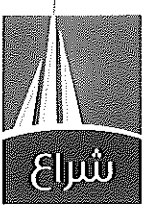


info@shira3.com

تلفون +٩٦٢ ٦٥٥٤-٥٥٥٥
فاكس +٩٦٢ ٦٥٥٤-٥٠١٠

صندوق بريد ٨٥.٥٠٥
عمان - ١١٨٥ - الأردن
www.shira3.com



عمان في : 2017/03/27
الرقم : هـ أ م 2017/03/004 ش

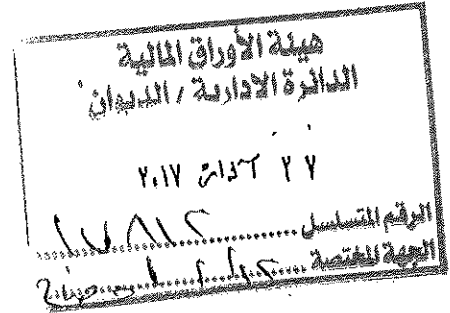
السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين.
عمان - الأردن.

الموضوع: اجتماع الهيئة العامة العادي وغير العادي
لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات والتقرير السنوي.

تحية طيبة وبعد،
بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نود ان نعلم دائرتكم الموقرة بان موعد اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي العاشر لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات سيكون في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الاحد الموافق 2017/04/16، وذلك في القاعة الشرقية بغرفة تجارة عمان الواقعة في عمان - الشميساني - مقابل البنك العربي الفرع الرئيسي، ونعلمكم ايضا بانه ايضا سيتم عقد اجتماع غير عادي للهيئة العامة يلي اجتماع الهيئة العامة العادي مباشرة بنفس التاريخ والمكان.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الادارة
محمد احمد العلاوي



SHIRA3 REAL ESTATE DEVELOPMENT
& INVESTMENTS PLC

المرفات:

- تقرير مجلس الادارة السنوي العاشر والقوائم المالية للسنة المنتهية في 2016/12/31.
- جدول اعمال اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي العاشر في 2017/4/16.
- جدول اعمال اجتماع الهيئة العامة غير العادي في 2017/4/16.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي العاشر
والقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016



حضرة صاحب الجلالة
الملك محمد الله الثاني ابن الحسين المعظم

مجلس الإدارة

- السيد محمد احمد محمد العلاوي ممثلا عن شركة انتاركتيكا للتجاره العامه.
رئيس مجلس الإدارة.
- المهندس مازن بشير حسن الصباغ.
نائب رئيس مجلس الإدارة.
- السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع.
عضو مجلس الإدارة.
- السيد نادر بديع جميل الصالح.
عضو مجلس الإدارة.
- السيد ايمن محمود عبدالله ابو هنية.
عضو مجلس الإدارة.
- السيد احمد الشيخ محمد علي الكساسبه.
عضو مجلس الإدارة.
- السيد معتز غالب محمد امين ابو الحسن.
عضو مجلس الإدارة.

كلمة رئيس المجلس وتقرير مجلس الإدارة عن العام 2016.

السادة : مساهمي شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات المحترمين.
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسعدني بإسمي وأعضاء مجلس الإدارة وكافة العاملين في الشركة ان استعرض واياكم إنجازات الشركة للعام المالي المنتهي في 2016/12/31 وخطتها المستقبلية بما يحقق أهدافكم وتطلعاتكم من خلال نمو مستدام لحقوق المساهمين وتحقيق أرباح مجزية.

لقد استلمت الإدارة التنفيذية للشركة مهامها مع بداية شهر 2016/5 حيث عملنا كمجلس إدارة على تنفيذ خطة استراتيجية طويلة الامد تتمثل في المحافظة على الموجودات العقارية للاستفادة مستقبلا من تعافي هذا القطاع وتجهيز هذه الاستثمارات العقارية من خلال تطوير فرص استثمارية ضمن مفاهيم وخطط عمل لبيعها كمشاريع قابلة للتنفيذ حيث عملنا على تطوير ارض حصلون الشرقي وتسويقها من خلال إعداد مخططات هندسية وتنفيذ خطة عمل لتسويقها كمشروع تجاري جاذب وذو بعد اقتصادي، واستمرت الجهود في بيع وتسويق عقارات لتوفير السيولة اللازمة لنشاطات الشركة التشغيلية، وقد عملت الشركة على تكوين مساهمات استراتيجية في شركات ذات علاقه لتوسيع قاعدة الاستثمار وتمثينه على اسس من المهنية وفي هذا الإطار فقد تم المساهمة بما نسبته (10.4%) من رأسمال شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (م.ع.م) والذي عاد على الشركة بحصة بصافي حقوق ملكية شركة الديرة بواقع (2,622,709) دينار ظهرت كأرباح للشركة والذي زاد من حقوق ملكية شركة الشراع الى (7,840,060) دينار للعام المنتهي في 2016/12/31 بالمقارنة مع (5,342,720) دينار للعام المنتهي في 2015/12/31.

ان تطلع شركة الشراع الى تحقيق العوائد والنمو المستدام مرتبط بالظروف التي شكلت استثمارات الشركة بشكلها الحالي حيث نعمل على إدارة موجودات ومطلوبات الشركة بشكل حصيف ضمن ممارسات مهنية تستند الى الشفافية وحسن الادارة والنزاهة وكفاءة الأداء التشغيلي واطهار الأوضاع المالية للشركة بشكل عادل لمساهميها.

ان خطة العمل للشركة تأخذ بعين الاعتبار توفير معدلات مقبولة من السيولة مع تحقيق عوائد ضمن هامش مخاطرة مقبول.

ان الشركة تعمل على هيكلة رأسمالها من خلال إطفاء الخسائر المدورة لتمكين الشركة مستقبلا من تحسين مؤشرات الشركة المالية ومساندتها لتوسيع قاعدة راس المال وتنويعه وتعزيز فرص توزيع أرباح نقدية.

ان واجبنا ومسؤوليتنا كمجلس إدارة يستند الى معايير مهنية واخلاقية ضمن اطر من التشريعات القانونية والتنظيمية التي تحكم تصرفات وأفعال وقرارات المجلس .

اننا اذا ندرك حجم طموحاتكم لندرجو . ان نتمكن من تحقيقها خلال السنوات القادمة.

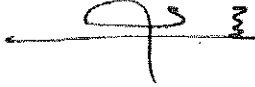
راجين ان نلتقي واياكم في السنة القادمة وقد حققت شركتكم نموا واستمرارية وانتشار لمشاريعها واستثماراتها، وفقنا الله واياكم لخدمة الأردن بقيادة وشعبا في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني حفظه الله وراعاه

البلود المدرجة للمناقشة في هذا الاجتماع:

- 1- تلاوة محضر الاجتماع العادي التاسع السابق.
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المنتهية 2016 والخطة المستقبلية لسنة 2017 والمصادقة عليهما.
- 3- الاستماع إلى تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية 2016.
- 4- مناقشة الحسابات الختامية والميزانية العمومية لسنة 2016 والمصادقة عليها.
- 5- تثبيت تعيين السيد معتز غالب محمد امين ابو الحسن او انتخاب عضوا جديدا في مجلس الإدارة بدلا من العضو المنسحب السيد هاني عدنان فهيم حلاوة.
- 6- إبراء ذمة مجلس الإدارة من المسؤولية عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2016 بحدود أحكام القانون.
- 7- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2017 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد إتعابهم.
- 8- إي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال حسب أحكام المادة (171) البند التاسع من قانون الشركات.

والله ولي التوفيق،،،

رئيس مجلس الإدارة
محمد احمد العلاوي



وعملًا بتعليمات الإفصاح المطلوبة من قبل هيئة الأوراق المالية نورد ما يلي:

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

- أ- أنشطة الشركة الرئيسية:
- تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة، وعليه فقد أصبح نشاط الشركة الرئيسي يتمثل فيما يلي:
- إقامة وإنشاء المشاريع الإسكانية من فلل وعمارات وغيرها من المشاريع العقارية.
 - تملك العقارات بمختلف أنواعها وتطويرها وتنميتها والاتجار بها قبل أو بعد تطويرها.
 - شراء وبيع واستئجار وتأجير الأراضي واستغلالها وتطويرها للأغراض التي تحقق غايات الشركة.
 - استثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية.
- ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين:
- مكاتب الشركة موجودة في عمان- ام اذينة- شارع سعد بن ابي وقاص- بناية رقم (32).
 - لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء كانت داخل أو خارج الأردن .
 - يعمل في الشركة (7) موظفين، حيث يتم تعيين الموظفين بناءً على الشواغر وحاجة العمل.
- ج- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:
- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة مبلغاً وقدره (17,777,632) دينار حتى نهاية عام 2016.

ثانياً: وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها:

- لا يوجد للشركة شركات تابعة.

ثالثاً: بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ذوى السلطة التنفيذية مع نبذة تعريفية عن كل منهم:

1- السيد محمد احمد محمد علاوي.

المنصب: رئيس مجلس الادارة.

تاريخ الميلاد: 1966

الجنسية: اردنية.

المؤهل العلمي: بكالوريوس ادارة اعمال.

عضوية مجالس ادارة اخرى:

- رئيس مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات.
- رئيس مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.
- رئيس هيئة المديرين لشركة اوتاد للمقاولات الانشائية.
- رئيس هيئة المديرين لشركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري.
- نائب رئيس هيئة المديرين لشركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.
- نائب رئيس مجلس ادارة شركة اموال نفست.
- عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقاري (سابقاً).
- عضو اللجنة التنفيذية لشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية (المالكة لقصر الملك الحسين للمؤتمرات) (سابقاً).
- عضو مجلس ادارة شركة عمان للتنمية (نادي ديونز) (سابقاً).
- نائب رئيس مجلس ادارة شركة سيدار للاستثمار (سابقاً).
- رئيس هيئة المديرين لشركة شرق عمان للاسكان والتطوير (سابقاً).
- نائب رئيس مجلس ادارة شركة اعمار للتطوير العقاري (سابقاً).
- رئيس هيئة مديري شركة ربوع الاردن للتطوير العقاري (سابقاً).
- عضو مجلس ادارة شركة اعمار الاسلامية للتأجير والاستثمار (سابقاً).
- عضو مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (سابقاً).
- رئيس مجلس ادارة شركة روابي الديرة للاستثمار (سابقاً).
- رئيس هيئة المديرين لشركة الساقى للاستثمار (سابقاً).
- رئيس هيئة المديرين لشركة ابراج اعمار للادارة والاستثمار (سابقاً).
- عضو هيئة المديرين لشركة التعاون المالكة لفندق (اوركس العقبة) (سابقاً).
- نائب رئيس مجلس ادارة شركة البسفور للاستثمار (تركيا) (سابقاً).

الخبرات الوظيفية:

- مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الاراضي (سابقاً).
- مدير عام شركة البداد القابضة (سابقاً).
- مدير عام شركة اعمار للتطوير العقاري والاستثمار العقاري (سابقاً).
- مدير الاستثمارات والمدير التنفيذي في شركة جنرال مديترانتان الاردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق لوريال (سابقاً).
- مدير العلاقات العامة لشركة الاوسط (سابقاً).

2- المهندس مازن بشير حسن الصباغ.
المنصب: نائب رئيس مجلس الإدارة.
تاريخ الميلاد: 1951
الجنسية: اردنية.
المؤهل العلمي: بكالوريوس هندسة ميكانيكية (قسم الانتاج والتصميم الهندسي).

عضوية مجالس ادارة اخرى:
- عضو مجلس ادارة شركة اركان للمقاولات الانشائية والتعهدات التعدينية.

الخبرات الوظيفية:

- مصفاة البترول الاردنية (1977 – 1981).
- 1- مساعد مهندس ورشة عمل.
- 2- مهندس مشاغل (الاشراف والتخطيط والتحكم بفعاليات ورشة العمل).
- 3- مهندس مشاغل ميكانيكية.
- المدير العام ومدير الانتاج للشركة العربية للانابيب وشركة الخرسانة الاردنية (مشروع مشترك لحساب شركة انابيب جونستون البريطانية) (1981 – 1996).
- شركة البشير للانابيب الخرسانية (1996 – 2008).
- شركة العون للمقاولات (2008- للوقت الحالي).
- شركة العون للصناعات الاسمنتية (2008 – للوقت الحالي).

3- السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع.

المنصب: عضو مجلس الإدارة.

تاريخ الميلاد: 1965

الجنسية: اردنية.

المؤهل العلمي: بكالوريوس ادارة اعمال.

عضوية مجالس ادارة اخرى:

- عضو مجلس ادارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات.
- عضو مجلس ادارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات.
- عضو مجلس ادارة غرفة تجارة الاردن.
- عضو مجلس ادارة غرفة تجارة عمان.
- عضو مجلس ادارة مؤسسة المواصفات والمقاييس.
- عضو مجلس ادارة هيئة المحكمين الاردنيين.
- عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين.
- عضو مجلس ادارة مؤسسة المواصفات والمقاييس.
- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوروبيين (JEBA).
- عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء.
- عضو مجلس أمناء نادي الدراجات الملكي الأردني.

- عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وأمانة عمان الكبرى.
- عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان والدفاع المدني للتوعية البيئية.
- عضو مؤسس في الغرفة الفتية العالمية (JCI).
- رئيس مجموعة دراجو الأردن.
- عضو المبادرة الوطنية "فلنزرع بلدنا معاً".
- عضو مجلس إدارة كلية العلوم – الجامعة الأردنية (2010-2011).
- عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2001-2006).
- عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999 – 2004).

الخبرات الوظيفية:

- عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص/ وزارة العمل.
- مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء – المملكة الأردنية الهاشمية.
- عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته/ مؤسسة المواصفات والمقاييس لعام 2014.
- عضو لجنة التوأمة ما بين أمانة عمان والعواصم العالمية (2009 – 2013).
- عضو المجلس التنفيذي لرياضة السيارات (1997- 2004).
- مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات (2003- 2004).
- عضو المجلس الأعلى لرياضة السيارات (1997 – 2004).

4- السيد نادر بديع جميل الصالح.

المنصب: عضو مجلس الادارة

تاريخ الميلاد: 1971

الجنسية: اردنية.

المؤهل العلمي:

- بكالوريوس محاسبة واقتصاد.
- شهادة الزمالة الامريكية لتدقيق الحسابات (CPA).
- شهادة الزمالة الاردنية لتدقيق الحسابات (JCPA).

عضوية مجالس ادارة اخرى:

- عضو مجلس ادارة شركة الصناعات البتروكيماوية الوسيطة المساهمة العامة.
- نائب رئيس هيئة المديرين بشركة شعاع للتداول والاستثمار.
- عضو مجلس ادارة سابق لدى جمعية مدقي الحسابات الاردنية (سابقا).

الخبرات الوظيفية:

- مدير تدقيق ومسؤول دائرة الاستشارات المالية وتقييم الشركات لدى شركة السادة ابراهيم العباسي وشركاه.
- مدير دائرة الاستثمار في شركة العرب للتأمين.
- مدير عام شركة الحكمة للخدمات المالية.
- مدير عام شركة شعاع للتداول والاستثمار.

5- السيد ايمن محمود عبدالله ابو هنيه.

المنصب: عضو مجلس الادارة

تاريخ الميلاد: 1981

الجنسية: اردنية.

المؤهل العلمي:

- بكالوريوس علوم اقتصادية.

- ماستر عقود مالية وبنوك.

الخبرات الوظيفية:

- مدير عام شركة التلال الذهبية للمقاولات.

- شركة المنش للتطوير العقاري.

- استشاري بنك الجزائر الوطني (2002 – 2004).

- خبير اقتصادي دراسة جدوى ومشاريع (2007 – 2012).

- مدير شركة بيلا للاستثمارات – دبي (2009 – 2012).

6- السيد احمد "الشيخ محمد" علي الكساسبة.

المنصب: عضو مجلس الادارة.

تاريخ الميلاد: 1981

الجنسية: اردنية.

المؤهل العلمي:

- بكالوريوس محاسبة – جامعة البلقاء التطبيقية.

- الدبلوم المهني المتخصص للتحليل المالي – معهد الدراسات المصرفية.

- دبلوم محاسبة.

الخبرات الوظيفية:

- مدير عام – شركة ابو خديجة وشريكه للمقاولات.

- محاسب لدى السادة د. نزار الحموز وشركاه (استشارات مالية وضريبية واعداد حسابات).

- مدير مالي واداري – (شركة العون المتطورة للمقاولات ذ.م.م).

- مساعد المدير العام للشؤون المالية والادارية.

الدورات:

- التدريب الميداني – قسم الشؤون المالية /جامعة العلوم والتكنولوجيا.

- التدريب الميداني – قسم المحاسبة كلية الحصن الجامعية.

- دورة محاسبة مقاولات – اكااديمية العفوري.

- دورة ادارة المشاريع باستخدام الحاسوب (بريمافيرا) المستوى الاول.

- دورة التأهيل لامتحان شهادة المحاسب القانوني الاردني JCPA.

7- السيد معتز غالب "محمد أمين" أبو الحسن.

المنصب: عضو مجلس الإدارة

تاريخ الميلاد: 1981

الجنسية: أردنية.

المؤهل العلمي:

- دبلوم إدارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية مع مرتبة الشرف - جامعة كامبريدج البريطانية (2009) .

- دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات - أكاديمية الطيران الملكية الأردنية (2002) .

- شهادة المستوى البرونزي في المبيعات ن أكاديمية فورد ديترويت.

عضوية مجالس إدارة أخرى:

- عضو مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمارات والتطوير العقاري.
- نائب رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية.
- عضو هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمارات العقاري.
- عضو هيئة مديرين شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري.
- نائب رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري.
- نائب رئيس هيئة مديرين شركة التمانم للاستثمار والتطور العقاري.
- عضو مجلس إدارة شركة اليرموك للتأمين (سابقا).

الخبرات الوظيفية:

- مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي (سابقا).
- مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية (سابقا).
- مدير مبيعات المعدات الثقيلة/ شركة عبر العالم – مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير (سابقا).

الدورات:

- دورة نظام الأعمال المتكامل من طلال أبوغزالة للاستشارات.
- دورات تدريبية في جامعة كيس الأمريكية للمعدات الثقيلة.
- دورة إدارة العمليات من المعهد الأوروبي الأردني المتقدم للأعمال.
- دورة تسويق من الجامعة الألمانية الأردنية.
- دورة الاتصال الإداري الفعال من الجامعة الألمانية.
- دورة إدارة الموارد البشرية من الجامعة الألمانية.

موظفو الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية:

#	الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة أخرى
1	عاصم يوسف الدجاني	المدير المالي	2015/04/01	1979	أردني	ماجستير في المحاسبة	15 سنة	لا يوجد
2	ايمان خليل يوسف	امين سر المجلس	2007/04/01	1970	ارمنية	دبلوم	16 سنة	لا يوجد

رابعاً: بيان بأسماء كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم التي تزيد عن 5% من عدد الأوراق المالية المصدرة كما في الجدول أدناه:

اسم المساهم	عدد الأسهم المملوكة كما في 2016/12/31	النسبة	عدد الأسهم المملوكة كما في 2015/12/31	النسبة
السيد محمد يوسف صالح الطراونة	5,428,614	48,277 %	5,039,298	23.565 %
شركة الديرة للاستثمار و التطوير العقاري	1,117,450	9.938 %	0	0
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	645,250	5.738 %	0	0
السادة شركة أولاد سليمان حمود الخالد للتجارة و المقاولات- هيثم الخالد و شركاه	569,541	5.065 %	569,541	5.065 %

خامساً: الوضع التنافسي للشركة:

حيث ان الشركة تتعامل في العقارات وتطورها فان وضع الشركة التنافسي مرتبط بحركة السوق العقاري الحالي علما بان الشركة تقدم للسوق الأردني أسعاراً تنافسية ممتازة في أسعار الفلل.

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين محلياً أو خارجياً:

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً من اجمالي المشتريات و/او المبيعات.

سابعاً: وصف لأية حماية حكومية أو امتيازات أو أية براءات اختراع تتمتع بها الشركة:

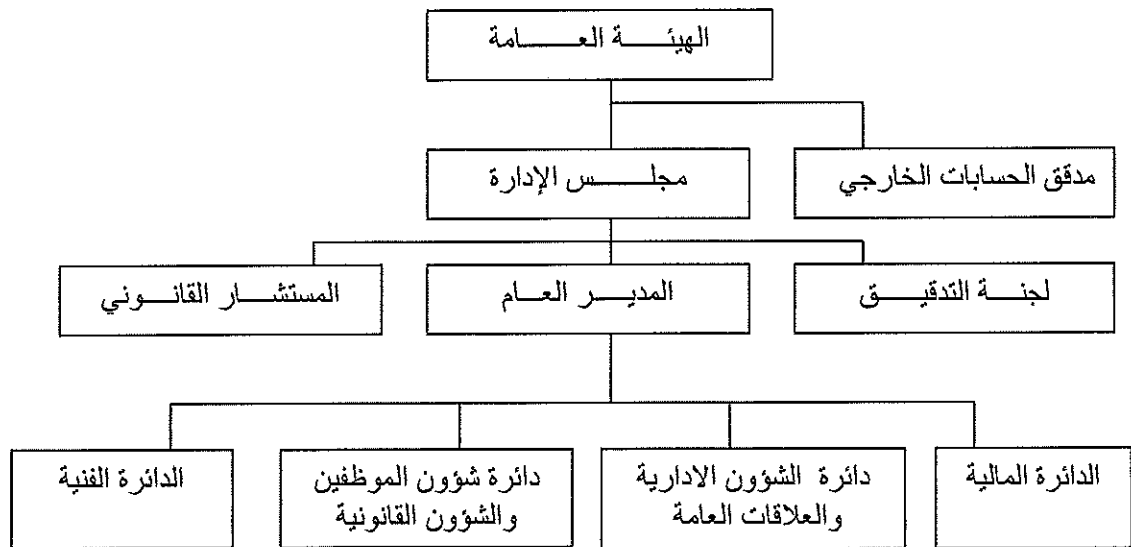
- لا يوجد اي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين او الأنظمة او غيرها.
- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

ثامناً: وصف لأية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة وقدرتها التنافسية:

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

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وبرامج التأهيل والتدريب:

أ- الهيكل التنظيمي للشركة:



ب- عدد موظفي الشركة و فئات مؤهلاتهم:

#	المؤهل العلمي	عدد موظفي الشركة
1	الماجستير	2
2	البكالوريوس	2
2	الدبلوم	1
3	ما دون ذلك	1
	المجموع	6

ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

#	اسم الدورة	عدد الموظفين
1	مؤتمر المعماري الخامس – نقابة المهندسين	1
2	دورة 3ds Max	1
3	ورشة عمل "صكوك الإستثمار الإسلامية"	1

عاشراً: وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة:

لا يوجد مخاطر في الوقت الحاضر.

الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال العام 2016:

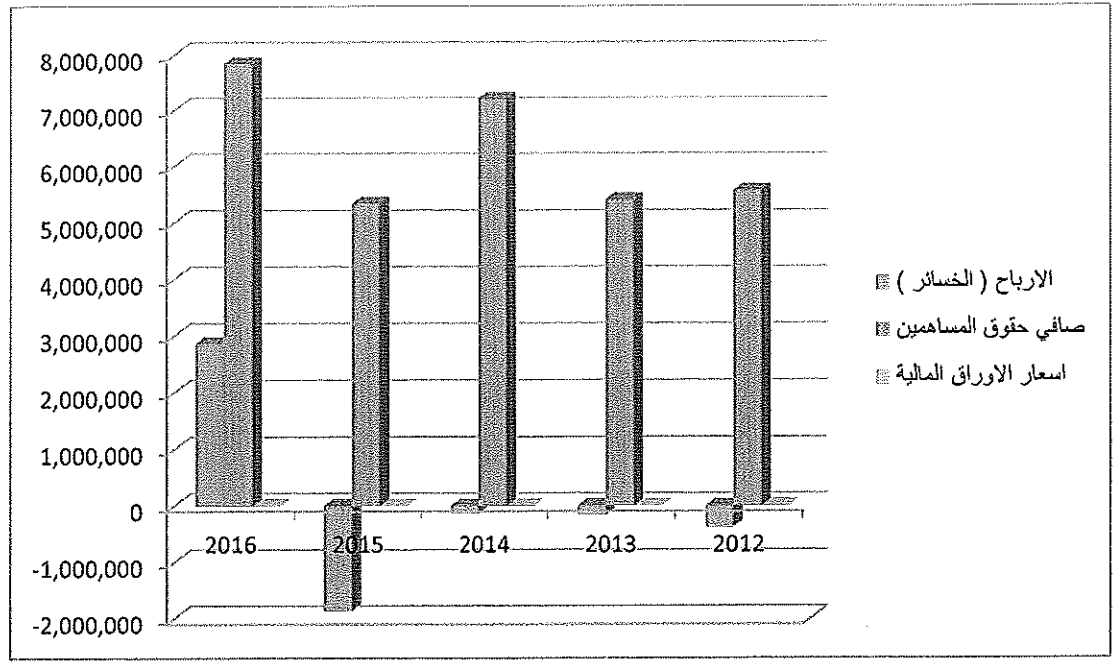
- 1- الانتهاء من تشطيب فيلا رقم (23) مشروع تلال البلوط بكلفة (317,428) دينار.
- 2- بيع قطعة ارض الشركة رقم (227) حوض راس الجندي بسعر (2,681,820) دينار.
- 3- بيع الفيلا رقم (7) الواقعة ضمن مشروع تلال البلوط (غير مشطبة – هيكل) بسعر (310,000) دينار.
- 4- شراء عدد (4,146,600) سهم في شركة الديرة للتطوير العقاري والاستثمارات (10.366%).

الثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة ولم تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة:

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

الثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية:

العام	الإرباح (الخسارة)	الإرباح الموزعة	صافي حقوق المساهمين	أسعار الأوراق المالية
2016	2,868,533	0	7,840,060	0.750
2015	(1,860,761)	0	5,342,720	0.800
2014	(143,322)	0	7,203,481	0.820
2013	(165,867)	0	5,402,157	0.660
2012	(383,973)	0	5,568,024	0.620



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

2015	2016	المؤشرات
-0.17	0.26	عائد السهم الواحد (بالدينار)
%13-	%15	العائد على الاستثمار %
%35-	%37	العائد إلى حقوق المساهمين %
%17-	%26	العائد إلى رأس المال المدفوع %
74%	%0.50	نسبة التداول
71%	0.50 %	نسبة السيولة السريعة
855,005	-1,189,534	صافي رأس المال العامل (دينار)
%0.22	%30	نسبة المديونية لحقوق الملكية
50	0.13	نسبة النقدية للمطلوبات المتداولة

الخامس عشر: التطورات والخطة المستقبلية للشركة للعام 2017 وتوقعات مجلس الإدارة:

- 1- بيع ما تبقى من فيلات مشروع تلال البلوط وعددها (3).
- 2- تطوير وبناء ارض حصلون الشرقي علما بان الشركة قامت بتقديم مخططات مشروع تجاري ومطاعم في القطعة رقم (353) حوض (20 حصلون الشرقي) للسادة امانة عمان.
- 3- فتح التباحث مع شريك استراتيجي لبناء مشروع فيللا في قطعة الارض رقم (264) حوض (20) حصلون الشرقي).

السادس عشر: أتعاب مدققي الحسابات:

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة السادة / غوشه وشركاه (عبدالكريم قنيص) اجازة رقم (496) مبلغ 6,500 دينار يضاف اليها ضريبة المبيعات.

السابع عشر: بيان بعدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم، و من قبل موظفي الإدارة العليا كما في 2016/12/31:

#	الاسم	المنصب	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة في 2016/12/31	عدد الأسهم المملوكة في 2015/12/31
1	ممثل شركة أنتاركتيكا السيد محمد احمد علاوي	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	645250	267611
2	المهندس مازن بشير الصباغ	نائب رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	1000	1000
3	السيد طارق حمدي الطباع	عضو مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	56223	56223
4	السيد ايمن محمود ابو هنية	عضو مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	2000	2000
5	السيد احمد "الشيخ محمد" الكساسبة	عضو مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	1000	0
6	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	1000	0
7	السيد نادر بديع الصالح	عضو مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	1000	1000
8	السيد عاصم يوسف الدجاني	المدير المالي	لا يوجد له أقارب	أردني	-	-
9	السيدة ايمن خليل يوسف ابو جعب	امين سر المجلس	لا يوجد له أقارب	أردني	100	1400

الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة أو من موظفي الإدارة العليا تساهم في رأسمال الشركة:

#	الاسم	اسم الشركة	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة في 2016/12/31	عدد الأسهم المملوكة في 2015/12/31
1	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها محمد احمد العلاوي	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	اردني	1,934,627	1,934,627
2	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات يمثلها طارق حمدي الطباع	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	اردني	4,146,600	0
3	شركة العنان الوسطى للتطوير ويمثلها معتز غالب ابو الحسن	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	اردني	50,000	0

الثامن عشر: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية:

- إن رئيس وأعضاء مجلس الإدارة لم يتمتعوا بأية مزايا أو مكافآت أو نفقات سفر ولا أي مخصصات أخرى خلال عام 2016.
- تقاضى موظفي الإدارة العليا في الشركة رواتب أو مزايا أو مكافآت أو نفقات سفر أو مخصصات أخرى خلال عام 2016 كما يلي:

#	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	اجمالي المزايا السنوية
1	*نضال يحيى السقرات	المدير العام	19600 دينار	400 دينار	13000 دينار	--	33000 دينار
2	عاصم يوسف الدجاني	المدير المالي	10040 دينار	--	--	--	10040 دينار
3	ايمان خليل ابو جعب	امين سر المجلس	10100 دينار	--	--	--	10100 دينار

*منصب المدير العام شاغر اعتبار من تاريخ 2016/5/9.

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة:

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

العشرون: بيان العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس وأعضاء مجلس الإدارة أو موظف أو أقاربهم:

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

الحادي والعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة أو خدمة المجتمع المحلي:

- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.
- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة بورصة عمان:
I- مجلس ادارة الشركة:

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			x	يحدد نظام الشركة عدد أعضاء مجلس الإدارة بحيث لا يقل عدد أعضائه عن خمسة أشخاص ولا يزيد على ثلاثة عشر.	1-1
			x	يتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالاقتراع السري.	1-2
			x	تُثلث أعضاء المجلس على الأقل من الأعضاء المستقلين.	1-3
			x	يسمى عضو مجلس الإدارة الاعتيادي شخص طبيعي لتمثله طيلة مدة المجلس.	3-4
			x	يتم الالتزام بعدم الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي آخر.	5-5
			x	يجب ان يكون عضو مجلس الإدارة مؤهلاً ويتمتع بقدرة كاف من المعرفة بالأمور الإدارية والخبرة وان يكون ملماً بالتشريعات ذات العلاقة وبحقوق وواجبات مجلس الإدارة.	6-6
			x	يعمل مجلس الإدارة على التأكد من توفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لأعضاء المجلس بما يمكنهم من القيام بعملهم والإلمام بكافة الجوانب المتعلقة بعمل الشركة.	9-7
			x	يستعين مجلس الإدارة برأي أي مستشار خارجي على نفقة الشركة شريطة موافقة أغلبية أعضاء المجلس وتجنب تضارب المصالح.	11-8

أ- مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة:

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقاً		×		يضع مجلس الإدارة نظاماً داخلياً يتم مراجعته بشكل سنوي، تحدد بموجبه بشكل مفصل مهام وصلاحيات المجلس ومسؤولياته.	1
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقاً		×		يتضمن النظام الداخلي المهام والصلاحيات والمسؤوليات التالية: وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والإجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميهها وخدمة المجتمع المحلي.	1
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقاً		×		وضع سياسة لإدارة المخاطر التي تواجهها الشركة.	4
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقاً	×			يتم الإعلان مسبقاً عن موعد الإفصاح عن البيانات المالية قبل موعد إعلانها بما لا يقل عن ثلاثة أيام عمل.	6
			×	وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.	7
			×	وضع إجراءات تمنع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.	8
			×	وضع سياسة تفويض واضحة في الشركة يحدد بموجبها الأشخاص المفوضين وحدود الصلاحيات المفوضة لهم.	9
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقاً		×		وضع آلية لاستقبال الشكاوي والاقتراحات المقدمة من قبل المساهمين.	14
			×	إدراج اقتراحات المساهمين الخاصة بمواضيع معينة على جدول أعمال الهيئة العامة بشكل يضمن دراستها واتخاذ القرار المناسب بشأنها خلال فترة زمنية محددة.	14
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقاً		×		وضع سياسة تنظيم العلاقة مع الأطراف ذوي المصالح.	16
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقاً	×			اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.	15
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقاً	×			وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.	17
			×	يتم تقييم ومراجعة أداء الإدارة التنفيذية في الشركة ومدى تطبيقها للاستراتيجيات والسياسات والخطط والإجراءات الموضوعية.	13
			×	تتخذ الخطوات الكفيلة بتحقيق الرقابة الداخلية على سير العمل في الشركة.	12
			×	يتم إنشاء وحدة خاصة للرقابة والتدقيق الداخلي تكون مهمتها التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية والسياسات والخطط والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.	12

ب- اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة:

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئيا	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقا اذا لزم			×	يتم تشكيل عدد مناسب من اللجان حسب حاجة الشركة وظروفها لكي يتمكن مجلس الإدارة من تأدية مهامه بشكل فعال وتحدد تلك اللجان بمهام وفترات وصلاحيات محددة.	7 -1
	×			يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت.	ب/1 -2
	×			يكون تشكيل لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، لا يقل عددهم عن الثلاثة على ان يكون اثنان منهم من الأعضاء المستقلين وان يترأس اللجنة احدهما.	2 -3
	×			تضع كل من اللجنتين بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها.	3 -4
	×			تقدم كل من اللجنتين قراراتهما وتوصياتهما الى مجلس الإدارة وتقرير حول أعمالها الى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.	5 -6
				<u>تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالمهام التالية:</u>	
	×			1- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر. 2- أعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي. 3- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم. 4- أعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها ومراجعتها بشكل سنوي.	ب/1 -7
	×			<u>تتمتع لجنة الترشيحات والمكافآت بالصلاحيات التالية:-</u> 1- طلب اي بيانات او معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق. 2- طلب المشورة القانونية او المالية او الإدارية او الفنية من اي مستشار خارجي. 3- طلب حضور اي موظف في الشركة للحصول على اي ايضاحات ضرورية.	6 -8

2- اجتماعات مجلس الإدارة:

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			×	يتم الإفصاح عن عدد اجتماعات مجلس الإدارة في التقرير السنوي للشركة.	4 -1

3- اجتماعات الهيئة العامة:

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقاً		×		يوجه مجلس الإدارة الدعوة الى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهمين قبل 21 يوما من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع على ان يتم أعداد الترتيبات والإجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك اختيار المكان والزمان.	3 -1
		×		يتم الإعلان عن موعد ومكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولمرتين على الأقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة.	6 -2
	×			يتم الالتزام بعدم إدراج أية مواضيع جديدة في الاجتماع غير مدرجة على جدول أعمال الهيئة العامة المرسل سابقاً للمساهمين	4 -3
	×			يقوم المساهم الراغب بالتشريع لعضوية مجلس الإدارة بإرسال نبذة تعريفية عنه قبل انتهاء السنة المالية للشركة والتي تسبق السنة التي سيعقد فيها اجتماع الهيئة العامة لانتخاب المجلس.	5 -4
	×			يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهم الراغب بالتشريع لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة.	5 -5

4- حقوق المساهمين:
أ- الحقوق العامة:-

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
لم تقم الشركة بتوزيع اية ارباح لغاية تاريخه، وسوف تقوم بتطبيقها لاحقاً	×			يتمتع المساهمون في الشركة بالحقوق العامة التالية: - الحصول على الأرباح السنوية للشركة خلال ثلاثين يوم من صدور قرار الهيئة العامة بتوزيعها.	1- 6
لم تقم الشركة بعمل اية إصدارات جديدة للأسهم لغاية تاريخه، وسوف تقوم بتطبيقها لاحقاً	×			- أولوية الاكتتاب في اية إصدارات جديدة من الأسهم للشركة قبل طرحها للمستثمرين الآخرين.	7
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقاً اذا لزم الامر	×			- اللجوء الى وسائل حل النزاعات بالطرق البديلة بما في ذلك الوساطة والتحكيم نتيجة مخالفة التشريعات النافذة أو النظام الأساسي للشركة أو الخطأ أو التقصير أو الإهمال في إدارة الشركة أو إفشاء المعلومات ذات الطبيعة السرية للشركة.	8
	×			- طلب عقد اجتماع هيئة عامة غير عادي وذلك للمطالبة بإقالة مجلس إدارة الشركة أو ابي عضو فيه للمساهمين الذين يملكون 20% من أسهم الشركة.	11
	×			- طلب إجراء تدقيق على أعمال الشركة ودفاترها، للمساهمين الذين يملكون 10% من أسهم الشركة.	12

ب- الحقوق ضمن صلاحيات الهيئة العامة:-

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			×	تتمتع الهيئة العامة بصلاحيات واسعة وخصوصاً صلاحيات اتخاذ القرارات التي تؤثر على مستقبل الشركة بشكل مباشر ومن ضمنها بيع كامل أصول الشركة أو جزء مهم قد يؤثر على تحقيق أهداف وغايات الشركة.	1- 13

5- الإفصاح والشفافية:-

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			×	تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.	1-1
يقوم مركز إيداع الأوراق المالية بالإفصاح بالنيابة عن الشركة		×		توفر الشركة المعلومات الإفصاحية للمساهمين والمستثمرين بما في ذلك الإفصاحات المتعلقة بتعاملات الأطراف ذوي العلاقة مع الشركة.	2-2
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقاً	×			تقوم الشركة باستخدام موقعها الإلكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات.	4-3
	×			تقوم الشركة بالإفصاح عن سياساتها وبرامجها تجاه المجتمع المحلي والبيئة.	5-4

أ- لجنة التدقيق:-

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			×	يتوفر لدى جميع أعضاء اللجنة المعرفة والدراسة في الأمور المالية والمحاسبية وإن يكون لدى أحدهم على الأقل خبرة عمل سابقة في مجال المحاسبة أو الأمور المالية أو أن يكون حاملاً لمؤهل علمي أم شهادة مهنية في المحاسبة أو المالية أو المجالات ذات العلاقة.	1-1
			×	تضع الشركة جميع الإمكانيات اللازمة تحت تصرف اللجنة بما يمكنها من أداء عملها بما في ذلك الاستعانة بالخبراء كلما كان ذلك ضرورياً.	3-2
			×	تقوم لجنة التدقيق بالاجتماع بمصدق الحسابات الخارجي للشركة دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية أو من يمثلها مرة واحدة على الأقل في السنة.	4-3

ب- مهام لجنة التدقيق:-

الأسباب	لم يطبق	جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			x	تقوم اللجنة بمتابعة مدى تقييد الشركة و التزامها بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية.	4 -1
			x	تقوم اللجنة بمراجعة تعاملات الأطراف ذوي العلاقة مع الشركة والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة قبل إبرامها.	12 -2

ج- مدقق الحسابات الخارجي:-

الأسباب	لم يطبق	جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			x	يمارس مدقق الحسابات الخارجي واجباته لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد على ان لا يتولى الشريك المسؤول في مدقق الحسابات الخارجي تدقيق حسابات الشركة لأكثر من أربع سنوات متتالية ويجوز إعادة تكليفه بتدقيق حسابات الشركة بعد مرور سنتين على الأقل.	2 -1
			x	تلتزم الشركة بان لا يقوم مدقق الحسابات الخارجي بأية أعمال إضافية أخرى لصالح الشركة ك تقديم الاستشارات الإدارية والفنية.	3/ب -2
			x	تلتزم الشركة بعدم تعيين أي من موظفي مكتب مدقق الحسابات الخارجي في الإدارة العليا للشركة الا بعد مرور سنة على الأقل من تركه تدقيق حسابات الشركة.	4 -3

الإقرارات:

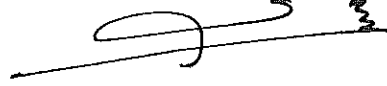
- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية (2017).
- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

نائب رئيس مجلس الإدارة



م. مازن بشير حسن الصباغ

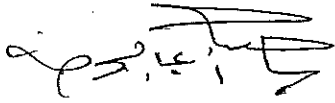
رئيس مجلس الإدارة



محمد احمد محمد علاوي

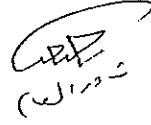
عضو

ايمن محمود عبدالله ابو هنية



عضو

نادر بديع جميل الصالح



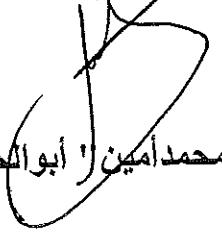
عضو

طارق حمدي "محمد صبري" الطباع



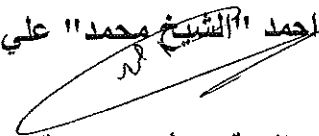
عضو

معتز غالب "محمد امين" أبو الحسن



عضو

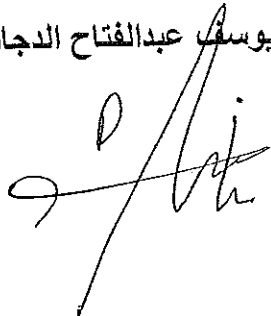
احمد "الشيخ محمد" علي الكساسبة



- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي العاشر عن السنة المالية (2016) لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات.

المدير المالي

عاصم يوسف عبدالفتاح الدجاني



رئيس مجلس الإدارة



محمد احمد محمد علاوي

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

صفحة	فهرس
١ - ٤	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٥ - ٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الدخل الشامل
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٩	قائمة التدفقات النقدية
١٠ - ٢٦	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

هاتف: +962 (6) 5561293

فاكس: +962 (6) 5561204

بريد الكتروني: info@ghosheh.com

الى السادة المساهمين المحترمين

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية ، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ، و أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الاخر .

- استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع

وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فقد اختارت إدارة الشركة قيد استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع في المركز المالي، وفي حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات ، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظراً لأهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.

- استثمار في شركة حليفة

وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتم ادراج الاستثمار في شركة حليفة في بيان المركز المالي بالتكلفة و يتم تعديلها لاحقا لادراج حصة الشركة في الربح او الخسارة و الدخل الشامل الآخر للشركة الحليفة، و نظراً لأهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.

كيفية التعامل مع الامور الاساسية في اعمال التدقيق

- استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع

ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال عن طريق شهادات تسجيل الأراضي و الفلل، حيث وجد تدني بالقيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع، و تم احتساب خسائر تدني للفلل والاراضي التي وجد بها تدني بناء على خبراء العقار المعتمدين في عام ٢٠١٥ تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات ، و تم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة بعد احتساب التدني في عام ٢٠١٥ وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع ، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

- استثمار في شركة حليفة

إن اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال و ذلك عن طريق مطابقتها مع شهادة مركز إيداع الأوراق المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و تم التأكد من قيد حصة الشركة من الربح و الدخل الشامل الآخر للشركة الحليفة من واقع القوائم المالية المدققة للشركة الحليفة و ذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر الاعتراف بالاستثمار في شركة حليفة، و لقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى، حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية ، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى ، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

أمر آخر

كما هو مبين في إيضاح رقم (٦) ان ارض سلطة وادي الاردن - قطعة رقم (٩٥) وبمساحة ٤١,٩٨٠ م^٢ وتقع في منطقة الغور / البحر الميت وهي مسجلة باسم احد اعضاء مجلس الادارة السابقين حيث قام عضو مجلس الادارة السابق بمخاطبة سلطة وادي الاردن بخصوص تحويلها باسم الشركة، الا انه لم تتم الموافقة على نقل الملكية وفقا لكتاب سلطة وادي الاردن المؤرخ في ٢٤ اذار ٢٠١١ حيث ان قانون سلطة وادي الاردن يحظر تسجيل الاراضي بأسماء الشركات بل بأسماء افراد، ويتاريخ ٢١ نيسان ٢٠١٦ قام العضو السابق بالتنازل لرئيس مجلس الادارة السابق ورئيس مجلس الادارة الحالي وبنفس التاريخ تم عمل إقرار وتعهد من قبل رئيس مجلس الادارة السابق بالتنازل عن قطعة الأرض لصالح الشركة لحين زوال المانع التنظيمي والقانوني، وفي حال بيعها تكون لصالح الشركة.

وبناء على خبراء العقار المعتمدين ان القيمة السوقية لارض سلطة وادي الاردن - المشروع اقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٢٦٨,١٦٤ دينار اردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١٥.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

ان الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينا من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية ، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تتوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد التقارير المالية

مسؤولية المحاسب القانوني

ان هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد ، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، فاننا نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق ، بالإضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظرا لان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

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

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم ثيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم ثيقن جوهري ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية ، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.

غوشة وشركاه
عبد الكريم قنيس
إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

٢٠ آذار ٢٠١٧



شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

الموجودات	ايضاح	٢٠١٦	٢٠١٥
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	٤	٥٦,٦٣٤	٣٣,٣٢٦
فلل معدة للبيع	٥	١,٨٤٧,٦٨٤	٢,٠١٩,٨٦٠
إستثمارات في أراضي	٦	٩,١٥٥,٩٧١	١١,١٠٢,٣٨٣
مشاريع تحت التنفيذ		٤٤,٠٠٠	-
شيكات برسم التحصيل - طويلة الأجل		١٤٢,٨٠٠	٨٧,٥٠٠
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر		١٩٥,٠٠٠	-
استثمار في شركة حليفة	٧	٦,٣٤٢,٨٥٩	-
مجموع الموجودات غير المتداولة		١٧,٧٨٤,٩٤٨	١٣,٢٤٣,٠٦٩
موجودات متداولة			
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	٨	٥,٤٨٤	١,١٣١
مدينون وشيكات برسم التحصيل		٨٠٢,١٨٧	٢٣٩,٥٨٠
مستودع مشروع تلال البلوط	٩	٣٥,٢٢٣	٣٧,٣٣٢
نقد وما في حكمه	١٠	٣٠٠,٤١٤	٥٨٨,٧٣٦
مجموع الموجودات المتداولة		١,١٤٣,٣٠٨	٨٦٦,٧٧٩
مجموع الموجودات		١٨,٩٢٨,٢٥٦	١٤,١٠٩,٨٤٨

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي (يتبع)

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦		حقوق الملكية و المطلوبات
			حقوق الملكية
١١,٥٨١,٣٤٢	١١,٥٨١,٣٤٢		رأس المال المصرح به
١١,٢٤٤,٦٤٦	١١,٢٤٤,٦٤٦	١	رأس المال المدفوع
٢,٠٢٥	٢٨٨,٨٧٨	١٢	إحتياطي إجباري
٦,١١١	٦,١١١	١٢	إحتياطي إختياري
-	(٣٨٥,٥٦٣)		حصة الشركة من صافي القيمة العادلة لشركة حليفة
-	١٤,٣٧٠		إحتياطي القيمة العادلة
(٥,٩١٠,٠٦٢)	(٣,٣٢٨,٣٨٢)		خسائر متراكمة
٥,٣٤٢,٧٢٠	٧,٨٤٠,٠٦٠		مجموع حقوق الملكية
٨,٧٥٥,٣٥٤	٨,٧٥٥,٣٥٤	١١	أمانات معلقة على شرط
			المطلوبات
			مطلوبات متداولة
١١,٧٧٤	٢٧,٤٧٨	١٣	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
-	٣٤٧,٩٦٧	١٤	دائنون وشيكات آجلة
-	٩٣٣,٩٢٥		ذمم تمويل على الهامش
-	٣٥٢,٩٩٨		دفعات مقبوضة مقدما من العملاء
-	٦٧٠,٤٧٤	١٥	بنك دائن
١١,٧٧٤	٢,٣٣٢,٨٤٢		مجموع المطلوبات المتداولة
١٤,١٠٩,٨٤٨	١٨,٩٢٨,٢٥٦		مجموع حقوق الملكية و المطلوبات

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	ايضاح	
-	٢,٩٩١,٨٢٠		المبيعات
-	(٢,٤١٨,٦٦١)		تكلفة المبيعات
-	٥٧٣,١٥٩		مجمل الربح
(١١٧,١٨٨)	(٢٦١,٨٠٩)	١٦	مصاريف ادارية وعمومية
(٣٥٢)	(٢٥,٤٧٤)		مصاريف مالية
-	(٤٧,٤٢٧)		مصاريف تمويل على الهامش
-	٢,٦٢٢,٧٠٩		حصة الشركة من صافي حقوق ملكية لشركة حليفة
(٦٨٠,٤٢٨)	-	٦	مخصص تدني استثمارات في اراضي
(١,٠٦٨,٥٥٤)	-	٥	مخصص تدني فلل معدة للبيع
٥,٧٦١	٧,٣٧٥		ايرادات ومصاريف اخرى
(١,٨٦٠,٧٦١)	٢,٨٦٨,٥٣٣		ربح / (خسارة) السنة
-	-		الدخل الشامل الاخر :
-	١٤,٣٧٠		التغير في احتياطي القيمة العادلة
-	(٣٨٥,٥٦٣)		حصة الشركة من صافي القيمة العادلة لشركة حليفة
(١,٨٦٠,٧٦١)	٢,٤٩٧,٣٤٠		اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-		ربح / (خسارة) السهم:
(٠,١٦٥)	٠,٢٥٥		ربح/ (خسارة) السهم دينار / سهم
١١,٢٤٤,٦٤٦	١١,٢٤٤,٦٤٦		المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الشرايع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

رأس المال	احتياطي إيجابي	احتياطي إختياري	احتياطي القيمة العادية	القيمة العادية لشركة خليفة	خسائر متراكمة	المجموع
١١,٢٤٤,٦٤٦	٢,٠٢٥	٦,١١١	-	-	(٤,٠٤٩,٣٠١)	٧,٢٠٣,٤٨١
-	-	-	-	-	(١,٨٦٠,٧٦١)	(١,٨٦٠,٧٦١)
١١,٢٤٤,٦٤٦	٢,٠٢٥	٦,١١١	-	-	(٥,٩١٠,٠٦٢)	٥,٣٤٢,٧٢٠
-	-	-	١٤,٣٧٠	(٣٨٥,٥٦٣)	٢,٨٦٨,٥٣٣	٢,٤٩٧,٣٤٠
-	٢٨٦,٨٥٣	-	-	-	(٢٨٦,٨٥٣)	-
١١,٢٤٤,٦٤٦	٢٨٨,٨٧٨	٦,١١١	١٤,٣٧٠	(٣٨٥,٥٦٣)	(٣,٣٢٨,٣٨٢)	٧,٨٤٠,٠٦٠

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٥
الدخل الشامل للسنة
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
الدخل الشامل للسنة
المحول الى الاحتياطي الاجباري
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	
		الأنشطة التشغيلية
		ربح / (خسارة) السنة
		تعديلات على ربح / (خسارة) السنة:
		استهلاكات
		مخصص تدلي استثمارات في اراضي
		مخصص تدلي فلل معدة للبيع
		مصاريف مالية
		ارباح بيع ممتلكات ومعدات
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
		مدينون وشيكات برسم التحصيل
		فلل معدة للبيع
		مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
		مستردع مشروع تلال البلوط
		مشاريع تحت التنفيذ
		دائنون وشيكات اجلة الدفع
		مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
		دفعات مقبوضة مقدماً من العملاء
		النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		مصاريف مالية
		صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الإستثمارية
		شراء ممتلكات ومعدات
		المتحصل من الممتلكات والمعدات
		استثمار في شركة حليفة
		استثمارات في اراضي
		موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الانشطة التمويلية
		بنك دائن
		ذمم تمويل على الهامش
		صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
		صافي التغير في النقد وما في حكمه
		النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
		النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الاردني)

١- التكوين والنشاط

تأسست الشركة وسجلت كشركة ذات مسؤولية محدودة في وزارة الصناعة والتجارة لدى مراقب الشركات بتاريخ ١٥ تموز ٢٠٠٤ تحت رقم (٩٠١٧) وقد تم تحويل صفة الشركة القانونية إلى شركة مساهمة عامة وتسجيلها تحت الرقم (٤١٧) بتاريخ ١٨ أيلول ٢٠٠٦. وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي بتاريخ ٦ آذار ٢٠٠٨ على تخفيض رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع من (٢٠) مليون دينار اردني ليصبح (٦) مليون دينار اردني وعلى أن يتم قيد مبلغ التخفيض في رأس المال والبالغ (١٤) مليون دينار اردني في حساب "امانات معلقة على شرط" لصالح المساهمين وذلك استناداً الى قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية أرقام (٢٠٠٧/٧٠٨) و (٢٠٠٨/٢٧) والمتخذين في الجلستين المنعقدتين بتاريخ ١٣/١٢/٢٠٠٧ و ٢٢/١/٢٠٠٨ على التوالي، ويحيث يحظر التصرف بقيمة هذه الامانات الناتجة اصلاً عن تقييم اراضي الشركة عند تحويل صفتها القانونية من شركة ذات مسؤولية محدودة الى شركة مساهمة عامة حيث تتحقق لصالح المساهمين كزيادة في رأس المال عند بيع الاراضي ذات العلاقة وبعد موافقة هيئة الأوراق المالية على ذلك .

بناء على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ ٢١ نيسان ٢٠١١، فقد تقرر زيادة رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بمبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار اردني عن طريق توزيع المبلغ الذي تحقق من خلال بيع الاراضي المسجلة تحت بند "امانات معلقة على شرط" ونسبة (٥٥%) من رأسمال الشركة كأسهم مجانية على مساهمي الشركة، وقد وافقت هيئة الأوراق المالية على الزيادة بكتابها رقم ٣٠٠٣/١/٢ بتاريخ ٢٦ تشرين الأول ٢٠١١ وبالتالي اصبح رأسمال الشركة بعد هذه الزيادة مبلغ ٩,٣٠٠,٠٠٠ دينار اردني.

بناء على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ ٢٢ آذار ٢٠١٤ فقد تقرر زيادة رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بمبلغ ٢,٢٨١,٣٤٢ دينار اردني عن طريق توزيع المبلغ الذي تحقق من خلال بيع الاراضي المسجلة تحت بند "امانات معلقة على شرط" ونسبة (٢٤,٥%) من رأسمال الشركة كأسهم مجانية على مساهمي الشركة، وقد وافقت هيئة الأوراق المالية على تسجيل اسهم الزيادة في رأس المال بمبلغ ١,٩٤٤,٦٤٦ دينار اردني بموجب اجتماع مفوضي هيئة الأوراق المالية في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٧ اب ٢٠١٤، وذلك عن طريق رسملة مبلغ الاراضي المباعة من حساب الامانات والمنقول ملكيتها اصولياً والمقبوض ثمنها والبالغة ١,٩٤٤,٦٤٦ دينار اردني وتوزيعها كأسهم مجانية على مساهمي الشركة كل بنسبة مساهمته في رأس المال، وتأجيل الاكتتاب بمبلغ ٣٣٦,٦٩٦ دينار اردني لكونها مبيعات اجلة تمت بموجب شيكات لم يتم تحصيلها بالكامل وسوف يتم العمل على الاكتتاب بها عند الانتهاء من السداد الكامل، كما وافقت وزارة الصناعة والتجارة على زيادة رأس المال المصرح به بمبلغ ٢,٢٨١,٣٤٢ دينار اردني والمدفوع بمبلغ ١,٩٤٤,٦٤٦ دينار اردني بكتابها رقم م ش /٤١٧/١/٤٩٢٢١ بتاريخ ٨ ايلول ٢٠١٤، حيث قد استكملت الاجراءات القانونية لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٨ ايلول ٢٠١٤.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

قررت الشركة في اجتماع الهيئة العامة للشركة غير العادي والمنعقد بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٦ ما يلي :

- ١- تخفيض رأسمال الشركة المصرح به من ١١,٥٨١,٣٤١ دينار اردني ليصبح ١١,٢٤٤,٦٤٦ دينار اردني .
 - ٢- تخفيض رأسمال الشركة المصرح به والمدفوع من ١١,٢٤٤,٦٤٦ دينار اردني ليصبح ٥,٣٣٤,٥٨٤ دينار اردني من خلال اطفاء الخسائر المتراكمة للشركة والبالغة ٥,٩١٠,٠٦٢ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.
 - ٣- اعادة رفع رأسمال الشركة المصرح به ليصبح ١٣,٠٠٠,٠٠٠ دينار اردني من خلال اكتتاب المساهمين الحاليين بمبلغ ٧,٦٦٥,٤١٦ دينار اردني و/او دخول شريك استراتيجي او اكثر للاكتتاب بأسهم الزيادة.
- هذا ولم يتم استكمال الاجراءات القانونية الخاصة بتلك القرارات حتى تاريخ اصدار هذه القوائم المالية.
- تتمثل غايات الشركة الرئيسية في إقامة المشاريع الإسكانية وبيعها، شراء الاراضي والعقارات بقصد الاتجار بها.
- إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

- ٢- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول
- هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها عند اعداد هذه البيانات ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

يسري تطبيقها للفترات السنوية
التي تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠١٨

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الادوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠١٨

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) - إيرادات عقود العملاء

١ كانون الثاني ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الايجازات"

يتوقع مجلس ادارة الشركة ان تطبيق هذه المعايير والتفسيرات خلال الفترات اللاحقة لن يكون له أثر مالي جوهري على البيانات المالية للشركة.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .
لقد تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة، إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:-

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه ، النقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

المستودع

تظهر البضاعة في المستودعات بالتكلفة ، أو صافي القيمة البيعية ، أيهما أقل ، ويتم تحديد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الفلل والأراضي عند توقيع اتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع .

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدّر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص تدني مدينون عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

الذمم الدائنة

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى إنخفاض في قيمتها .
أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فرياً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن الدليل الموضوعي للإنخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية بإستثناء الذمم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات . عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .

يتم الإعراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في قائمة الدخل الشامل المرحلية .

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال قائمة الدخل الشامل المرحلية . إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الإعراف بها مباشرة في قائمة حقوق الملكية .

الغاء الإعراف

تقوم الشركة بإلغاء الإعراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تحول الشركة الأصل المالي ، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي .

المصاريف

يتم إظهار المصاريف في قائمة الدخل وفقاً لطبيعتها والتي تتكون بشكل رئيسي من الرواتب والأجور والإستهلاكات والإيجارات ، ويتم تصنيف وإظهار المصاريف الأخرى كمصاريف إدارية وتشغيلية أخرى .

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

معدل الاستهلاك السنوي

١٠%	الأثاث والديكورات و مكاتب
١٥%	الآت و المعدات
١٠%	الأجهزة مكتبية
٢٠%	أجهزة حاسوب والاتصالات
١٠%	عدد وادوات
١٥%	لوحات إعلانية
١٥%	السيارات
٢٠%	برامج و مواقع إلكترونية

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي المرحلية، مجمل الربح والخسارة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحد منتج للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الإعراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كنتزيل من مخصص إعادة التقييم.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

تصنف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كموجودات مالية - متاحة للبيع ويتم إدراجها بالقيمة العادلة كما تمتلك المجموعة إستثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في (AFS) أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كموجودات مالية متاحة للبيع ومسجلة بالقيمة العادلة، وذلك لاعتقاد الإدارة بإمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للإستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الأرباح والخسائر. في حال إستبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل.

يتم الإعراف بأي إيرادات توزيعات أرباح الإستثمارات - المتاحة للبيع عند نشوء حق للشركة بأستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الإستثمارات.

الإستثمارات في الأراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد إستثماراتها أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الإستثمارات بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد إستثماراتها في الأراضي.

الاستثمار في الشركات الحليفة

ان الشركة الحليفة هي شركة تتمتع المجموعة بتأثير جوهري عليها وهي ليست شركة تابعة أو حصة في شركة ائتلاف . ان التأثير الجوهري هو المقدرة على المساهمة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية للجهة المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

يتم دمج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الحليفة أو شركات الائتلاف في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الإستثمار كمحتفظ به للبيع ، وفي هذه الحالة ، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (٥)، الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية ، يتم ادراج الاستثمار في الشركة الحليفة أو شركة الائتلاف مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً لادراج حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر للشركة الحليفة.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

مشاريع تحت التنفيذ

هي كافة الأصول تحت الإنشاء و التي تقوم المنشأة بالإنفاق عليها حتى يتم التشغيل و جميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج في الميزانية في جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ و عند اكتمال الأصل تتم رسلة كافة النفقات و تحول القيمة كاملة الى بند الأصول الثابتة

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعه من العناصر في مجموعه تنفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم الخدمات ضمن بيئة إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في شراء الاراضي والعقارات وتطويرها والمتاجرة بها بالإضافة الى الاستثمار في الاسهم والسندات وتمارس نشاطها فقط داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

التقاص

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

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات ، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الدخل الشامل.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الاضافات	الإستبعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
٤٤,٦٦٥	٢٠,٠٢٨	-	٦٤,٦٩٣
اثاث وديكورات			
١٣,٣٥٧	-	(٤,٦٥٠)	٨,٧٠٧
الآت و المعدات			
٢٥,٥٩٤	٧,٧٠٧	(٢,٢٣٠)	٣١,٠٧١
أجهزة مكتبية			
٢٩,٣١٩	٣,٥٧٢	-	٣٢,٨٩١
أجهزة حاسوب واتصالات			
٨٧٠	-	-	٨٧٠
عدد وادوات			
٦,٦٧٠	-	-	٦,٦٧٠
لوحات إعلانية			
٤٢,٨٠١	-	-	٤٢,٨٠١
سيارات			
-	٣,١٥٣	-	٣,١٥٣
برامج ومواقع الكترونية			
١٦٣,٢٧٦	٣٤,٤٦٠	(٦,٨٨٠)	١٩٠,٨٥٦
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
٣٧,٩٩٠	٤,٠٥٠	-	٤٢,٠٤٠
اثاث وديكورات			
١٣,٢٣٩	١١٦	(٤,٦٥٠)	٨,٧٠٥
الآت و المعدات			
٢٠,٧٣١	٢,٣٤٣	(٢,٢٣٠)	٢٠,٨٤٤
أجهزة مكتبية			
٢٧,٤١١	١,٠٣٥	-	٢٨,٤٤٦
أجهزة حاسوب واتصالات			
٧٧٠	٥٩	-	٨٢٩
عدد وادوات			
٦,٦٦٥	-	-	٦,٦٦٥
لوحات إعلانية			
٢٣,١٤٤	٣,٠٢٤	-	٢٦,١٦٨
سيارات			
-	٥٢٥	-	٥٢٥
برامج ومواقع الكترونية			
١٢٩,٩٥٠	١١,١٥٢	(٦,٨٨٠)	١٣٤,٢٢٢
مجموع الاستهلاكات			
٣٣,٣٢٦			
القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني			
القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول			٥٦,٦٣٤

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٥- الفلل المعدة للبيع

يتضمن هذا البند قيمة الفلل المعدة للبيع لمشروع تلال البلوط وأن تفاصيل هذا البند كما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
٣,٠٨٨,٤١٤	٢,٠١٩,٨٦٠	الرصيد في بداية المدة
-	(٢٤٩,٥٨٢)	تكلفة فلل مباعه
-	٧٧,٤٠٦	اضافات
(١,٠٦٨,٥٥٤)	-	مخصص تدني فلل معدة للبيع *
٢,٠١٩,٨٦٠	١,٨٤٧,٦٨٤	

- يتضمن رصيد الفلل المعدة للبيع للأراضي المقام عليها الفلل الغير مباعه بمبلغ ٧٧٩,٦٥٩ دينار أردني و هي مقابل أمانات معلقة على شرط (إيضاح - ١١).

* بناء على خبراء معتمدين تبين ان القيمة السوقية للفلل المعدة للبيع اقل من القيمة الدفترية بمبلغ ١,٠٦٨,٥٥٤ دينار اردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١٥.

حيث بلغت القيمة السوقية لاجمالي القطع الخاصة بالفلل المعدة للبيع بناءا على خبراء العقار المعتمدين مبلغ وقدره ٢,٤١٨,٠٥٠ دينار اردني وبلغت القيمة الدفترية لاجمالي القطع الخاصة بالفلل المعدة للبيع مبلغ وقدره ٣,٠٨٨,٤١٤ دينار اردني ، وتم اخذ مخصص التدني حسب كل فيلا.

٦- الاستثمارات في الاراضي

ان تفاصيل الاستثمارات في الاراضي كما يلي :

١- أرض الفحيص - حصلون الشرقي قطعة رقم (٣٥٣) وبمساحة ٨,٢٩٦ م^٢ وتقع الى الجنوب الغربي من ضاحية الفردوس حيث يحظر التصرف بها لمدة خمس سنوات من تاريخ ١٩ أيار ٢٠١١.

٢- أرض الفحيص - حصلون الشرقي قطعة رقم (٢٦٤) وبمساحة ١٠,٣٦٨ م^٢ وتقع الى الجنوب الغربي من ضاحية الفردوس.

٣- أرض وادي السير - الكرسي تتكون من ستة قطع وهي نوات الارقام (١٦٩٢ ، ١٦٩٣ ، ١٦٩٤ ، ١٦٩٥ ، ١٦٩٦ ، ١٦٩٧) وبمساحة اجمالية ١٣,٤٤١ م^٢ وتقع القطع في وادي السير الكرسي.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٤- أرض ناعور زيود وسيل حسيان قطعة رقم (٢٣٢) وبمساحة ١٤١,٤٩٥ م^٢ وتقع في منطقة زيود وسيل حسيان وبناء على خبراء العقار المعتمدين تبين ان القيمة السوقية لأرض ناعور - زيود وسيل حسيان قطعة رقم (٢٣٢) اقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٩٥,٥٠٦ دينار اردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١٥، وتم رهن الاض مقابل تسهيلات بنكية من بنك الاتحاد.

٥- أرض سلطة وادي الاردن - قطعة رقم (٩٥) وبمساحة ٤١,٩٨٠ م^٢ وتقع في منطقة الغور / البحر الميت وهي مسجلة باسم احد اعضاء مجلس الادارة السابقين حيث قام عضو مجلس الادارة السابق بمخاطبة سلطة وادي الاردن بخصوص تحويلها باسم الشركة، الا انه لم تتم الموافقة على نقل الملكية وفقا لكتاب سلطة وادي الاردن المؤرخ في ٢٤ اذار ٢٠١١ حيث ان قانون سلطة وادي الاردن يحظر تسجيل الاراضي بأسماء الشركات بل بأسماء افراد، ويتاريخ ٢١ نيسان ٢٠١٦ قام العضو السابق بالتنازل لرئيس مجلس الادارة السابق ورئيس مجلس الادارة الحالي بنفس التاريخ تم عمل إقرار وتعهد من قبل رئيس مجلس الادارة السابق بالتنازل عن قطعة الأرض لصالح الشركة لحين زوال المانع التنظيمي والقانوني، وفي حال بيعها تكون لصالح الشركة.

وبناء على خبراء العقار المعتمدين ان القيمة السوقية لأرض سلطة وادي الاردن - المشروع اقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٢٦٨,١٦٤ دينار اردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١٥.

٦- أرض ناعور المشقر قطعة رقم (٣) وتقع في قرية المشقر وهي عبارة عن أرض مشتركة حيث أن حصة الشركة تبلغ ٢,٥٧٥ حصة من أصل ٤,٩٤٤، أي ما يعادل ١٢٢,٤٨٧ م^٢ من أصل المساحة الكلية والبالغة ٢٣٥,١٧٥ م^٢ حيث أن هذه القطعة خارج التنظيم.

وبناء على خبراء العقار المعتمدين ان القيمة السوقية لأرض ناعور المشقر قطعة رقم (٣) اقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٣١٦,٧٥٨ دينار اردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١٥.

٧- أرض مشروع تلال البلوط قطعة رقم (٢٢١) وبمساحة ٧٩٩ م^٢ وتقع في منطقة بلال وهي المؤهلة ضمن مشروع تلال البلوط.

- من ضمن الإستثمارات في الأراضي أعلاه مبلغ ٥,٧٠٩,٤٨٤ دينار أردني تمثل أراضي مقابل أمانات معلقة على شرط (إيضاح -١١).

- ان تفاصيل مخصص تدني استثمارات في الأراضي كما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
٩٥,٥٠٦	-	مخصص تدني أرض ناعور - زيود وسيل حسيان قطعة رقم (٢٣٢)
٢٦٨,١٦٤	-	مخصص تدني أرض سلطة وادي الاردن - قطعة رقم (٩٥)
٣١٦,٧٥٨	-	مخصص تدني أرض ناعور - المشقر قطعة رقم (٣)
٦٨٠,٤٢٨	-	

حيث بلغت القيمة السوقية لاجمالي الاستثمارات في الاراضي بناء على خبراء العقار المعتمدين مبلغ وقدره ١٣,٥٨٥,٧٣٣ دينار اردني وبلغت القيمة الدفترية لاجمالي الاستثمارات في الاراضي مبلغ وقدره ١١,٧٨٢,٨١١ دينار اردني وتم اخذ مخصص التدني حسب كل أرض.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٧- الاستثمار في شركة الحليفة

خلال عام ٢٠١٦ تم تملك ما نسبته ١٠% تقريبا من اسهم شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م ونظرا لوجود التأثير الهام والسيطرة الادارية على هذا الاستثمار ووجود اعضاء مجلس ادارة مشتركين مع شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م حيث مجموع ملكية الشركة مع ملكية اعضاء مجلس الادارة تمثل ما نسبته ٤٩% تقريبا من اسهم شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م فإنه حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) قد تم اعتبارها استثمار في شركة حليفة وان تفاصيل هذا الاستثمار كما يلي :

كلفة الاستثمار	٤,١٠٥,٧١٣
الزيادة في حصة الشركة من صافي حقوق ملكية شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م كما في ٣١ / ١٢ / ٢٠١٦	٢,٢٣٧,١٤٦
	٦,٣٤٢,٨٥٩

٨- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الاخرى

	٢٠١٦	٢٠١٥
المصاريف المدفوعة مقدما	٤,٥٩٥	٥٨٣
أمانات ضريبة دخل	٦٣٧	٢٨٨
تأمينات مستردة	١٥٠	١٥٠
ارصدة مدينة اخرى	١٠٢	١١٠
	٥,٤٨٤	١,١٣١

٩- مستودع مشروع تلال البلوط

	٢٠١٦	٢٠١٥
مستودع تلال البلوط ادوات ولوازم صحية	٢٧,١٣٥	٢٩,٢٤٤
مستودع تلال البلوط وحدات تكييف	٨,٠٨٨	٨,٠٨٨
	٣٥,٢٢٣	٣٧,٣٣٢

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٠- النقد وما في حكمه

٢٠١٦	٢٠١٥
٤١٤	٥٩٥
٣٠٠,٠٠٠	١٣٢,٦٦٨
-	٤٥٥,٤٧٣
٣٠٠,٤١٤	٥٨٨,٧٣٦

نقد في الصندوق

نقد لدى البنوك

وديعة- بنك الإتحاد

١١- الأمانات المعلقة على شرط

كما هو مشار في إيضاح رقم (١) فإن هذا البند يمثل أراضي تمتلكها الشركة و هي مشروطة بأن يتم تحويلها إلى حقوق الملكية عند بيعها بعد موافقة هيئة الأوراق المالية عليها و تفصيلها على النحو التالي:

٢٠١٦	٢٠١٥
٨,٣١٢,٩٨٢	٨,٣١٢,٩٨٢
١,٨٢٣,٨٣٩	-
٦,٤٨٩,١٤٣	٨,٣١٢,٩٨٢
٢,٢٦٦,٢١١	٤٤٢,٣٧٢
٨,٧٥٥,٣٥٤	٨,٧٥٥,٣٥٤

رصيد الاراضي غير المباعة بداية المدة

ينزل : الاراضي المباعة خلال السنة

الاراضي غير المباعة نهاية المدة *

رصيد الاراضي المباعة غير المحولة الى رأس المال

* فيما يلي تفاصيل هذا البند :

٢٠١٦	٢٠١٥
٧٧٩,٦٥٩	٨٦٣,٦٧٥
٥,٧٠٩,٤٨٤	٧,٤٤٩,٣٠٧
٦,٤٨٩,١٤٣	٨,٣١٢,٩٨٢

أراضي مقام عليها قلل- إيضاح (٥)

إستثمارات في الأراضي- إيضاح (٦)

١٢- الاحتياطات

الإحتياطي الإجباري

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأئصبة أرباح على المساهمين.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

الإحتياطي الإختياري

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها . وقد قرر مجلس الإدارة عدم اقتطاع أي مبلغ للإحتياطي الاختياري خلال العام من الربح الصافي للشركة . إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٣- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠١٦	٢٠١٥	
١١,٣٤٥	٧,١٧٦	مصاريف مستحقة
٨٨	٨٨	امانات مساهمين
٢٠٠	-	امانات ضريبة دخل
١,١٤٨	-	امانات ضمان اجتماعي
١٤,٦٩٧	٤,٥١٠	ذمم مقاولين
٢٧,٤٧٨	١١,٧٧٤	

١٤- الدائنون والشيكات الاجلة

٢٠١٦	٢٠١٥	
٣٠٠,٠٠٠	-	شيكات اجلة
٤٧,٩٦٧	-	دائنون
٣٤٧,٩٦٧	-	

١٥- البنك الدائن

حصلت الشركة على تسهيلات بنكية من بنك الإتحاد خلال عام ٢٠١٦ على شكل جاري مدين بقيمة ٦٠٠,٠٠٠ دينار اردني وفائدة تبلغ ٩,٢٥% وعمولة ٠,٥% مقابل تأمينات نقدية ورهن عقاري من الدرجة الاولى.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٦- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠١٥	٢٠١٦	
٣٨,٩٩٥	١٠٣,٩٦٤	رواتب وأجور وملحقاتها
١,٤٣٢	٣,١٢١	برق وبريد وهاتف
١,٥٠٤	٨,٥٧٠	مياه وكهرباء
٣٢٢	١,١٩٤	قرطاسية ومطبوعات
٢٦,٥٨٨	٢٤,٧٠١	رسوم واشتراكات ورخص حكومية
١٠,٠٦٥	١٤,٧٠٠	أتعاب مهنية
٤,٠٠٠	٣٨,٧٢٢	إيجار
١,١٥٣	٣,١٩٠	مصاريف سيارات ونقل
٦,٦٧٨	١١,١٥٢	استهلاكات
١٥,٢٧٨	٢٠,٥٣٦	صيانة
٦,٩٢٧	١٤,٤٢٣	دعاية وإعلان
١,٨٢٦	١,١٦٩	نظافة
-	٧,٢٦٦	زراعة وتنسيق
-	٤,٩٠٠	أمن وحماية
٢,٤٢٠	٤,٢٠١	متنوعة
١١٧,١٨٨	٢٦١,٨٠٩	

١٧- ضريبة الدخل

أنهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٤ ، أما بالنسبة لعام ٢٠١٥ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تنتهي إجراءات المراجعة للسجلات المحاسبية للشركة من قبل الدائرة حتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٨ - الادوات المالية

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والاوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والارصدة الدائنة الاخرى.

المستوى الاول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات المالية.

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

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
-	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١٩٥,٠٠٠	-	-	١٩٥,٠٠٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١٩٥,٠٠٠	-	-	١٩٥,٠٠٠	الاخر
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
-	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
-	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
-	-	-	-	الاخر

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وتري ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تدني في قيمتها.

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة وأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠١٥.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وخسائر متراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة لا يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية من خلال إصدارات دين جديدة.

إدارة المخاطر المالية

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

١٩- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠ آذار ٢٠١٧ وتمت الموافقة على نشرها.

٢٠- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٥ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٦.