integral part of these statements"

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Amman– Jordan**

**Interim condensed consolidated statement of financial position**  
**as of 30 June. 2025**

<b>Equity and Liabilities</b>	<b>30 June 2025</b>	<b>31 Dec 2024</b>
<b>Shareholders' Equity</b>		
Paid – in capital	49,625,545	49,625,545
Statutory reserve	570,771	570,771
Parent company's shares owned by subsidiaries	(2,889,115)	(2,889,115)
The cumulative change in the fair value of the financial assets	(1,044,538)	(928,826)
Accumulated losses	(20,241,925)	(19,878,730)
<b>Total Shareholders' Equity</b>	<b>26,020,738</b>	<b>26,499,645</b>
Non–controlling interests	11,742,470	11,886,924
<b>Total Equity</b>	<b>37,763,208</b>	<b>38,386,569</b>
<b>Liabilities</b>		
<b>Non – Current Liabilities</b>		
Bank facilities – long term		
Amounts due to related parties – long term	4,753,358	4,792,978
<b>Total Non – Current Liabilities</b>	<b>4,753,358</b>	<b>4,792,978</b>
<b>Current Liabilities</b>		
Bank facilities – short term	3,145,769	2,864,867
Accounts payable	11,282	23,118
Obligation against shares repurchase agreement	200,000	200,000
Unearned revenues	725,200	725,200
Other current liabilities	917,360	926,609
<b>Total Current Liabilities</b>	<b>4,999,611</b>	<b>4,739,794</b>
<b>Total Liabilities</b>	<b>9,752,969</b>	<b>9,532,772</b>
<b>Total Equity and Liabilities</b>	<b>47,516,177</b>	<b>47,919,341</b>

"The accompanying notes are an integral part of these statements"

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Amman-Jordan**

**Interim condensed consolidated income statement for the period ended at June 30, 2025**

	<b>For three months ended</b>		<b>For six months ended</b>	
	<b>June 30, 2025</b>	<b>June 30, 2024</b>	<b>June 30, 2025</b>	<b>June 30, 2024</b>
Profit from sale of lands, net				
Valuation gain (loss) of financial asset at fair value	86,624	(22,014)	(182,971)	(134,796)
Profit (loss) on sale of financial assets at fair value		(786)		(786)
Currency exchange differences				
Company's share from associate companies operations	(16,370)	(5,367)	(16,818)	(24,198)
Administrative expenses	(71,724)	(61,564)	(151,599)	(142,937)
Finance costs	(64,419)	(57,197)	(125,156)	(129,502)
Other expenses and revenues, net	76,258	(666)	24,176	(16,951)
Profit/(Loss) for the period	<u>10,369</u>	<u>(147,594)</u>	<u>(452,368)</u>	<u>(449,170)</u>
Attributable to :				
Shareholders of the company	(938)	(124,384)	(363,195)	(374,197)
Non-controlling interests	11,307	(23,210)	(89,173)	(74,973)
Total	<u>10,369</u>	<u>(147,594)</u>	<u>(452,368)</u>	<u>(449,170)</u>
Basic and diluted losses per share	(0.00002)	(0.003)	(0.0074)	(0.0076)

"The accompanying notes are an integral part of these statements"

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Amman – Jordan**

**Interim condensed consolidated comprehensive income statement for the period ended at June 30, 2025**

	<b>For three months ended</b>		<b>For six months ended</b>	
	<b>June 30, 2025</b>	<b>June 30, 2024</b>	<b>June 30, 2025</b>	<b>June 30, 2024</b>
Profit/(loss) for the period	10,369	(147,594)	(452,368)	(449,170)
Other comprehensive income items:				
Changes in fair value of financial assets through other comprehensive income	95,477	(36,709)	(170,993)	(166,795)
Total comprehensive income for the period	105,846	(184,303)	(623,361)	(615,965)
Attributable to :				
Shareholders of the company	69,592	(151,910)	(478,907)	(495,118)
Non-controlling interests	36,254	(32,393)	(144,454)	(120,847)
Total	105,846	(184,303)	(623,361)	(615,965)

"The accompanying notes are an integral part of these statements"

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Amman – Jordan**

Interim condensed consolidated statement of changes in equity for the period ended at June 30, 2025

2024	Paid – in capital	Statutory reserve	Parent company's shares owned by subsidiaries	fair value reserve	Accumulated losses	Total shareholders' equity	Non–controlling interests	Total equity
Beginning of the period balance	49,625,545	570,771	(2,889,115)	(940,213)	(19,446,806)	26,920,182	11,906,056	38,826,238
Total comprehensive income for the period				(120,921)	(374,197)	(495,118)	(120,847)	(615,965)
<b>Balance at the end of the period</b>	49,625,545	570,771	(2,889,115)	(1,061,134)	(19,821,003)	26,425,064	11,785,209	38,210,273
2025	Paid – in capital	Statutory reserve	Parent company's shares owned by subsidiaries	fair value reserve	Accumulated losses	Total shareholders' equity	Non–controlling interests	Total equity
Beginning of the period balance	49,625,545	570,771	(2,889,115)	(928,826)	(19,878,730)	26,499,645	11,886,924	38,386,569
Total comprehensive income for the period				(115,712)	(363,195)	(478,907)	(144,454)	(623,361)
<b>Balance at the end of the period</b>	49,625,545	570,771	(2,889,115)	(1,044,538)	(20,241,925)	26,020,738	11,742,470	37,763,208

"The accompanying notes are an integral part of these statements"

**Real Estate Development Company**

**Public Shareholding Company**

**Amman– Jordan**

**Interim condensed consolidated statement of cash flows for the period ended at 30 June. 2025**

**(In Jordanian Dinar)**

	2025	2024
<b>Operating activities</b>		
<b>Profit/Loss for the period</b>	(452,368)	(449,170)
Changes in fair value of financial assets at fair value through income statement	182,971	134,796
Company's share from associate companies operations	16,818	24,198
<b>Changes in working capital</b>		
Financial assets at fair value through income statement	(33,069)	12,337
Financial assets at fair value through comprehensive income	13,536	(16,930)
Accounts receivable	1,960	7,993
Other Receivable	3,661	
Other current liabilities	(9,248)	71,987
Current liabilities	(11,836)	(7,898)
<b>Net cash flows used in operating activities</b>	<b>(287,575)</b>	<b>(222,687)</b>
<b>Investing activities</b>		
Investment properties	(6,000)	(6,000)
Investment in associate companies	(14,567)	16,935
<b>Net cash flows from investing activities</b>	<b>(20,567)</b>	<b>10,935</b>
<b>Financing activities</b>		
Credit facilities	280,902	168,636
Related parties	(20,813)	15,417
<b>Net cash flows (used in) from financing activities</b>	<b>260,089</b>	<b>184,053</b>
<b>Cash and cash equivalents, beginning of period</b>	<b>53,208</b>	<b>34,378</b>
<b>Changes in cash and cash equivalents</b>	<b>(48,053)</b>	<b>(27,699)</b>
<b>Cash and cash equivalents, end of period</b>	<b>5,155</b>	<b>6,679</b>

"The accompanying notes are an integral part of these statements"

**Real Estate Development Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Amman– Jordan**

**Notes to the condensed interim consolidated financial statements**

**1 . General**

Real Estate Development Company was established on 24 June 1995 as a Public Shareholding Company and registered at the Ministry of Trade and Industry under number (287).

The Company obtained the right to start its operations on 21 October 1995.

The company's head office is in the Hashemite Kingdom of Jordan. The Company shares are listed in Amman Stock Exchange – Jordan.

The accompanying condensed interim consolidated financial statements have been approved for issue by the company's Board of Directors on 21 July 2025.

**2 . Summary of Significant Accounting Policies**

**Basis of Preparation** The condensed interim consolidated financial statements of the company have been prepared in accordance with IAS (34) Interim Financial Reporting. They do not include all of the information required in annual financial statements in accordance with IFRS, and should be read in conjunction with the financial statements of the Company for the year ended 31 December 2024.

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

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

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

**Principles of Consolidation**

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

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

The results of operations of the subsidiaries are consolidated in the interim consolidated statement of profit or loss 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 comprehensive income to the disposal date which is the date on which the company loses control over the subsidiaries.



**The following subsidiaries have been consolidated:**

Company	Ownership	Paid- in capital	Activity
Iwan for Construction LLC	100%	10000	Housing construction
Al-Ula for Investment Management	100%	10000	Real estate development
Arab East Investments for Real Estate LLC	70%	9996082	Real estate development
<b>Companies owned by Arab East Investments for Real Estate</b>			
Daret Amman for Housing Projects LLC	83%	10000	Housing construction
Asrar for Real Estate Investments LLC	70%	10000	Real estate development
Dghaileeb for Real Estate Investments LLC	70%	10000	Real estate development
Al - Molheq for Real Estate Investments LLC	52%	10000	Real estate development
Noor Al Sharq for Real Estate Investments LLC	43%	10000	Real estate development
Al - Ifsah for Real Estate Investments LLC	35%	10000	Real estate development
Al - Fanneyyah Lelmantojat Al Kharasaneyah LLC	35%	10000	Real estate development

## **Use of estimates**

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

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

## **3 . Tax Status**

- The company's final tax status has been settled by the end of 2023.
- The tax return for fiscal year 2024 has been duly submitted.
- Based on the financial statements for the first half of fiscal year 2025, the company is not liable for income tax due to the absence of taxable revenues under the applicable Income Tax Law No. 38 of 2018.

## **4 . Fair Value**

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

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

Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2: inputs other than quoted prices included within level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.

Level 3: unobservable inputs for the asset or liability.