

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
المساهمة العامة المحدودة

# 16

التقرير السنوي السادس عشر  
لعام 2022

ص.ب 2721 عمان 11821  
المملكة الأردنية الهاشمية  
هاتف: 5545555 فاكس: 5545010  
بريد الكتروني: [info@shira-inv.com](mailto:info@shira-inv.com)  
[www.shira-inv.com](http://www.shira-inv.com)



صاحب الجلالة الهاشمية  
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد  
الامير الحسين بن عبدالله الثاني

## مجلس الإدارة

- السادة شركة انتاركتيكا للتجارة العامة  
ويمثلها السيد محمد احمد محمد العلاوي  
رئيس المجلس
- السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع  
نائب الرئيس
- السادة شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية  
ويمثلها السيد احمد سليمان حمود الخالد  
عضواً
- السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن  
عضواً
- السادة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري  
ويمثلها الانسة رانية خالد موسى حماد  
عضواً
- مدققوا الحسابات: السادة المحاسبون العصريون.  
■ المستشار القانوني:
- 1- السادة محمود النعيمات وخالد الخوالدة لغاية 2022/10/30
- 2- السادة شركة عبيدات لاعمال المحاماة من 2022/11/1

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

يشرفني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة وباسم إدارتها التنفيذية وموظفيها، وإن انتهز هذه الفرصة لأشكركم على ثقتكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي السادس عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في 31 كانون الأول 2022 مرفقاً بها تقرير مدقق الحسابات المستقل.

حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين:

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

- 1- وافقت دائرة مراقبة الشركات على رفع رأسمال الشركة بمبلغ (5,702,000) دينار اردني عن طريق توزيع أسهم مجانية على مساهمي الشركة ومنتظر موافقة هيئة الأوراق المالية.
- 2- بيع آخر فيلا في مشروع تلال البلوط في نهاية عام (2022).
- 3- مجلس الإدارة يدرس خيارات الفرص الإستثمارية المتاحة للشركة.

السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير بخطى ثابتة لا سيما وأن وضع الشركة من أفضل الأوضاع المالية للشركات العقارية في الأردن وتأمل الشركة بعون الله تعالى ودعمكم أن تحقق خلال عام (2023) نقلة نوعية في عملها تمكنها من تحقيق نتائج أفضل لمصلحة المساهمين.

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

راجين من الله النجاح والتوفيق  
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

رئيس مجلس الادارة

محمد احمد العلاوي



مشروع تلال البلوط – منطقة بدر الجديدة

## تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2022 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي.

حضرات السادة والسيدات المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

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

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

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي.
- إقامة وإنشاء المشاريع الإسكانية من قلل و عمارات وغيرها من المشاريع العقارية.
- تملك العقارات بمختلف أنواعها وتطويرها وتنميتها والاتجار بها قبل او بعد تطويرها.
- شراء وبيع واستئجار وتأجير الأراضي واستغلالها وتطويرها للأغراض التي تحقق غايات الشركة.
- استثمار اموالها في الاسهم والسندات والاوراق المالية.

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان في منطقة تلاع العلي - شارع المدينة المنورة - مجمع نور التجاري بناية رقم (269) ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة موظف واحد.

ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (19,791,988) دينار كما في 31 كانون الأول 2022.

ثانياً: أ- الشركات التابعة:

عدد الموظفين	العنوان	نسبة التملك	رأس المال المصرح به والمدفوع دينار	النشاط الرئيسي	المشاريع التي تملكها	الشركة
-	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة مجمع نور التجاري 269 ص.ب 2721 عمان 11821 الأردن هاتف 5545555 فاكس 5545010	%100	15,000	إستثمارات سياحية وزراعية	-	مايوركا للإستثمارات السياحية والزراعية ذ.م.م
151	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	%41.183	40,000,000	إستثمارات عقارية	مشروع قلل الرحمانية بنسبة تملك 49% مشروع شقق الشميساني مشروع شقق الإطلالة مشروع برج الديرة مشروع نادي ديونز	شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م

ب- الشركات الحليفة:  
لا يوجد شركات حليفة.

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها: السيد محمد أحمد العلوي	رئيس مجلس الادارة	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	<p><b>الخبرات الحالية:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- رئيس مجلس ادارة شركة برج الديرة م.خ.</li> <li>- رئيس مجلس ادارة شركة الاطلالة م.خ.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية.</li> <li>- الرئيس التنفيذي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة مابوركا للاستثمارات السياحية والزراعية.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين.</li> </ul> <p><b>الخبرات السابقة:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن م.ع.م.</li> <li>- رئيس مجلس ادارة شركة الائتلاف الاردني لصناعة الحديد والصلب.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفست.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات.</li> <li>- عضو هيئة مديرين شركة أركان للمقاولات الإنشائية والتعهدات التعدينية.</li> <li>- عضو اللجنة التنفيذية لشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية (المالكة لقصر الملك حسين للمؤتمرات).</li> <li>- رئيس هيئة المديرين لشركة شرق عمان للاسكان والتطوير.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.</li> <li>- مدير عام شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة المديرين لشركة ابراج اعمار لادارة المشاريع والاستثمار.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة اعمار الاسلامية للتأجير والاستثمار.</li> <li>- رئيس هيئة مديري شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة البسفور.</li> <li>- مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي.</li> <li>- مدير عام شركة البداد القابضة.</li> <li>- مدير الاستثمارات والمدير التنفيذي في شركة جنرال مديترانتان الاردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق لوريلال.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة البداد للطيران.</li> <li>- نائب رئيس ادارة شركة سيدار للاستثمار.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.</li> <li>- عضو هيئة المديرين شركة التعاون الدولي المالكة لفندق (اوركس العقبة خمس نجوم).</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة عمان للتنمية.</li> <li>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة سيدار للاستثمار.</li> </ul>
السيد طارق حمدي الطباع	نائب رئيس مجلس الادارة	1965	بكالوريوس إدارة أعمال	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس إدارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات.</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات.</li> <li>- رئيس مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة التمانم للاستثمار والتطور العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري.</li> </ul>

<p>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الاردن وغرفة تجارة عمان . - عضو مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس . - عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوربيين (JEB). - عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء. - عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وامانة عمان الكبرى. - عضو مؤسس في الغرفة الفتية العالمية (JCI). - رئيس مجموعة دراجو الاردن. - عضو مجلس إدارة كلية العلوم – الجامعة الاردنية (2010-2011). - عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2001-2006). - عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004). - عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل. - مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء – المملكة الأردنية الهاشمية. - عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته / مؤسسة المواصفات والمقاييس لعام (2014). - عضو لجنة التوأمة ما بين امانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013). - مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات (2003-2004).</p>				
<p>- مدير عام شركة الكويت واسيا القابضة (2014/4- حتى الان). - مدير عام شركة سينار كابيتال للاستشارات الاقتصادية (2010/8 – 2014/4). - مساعد مدير عام شركة المال للاستثمار (2008/1 – 2010/8). - مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1).</p>	<p>بكالوريوس علوم حاسوب/ هندسة ادارة معلوماتية 1994 دبلوم ادارة اعمال</p>	1966	عضو	شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان الخالد
<p>- عضو مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن. - مدير تطوير الأعمال شركة العون المتطورة للمقاولات. - نائب المدير العام شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - عضو مجلس ادارة شركة اليرموك للتأمين. - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي. - مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية. - مدير مبيعات المعدات الثقيلة شركة عبر العالم – مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير.</p>	<p>دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية  دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات</p>	1981	عضو	السيد معتز غالب أبو الحسن
<p>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية. - عضو مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير الدائرة الاستثمارية شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو هيئة ادارية نقابة العاملين في الخدمات العامة والمهن الحرة. - وسيط مالي رئيسي سوق عمان المالي مجموعة العربي للاستثمار (البنك العربي). - وسيط مالي رئيسي سوق عمان المالي شركة الموارد والوساطة المالية (البنك الاستثماري).</p>	<p>بكالوريوس علوم مالية ومصرفية 2004</p>	1982	عضو	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ويمثلها: الانسة رانية خالد حماد

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

#	الاسم	المنصب	تاريخ الميلاد	المؤهل العلمي	الخبرات
1	السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي	1970	بكالوريوس / محاسبة 1992	- رئيس قسم المحاسبة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير مالي شركة الفرح للرعاية الصحية (جويكو). - رئيس قسم الميزانية والتكاليف الشركة الأردنية لإنتاج الأدوية (JPM). - مدير مالي شركة الفيصل للنقل البري/ الإمارات العربية. - المدير المالي مجموعة آل طاهر/ شركة رضوى للدواجن السعودية. - محاسب مكتب البخيت للضرائب والاستشارات المالية.

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

الرقم	الاسم	2021		2022	
		عدد الأسهم كما في 2021/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	نسبة الملكية
1	م. محمد يوسف صالح الطراونة	1,557,243	%14.733	1,592,243	%15.065
2	السيدة ريم سيف الدين موسى أبو زيد	2,250,000	%21.288	2,250,000	%21.288
3	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	1,344,188	%12.718	1,796,688	%16.999
4	شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	968,545	%9.164	983,045	%9.301
5	السيدة لجين خلف علي النوايسه	630,000	%5.961	-	-
6	شركة أولاد سليمان حمود الخالد للتجارة والمقاولات- هيثم الخالد وشركاه	535,341	%5.065	535,341	%5.064

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

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

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

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

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

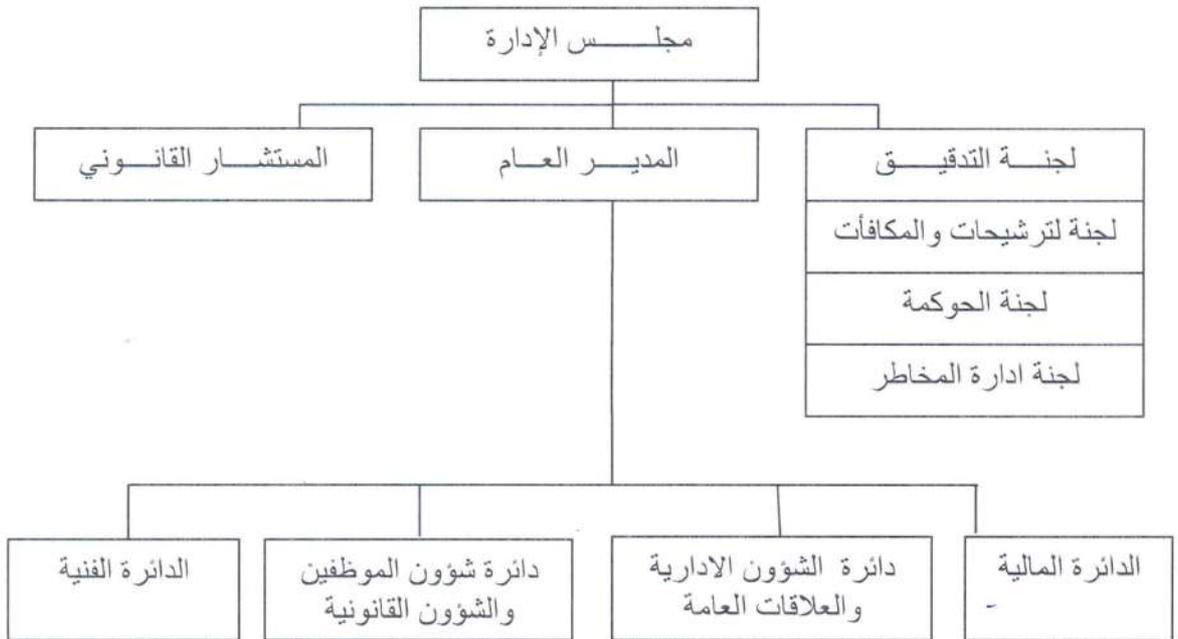
ب- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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

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

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولي على الشركة.

تاسعاً: أ- الهيكل التنظيمي لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات.



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

الرقم	المؤهل العلمي	العدد
1	ماجستير	1
	المجموع	1

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

## عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

### • المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات

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

### • المخاطر الطبيعية

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

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

- 1- وافقت دائرة مراقبة الشركات على رفع رأسمال الشركة بمبلغ (5,702,000) دينار أردني عن طريق توزيع أسهم مجانية على مساهمي الشركة ومنتظر موافقة هيئة الأوراق المالية.
- 2- بيع آخر فيلا في مشروع تلال البلوط في نهاية عام (2022).
- 3- مجلس الإدارة يدرس خيارات الفرص الإستثمارية المتاحة للشركة.

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

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

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

البيانات	2022	2021	2020	2019	2018
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل	(4,286,697)	2,983,200	(409,744)	(446,365)	(339,755)
الأرباح الموزعة	-	-	-	-	-
صافي حقوق المساهمين -	12,502,218	13,824,588	9,266,947	9,676,691	7,469,862
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0.77	0.95	0.82	0.72	0.94

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

المؤشرات	2021	2022
العائد على الاستثمار %	15.2%	0.221%
العائد إلى حقوق المساهمين %	23.5%	0.350%
العائد إلى رأس المال المدفوع %	31.1%	0.413%
نسبة التداول	2.043%	0.962%
نسبة السيولة السريعة	2.003%	0.933%
نسبة المديونية لحقوق الملكية	27.2%	0.877%
نسبة النقدية للمطلوبات المتداولة	0.003	0.029

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

- 1- تنويع الاستثمارات في محفظة شركة الشراع من الاسهم.
- 2- البحث عن فرص استثمار وتطوير للاراضي والعقارات.

**السادس عشر: أتعاب التدقيق:**

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة السادة المحاسبون العصريون مبلغ (6,500) دينار.

**السابع عشر:**

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

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الاوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2021/12/31	عدد الاوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2021/12/31	عدد الاوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2022/12/31	عدد الاوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2022/12/31
1	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها: السيد محمد احمد العلاوي	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	1,344,188	—	1,796,688	—
2	السيد طارق حمدي الطباع	نائب رئيس المجلس	الأردنية	—	52,846	—	2,846
3	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان الخالد	عضو	الكويتية	455,316	—	455,316	—
4	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ويمثلها: الانسة رانيه خالد حماد	عضو	الأردنية	379,040	—	9,040	—
5	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو	الأردنية	—	1,340	—	1,340

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

\* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة.

**ب- عدد الاوراق المالية المملوكة من اشخاص الادارة العليا التنفيذية:**

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة	
				2021/12/31	2022/12/31
1	السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي	أردني	—	—

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

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

\* لا يوجد أسهم مملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب اشخاص الادارة العليا التنفيذية.

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

الثامن عشر:

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

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	أتعاب واجور	مكافأة	الإجمالي
1	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها: السيد محمد احمد علاوي	الرئيس	5400	—	—	5400
2	السيد طارق حمدي الطباع	نائب الرئيس	5400	—	—	5400
3	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان الخالد	عضو	5400	—	—	5400
4	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ويمثلها: الانسة رانية خالد حماد	عضو	5400	—	—	5400
5	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو	5400	—	—	5400
<b>المجموع</b>						<b>27000</b>

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

الرقم	الإسم	المنصب	الرواتب	بدل مواصلات وهاتف	مكافآت	المجموع
1	السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي	21,586	—	—	21,586
<b>المجموع</b>						<b>21,586</b>

\*منصب المدير العام شاغر منذ 2016/5/9.

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

أ- التبرعات النقدية:

لا يوجد

ب- التبرعات العينية:

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

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

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

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

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

## توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
- 2- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 2022/12/31 والخطة المستقبلية للشركة وإقرارها.
- 3- تلاوة ومناقشة تقرير مدققي الحسابات حول القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات للسنة المنتهية في 2022/12/31.
- 4- المصادقة على القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات للسنة المنتهية في 2022/12/31 وإقرارها وإبراء ذمة رئيس واطعاء مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2023) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 6- اي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة على جدول الاعمال بموافقة ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم، أملين أن يكون عام (2023) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

## مجلس الإدارة

## الإقرارات

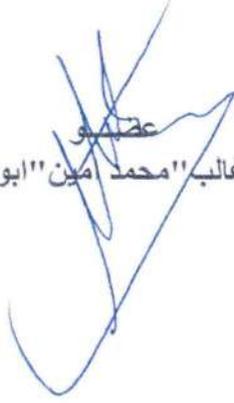
1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

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

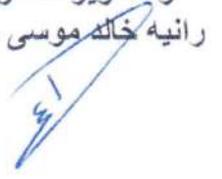
عضو  
ممثل شركة الخزامى للاستثمارات  
العقارية والمالية  
احمد سليمان حمود الخالد



عضو  
معتز غالب "محمد أمين" ابو الحسن



عضو  
ممثل شركة الديرة للاستثمار  
والتطوير العقاري  
رانيه خالده موسى حماد



رئيس مجلس الإدارة  
ممثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة  
محمد احمد محمد العلاوي

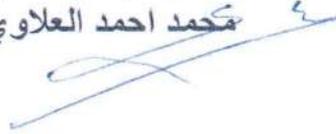


نائب رئيس مجلس الإدارة  
طارق حمدي "محمد صبري" الطباع

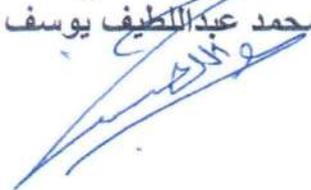


3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2022).

رئيس مجلس الإدارة  
محمد احمد العلاوي



المدير المالي  
محمد عبد اللطيف يوسف



## تقرير حوكمة الشركات

### مقدمة:

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

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

### تشكيل مجلس الادارة:

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

### مهام ومسؤوليات مجلس الادارة:

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

### سياسية الافصاح:

تقوم الشركة بالافصاح حسب تعليمات هيئة الاوراق المالية.

### سياسية تجنب تعارض المصالح:

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

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

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد طارق حمدي الطباع	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية	حالية	غير تنفيذي	مستقل
السيد معتز غالب ابو الحسن	حالية	غير تنفيذي	مستقل

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

اسم العضو	اسم الممثل	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	السيد محمد احمد العلوي	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	الانسة رانيه خالد حماد	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية	السيد احمد سليمان الخالد	حالية	غير تنفيذي	مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المنصب
السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي

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

الاسم	عضويات مجالس الادارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت
الاسم	الشركة
السيد طارق حمدي الطباع	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
السيد معتز غالب ابو الحسن	شركة حديد الاردن من 2022/8/14

و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:  
السيدة ايمان خليل ابو جعب.

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة:

- 1- لجنة التدقيق.
- 2- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- 3- لجنة الحوكمة.
- 4- لجنة ادارة المخاطر.

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

الاسم	الصفة	المؤهلات العلمية	الخبرات
السيد طارق حمدي الطباع	رئيس اللجنة	بكالوريوس إدارة أعمال 1988	- امين صندوق غرفة تجارة عمان 2007 – 2011. - امين صندوق غرفة تجارة الاردن 2007 – 2011. - رئيس اللجنة المالية – مسجد الطباع.
السيد احمد سليمان الخالد	عضو	بكالوريوس علوم حاسوب تخصص هندسة ادارة معلوماتية دبلوم /ادارة اعمال	- مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1).
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضو	دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية  دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات	- نائب مدير عام / شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البتروولية. - مدير تطوير الأعمال / شركة العون المتطورة للمقاولات. - مساعد المدير العام للعمليات/ شركة رم للغازات الصناعية. - رئيس لجنة الادارة/ شركة حديد الاردن - الرئيس التنفيذي/ شركة حديد الاردن

ط- اسم رئيس واعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافات، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر:

1- لجنة الترشيحات والمكافات:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
الانسة رانيه خالد حماد	عضواً

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
الانسة رانيه خالد حماد	عضواً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
السيد محمد عبداللطيف يوسف/ المدير المالي	عضواً

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

1- لجنة التدقيق:

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

الاجتماع الرابع 2022/10/27	الاجتماع الثالث 2022/7/27	الاجتماع الثاني 2022/4/28	الاجتماع الاول 2022/3/24	الصفة	الاسم
حضور	حضور	حضور	حضور		
√	√	√	√	رئيساً	السيد طارق حمدي الطباع
√	√	√	√	عضوا	السيد احمد سليمان الخالد
√	√	√	√	عضواً	السيد معتز غالب ابو الحسن

2- لجنة الترشيحات والمكافآت: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

3- لجنة الحوكمة: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

4- لجنة ادارة المخاطر: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

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

ل- اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:

بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة (7) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

المجموع	الاجتماع 7		الاجتماع 6		الاجتماع 5		الاجتماع 4		الاجتماع 3		الاجتماع 2		الاجتماع 1		#	العضو
	حضور	غياب														
7	—	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	1	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها السيد محمد احمد العلاوي
7	—	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	2	السيد طارق حمدي الطباع
7	—	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	3	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها السيد احمد سليمان الخالدي
7	—	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	4	السيد معتز غالب ابو الحسن
7	—	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	5	شركة الذيرة للاستثمار والتطوير العقاري ويمثلها الانسة رانيه خالد حماد

رئيس مجلس الادارة

محمد احمد العلاوي

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

صفحة	فهرس
٤ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٦ - ٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٨	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
١٠ - ٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٦ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين  
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وأدائها 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 الاخلاقي 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.

#### فقرة توكيدية

١- كما هو مبين في الايضاح رقم (١١) حول القوائم المالية، فإن هناك شقين للشركة التابعة مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة) تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ دينار اردني، قامت الادارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بإنتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً بأي حال من الأحوال.

٢- كما هو مبين في الايضاح رقم (١١) حول القوائم المالية، فإن هناك اراضي معدة للبيع كلفتها خلال السنة بلغت ٤٠٨,٢٩٠ دينار اردني لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الاراضي والمساحة لصالح للشركة التابعة مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة)، والتي تمثل جزء من قيمة الاراضي المحولة من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الاصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات وشركة بيت التمويل الكويتي - الاردن.

#### امر آخر

تم تزويدنا بالقوائم المالية المدققة من قبل مدقق حسابات آخر للشركة التابعة مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وقد أصدر تقريره غير المتحفظ حولها.

## 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 وأنها لا نقدم رأياً منفصلاً عن الاخر.

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
<p>استثمارات في اراضي عقارات معدة للبيع</p> <p>وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فقد اختارت إدارة الشركة قيد استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع في المركز المالي، وفي حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات، حيث تقوم الإدارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظراً لأهميتها تعتبر أحد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p>استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع</p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال عن طريق شهادات تسجيل الأراضي و الفل، حيث وجد تدني بالقيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع، وتم احتساب خسائر تدني للفلل والاراضي التي وجد بها تدني بناء على تقييم خبراء العقار المعتمدين تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات، وتم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع، ولقد ركزنا ايضاً على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.</p>

## معلومات اخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، 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 جوهرية. وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهرية في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

## مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن القوائم المالية

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

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

ان الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد القوائم المالية الموحدة.

## 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 مستخدمي البيانات المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، 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، نظراً لان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، 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 تيقن جوهرية ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرية، 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 الموحدة 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 شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للشركة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في الفقرة التوكيدية وفترة الامر الاخر.

المحاسبون العصريون

عبد الكريم بنينص

إجازة مزاولة رقم (١٦٦)

Modern Accountants



المحاسبون العصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣٠ آذار ٢٠٢٣

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢١ (معدلة - ايضاح ٣٠)	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
			ممتلكات ومعدات
٢٠,٠٢٧,٦٠٧	٢٠,٥٦٧,٢٨٧	٤	ممتلكات ومعدات
٣,٢٤٥	٦,٤٩١	٥	حق استخدام أصل
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠		موجودات غير ملموسة
٢٧,٦٦١,١٦٨	٢٤,٧١٦,٣٥٤	٦	استثمارات في أراضي
١٧,٢٦٢,٩٦٦	١٧,٠١٦,٥٢٣	٧	مشاريع تحت التنفيذ
١,٠١٠,٤٧٦	٦٣,٠٦٣	٨	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١١٩,٨٩١	٣٠٨,٤٣٠	١٢	شيكات برسم التحصيل وأوراق قبض طويلة الاجل
٦٦,١٦٧,٨٥٣	٦٢,٧٦٠,٦٤٨		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
			مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢,٠٠٧,٩٠١	٣,٧٨٠,٢١٨	٩	مخزون
٣٦٣,٠٣٤	٤٣٠,٧٩٢	١٠	أراضي وعقارات معدة للبيع
١٠,٥٦٧,١٥١	١٦,٧٩٩,٨٥٩	١١	مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض قصيرة الاجل
٨٠٦,٢٦٤	٩٥٥,٦٦١	١٢	نقد وما في حكمه
٤٢٦,٢٣٩	٣٧,٧٩٧	١٣	مجموع الموجودات المتداولة
١٤,١٧٠,٥٨٩	٢٢,٠٠٤,٣٢٧		مجموع الموجودات
٨٠,٣٣٨,٤٤٢	٨٤,٧٦٤,٩٧٥		
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
			رأس المال
١٠,٥٦٩,٤٥٧	١٠,٥٦٩,٤٥٧	١	أسهم مملوكة من شركة تابعة
(٦,٩٦١)	(٢١٠,٧٢٤)	٢٧	إحتياطي إجباري
٨٠١,٥٠٣	٨٠١,٥٠٣	٢٠	إحتياطي إختياري
٦,١١١	٦,١١١	٢٠	إحتياطي القيمة العادلة
(٢٧١,٩٣٢)	(٤١٧,٤٠٣)		أرباح مدورة
١,٤٠٤,٠٤٠	٣,٠٧٥,٦٤٤	١٩	مجموع حقوق المساهمين
١٢,٥٠٢,٢١٨	١٣,٨٢٤,٥٨٨		حقوق غير مسطر عليها
٢٧,٣٩٠,٥٤٠	٣٢,٤٨٠,٨٨٣		مجموع حقوق المساهمين
٣٩,٨٩٢,٧٥٨	٤٦,٣٠٥,٤٧١		

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
 (شركة مساهمة عامة محدودة)  
 قائمة المركز المالي الموحدة (بتبع)  
 كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
 (بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢١ (معدلة - ايضاح ٣٠)	ايضاح	
٦,١٠٢,١٦١	٦,١٠٢,١٦١	١٨	أمانات معلقة على شرط
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
١٣,٤٤٠,٠٥٦	١٠,٣٥٤,٨٢٦	١٤	قروض طويلة الاجل
٦٣,٨٧٩	٦١,٠٣٦	١٧	شيكات آجلة طويلة الاجل
٧,٨١٧,٠٣٤	٩,٢٠٤,٣٠٥	١٥	التزام عقد تأجير تمويلي طويل الاجل
٣,٨٦٣	-	٥	التزامات عقود ايجار طويلة الاجل
٢١,٣٢٤,٨٣٢	١٩,٦٢٠,١٦٧		مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
٢,١٦٧,٠٩١	٢,٨٦٩,٢٢٢	١٦	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٣,٥١٣,٦٣٣	٥,٩٣٢,٩٤٠	١٧	ذمم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة
٣,٥٢٧	٣,٨٦٢	٥	التزامات عقود ايجار قصيرة الاجل
١,١٦٨,٩٩٢	٩٧٣,٤٠٣	١٥	التزامات عقد تأجير تمويلي قصير الاجل
٣,٤١١,٨٦٧	٣,٧٨٣,٩٤٧	١٤	قروض طويلة الاجل - الجزء قصير الاجل
٧٦٧,٤٠١	١,١٥٩,٩٨٢		بنوك دائنة
١١,٠٣٢,٥١١	١٤,٧٢٣,٣٥٦		مجموع المطلوبات المتداولة
٨٤,٧٦٤,٩٧٥	٨٠,٣٣٨,٤٤٢		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الادارة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢١ (معدلة - ايضاح ٣٠)	ايضاح	
٧,٣٧٨,١٧٤	١٤,٥٣٣,٥٣٥	٢١	الإيرادات
(٦,٨٥٥,٠٢٠)	(١٥,١٧٢,٥٩١)	٢٢	تكلفة الإيرادات
٥٢٣,١٥٤	(٦٣٩,٠٥٦)		مجموع الربح / (الخسارة)
(١,٦٠٩,٥٤٠)	(١,١٥٤,٦٥٩)	٢٣	مصاريف إدارية وعمومية
(٧٣,٤٩٤)	(٣٣,٩٣٦)	٢٤	مصاريف بيعية وتسويقية
(١,٥٠٩,٩٠٧)	(١,٠٩٤,٢٦٤)		مصاريف مالية وتمويل على الهامش
-	٦,٩٤٠,١٠٠	٢٥	أرباح ناتجة عن إستحواذ شركة تابعة
(٤٠,٦٠١)	(١٧,٧٠٤)		خسائر متحققة من بيع موجودات مالية لشركة تابعة
(٤٠٢,٧٩٢)	-		مخصص خسائر اراضي معدة للبيع
(٤٢,٣٧٧)	-		مخصص اجازات
(٨٩,٥٠٥)	-		مخصص التزامات محتملة
(٣١,٧٨٠)	(٤٠,١٤١)		رسوم قضايا
(١٨٩,٩٤٤)	-		اثر زيادة نسبة تملك شركة تابعة
(٨٥٩,٣٥٧)	-		مخصص خسائر تدني ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
-	(٧١٥,٣٩١)	٢٦	صافي خسائر مبادلة اصول
(٣,٢٤٦)	(١١,١٩٢)	٥	اطفاء حق استخدام أصل
(٧٠٦)	(١,٣٤٤)	٥	فوائد التزام عقد ايجار
(٤٠,٢٨٣)	(٥٩,٥٩٧)		إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي
(٤,٣٧٠,٣٧٨)	٣,١٧٢,٨١٦		(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
(٦١,٧٩٠)	(١٦٤,٢٨٢)		ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(٤,٤٣٢,١٦٨)	٣,٠٠٨,٥٣٤		(خسارة) / ربح السنة
			يعود الى:
(٢,٠٠٨,٩٩٢)	٥,١١١,٩٢١		اصحاب الشركة الام
(٢,٤٢٣,١٧٦)	(٢,١٠٣,٣٨٧)		حقوق غير مسيطر عليها
(٤,٤٣٢,١٦٨)	٣,٠٠٨,٥٣٤		
(٠,٤٢)	٠,٢٨		(خسارة) / ربح السهم:
١٠,٥٦٩,٤٥٧	١٠,٥٦٩,٤٥٧		(خسارة) / ربح السهم دينار أردني / سهم
			المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢١ (معدلة - ايضاح ٣٠)
(خسارة) / ربح السنة	
	٣,٠٠٨,٥٣٤
	(٤,٤٣٢,١٦٨)
الدخل الشامل الاخر:	
مجموع (الخسارة) / الدخل الشامل المحول الى الارباح المدورة	٣,٠٠٨,٥٣٤
التغير في احتياطي القيمة العادلة	(٣٤٣,٥٥٥)
اجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة	٢,٦٦٤,٩٧٩
يعود الى:	
اصحاب الشركة الام	٤,٧٤٠,٧٧٥
حقوق غير مسيطر عليها	(٢,٠٧٥,٧٩٦)
	٢,٦٦٤,٩٧٩
	(١,٩٠٥,٠٦٣)
	(٢,٣٨١,٦٣٤)
	(٤,٢٨٦,٦٩٧)

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

المجموع	الحقوق غير المسيطر عليها	مجموع حقوق المساهمين	ارباح مدوّرة	احتياطي القيمة		احتياطي اجباري	احتياطي اختياري	اسهم مملوكة من شركة تابعة		رأس المال
				العادلة	القيمة			احتياطي اجباري	شركة تابعة	
٩,٢٦٦,٩٤٦	-	٩,٢٦٦,٩٤٦	(١,٥٢٥,٠٨٥)	(٧٣,٨٤٨)	٦,١١١	٢٩٠,٣١١	-	-	١٠,٥٦٩,٤٥٧	
(٢١٠,٧٢٤)	-	(٢١٠,٧٢٤)	-	-	-	-	-	(٢١٠,٧٢٤)	-	
٣٢,٤٨٠,٨٨٣	٣٢,٤٨٠,٨٨٣	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	(٥١١,١٩٢)	-	-	٥١١,١٩٢	-	-	-	
٤,٧٦٨,٣٦٦	-	٤,٧٦٨,٣٦٦	٥,١١١,٩٢١	(٣٤٣,٥٥٥)	-	-	-	-	-	
٤٦,٣٠٥,٤٧١	٣٢,٤٨٠,٨٨٣	١٣,٨٢٤,٥٨٨	٣,٠٧٥,٦٤٤	(٤١٧,٤٠٣)	٦,١١١	٨٠١,٥٠٣	(٢١٠,٧٢٤)	-	١٠,٥٦٩,٤٥٧	
٢٠٣,٧٦٣	-	٢٠٣,٧٦٣	-	-	-	-	٢٠٣,٧٦٣	-	-	
(٥,٠٩٠,٣٤٣)	(٥,٠٩٠,٣٤٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	
(١,٨٦٣,٥٢١)	-	(١,٨٦٣,٥٢١)	(٢,٠٠٨,٩٩٢)	١٤٥,٤٧١	-	-	-	-	-	
٣٣٧,٣٨٨	-	٣٣٧,٣٨٨	٣٣٧,٣٨٨	-	-	-	-	-	-	
٣٩,٨٩٢,٧٥٨	٢٧,٣٩٠,٥٤٠	١٢,٥٠٢,٢١٨	١,٤٠٤,٠٤٠	(٢٧١,٩٣٢)	٦,١١١	٨٠١,٥٠٣	(٦,٩٦١)	-	١٠,٥٦٩,٤٥٧	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة



شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢١ (معدلة - إيضاح ٣٠)
٣٩٢,٥٨١	٧٦٧,٤٠١
(٢,٧١٣,١٥٠)	١٦,٨٥١,٩٢٣
٢٠٣,٧٦٣	(٢١٠,٧٢٤)
(٥,٠٩٠,٣٤٣)	٣٢,٤٨٠,٨٨٣
١,١٩١,٦٨٢	٨,٩٨٦,٠٢٦
(٤,٢٣٤)	(٤,٥٦٣)
(١,٥٠٩,٩٠٧)	(١,٠٩٤,٢٦٤)
(٧,٥٢٩,٦٠٨)	٥٧,٧٧٦,٦٨٢
٣٨٨,٤٤٢	٣٧,٦٢٩
٣٧,٧٩٧	١٦٨
٤٢٦,٢٣٩	٣٧,٧٩٧
-	٧٥٩,٩٣٠

الانشطة التمويلية
بنوك دائنة
قروض
اسهم مملوكة من شركة تابعة
حقوق غير مسيطر عليها
التزامات عقد تأجير تمويلي
دفعات عقد ايجار
مصاريف مالية مدفوعة وتمويل عالهامش
صافي النقد (المستخدم في) / 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

بنود غير نقدية :

تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ إلى ممتلكات ومعدات

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار أردني 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 برأسمال مصرح ومكتتب به ومدفوع ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار دينار / سهم، وقد تم إعادة هيكلة رأسمالها منذ تاريخ تحولها عدة مرات ليصبح رأسمالها المصرح والمكتتب به والمدفوع ١٠,٥٦٩,٤٥٧ دينار / سهم مقسم الى ١٠,٥٦٩,٤٥٧ سهم بقيمة اسمية دينار اردني للسهم الواحد.

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 والتفسيرات الجديدة والمعدلة

يسري تطبيقها للفتترات السنوية التي

تبدأ من او بعد

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

تصنيف المطلوبات كجارية او غير جارية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ : عقود التأمين والتعديلات على المعيار الدولي للتقارير

المالية رقم ١٧ : عقود التأمين

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

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

الافصاح عن سياسات محاسبية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسات

رقم ٢ المتعلق بالمعايير الدولية للتقارير المالية)

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

الضرائب المؤجلة ذات الصلة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة - (تعديلات على

معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

بيع او مساهمة في الموجودات بين مستثمر وشريكه او مشروع مشترك - (تعديلات على المعيار

الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ و معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨)

غير محدد

تتوقع الادارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق المبدي.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناء على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني.

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة 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: -

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة).

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها .
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها .
- القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر .

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.

عندما نقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة . وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة على مالكي الشركة ومالكي الحصص غير المسيطرة، إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى حدوث عجز في أرصدة الأطراف غير المسيطرة.

حيثما لزم الأمر، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة الأم.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية:

إسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي للشركة
شركة مايوركا للاستثمارات السباحية والزراعية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١٨	١٠٠%	الاستثمار في المشاريع الزراعية والسياحية
مجموعة الــــديرة للاستثمار والتطوير العقاري	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٦	٤١,١٨%	المساهمة بشركات أخرى، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية، إدارة وتملك وإيجار وتأجير المجمعات السكنية والتجارية وتمويل الشركات التابعة والحليفة

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقا بالقيمة العادلة بما في ذلك الارباح او الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعترف بها في بنود الدخل الشامل الاخر والمتركمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم اعادة تصنيف الارباح او الخسائر المتركمة عند استبعاد الاستثمارات الى الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها الى الارباح المستبقاه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر.

يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الارباح، ما لم تمثل ارباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الاخر في الدخل الشامل الاخر ولا يتم اعادة تصنيفها ضمن الربح او الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج اعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، فإن شروطها التعاقدية يجب ان تؤدي الى التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم.

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما اذا كانت الموجودات المعترف بها حديثا تشكل جزءا من نموذج اعمال قائم او انها تعبر عن بداية نموذج اعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج اعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما اذا كانت نماذج الاعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة اي تغيير في نماذج اعمالها.

عندما يتم الغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر، يعاد تصنيف الربح او الخسارة المتركمة المعترف بها سابقا في الدخل الاخر من حقوق الملكية الى الربح او الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الاخر، فلا يتم اعادة تصنيف الربح او الخسارة المتركمة المعترف سابقا في بيان الدخل الشامل الاخر الى الربح او الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

تعرض ادوات الدين التي يتم قياسها لاحقا بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الاخر للانخفاض في القيمة.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

إعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الاعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتبار من اليوم الاول من الفترة المالية الاولى التي تعقب التغيير في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه إعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظرا لعدم وجود تغييرات في نموذج الاعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم إجراء إعادة تصنيف.

انخفاض القيمة

ان المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الادوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

- نقد وارصدة لدى البنوك
- ذمم تجارية مدينة واخرى، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة او الممنوحة المتدنية في قيمتها الائتمانية (والتي سيتم تناولها بشكل مفصل فيما يلي)، يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسارة بقيمة تعادل:

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، اي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة ١) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، اي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار اليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

قامت الشركة باختيار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية والذمم المدينة التجارية والاخرى والمطلوبات من جهات ذات علاقة بمبلغ يعادل قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر هذه الموجودات.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على أنها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعلية للأصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من اجمالي القيمة الدفترية للأصول. بالنسبة لأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الاخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

عند تحديد ما اذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود أو تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفر، بما في ذلك اية معلومات حول توقعات مستقبلية.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على أنها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالإضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة الى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية او المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

#### قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتماب الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن اهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف تستمد هذه المعلومات من النماذج الاحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية الاخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر أي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لأصل المالي. ويشار إليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت ادوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث أو أكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، أو عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية إلى منشأة أخرى. إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات إضافة إلى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. إذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالافتراض المضمن للعوائد المستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة المدينة في الأرباح والخسائر.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، فإن الأرباح أو الخسائر المسجلة سابقاً في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، لا يتم إعادة تصنيفها ضمن بين الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح المستبقاة.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالنقد والأرصدة لدى البنوك، الذمم التجارية المدينة وأخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل وبيان الدخل الشامل الأخر.

تعتبر الشركة أن أداة الدين لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معادلاً لتعريف المفهوم العالمي لفئة الاستثمار.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

يتم عرض مخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة في المعلومات المالية على النحو التالي:

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنوك): كخصم من اجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث ان القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ اعادة التقييم في مخصص اعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الاخر.

الاعتراف بالإيرادات والمصاريف

يتم تحقيق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثقة.

يتم احتساب إيراد الأيجارات على أساس قيمة البديل المقبوض او المتوقع قبضه على اساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الأيجار.

يتم الاعتراف بالمصاريف على اساس الاستحقاق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرات، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف. ان نتائج الاعمال الفعلية من الممكن ان تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عند اعداد البيانات المالية الموحدة قامت الادارة بإتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية الموحدة.

الاحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩

• تقييم نموذج الاعمال:

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس ادائها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما إذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحفوظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان:

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا لموجودات المرحلة ١، أو خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة ٢ أو المرحلة ٣. ينتقل الاصل الى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. وعند تقييم ما اذا كانت مخاطر الائتمان لأي من الموجودات قد ارتفعت بشكل كبير، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمعلومات المستقبلية الموثوقة.

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة:

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداء، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ بعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين ١٢ شهرا الى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، او العكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

• النماذج والافتراضات المستخدمة:

تستخدم الشركة نماذج وافتراضات متنوعة لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وكذلك لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. وينطبق الحكم عند تحديد أفضل النماذج الملائمة لكل نوع من الموجودات وكذلك لتحديد الافتراضات المستخدمة في تلك النماذج، والتي تتضمن افتراضات تتصل بالمحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩  
فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر اهمية على  
المبالغ المعترف بها في البيانات المالية:

- تحديد العدد والوزن النسبي للسيئاريوهات المستقبلية لكل نوع من انواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة  
بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند الى افتراضات  
الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

• احتمالية التعثر:

تشكل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديرا لاحتمالية التعثر عن السداد  
خلال افق زمني معين، ويشمل حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات المتعلقة بالظروف المستقبلية.

• الخسارة عند التعرض:

تعتبر الخسارة عند التعرض تقديرا للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. ويستند الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة  
وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها، مع الأخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الاضافية والتعديلات الائتمانية  
المتكاملة.

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب والإستثمارات 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.

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، يتم تكوين مخصص خسائر ائتمانية  
عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى إحتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

الذمم الدائنة

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

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.

موجودات غير ملموسة

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

مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

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

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

استثمارات في أراضي

الاستثمارات في أراضي هي عبارة عن أراضي يتم اقتناؤها أما لكسب إيرادات إيجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الاعتيادية، ولايستخدم في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية.

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

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

#### عقارات معدة للبيع

يتم الاعتراف بالعقارات المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.

تشمل تكلفة العقارات المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الارض وتكاليف البناء من قبل المجموعة.

تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

#### الجهات ذات العلاقة

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

#### القروض

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

#### تكاليف الاقتراض

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

#### مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

مخصص إجازات الموظفين

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

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس 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 الإستهلاك السنوي	
٢%	الطاقة الشمسية
٩ - ١٥%	الأثاث والديكورات والمزروعات
١٥%	آلات والمعدات
١٠ - ٣٥%	أجهزة حاسوب وبرامج إلكترونية
١٠%	عدد وادوات
٢٠%	برامج ومواقع إلكترونية
٢%	مباني
٢٠%	أدوات ولوازم مطبخ
١٠%	ملاعب ومساح
١٥%	سيارات
١٠%	كرفانات

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 للاسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

### الاستثمار في الشركات الحليفة

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

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

### مشاريع تحت التنفيذ

هي كافة الأصول تحت الإنشاء والتي تقوم المنشأة بالإففاق عليها حتى يتم التشغيل وجميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج في الميزانية في جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ وعند اكتمال الأصل تتم رسلة كافة النفقات وتحول 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 الإعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

### التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعه من العناصر في المجموعة تتفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشارك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشارك 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 الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

#### التفاصيل

يتم إجراء تفاصيل بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التفاصيل 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 ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل.

#### عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم الاعتراف بالإيجارات باعتبارها موجودات حق الاستخدام والالتزامات المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المؤجرة متاحة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الإيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل كلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة عقد الإيجار وذلك للحصول على معدل دوري ثابت للفائدة المستحقة على الرصيد المتبقي من المطلوبات لكل فترة. يحتسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الانتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر، بطريقة القسط الثابت.

تقاس التزامات عقود الإيجار التشغيلية بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية، حيث تخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار. وإذا تعذر تحديد هذا المعدل، يستخدم معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو المعدل على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل والموجودات ذات القيمة المنخفضة على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي و ذلك باستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل هي عقود ايجار لمدة ١٢ شهرا أو أقل.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
بالدينار الأردني

٤- الممتلكات والمعدات

المجموع	كرفانات	سيارات	ملاعب ومساح	أدوات ولوازم مطبخ	مياهي	برلمج ومواقع الكثرفنية	عدد وأدوات	أجهزة حاسوب وبرلمج	آلات ومعدات	ثالث وديكورات ومرزوعات	الطاقة الشمسية	أراضي	٢٠٢٢ التكلفة:
٢٣,٠٢٨,٠٩٧	٣٥,٩١٢	١٤٩,٩٠٩	٧٠٩,٠٧٤	٩٤,٤٦٦	٧,٢٠١,٢٥٦	٤,٥٠٣	١,٧٥٩,٩٣٥	٢٩٣,٣١٣	١٠٧,٥٨٢	١,٨٣٩,٨٦٨	٧٥٩,٩٣٠	١٠,٠٧٢,٣٤٩	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
١٣٣,٨٠٩	-	-	-	١,٥٦٩	١٠,٠٤٠	-	٤١,٠١٣	١,٢٥٠	١٤,١٩٢	٦٥,٧٤٥	-	-	إضافات استحداث
٢٣,١٦١,٩٠٦	٣٥,٩١٢	١٤٩,٩٠٩	٧٠٩,٠٧٤	٩٦,٠٣٥	٧,٢١١,٢٩٦	٤,٥٠٣	١,٨٠٠,٩٤٨	٢٩٤,٥٦٣	١٢١,٧٧٤	١,٩٠٥,٦١٣	٧٥٩,٩٣٠	١٠,٠٧٢,٣٤٩	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٢,٤٦٠,٨١٠	١٢,٣٢٧	٨٩,٠٩٦	٧٥,٣٤٤	٢٩,٠٤٥	٤٨٩,٣٥٨	٣,٤٤١	٨٥٠,٨٢٢	٢٢٧,٢٤٣	٨٨,٦٠٥	٥٨٠,٣٢١	١٥,١٩٨	-	الاستهلاك المتراكم: الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٦٧٣,٤٨٩	١,٥٧٧	٣١,٠٣٥	١٤,١٨١	١٤,٣٥٥	١٤٤,٢٥٥	٢٤٨	٢٧٠,٠٨٨	٤٦,٠٢٩	١١,٣٨٢	١٢٧,٥٨١	٢٢,٧٩٨	-	أستهلاكات استحداث
٣,١٣٤,٢٩٩	١٣,٩٠٤	١١٠,١٢١	٨٩,٥٢٥	٤٣,٤٠٠	٦٣٣,٥٨٣	٣,٦٨٩	١,١٢٠,٩٢٠	٢٧٣,٢٧٢	٩٩,٩٨٧	٧٠٧,٩٠٢	٣٧,٩٩٦	-	الرصيد في ٣١ كانون الأول
٢٠,٢٧,٦٠٧	٢٢,٠٠٨	٣٩,٧٨٨	٦١٩,٥٤٩	٥٢,٦٣٥	٦,٥٧٧,٧١٣	٨١٤	٦٨٠,٠٢٨	٢١,٢٩١	٢١,٧٨٧	١,١٩٧,٧١١	٧٢١,٩٣٤	١٠,٠٧٢,٣٤٩	القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول

شركة الشراع للتطوير العقاري وإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

المجموع	كرفانات	سيارات	ملاعب ومساح	أموات ولوازم مطبخ	مباني	برلمج ومواقع الكترونية	عدد ولوات	جهاز حاسوب وبرلمج	الات ومعدات	اثاث وميكورنات ومزروعات	الطاقة التسمية	أراضي
٢٢,٢٤٥,٧١٣	٣٣,٧١٢	١٣٨,٦٥٩	٧٠٩,٠٧٤	٩٤,٤٦٦	٧,١٩٧,٨٠٧	٣,١٥٣	١,٧٥٩,٩٣٥	٢٩٣,٣١٣	١٠٣,٦١٢	١,٨٣٩,٦٣٣	-	١٠,٠٧٢,٣٤٩
٢٢,٤٥٤	٢,٢٠٠	١١,٢٥٠	-	-	٣,٤٤٩	١,٣٥٠	-	-	٣,٩٧٠	٢٣٥	-	-
٧٥٩,٩٣٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٧٥٩,٩٣٠	-
٢٣,٠٢٨,٠٩٧	٣٥,٩١٢	١٤٩,٩٠٩	٧٠٩,٠٧٤	٩٤,٤٦٦	٧,٢٠١,٢٥٦	٤,٥٠٣	١,٧٥٩,٩٣٥	٢٩٣,٣١٣	١٠٧,٥٨٢	١,٨٣٩,٨٦٨	٧٥٩,٩٣٠	١٠,٠٧٢,٣٤٩
١,٨١٢,٠٩٣	١٠,٨٨٩	٦٩,٨٩٤	٦١,١٦١	١٥,٣٤٧	٣٤٥,٤٠٢	٣,١٥٣	٥٨٦,٨٩٤	١٧٩,٨٥٧	٧٧,٢٥٩	٤٦٢,٣٣٧	-	-
٦٤٨,٧١٧	١,٤٣٨	١٩,٢٠٢	١٤,١٨٣	١٣,٦٩٨	١٤٣,٩٥٦	٢٨٨	٢٦٣,٩٢٨	٤٧,٣٨٦	١١١,٣٤٦	١١٨,٠٨٤	١٥١,١٩٨	-
٢,٤٦٠,٨١٠	١٢,٣٢٧	٨٩,٠٩٦	٧٥,٣٤٤	٢٩,٠٤٥	٤٨٩,٣٥٨	٣,٤٤١	٨٥٠,٨٢٢	٢٢٧,٢٤٣	٨٨,٦٠٥	٥٨٠,٣٢١	١٥١,١٩٨	-
٢,٥٢٧,٢٨٧	٢٣,٥٨٥	٦٠,٨١٣	٦٣٣,٧٣٠	٦٥,٤٢١	٦,٧١١,٨٩٨	١,٠٢٢	٩٠٩,١٠٣	٦٦,٠٧٠	١٨,٩٧٧	١,٢٥٩,٥٤٧	٧٤٤,٧٣٢	١٠,٠٧٢,٣٤٩

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٥- حق استخدام الموجودات / التزامات عقود الإيجار

٢٠٢١	٢٠٢٢	
		حق استخدام الاصل:
٣٣,٥٧٣	٦,٤٩١	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(١١,١٩٢)	(٣,٢٤٦)	مصرف اطفاء حق استخدام موجودات
(١٥,٨٩٠)	-	إستبعاد
٦,٤٩١	٣,٢٤٥	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
		التزام عقود الإيجار:
٣٥,٣٩٠	٧,٣٩٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
١,٣٤٤	٧٠٦	مصرف فوائد التزام عقد ايجار
(١٣,٤٥٤)	(٤,٢٣٤)	المدفوع خلال السنة
(١٥,٨٩٠)	-	إستبعاد
٧,٣٩٠	٣,٨٦٢	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
		والتي منها:
٣,٥٢٧	٣,٨٦٢	التزامات عقد ايجار متداولة
٣,٨٦٣	-	التزامات عقد ايجار غير متداولة
٧,٣٩٠	٣,٨٦٢	

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٦- إستثمارات في أراضي

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٦,٤٦١,٩٥٤	١٧,٧٧٢,٩٤٨	إستثمارات في أراضي بموجب عقود إيجار تمويلي *
-	(٨٥٩,٣٥٧)	مخصص تدني
١٦,٤٦١,٩٥٤	١٦,٩١٣,٥٩١	
٨,٢٥٤,٤٠٠	١٠,٧٤٧,٥٧٧	إستثمارات في أراضي ***
٢٤,٧١٦,٣٥٤	٢٧,٦٦١,١٦٨	

\* إستثمارات في أراضي بموجب عقود استئجار تمويلي

إن تفاصيل الحركة على بند ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي كما يلي:

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

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

\* اراضي مستأجرة تمويلياً خلال السنة

يمثل هذا البند جزء من قيمة الأراضي والتي تم تحويلها لمجموعة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري من شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الاصول المشار اليها في ايضاح رقم (٢٦)، حيث قامت المجموعة بإعادة استئجار هذه الاراضي بموجب عقود تأجير تمويلي مع بنك صفوة الاسلامي وكما هو موضح في ايضاح رقم (١٥).

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

هذا وتتضمن أراضي تم بيعها لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) كما يلي:

- ١- أرض الفحيص - حصلون الشرقي قطعة رقم (٣٥٣) وبمساحة ٨,٢٩٦ م<sup>٢</sup> وتقع الى الجنوب الغربي من ضاحية الفردوس.
- ٢- أرض الفحيص - حصلون الشرقي قطعة رقم (٢٦٤) وبمساحة ١٠,٣٦٨ م<sup>٢</sup> وتقع الى الجنوب الغربي من ضاحية الفردوس.
- ٣- أرض وادي السير - الكرسي تتكون من ستة قطع وهي ذوات الارقام (١٦٩٢, ١٦٩٣, ١٦٩٤, ١٦٩٥, ١٦٩٦, ١٦٩٧) وبمساحة اجمالية ١٣,٤٤١ م<sup>٢</sup> وتقع القطع في وادي السير الكرسي.
- ٤- من ضمن الإستثمارات في الأراضي التي تم بيعها خلال السنة لشركة للإستثمار والتطوير العقاري مبلغ ٣,٤٠٩,٩٠٠ دينار أردني تمثل أراضي مقابل أمانات معلقة على شرط (إيضاح -١٨).

**\*\* المحول من أراضي وعقارات معدة للبيع**

يمثل هذا البند كلفة الأراضي التي تم بيعها من شركة الساقى للإستثمار والتطوير العقاري لصالح شركة الإطلالة للإستثمار والتطوير العقاري (شركات تابعة مملوكة ١٠٠%) بموجب عقد استئجار تمويلي عن طريق بنك صفة الاسلامي. بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستأجرة تمويليا ١٨,٣٥٣,٠٠٩ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠٢١: ١٩,٠٦٠,٧٧٣ دينار أردني والتي تخص الأراضي كما في بداية السنة).

**\*\*\* إستثمارات في أراضي**

ان تفاصيل الحركة على الاراضي كما يلي :

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٨,٢٥٤,٤٠٠	٨,٢٥٤,٤٠٠	الرصيد في بداية السنة
٢,٤٩٣,١٧٧	-	المحول من أراضي وعقارات معدة للبيع
١٠,٧٤٧,٥٧٧	٨,٢٥٤,٤٠٠	الرصيد في نهاية السنة

**٧- مشاريع تحت التنفيذ**

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٣,٤٧١,٧٣٦	١٣,١٥٨,٥٢٣	الرصيد في بداية السنة
٤٤٦,٧١٧	٢٤٦,٤٤٣	إضافات
(٧٥٩,٩٣٠)	-	المحول الى الممتلكات والمعدات
١٣,١٥٨,٥٢٣	١٣,٤٠٤,٩٦٦	الرصيد في نهاية السنة

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

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

تبلغ الكلفة المتوقعة لإنهاء مشروع برج الديرة ١,٥٥٠,٠٠٠ دينار أردني ويتوقع الانتهاء منه خلال سنة ٢٠٢٣.

بلغت القيمة العادلة للمشروع ٢١,٤٥٨,٢٧٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين (٢٠٢١: ١٩,٠٧٣,١٢٥ دينار أردني).

٨- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢١	٢٠٢٢
٦٣,٠٦٣	٦٣,٠٦٣
-	٩٤٧,٤١٣
٦٣,٠٦٣	١,٠١٠,٤٧٦

أسهم غير متوفر لها أسعار سوقية \*  
الاستثمار في البنك الاهلي بأسهم عددها ٨٨٥,٤٣٣ سهم

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٩- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٦,٨١٧	٧٠,٩٣٧	مصاريف مدفوعة مقدما
٨,٢٢٩	١٢,٤٩١	نعم موظفين
٧٩,٩٠٠	١٠٥,٥٣١	تأمينات كفالات
٤٣٩,١٢٩	٦٢٩,٧٤٧	دفعات مقدمة للموردين
٧٦٨,٠٤٢	٥٣١,٠٤٨	أمانات ضريبة الدخل
٤٧٩,٠٩١	٤٧٩,٣١٥	محتجزات
٧,٥٧٤	٧,٥٧٤	دفعات على حساب الإستثمار
١,٩٧٣,٢٤٨	١٤٩,٨٢٢	تأمينات مستردة
٤,٨٢٨	-	أمانات ضريبة مبيعات
٥٩,٩٣١	٦٨,٠٠٧	ارصدة مدينة أخرى
(٤٦,٥٧١)	(٤٦,٥٧١)	مخصص نعم مدينة أخرى
٣,٧٨٠,٢١٨	٢,٠٠٧,٩٠١	

١٠- المخزون

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢١١,٩٨٦	٢٣٧,٧٣٢	طعام وشراب
٢٢٦,٨٩٤	١٣٣,٣٩٠	مواد إنشائية
(٨,٠٨٨)	(٨,٠٨٨)	مخصص تدني بضاعة بطيئة الحركة
٤٣٠,٧٩٢	٣٦٣,٠٣٤	

١١- اراضي وعقارات معدة للبيع

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٤٢,٥٠٩	٢٤٢,٥٠٩	فلل
١٦,٥٦٢,٦٥٦	١٠,٧٣٢,٧٤٠	أراضي*
(٥,٣٠٦)	(٤٠٨,٠٩٨)	مخصص تدني اراضي
١٦,٧٩٩,٨٥٩	١٠,٥٦٧,١٥١	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

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

إن تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٦,٨٦٣,٠٣٧	١٦,٥٦٢,٦٥٦	الرصيد في بداية السنة (الشركة التابعة)
١٣,٨٦٢	٥٧,٣٨٩	تحسينات
(١,٠٣٨,١٣٠)	(١,٠٣٧,٦٣٠)	المحول الى ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
(١,٣٣٧,٧٤٠)	(٢,٣٥٦,٤٩٨)	كلفة أراضي مباحة
-	(٢,٤٩٣,١٧٧)	المحول الى الاستثمارات العقارية
٢,٠٦١,٦٢٧	-	كلفة أراضي مشتركة **
١٦,٥٦٢,٦٥٦	١٠,٧٣٢,٧٤٠	الرصيد في نهاية السنة

\*\* يمثل هذا البند كلفة الأراضي بقيمة ٤٠٨,٢٩٠ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٢٠٢١ : ٢,٠٦١,٦٢٧ دينار اردني) والتي لم يتم التنازل عنها لصالح مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري من قبل شركة الشراع للاستثمار والتطوير العقاري بموجب اتفاقية مبادلة الأصول حيث قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٧ كانون الأول ٢٠٢٠ بتوقيع اتفاقية مبادلة أصول والتنازل عن حصتها البالغة ٤٩% في الشركات الحليفة لصالح شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن التي تملك ما نسبته ٥١% من تلك الشركات، مقابل حصولها على قطع أراضي من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات، على ان يتم نقل ملكية هذه الاراضي خلال عام ٢٠٢٣، قامت المجموعة خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٢ بتوقيع اتفاقية للتنازل عن قطعة ارض من هذه الاراضي بلغت قيمتها ٦١٥,٧٠٧ دينار اردني وذلك مقابل تسوية التزامات قائمة على شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

تفاصيل كلفة الأراضي المشتراة هي كما يلي:

١- ارض ناعور زيود وسيل حسابان قطعة رقم (٢٣٢) وبمساحة ٤١,٤٩٥ م<sup>٢</sup> وتقع في منطقة زيود وسيل حسابان وبناء على خبراء العقار المعتمدين تبين ان القيمة السوقية لارض ناعور زيود وسيل حسابان قطعة رقم (٢٣٢) اقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٩٥,٥٠٦ دينار أردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١٥، وتم رهن الاض مقابل تسهيلات بنكية من بنك الاتحاد.

٢- ارض سلطة وادي الاردن قطعة رقم (٩٥) وبمساحة ٤١,٩٨٠ م<sup>٢</sup> 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، وبتاريخ 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 أردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١٥.

٣- ارض 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<sup>٢</sup> من أصل المساحة الكلية والبالغة ٢٣٥,١٧٥ م<sup>٢</sup> حيث أن هذه القطعة خارج التنظيم.

من ضمن الأراضي أعلاه مبلغ ٢,٢١٨,٣٥٧ دينار أردني تمثل أراضي مقابل أمانات معلقة على شرط (إيضاح -١٨).

بلغت القيمة العادلة للأراضي ١٢,٩٤٥,٦٧٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين (٢٠٢١: ٢١,٤٣٠,٠٩٠ دينار أردني).

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

١٢- مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض

٢٠٢٢	٢٠٢١ (معدلة - إيضاح ٣٠)
٣٩٦,٢١٦	٤٩١,٣٢٧
٢٢٣,٨٣٩	٢٣٠,٤٠٢
٣٠٦,١٠٠	٥٤٢,٣٦٢
١١٩,٨٩١	٣٠٨,٤٣٠
٨٠٦,٢٦٤	٩٥٥,٦٦١

مدينون

شيكات برسم التحصيل

أوراق قبض

ينزل: شيكات برسم التحصيل وأوراق قبض - طويله الأجل

١٣- النقد وما في حكمه

٢٠٢٢	٢٠٢١
٤٠٢,٩٤٩	٣٦,٤٢٤
٩,٠٨٧	-
١٤,٢٠٣	١,٣٧٣
٤٢٦,٢٣٩	٣٧,٧٩٧

نقد لدى البنك

بطاقات ائتمانية

نقد في الصندوق

١٤- قروض

٢٠٢٢	٢٠٢١
١٣,٣٥٥,١٨٤	١٥,٣٤٣,٣٠٦
٢٥٠,٠٠٠	٥٨٧,٥٠٠
٥٣٣,٥٨٩	٩٢١,١١٧
١٤,١٣٨,٧٧٣	١٦,٨٥١,٩٢٣
٣,٧٨٣,٩٤٧	٣,٤١١,٨٦٧
١٠,٣٥٤,٨٢٦	١٣,٤٤٠,٠٥٦

قروض بنك المال الأردني\*

تسهيلات إئتمانية بالمرابحة-بنك الإسلامي الأردني\*\*

تسهيلات إئتمانية بالمرابحة-بنك صفوة الإسلامي\*\*\*

ينزل: الجزء قصير الاجل

الجزء طويل الاجل

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

\* حصلت شركة عمان المتطورة للإستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠١٧ على قرض من بنك المال الأردني بقيمة ١٦,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبفائدة ٦.٥% سنوياً وبدون عمولة وذلك لتمويل شراء قطعة الأرض رقم (١٢٠٠) حوض الغباشة من أراضي جنوب عمان قرية البادودة والمباني المقامة عليها، وهي بكفالة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري ورهن قطعة الأرض، على أن يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٩٠ قسط قيمة كل قسط ٢٣٠,٠٥٠ دينار أردني شاملة الفوائد تم رفع نسبة الفائدة خلال السنة والسنوات السابقة لتصبح ٩%.

حصلت شركة عمان المتطورة للإستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠٢١ على قرض من بنك المال الأردني بقيمة ٧٠٣,٠٠٠ دينار أردني وبفائدة ٤.٧٥% سنوياً وبدون عمولة وذلك لتمويل مشروع الطاقة المتجددة المقام في نادي ديونز السياحي وذلك بكفالة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري. يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٧٨ قسط قيمة كل منها ٩,٠٠٠ دينار أردني بالإضافة الى الفائدة.

\*\* التسهيلات الائتمانية بالمرابحة

٢٠٢١		٢٠٢٢		
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
١٧٣,٩٣٨	٤١٣,٥٦٢	-	٢٥٠,٠٠٠	البنك الإسلامي الأردني
٤٣٩,٢٩٢	٤٨١,٨٢٥	-	٥٣٣,٥٨٩	بنك صفوة الإسلامي
٦١٣,٢٣٠	٨٩٥,٣٨٧	-	٧٨٣,٥٨٩	

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

١٥- التزامات عقد تأجير تمويلي

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

بنك صفوة الإسلامي

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

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

١٦- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١ (معدلة - إيضاح ٣٠)
٦٩٥,٧٣٩	١,٠٢٧,٧٩٠
٤٥٤,٧٤٤	٣٧٤,٠٣٨
٧١٥,٧٢٣	٢٨٢,٠٣٣
٤١٣,٤٢٤	٨٠,١٦٩
٥٥,٧٧٦	٤٨,٩٦٨
١٩٦,٦٤٦	٢١١,٤٤٣
٦,٢٠٠	٣,١٠٠
٤٢,٣٧٧	-
٨٩,٥٠٥	-
٣٤,٠٦٦	-
٣٨,٦٩٦	١٧,٥٣٥
١٢٦,٣٢٦	١١٥,٢٤٢
-	٦,٧٧٣
٢,٨٦٩,٢٢٢	٢,١٦٧,٠٩١

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

١٧- ذمم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة

٢٠٢٢	٢٠٢١ (معدلة - إيضاح ٣٠)	
٢,٥٣١,٤٨٤	١,٧٨٣,٢٤٠	ذمم دائنة
٢,١١٩,٩٦٦	٧٣٤,٤٠٤	ذمم تمويل الهامش
١,٣٤٢,٥٢٦	١,٠٥٩,٨٦٨	شيكات آجلة قصيرة الاجل
٦١,٠٣٦	٦٣,٨٧٩	ينزل: شيكات آجلة طويلة الاجل
٥,٩٣٢,٩٤٠	٣,٥١٣,٦٣٣	

١٨- الأمانات المعلقة على شرط

تمثل الامانات المعلقة على شرط على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٥,٧٠٢,٠٠٠	٥,٧٠٢,٠٠٠	رصيد الاراضي المباعة غير المحولة الى رأس المال
٤٠٠,١٦١	٤٠٠,١٦١	رصيد الاراضي غير المباعة
٦,١٠٢,١٦١	٦,١٠٢,١٦١	

وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي بتاريخ ٦ آذار ٢٠٠٨ على تخفيض رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع من (٢٠) مليون دينار أردني اردني ليصبح (٦) مليون دينار أردني اردني وعلى أن يتم قيد مبلغ التخفيض في رأس المال والبالغ (١٤) مليون دينار أردني اردني في حساب "أمانات 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، وبحيث يحظر التصرف بقيمة هذه الامانات الناتجة اصلا 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.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

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 أردني 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 الاوراق 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 اذار 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 الاوراق المالية على تسجيل اسهم الزيادة في رأس المال بمبلغ ١,٩٤٤,٦٤٦ دينار اردني بموجب اجتماع مفوضي هيئة الاوراق المالية في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٧ اب ٢٠١٤، وذلك عن طريق رسملة مبلغ الاراضي المباعة من حساب الامانات والمنقول ملكيتها اصوليا 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 /١٧/٤٩٢٢١ بتاريخ ٨ ايلول ٢٠١٤. حيث قد استكملت الاجراءات القانونية لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٨ ايلول ٢٠١٤.

بناء على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ ٢١ نيسان ٢٠١٩ فقد تقرر زيادة رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بمبلغ ٢,٦٥٣,١٩٣ دينار أردني عن طريق تحويل رصيد الاراضي المباعة غير المحولة الى رأس المال في الامانات المعلقة على شرط كما ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وقد استكملت الاجراءات بتاريخ ٨ تشرين الأول ٢٠١٩، وبناء على ذلك فقد أصبح رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع يبلغ ١٠,٥٦٩,٤٥٧ دينار أردني مقسم الى ١٠,٥٦٩,٤٥٧ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

#### ١٩- الارباح القابلة للتوزيع

بموجب تعليمات هيئة الاوراق المالية فإن الارباح القابلة للتوزيع هي كما يلي

٢٠٢٢	٢٠٢١ (معدلة - ايضاح ٣٠)	
١,٤٠٤,٠٤٠	٣,٠٧٥,٦٤٤	ارباح مدورة
-	-	ينزل: الارباح المدورة غير المتحققة
١,٤٠٤,٠٤٠	٣,٠٧٥,٦٤٤	ارباح مدورة
١,٤٠٤,٠٤٠	٣,٠٧٥,٦٤٤	الرياح القابل للتوزيع

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٢٠- الاحتياطات

الإحتياطي الإجبّاري (معدّلة - إيضاح ٣٠)

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبه أرباح على المساهمين، هذا وبحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الإحتياطات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجتمعة في حساب الإحتياطي الإجبّاري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

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 بناء على اقتراح مجلس إدارتها. وقد قرر مجلس الإدارة عدم اقتطاع أي مبلغ للإحتياطي الإختياري خلال العام من الربح الصافي للشركة. إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأنصبه أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

٢١- الإيرادات

٢٠٢٢	٢٠٢١ (معدّلة - إيضاح ٣٠)	
٣,٥٣٣,٤٤٣	١١,٣٨٠,٣٥٧	إيرادات مبيعات أراضي
١,٥٦٦,٦٥٨	٢,٠٨٨,٦٩٢	إيرادات مشاريع تطوير أراضي
٢,٢٧٨,٠٧٣	١,٠٦٤,٤٨٦	إيرادات خدمات
٧,٣٧٨,١٧٤	١٤,٥٣٣,٥٣٥	

٢٢- تكلفة الإيرادات

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٣,١٠٠,٦٥٦	١١,٣٩٨,٨٣٢	تكلفة إيرادات مبيعات أراضي
١,٥٦١,٤٥٦	٢,٣٧٩,٥١٧	تكلفة إيرادات مشاريع تطوير أراضي
٢,١٩٢,٩٠٨	١,٣٩٤,٢٤٢	تكلفة إيرادات خدمات
٦,٨٥٥,٠٢٠	١٥,١٧٢,٥٩١	

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٢٣ - المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٦٠٢,٢٠٧	٧٢٦,٨٧٤	رواتب وأجور وملحقاتها
٨,٥٨٨	١٥,٧٠٣	هاتف وبريد وإنترنت
١٤٩,١١٣	٤٢٦,٦٧٤	رسوم واشتراكات ورخص حكومية
٨٠,٠٤٥	١١٩,٠٠١	أتعاب مهنية
٣٣,٧٧٨	٤٣,٠١٧	إيجار
٥,٣٦٨	١٤,٣٢٦	قرطاسية ومطبوعات
٧,٣٨٦	٥,٨٠٨	مياه وكهرباء
٢,٦٧١	٩,٨٦٠	مصاريف سيارات
٣٤,٣٧٩	٣٢,٦٤٢	استهلاكات
١١٣,٦٨٣	٩٩,٩١٧	سفر و تنقلات
١٣,٤٥٩	٤,٤١٥	صيانة
١,٥١٧	٣,٠٥١	دعاية وإعلان
٤,١٤٥	٦,٧٧٢	ضيافة ونظافة
١١,٨٤٣	٩,٠٩٨	عمولات وخصومات
٥,٥٥١	٨,٩٦٥	مصاريف مالية
٨٠,٩٢٦	٨٣,٤١٧	متنوعة
١,١٥٤,٦٥٩	١,٦٠٩,٥٤٠	

٢٤ - المصاريف البيعية والتسويقية

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٢٥- تملك شركة تابعة

قامت شركة الشراع للتطوير والإستثمارات العقارية بتاريخ ٤ آب ٢٠٢١ بتملك ما نسبته ٣٩,٧٢% من حقوق المساهمين قبل حقوق الأقلية لشركة الديرة للإستثمار و التطوير العقاري وذلك على مرحلتين حيث رفعت الشركة نسبة تملكها من ١٢,٠٤% إلى ٣٩,٧٥% مع العلم أن نسبة التملك إنخفضت إلى ٣٩,٧٢% خلال فترة ما بعد تاريخ التملك، بناءً على إتفاقية مبرمة مع شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري وشركة بيت التمويل الكويتي وشركة سوسنة الخليج للتطوير و الاستثمار العقاري يتم بموجبه التنازل عن أسهم شركة الديرة للإستثمار و التطوير العقاري و البالغة ١١,٢٥٠,٠٠٠ سهم المملوكة من قبل شركة التمويل الكويتي وشركة سوسنة الخليج للتطوير و الإستثمار العقاري مقابل تنازل شركة الشراع للتطوير و الإستثمارات في أراضيها بقيمة ٩,٠٥٢,١٩١ دينار أردني لشركة الديرة للإستثمار و التطوير العقاري مع العلم أنه قد تم إحجاز ١٥٠,٠٠٠ سهم من قبل هيئة الأوراق المالية بسبب إمتلاك شركتي التمويل الكويتي و سوسنة الخليج مقاعد عضوية في مجلس الإدارة، هذا و قد تم إعتبار شركة الديرة (شركة تابعة) و ذلك لوجود السيطرة الإدارية والتأثير الهام و وجود أعضاء مجلس إدارة مشتركين في كلتا الشركتين شركة الديرة و شركة الشراع و ذلك تبعاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (١٠) خلال عام ٢٠٢٢ تم زيادة الاستثمار في شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ليلبغ ما نسبته ٤١,١٨%.

٥٤,٢٩٦,٧٠٩	صافي قيمة الموجودات للشركة التابعة
٢١,٥٨٣,٠٠٤	حصة الشركة من صافي قيمة الموجودات للشركة التابعة
٦,٦٨٧,٦٢٢	كلفة الإستثمار قبل التملك
٨,٦٩٤,٣٦٤	إضافات
١٥,٣٨١,٩٨٦	كلفة الإستثمار كما ٤ آب ٢٠٢١
(١٦٧,٨٦٥)	حصة الشركة من إحتياطي القيمة العادلة لشركة تابعة
(٥٧١,٢١٧)	حصة الشركة من خسائر شركة الديرة خلال الفترة
١٤,٦٤٢,٩٠٤	كلفة الإستثمار بتاريخ التملك
٦,٩٤٠,١٠٠	أرباح تملك شركة تابعة

\* بناءً على فرضيات ومنهجيات التقييم المستخدمة في تقييم الأصول والنشاط التشغيلي فإن القيمة السوقية العادلة لكامل حقوق الملكية لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) كما في ٣٠ ايلول ٢٠٢١ تقدر ما بين ٥٦,٢٢٩,٨٣٢ دينار اردني و ٦٠,٩٠٠,١٥٩ دينار اردني .

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٢٦- صافي خسائر مبادلة أصول

بلغت صافي الخسائر المتحققة نتيجة مبادلة الأصول ما قيمته ٧١٥,٣٩١ دينار أردني.

٢٠٢١	٢٠٢٢	
		قيمة الاستثمار بالشركات الحليفة لمجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري المتنازل عنها
(١٣,٤٦٠,٤٩٣)	-	القيمة العادلة للأراضي التي حصلت عليها مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري من شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
١١,٥٢٧,٣٦٠	-	صافي أثر التسويات لإتمام عملية التبادل
١,٢١٧,٧٤٢	-	
(٧١٥,٣٩١)	-	

٢٧- الاسهم المملوكة من شركة تابعة

تعود ملكية الاسهم المملوكة من شركة تابعة إلى شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وعددها ٣٩٠,٠٤٠ سهم تكلفتها ٢١٠,٧٢٤ دينار أردني، علماً بأن هذه الأسهم لا تتمتع بحق في الأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق في التصويت في إجتماعات الهيئة العامة للشركة، علماً بأن هذه الأسهم كانت مملوكة لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (الشركة التابعة) قبل حدوث عملية إستحواذ شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات على شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (الشركة التابعة).

خلال عام ٢٠٢٢ تم بيع ٣٨١,٠٠٠ سهم من الاسهم المذكورة اعلاه وقد بلغ ما تبقى من اسهم مملوكة لدى شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) ٩,٠٤٠ سهم بلغت كلفتها ٦,٩٦١ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

٢٨- ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٩ اما بالنسبة لعامي ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائره ضريبه الدخل والمبيعات ولم تتم مراجعتها حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحده .

٢٩- الوضع القانوني للشركة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة وشركاتها التابعة:

لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الشركة وشركاتها التابعة على الغير .

- ملخص القضايا المرفوعة من قبل الغير على الشركة:

لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة وشركاتها التابعة.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٣٠- أساس تعديل البيانات المالية للشركة التابعة (شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري) عن عام ٢٠٢١  
قامت الشركة التابعة (شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري) بمراجعة حساباتها في قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وبناءً عليه تم اكتشاف عدد من الأخطاء المحاسبية وعليه قررت المجموعة تعديل القوائم المالية وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم (٨) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء وهي كالتالي:

١- قامت المجموعة بتعديل إيرادات مشاريع التطوير العقاري والذي تم احتسابه بشكل خاطئ خلال عام ٢٠٢١ حيث تم زيادة إيرادات بقيمة ٢٣٥,٠٣٤ دينار أردني حيث كان لهذا الخطأ أثر في تخفيض الخسارة والدخل الشامل لعام ٢٠٢١ وزيادة رصيد الذمم المدينة بنفس المبلغ.

٢- لم تقم المجموعة بإثبات مخصص ضريبة دخل ومساهمة وطنية عن نتائج اعمالها لعام ٢٠١٩ حيث تبين ضرورة اثبات ما قيمته ٢٣٨,٣٦٤ دينار أردني، كما تم احتساب مخصص التزامات محتملة لنفس العام بقيمة ١٣٠,٠٠٠ دينار أردني بناءً على معلومات غير دقيقة وكان لذلك الأثر تخفيض الخسائر المتراكمة بقيمة ١٠٨,٣٦٤ دينار أردني ومخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية بقيمة ٢٣٨,٣٦٤ دينار أردني وزيادة المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى بقيمة ١٣٠,٠٠٠ دينار أردني.

٣- لم تقم المجموعة بإثبات مبلغ ٤٠,١٤١ دينار أردني كمصاريف رسوم قضايا في قائمة الدخل الشامل لعام ٢٠٢١ والذي يمثل الفوائد القانونية على القضية المقامة من قبل شركة الائتلاف للإستشارات الهندسية حيث كان لذلك أثر تخفيض الخسارة والدخل الشامل وانخفاض الذمم الدائنة بنفس المبلغ.

يلخص الجدول الآتي الأثر المحاسبي على القوائم المالية الموحدة :

بنود قائمة المركز المالي

الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

قبل التعديل	مبلغ التعديل	بعد التعديل	
١,١٩٠,٦٩٥	(٢٣٥,٠٣٤)	٩٥٥,٦٦١	الذمم المدينة
٣,٤٧٣,٤٩٢	٤٠,١٤١	٣,٥١٣,٦٣٣	الذمم الدائنة
٢,٠٥٨,٧٢٧	١٠٨,٣٦٤	٢,١٦٧,٠٩١	المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
٣,١٧٤,٠٢٥	(٩٨,٣٨١)	٣,٠٧٥,٦٤٤	الإرباح المدورة
٨١٢,٤٣٤	(١٠,٩٣١)	٨٠١,٥٠٣	الاحتياطي الاجباري
(٣٧٤,٣٥٧)	(٤٣,٠٤٦)	(٤١٧,٤٠٣)	احتياطي القيمة العادلة
<b>بنود قائمة الدخل الشامل</b>			
١٤,٧٦٨,٥٦٩	(٢٣٥,٠٣٤)	١٤,٥٣٣,٥٣٥	الإيرادات التشغيلية
-	(٤٠,١٤١)	(٤٠,١٤١)	مصاريف رسوم قضايا

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٣١- الأدوات 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.

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢			
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
٩٤٧,٤١٣	٦٣,٠٦٣	-	١,٠١٠,٤٧٦
الآخر			
٩٤٧,٤١٣	٦٣,٠٦٣	-	١,٠١٠,٤٧٦
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١			
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
-	٦٣,٠٦٣	-	٦٣,٠٦٣
-	٦٣,٠٦٣	-	٦٣,٠٦٣

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى 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 رأس مالها 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 ٢٠٢١.

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 الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(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 عما يلي:

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان بمختلف أنواعها. إن مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

٣٢- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠٢٣ وتمت الموافقة على نشرها.

٣٣- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢١ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٢٢.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND  
INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AND CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S  
REPORT  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND CERTIFIED PUBLIC**  
**ACCOUNTANT'S REPORT**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**

---

<b>INDEX</b>	<b>PAGE</b>
Independent Certified Public Accountant's Report	1 – 3
Consolidated Statement of Financial Position	4
Consolidated Statement of comprehensive income	5
Consolidated Statement of Owners' Equity	6
Consolidated Statement of Cash Flows	7
Notes to the Consolidated Financial Statements	8 – 38

## **CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S REPORT**

To the shareholders  
Shira Real Estate Development and Investments Company  
(Public Shareholding Company)

### **Report on auditing the Financial Statements**

#### **Opinion**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Shira Real Estate Development and Investments Company (P.L.C), which comprise of the consolidated statement of financial position as of December 31, 2022, and the related consolidated statements of comprehensive income, consolidated statement of shareholders' equity and consolidated statement of cash flows, for the year then ended, notes to the consolidated financial statements and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the statement of financial position of Shira Real Estate Development and Investments Company (P.L.C), as of December 31, 2022, and its financial performance and cash flows for the year then ended are in accordance with International Financial Reporting Standards.

#### **Basis for Opinion**

We conduct our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in Auditor's Responsibilities for the audit of the Financial Statements. We are independent from the Company in accordance with International Standard Board Code of Ethics for professional accountants ("the code") and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the code.

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

#### **Emphasis of matter**

1. As mentioned in Note No. (11) on the financial statements, there are two apartments for the subsidiary company Al-Deera Investment and Real Estate Development Group (public limited shareholding) that were sold during the year 2018 under non-isolable notes documented by the Ministry of Justice at a value of 200,000 Jordanian dinars. By recognizing the revenue resulting from the sale process due to the management's conviction that all material risks have been transferred to the buyer, the full price has been received, and the price paid is not refundable in any way.

2. As mentioned in Note No. (11) on the financial statements, there are lands held for sale, the cost of which during the year amounted to 408,290 JD, whose ownership has not been transferred with the Department of Lands and Surveys in favor of the subsidiary company Al-Deera Investment and Real Estate Development Group (public limited shareholding), which represents part From the value of the lands transferred from Al-Shira Real Estate Development and Investments Company according to the asset swap agreement that was signed during the year 2020 between Al-Deera Real Estate Investment and Development Company, Al-Shira Real Estate Development and Investments Company and Kuwait Finance House - Jordan.

#### **Other Matter**

We have been provided with the financial statements audited by another auditor of the subsidiary company Al Deera Investment and Real Estate Development Group (Public Shareholding Limited) as of December 31, 2022, and he has issued his unqualified report on them.

**Key audit matters**

Key audit matters, according to our professional judgment, are matters that had the significant importance in our auditing procedures that we performed to the financial statement. The basic auditing matters have been addressed in our auditing workflow to financial standards as we do not express separate opinions.

<b>Key auditing matters</b>	<b>Followed procedures within key audit matters</b>
<p><b>Investments in real estate lands held for sale</b></p> <p>In accordance with the International Financial Reporting Standards, the management has chosen to record land Investments and villas for Sale at cost. The company has to perform test of impairment for the land investments and villas for sale in the financial position, and any impairment losses will be calculated in accordance with the impairment policy, in which the management estimates the impairment through an evaluation expert (if any), and due to its significance, it is considered an important audit risk.</p>	<p><b>Investments in real estate lands held for sale</b></p> <p>The audit procedures included examining the control procedures used in the verification of existence and completeness of land and villas registration certificates, the impairment losses would be calculated in accordance with the impairment policy, and it was ascertained that there has been no decline in value after the impairment test through evaluating the management assumptions, taking in consideration the available external information about impairment risk of lands investments and villas for sale, also we evaluated the sufficiency of the company disclosure about the important estimations including the impairment of lands investments and villas for sale.</p>

**Other information**

The management is responsible for other information. Which includes other information reported in the annual report, but not included in the consolidated financial statements and our audit report on it.

Our opinion does not include these other information, and we do not express any assertion over it.

Regarding our audit of the consolidated financial statements of Shira Real Estate Development and Investments Company as of December 31, 2022, we are obliged to review these other information, and while that, we consider the compatibility of these information with their financial statements or with the knowledge that we gained through audit procedure or seems to contain significant errors. If we detected based on our audit, the existence of significant errors in the information, we are obliged to report this fact. Regarding this, we have nothing to report.

**Management and individuals responsible of governance about the financial statements**

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

In preparing the consolidated Financial Statements, the Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a Going Concern, disclosing, as applicable, matters related to Going Concern and using the Going Concern basis of accounting. Unless the management either intend to liquidate the company or to cease operations or have no realistic alternative but to do so.

Individuals responsible of governance are responsible of supervising the preparation of consolidated financial statements.

**Certified public accountant responsibility**

Our objective is to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements are free from material misstatement, and to issue and auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and or considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decision of users taken on the basis of these Financial Statements.

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Management.
- Conclude on the appropriateness of the Management's use of the Going Concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our Auditor's Report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated Financial Statements, including the disclosures, and whether the consolidated Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves Fair Presentation.

We communicated with audit committee, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

#### **Legal requirements report**

The Shira Real Estate Development and Investments Company maintains proper books of accounts and the accompanying consolidated financial statements contained as of December 31, 2022 in the report of the board of directors in accordance with the proper books of accounts, We recommend and approve the General Assembly After taking into account what is contained in the emphasis of matter paragraph and the other matter paragraph.

Modern Accountants

Abdul Kareem Qunais  
License No.(496)

Amman-Jordan

March 30, 2023

**Modern Accountants**

 A member of  
**Nexia**  
International  
الحاسبون العصريون

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**AS OF DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINARS)

	Note	2022	2021 (restated - Note 30)
<b>ASSETS</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Property and equipment	4	20,027,607	20,567,287
Right of Use Assets	5	3,245	6,491
Intangible Assets		82,500	82,500
Investment in Lands	6	27,661,168	24,716,354
Construction in process	7	17,262,966	17,016,523
Financial assets Designated at fair value through other comprehensive income	8	1,010,476	63,063
Cheques under collection and short-term notes receivable	12	119,891	308,430
<b>Total non-current assets</b>		<b>66,167,853</b>	<b>62,760,648</b>
<b>Current assets</b>			
Prepaid expenses and other receivables	9	2,007,901	3,780,218
Inventories	10	363,034	430,792
lands and real estate held for sale	11	10,567,151	16,799,859
Accounts receivables, cheques under collection and short-term notes receivable	12	806,264	955,661
Cash and cash equivalents	13	426,239	37,797
<b>Total current assets</b>		<b>14,170,589</b>	<b>22,004,327</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>80,338,442</b>	<b>84,764,975</b>
<b>LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>			
<b>Shareholders' equity</b>			
Share Capital	1	10,569,457	10,569,457
Shares owned by subsidiary company	27	(6,961)	(210,724)
Statutory Reserve	20	801,503	801,503
Voluntary Reserve	20	6,111	6,111
Fair Value Reserve		(271,932)	(417,403)
Retained earnings		1,404,040	3,075,644
<b>Total Shareholders' equity</b>		<b>12,502,218</b>	<b>13,824,588</b>
Non-controlling interest		27,390,540	32,480,883
<b>Total Shareholders' equity</b>		<b>39,892,758</b>	<b>46,305,471</b>
Conditional deposits	18	6,102,161	6,102,161
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-Current liabilities</b>			
Loans long-term	14	10,354,826	13,440,056
Deferred cheques Long-Term		61,036	63,879
finance lease obligations Long-term	15	9,204,305	7,817,034
lease obligations Long-term	5	-	3,863
<b>Total Non-Current liabilities</b>		<b>19,620,167</b>	<b>21,324,832</b>
<b>Current liabilities</b>			
Accrued expenses and other payables	16	2,869,222	2,167,091
Margin financing, Accounts payable and Deferred cheques	17	5,932,940	3,513,633
Lease obligations short-term	5	3,862	3,527
finance lease obligations short-term	15	973,403	1,168,992
Loans short-term	14	3,783,947	3,411,867
Banks overdraft		1,159,982	767,401
<b>Total current liabilities</b>		<b>14,723,356</b>	<b>11,032,511</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>		<b>80,338,442</b>	<b>84,764,975</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2022	2021 (restated - Note 30)
Revenues	21	7,378,174	14,533,535
Cost of Revenues	22	(6,855,020)	(15,172,591)
<b>Gross Profit / (Loss)</b>		<b>523,154</b>	<b>(639,056)</b>
General and administrative expenses	23	(1,609,540)	(1,154,659)
Selling and Marketing Expenses	24	(73,494)	(33,936)
Margin financing Charges and Financial Expenses		(1,509,907)	(1,094,264)
Gain from the acquisition of a subsidiary	25	-	6,940,100
Realized losses from the sale of financial assets of an Subsidiary company		(40,601)	(17,704)
Provision for losses of land prepared for sale		(402,792)	-
Vacation allowance		(42,377)	-
Provision for contingent liabilities		(89,505)	-
Issues fees		(31,780)	(40,141)
Effect of increasing the ownership percentage of a subsidiary		(189,944)	-
Provision for property impairment losses under a finance lease		(859,357)	-
net asset swap losses	26	-	(715,391)
Amortization of the right to use an assets	5	(3,246)	(11,192)
Interest of lease obligations	5	(706)	(1,344)
Other revenues and expenses		(40,283)	(59,597)
<b>(Loss) / Profit for the year before income tax</b>		<b>(4,370,378)</b>	<b>3,172,816</b>
Income tax and National Contribution		(61,790)	(164,282)
<b>(Loss) / Profit for the year</b>		<b>(4,432,168)</b>	<b>3,008,534</b>
<b>(Loss) / Profit for the Year Attributable to:</b>			
Equity holders of the parent company		(2,008,992)	5,111,921
Non-controlling interests		(2,423,176)	(2,103,387)
		<b>(4,432,168)</b>	<b>3,008,534</b>
<b>(Loss) / Profit per Share:</b>			
<b>(Loss) / Profit per Share JD/Share</b>		<b>(0,42)</b>	<b>0,28</b>
<b>Weighted Average of Outstanding Shares</b>		<b>10,569,457</b>	<b>10,569,457</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2022	2021 (restated - Note 30)
<b>(Loss) / Profit for the year</b>		<b>(4,432,168)</b>	3,008,534
<b>Other Comprehensive Income :</b>			
Total Net income transferred to Retained Earnings		<u>(4,432,168)</u>	3,008,534
Changes in fair value reserve		<u>145,471</u>	(343,555)
<b>Total other Comprehensive Income for the year</b>		<u><b>(4,286,697)</b></u>	<u>2,664,979</u>
<b>Attributable to:</b>			
Equity holders of the parent company		<u>(1,905,063)</u>	4,740,775
Non-controlling interests		<u>(2,381,634)</u>	(2,075,796)
		<u><b>(4,286,697)</b></u>	<u>2,664,979</u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF SHAREHOLDER'S EQUITY**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Share capital	Treasury Shares	Statutory Reserve	Voluntary Reserve	Fair Value Reserve	Retained earnings	Total Owner's Equity	Non-controlling interests	Total
Balance at January 1, 2021	10,569,457	-	290,311	6,111	(73,848)	(1,525,085)	9,266,946	-	9,266,946
Treasury shares (Note - 27)	-	(210,724)	-	-	-	-	(210,724)	-	(210,724)
Non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	32,480,883	32,480,883
Transferred to Statutory reserve	-	-	511,192	-	-	(511,192)	-	-	-
Comprehensive income for the year	-	-	-	-	(343,555)	5,111,921	4,768,366	-	4,768,366
Balance at December 31, 2021 (restated - Note 30)	10,569,457	(210,724)	801,503	6,111	(417,403)	3,075,644	13,824,588	32,480,883	46,305,471
Treasury shares owned by subsidiary company	-	203,763	-	-	-	-	203,763	-	203,763
Non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	(5,090,343)	(5,090,343)
Comprehensive income for the year	-	-	-	-	145,471	(2,008,992)	(1,863,521)	-	(1,863,521)
Effect of increasing the ownership of a subsidiary	-	-	-	-	-	337,388	337,388	-	337,388
Balance at December 31, 2022	10,569,457	(6,961)	801,503	6,111	(271,932)	1,404,040	12,502,218	27,390,540	39,892,758

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

	2022	2021 (restated - Note 30)
<b>Operating Activities</b>		
(Loss) / Profit for the year	(2,008,992)	5,111,921
Adjustments for (Loss) / Profit before Income Tax:		
Depreciation and amortization	676,735	651,963
Financial Expenses and margin finance Expenses	1,509,907	1,094,264
Provision of Slow-Moving Goods	-	8,088
Interest of lease obligations	706	1,344
Changes in operating assets and liabilities :		
Accounts receivables, cheques under collection and short-term notes receivable	337,936	(1,178,091)
Inventories	67,758	(430,792)
lands and real estate held for sale	6,232,708	(16,557,350)
Prepaid expenses and other receivables	1,772,317	(3,773,260)
Accrued expenses and other payables	702,131	2,034,633
Margin financing, Accounts payable and Deferred cheques	2,416,464	2,896,165
<b>Net cash available from / (used in) operating activities</b>	<b>11,707,670</b>	<b>(10,141,115)</b>
<b>Investing Activities</b>		
Change in property and equipment	(133,809)	(21,212,048)
Intangible Assets	-	(82,500)
Investment in an affiliated company	-	6,722,941
Financial assets designated at fair value through other comprehensive income	(801,942)	(406,618)
Investment in lands	(2,944,814)	(15,634,190)
Construction in process	(246,443)	(16,985,523)
	337,388	-
<b>Net cash used in investing activities</b>	<b>(3,789,620)</b>	<b>(47,597,938)</b>
<b>Financing Activities</b>		
Bank overdrafts	392,581	767,401
Loans	(2,713,150)	16,851,923
Treasury shares	203,763	(210,724)
Non-controlling interests	(5,090,343)	32,480,883
finance lease obligations	1,191,682	8,986,026
lease obligations payments	(4,234)	(4,563)
Financial and margin expenses paid	(1,509,907)	(1,094,264)
<b>Net cash (used in) / available from financing activities</b>	<b>(7,529,608)</b>	<b>57,776,682</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>	<b>388,442</b>	<b>37,629</b>
Cash and cash equivalents, January 1	37,797	168
<b>Cash and cash equivalents, December 31</b>	<b>426,239</b>	<b>37,797</b>
<b>None cash item :</b>		
Transferred from Construction in process to property and equipment	-	759,930

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**1. ORGANIZATION AND ACTIVITY**

The company was established and registered as a limited liability company at the Ministry of Industry and Trade with the Companies Controller on July 15, 2004 under No. (9017). The legal status of the company was converted into a public shareholding company and registered under No. (417) on September 18, 2006 with an authorized, subscribed and paid capital of 20,000,000 JD. Dinar / share, and its capital has been restructured since the date of its transformation several times, so that its authorized, subscribed and paid-up capital is 10,569,457 dinars / share, divided into 10,569,457 shares with a nominal value of one JD per share.

The main activity of the Company is to build and sell housing projects, purchasing lands and real estate for purpose of trading them.

The Company's headquarter is in Amman.

**2. NEW AND AMENDED IFRS STANDARDS**

Classification of liabilities as current or not- current (Amendments to IAS 1)	January 1, 2023
IFRS 17 Insurance Contracts and amendments to IFRS 17 Insurance Contracts	January 1, 2023
Definition of Accounting Estimate (Amendments to IAS 8)	January 1, 2023
Disclosure of Accounting Policies (Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statements 2)	January 1, 2023
Deferred Tax related to Assets and liabilities arising from a Single Transaction (Amendments to IAS 12)	January 1, 2023
Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (Amendments to IFRS 10 and IAS 28)	Deferred Indefinitely

Management anticipates that these new standards, interpretations and amendments will be adopted in the Company's financial statements as and when they are applicable and adoption of these new standards, interpolations and amendments, may have no material impact on the financial statement of the Company in the period of initial application.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**Preparation of Financial Statements**

The preparation of the consolidated financial statements in accordance with the International Accounting Standard.

**The Basis of preparation**

These consolidated financial statements were presented in Jordanian Dinar as the majority of transactions recorded in Jordanian Dinar.

The consolidated financial statements have been prepared on a historical cost basis, However financial assets and financial liabilities are stated at fair value. The following is a summary of significant accounting policies applied by the company as follows :

**Basis of Consolidation Financial Statements**

The Consolidated Financial Statements incorporate the financial statements of Shira Real Estate Development and Investments Company (Public Shareholding Company) and the subsidiaries controlled by the Company.

Control is achieved where the Company:

- Ability to exert power over the investee.
- Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee.
- Ability to exert power over the investee to affect the amount of the investor's returns.

The Company reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control described in the accounting policy for subsidiaries above.

When the Company has less than a majority of the voting, The Company shall have control over the investee when the voting rights sufficient to give it the ability to direct relevant activities of the investee individually.

When The Company reassesses whether or not it controls an investee, it consider all the relevant facts and circumstances which includes:

- Size of the holding Voting Rights relative to the size and dispersion of other vote holders
- Potential voting rights, others vote-holders, and Other parties
- Other contractual rights
- Any additional facts and circumstances may indicate that the company has, or does not have, the current ability to direct the activities related to the time needed to make decisions, including how to vote at previous shareholders' meetings.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

The consolidation process begins when the company's achieve control on the investee enterprise (subsidiary), while that process stops when the company's loses control of the investee (subsidiary). In particular Income and expenses of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated income statement, and the consolidated comprehensive income statement from the effective date of acquisition and up to the effective date of which it loses control of a subsidiary company.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with Croup's accounting policies.

All intergroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Company are eliminated in full on consolidation.

The consolidated financial statements as of December 31, 2022 includes the financial statements of the following subsidiaries:

Name of subsidiary	Place of registration	Registration year	Ownership percentage	The main activity
Majorca for Tourism and Agricultural Investments (Ltd)	HashemiteKingdom of Jordan	2018	100%	Investments in tourism and agricultural projects
Al Deira Group for Investment and Real Estate Development	HashemiteKingdom of Jordan	2006	41,18%	Contributing to Other companies, building commercial, residential, and industrial complexes, managing, owning, renting and leasing commercial complexes and financing subsidiaries and affiliates companies.

**Equity instruments at FVTOCI**

Investments in equity instruments at FVTOCI are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, they are measured at fair value with gains and losses arising from changes in fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in the cumulative changes in fair value of securities reserve. The cumulative gain or loss will not be reclassified investments. But reclassified to retained earnings. The Company has designated all instruments that are not held for trading as at FVTOCI .

Dividends on these investments in equity instruments are recognized incomprehensive incomewhen the Company right to receive the dividends is established, unless the dividends clearly represent a recovery of a part of the cost of the investments. Other net gains and losses are recognized in OCI and are never reclassified to profit or loss.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

The Company assesses the classification and measurement of the cash flow characteristics of the contractual asset and the Company's business model for managing the asset. For an asset to classified and measured at at FVTOCI, is contractual terms should give rise to cash flows that are solely represent payments of principal and interest on the principal outstanding (SPPI).

At initial recognition of a financial asset, the Company determines whether newly recognized financial assets are part of an existing business model or whether they reflect the commencement of a new business model. The Company reassess its business models each reporting period to determine whether the business models have changed since the preceding period. For the current and prior reporting period the Company has not identified a change in its business models.

When a debt instrument measured a FVTOCI is derecognized, the cumulative gain or loss previously recognized in OCI is reclassified from equity to profit or loss. In contrast, for an equity investment designated as measured FVTOCI, the cumulative gain/loss previously recognized in OCI is not subsequently reclassified to profit or loss but transferred within equity .

Debt instruments that are subsequently measured at FVTOCI are subject to impairment.

**Reclassifications**

If the business model under which the Company holds financial assets changes. The financial assets affected are reclassified. The classification and measurement requirements related to the new category apply prospectively from the first day of the first reporting period following the change in business model that results in reclassifying he Company's financial assets. During the current financial year and previous accounting period, there was no change in the business model under which the Company holds financial assets and therefore no reclassifications were made.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Impairment**

IFRS 9 replaces the "incurred loss" model in IAS 39 with an expected credit loss model (ECLs). The Company recognizes loss allowance for expected credit losses on the following financial instruments that are not measured at FVTPL

- Cash and bank balances
- Trade and other receivables;
- Due from related party.

With the exception of purchased or originated credit impaired (POCI) financial assets (which are considered separately below), ECLs are required to be measured through a loss allowance at an amount equal to:

- 12 Month ECL, i.e. lifetime ECL that results from those default events on the financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date (referred to as stage1); or
- Full lifetime ECL, i.e. Lifetime ECL that results from all possible default events over the life of the financial instruments, (referred to as stage2 and stage3).

A loss allowance for full lifetime ECL is required for a financial instrument if the credit risk on that financial instrument has increased significantly since initial recognition. For all other financial instruments, ECLs are measured at an amount equal to the 12-month ECL.

The Company has elected to measure loss allowances of cash and bank balances, Trade and other receivables, and due from a related party at an amount equal to life time ECLs.

ECLs are probability-weighted estimate of the present value of credit losses. These are measured as the present value of the difference between the cash flow to the Company under the contract and the cash flows that the Company expects to receive arising from weighting of multiple future economic scenarios. Discounted at the asset's EIR.

Loss allowance for financial investments measured at amortized costs are deducted from gross carrying amount of assets. For debt securities a FVTOCI, the loss allowance is recognized in the OCI, instead of reducing the carrying amount of the asset.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Company considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue costs or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis based on the previous company experience and on the available credit score including forward-looking information.

For certain categories of financial assets, assets that are assessed not to be impaired individually are, in addition, assessed for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Company's past experience of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Measurement of ECL**

The Company employs statistical models for ECL calculations. ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. For measuring ECL under IFRS 9, the key input would be the term structure of the following variables:

- Probability of default (PD);
- Loss given default (LGD); and
- Exposure at default (EAD).

These parameters will be derived from our internally developed statistical models and other historical data. They will be adjusted to reflect forward-looking information.

**Credit-impaired financial assets**

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial assets have occurred. Credit-impaired financial assets are referred to as stage 3 assets. At each reporting date, the Company assesses whether financial assets are carried at debt securities at FVTOCI at credit-impaired. A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact in the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

**DE-recognition of financial assets**

The Company de-recognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Company neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Company recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Company retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Company continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

On DE-recognition of a financial asset measured at FVTPL, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss.

On DE-recognition of a financial asset that is classified as FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the cumulative changes in fair value of securities reserve is not reclassified to profit or loss, but is reclassified to retained earnings.

Impairment losses related to cash and bank balances, trade and other receivables and due from a related party, are presented separately in the statement of income and other comprehensive income.

The Company considers a debt security to have low credit risk when its credit risk rating is equivalent to the globally understood definition of the grade of the investment.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Presentation of allowance for ECL are presented in the financial information**

**Loss allowances for ECL are presented in the financial information as follows**

- For financial assets measured at amortized cost (loans and advances, cash and bank balances): as a deduction from the gross carrying amount of the assets.
- for debt instruments measured at FVTOCI no loss allowance is recognized in the Consolidated Statement of financial position as the carrying amount is at fair value. However, the less allowance is included as part of the revaluation amount in re-evaluation reserve and recognized in other comprehensive income.

**Expenses and revenue recognition**

Revenue is recognized when there is a probability of economic benefits for the company in result of interchangeable process that's its measurable in a reliable way.

The Rent Revenues is calculated based on the value of the consideration received or expected to receive on fixed installment basis and the lease agreement.

The expenses are recognized in accrual basis.

**Critical accounting judgments and key sources of estimation uncertainty**

The preparation of consolidated financial statements requires management to make judgments estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expense. Actual results may differ from these estimates.

In preparing these consolidated financial statements, the significant Judgments made by management in applying the Company accounting policies and the key sources of estimation uncertainty were the same as those that applied to the audited annual financial consolidated statements.

**Critical judgments in applying the Company's accounting policies in respect of IFRS 9**

**Business model assessment:**

Classification and measurement of financial assets depends on the results of the SPPI and the business model test. The Company determines the business model at a level that reflects how Company's of financial assets were managed together to achieve a particular business objective. This assessment includes judgments reflecting all relevant evidence including how the performance of the assets is evaluated and their performance measured, the risks that affect the performance of the assets and how these are managed and how the managers of the assets are compensated. Monitoring is part of the Company's continues assessment of whether the business model for which the remaining financial assets are held continues to be appropriate and if it is not appropriate whether there has been a change in business model and so a prospective change to the classification of those assets.

**Significant increase of credit risk**

ECLs are measured as an allowance equal to 12-month ECL for stage 1 assets, or lifetime ECL assets for stage 2 or stage 3 assets. An asset moves to stage 2 when its credit risk has increased significantly since initial recognition. IFRS 9 does not define what constitutes a significant increase in credit risk. In assessing whether the credit risk of an asset has significantly increased the Company takes into account qualitative and quantitative reasonable and supportable forward looking information.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Establishing Company s of assets with similar credit risk characteristics**

When ECLs are measured on a collective basis, the financial instruments are Company collected on the basis of shared risk characteristics (eg, instrument type, credit risk grade, collateral type, date of initial recognition, remaining term to maturity, industry, geographic location of the borrower, etc.). The Company monitors the appropriateness of the credit risk characteristics on an ongoing basis to assess whether they continue to be similar. This is required in order to ensure that should credit risk characteristics change there is appropriate re-segmentation of the assets. This may result in new portfolios being created or assets moving to an existing portfolio that better reflects the similar credit risk characteristics of that Company of assets. Re-segmentation of portfolios and movement between portfolios is more common when there is a significant increase in credit risk (or when that significant increase reverses) and so assets move from 12-month to lifetime ECLs, or vice versa, but it can also occur within portfolios that continue to be measured on the same basis of 12month or lifetime ECLs but the amount of the ECLs changes because the credit risk of the portfolios differ.

**Models and assumptions used**

The Company uses various models and assumptions in measuring the fair value of financial assets as well as in estimating ECL. Judgment is applied in identifying the most appropriate model for each type of asset, as well as for determining the assumptions used in these models, including assumptions that relate to key drivers of credit risk.

**Key sources of estimation uncertainty in respect of IFRS 9**

The following are key estimations that the management has used in the process of applying the Company's accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in consolidated financial statements.

Establishing the number and relative weightings of forward-looking scenarios for each type of product /market determining the forward looking information relevant to each scenario: When measuring ECL the Company uses reasonable and supportable forward looking information, which s based on assumptions for the future movement of different economic drivers and how these drivers will affect each other.

**Probability of Default**

PD constitutes a key input in measuring ECL. PD is an estimate of the likelihood of Default likelihood of default over a given time horizon, the calculation of which includes historical data, assumptions and expectations of future conditions.

**Loss Given to Default**

LGD is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, taking into account cash flows from collateral and integral credit enhancements.

**Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalent include cash, demand deposits, and highly liquid investments with original maturities of three months or less.

**Inventory**

Inventories in the warehouse are valued at cost or net realizable value, whichever is lower, and cost is determined on the basis of the weighted average method.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Accounts Receivables**

Accounts receivable are stated at original amount less a provision for any uncollectable amounts. An Expected credit losses of account receivable is made when there is a subjective evidence that the collection of the full amount is no longer probable.

**Accounts Payable**

Accounts payable are stated at the obligation amounts for received services and goods, whether billed by the suppliers or not.

**Expenses**

Expenses are recognized in the statement of income in accordance with their nature, consisting mainly of salaries, wages, depreciation and rentals. Other expenses are classified and reported as other administrative and operating expenses.

**Intangible assets**

Intangible assets are classified on the basis of an estimate of their useful life for a definite period or an indefinite period. Intangible assets that have a finite life are amortized during this life and the amortization is recorded in the consolidated statement of comprehensive income. As for intangible assets with an indefinite life, their impairment is reviewed at the date of the consolidated financial statements, and any impairment in their value is recorded in the consolidated statement of comprehensive income.

**Construction in process(Construction Companies)**

Projects in progress represent the total unbilled amounts expected to be collected from clients for the work completed contracted to date. It is measured at cost plus the profits recognized to date, minus the work performed and recognized losses. Cost includes all costs directly related to a specific project and allocated direct and indirect expenses that occurred within the contract activities based on the normal production capacity.

Projects in progress are presented as a separate line item in the consolidated statement of financial position for all contracts whose costs incurred and recognized profits exceed work performed. If work performed exceeds costs incurred and recognized profits, then the difference is presented as accrued revenue in the consolidated statement of financial position.

**Investment in Land**

Investment in Land that are acquired either to earn leases revenues or to added value or both of them, but not for the purpose of selling it through the group's normal activities, and not for use in the operational activity or supply of goods or to offer services or for administrative purposes.

Investing in real estate is primarily initially in historical cost, Its fair value is disclosed in the notes to the consolidated financial statements, which is Evaluated annually by an independent real estate expert based on the fair value of those properties within an active real estate.

Investments in real estate are classify as assets only, If the economic benefits flow, future investments in Real Estate land to investments in Construction, starting from: with investments in investments, and they are initially recorded at their cost including measurement costs in the initial. Investments are Treated with in cost forms.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Real estate held for sales**

Real estate held for sales Recognized at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of real estate held for sales includes all transfer and other costs incurred in acquiring the land and construction costs by the Group.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary activity less the estimated costs to sale.

**Due related parties**

identified and disclosure by the Group's management in accordance with the definition of the related parties as in (IAS) No. 24, and prices and commissions are determined and approved with the relevant parties by the management.

**Loans**

recognized at fair value, less direct costs relating to the loans, and are subsequently recorded at amortized cost using the effective interest method.

**Borrowing costs**

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

**Provision for employees' end-of-service Indemnity**

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

**Provision for employees Vacations**

The employees Vacation provision is recorded in accordance with the Company Internal Procedures and Instructions, and the amounts are transferred to this provision according to the accrual principle.

**Property and Equipments**

Property and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and any impairment in value. Depreciation is calculated on a straight-line Method, the depreciation percentage for the assets as follows:

	<u>Annual depreciation rate</u>
Furniture and decorations and plants	9% - 15%
Machinery and Equipments	15%
Computers and communications programmes	10% - 35%
Tools	10%
Softwares and websites	20%
Buildings	2%
Kitchen tools and supplies	20%
Stadium and swimming pools	10%
Vehicles	15%
Caravans	10%
Solar Energy	2%

Useful lives and the depreciation method are reviewed periodically to make sure that the method and depreciation period appropriate with the expected economic benefits of property and equipment.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

Impairment test is performed to the value of the property and equipment that Presented in the Consolidated Statement of Financial Position when any events or changes in circumstances shows that this value is non-recoverable. In case of any indication to the impairment value, Impairment losses are calculated according to the policy of the low value of the assets.

At any subsequent Disposal of property and equipment, the value of gains or losses are recognized, this represents the difference between the net proceeds of Disposal and the value of the property and equipment that Presented in the Consolidated Statement of Financial Position, Gross Profit and loss.

**Investment in affiliated company**

An affiliate is a company in which the "company" has a significant influence over it and it is not a subsidiary or a joint venture. The fundamental effect is the ability to contribute to the financial and operating decisions of the investee, not the joint control or control of these policies.

The result of the assets, liabilities of the affiliated companies or joint ventures is shown by using the equity method except when the investment is classified as held for sale, in this case it will be calculated in accordance with IFRS no. (5), non-current assets held for sale and discontinued operations. According to the equity method the investment in affiliated company or joint venture is initially recognized in the consolidated financial position at cost and adjusted subsequently to recognize the company's share of profit or loss and other comprehensive income for the affiliated company.

**Construction in Process**

Represent all Assets under Construction which the entity Keep spending on until the Assets is Ready for Use ,all Expenditures recorded in Assets Section in the Financial Position Statements in Construction in Process Item until the Assets is ready for the Entity use, all Expenditures will be Capitalized and the total value for the assets transferred to Fixed Assets Item .

**Provisions**

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

The amount recognised as provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. When a provision is measured using the cash flow estimated to settle the present obligation, a receivable is recognised as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

**Segment report**

The business sector represents a collection of assets and operation engaged together in providing product or services subjected to risks and returns that are different from those of other business sectors, which are measured according to the reports that are used by the executive director and the main decision – makers in the Company.

Geographical segment is associated in providing products in particular economic environment subject to risks and returns that are differed from those for sectors to work in economic environment.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Offsetting**

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

**Income tax**

The Company is subject to the Income Tax Law for the year and its subsequent amendments and the regulations issued by the Income Tax Department in the Hashemite Kingdom of Jordan and provided on accrual basis, Income Tax is computed based on adjusted net income. According to International Accounting Standard number (12), the company may have deferred taxable assets resulting from the differences between the accounting value and tax value of the assets and liabilities related to the provisions, these assets are not shown in the financial statements since it's immaterial.

**Foreign currency translation**

Foreign currency transaction are translated into JD at the rates of exchange prevailing at the time of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the financial position are translated at the exchange rates prevailing at that date. Gains and losses from settlement and translation of foreign currency transactions are included in the consolidated comprehensive income statement.

**Lease contracts**

Lease contracts are classified as capital leases if the lease results in a material transfer of the property benefits and risks related to the asset in question to the lessee. Other leases are classified as operating leases.

Rents are recognized as a right to use asset and a corresponding liability on the date that the leased asset is available for company use. Each lease payment is distributed between the obligation and the cost of the financing. The finance charge is charged to the profit or loss over the term of the lease in order to obtain a fixed periodic rate for the outstanding balance on the remaining balance of the liabilities for each period. Depreciation is calculated on the right to use assets over the useful life of the asset or the lease term, whichever is shorter, by the straight-line method.

Operating lease obligations are measured at the present value of the remaining lease payments, as lease payments are discounted using the interest rate included in the lease. If this rate cannot be determined, the additional borrowing rate of the lessee is used, which is the rate the tenant has to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value in a similar economic environment with similar terms and conditions.

Rentals payable under short-term operating leases and assets of low value are charged to the statement of comprehensive income during the term of the operating lease using the straight-line method. Short-term operating leases are lease contracts for a period of 12 months or less.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**4. PROPERTY AND EQUIPMENT**

2022:	Lands	Solar Energy	Furniture, decorations and plants	Machinery and Equipments	Computers and communications programmes	Tools	Softwares and websites	Buildings	Kitchen tools and supplies	Stadium and swimming pools	Vehicles	Caravans	Total
<b>Cost:</b>													
Balance as of January 1	10,072,349	759,930	1,839,868	107,582	293,313	1,759,935	4,503	7,201,256	94,466	709,074	149,909	35,912	23,028,097
Additions	-	-	65,745	14,192	1,250	41,013	-	10,040	1,569	-	-	-	133,809
Disposal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	10,072,349	759,930	1,905,613	121,774	294,563	1,800,948	4,503	7,211,296	96,035	709,074	149,909	35,912	23,161,906
<b>Accumulated depreciation:</b>													
Balance as of January 1	-	15,198	580,321	88,605	227,243	850,832	3,441	489,358	29,045	75,344	89,096	12,327	2,460,810
Depreciation	-	22,798	127,581	11,382	46,029	270,088	248	144,225	14,355	14,181	21,025	1,577	673,489
Disposal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	-	37,996	707,902	99,987	273,272	1,120,920	3,689	633,583	43,400	89,525	110,121	13,904	3,134,299
Book value as of December 31	10,072,349	721,934	1,197,711	21,787	21,291	680,028	814	6,577,713	52,635	619,549	39,788	22,008	20,027,607

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

2021:	Lands	Solar Energy	Furniture, decorations and plants	Machinery and Equipments	Computers and communications programmes	Tools	Softwares and websites	Buildings	Kitchen tools and supplies	Stadium and swimming pools	Vehicles	Caravans	Total
<b>Cost:</b>													
Balance as of January 1	10,072,349	-	1,839,633	103,612	293,313	1,759,935	3,153	7,197,807	94,466	709,074	138,659	33,712	22,245,713
Additions	-	-	235	3,970	-	-	1,350	3,449	-	-	11,250	2,200	22,454
Transferred From Construction in Process	-	759,930	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	759,930
<b>Balance as of December 31</b>	<b>10,072,349</b>	<b>759,930</b>	<b>1,839,868</b>	<b>107,582</b>	<b>293,313</b>	<b>1,759,935</b>	<b>4,503</b>	<b>7,201,256</b>	<b>94,466</b>	<b>709,074</b>	<b>149,909</b>	<b>35,912</b>	<b>23,028,097</b>
<b>Accumulated depreciation:</b>													
Balance as of January 1	-	-	462,237	77,259	179,857	586,894	3,153	345,402	15,347	61,161	69,894	10,889	1,812,093
Depreciation	-	15,198	118,084	11,346	47,386	263,938	288	143,956	13,698	14,183	19,202	1,438	648,717
<b>Balance as of December 31</b>	<b>-</b>	<b>15,198</b>	<b>580,321</b>	<b>88,605</b>	<b>227,243</b>	<b>850,832</b>	<b>3,441</b>	<b>489,358</b>	<b>29,045</b>	<b>75,344</b>	<b>89,096</b>	<b>12,327</b>	<b>2,460,810</b>
<b>Book value as of December 31</b>	<b>10,072,349</b>	<b>744,732</b>	<b>1,259,547</b>	<b>18,977</b>	<b>66,070</b>	<b>909,103</b>	<b>1,062</b>	<b>6,711,898</b>	<b>65,421</b>	<b>633,730</b>	<b>60,813</b>	<b>23,585</b>	<b>20,567,287</b>

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**5. RIGHT OF USE ASSETS / LEASE OBLIGATIONS**

	2022	2021
<b>RIGHT OF USE ASSETS</b>		
Balance as of January 1	6,491	33,573
Depreciation expense	(3,246)	(11,192)
Disposal	-	(15,890)
<b>Balance as of December 31</b>	<b>3,245</b>	<b>6,491</b>
<b>Lease Obligation</b>		
Balance as of January 1	7,390	35,390
Interest expense	706	1,344
Paid during the year	(4,234)	(13,454)
Disposal	-	(15,890)
<b>Balance as of December 31</b>	<b>3,862</b>	<b>7,390</b>
<b>Divided to :</b>		
Current leases obligations	3,862	3,527
Non- Current lease obligations	-	3,863
	<b>3,862</b>	<b>7,390</b>

**6. INVESTMENT IN LANDS**

	2022	2021
Investments in land by finance lease contracts*	17,772,948	16,461,954
	(859,357)	-
	<b>16,913,591</b>	<b>16,461,954</b>
Investments in Lands ***	10,747,577	8,254,400
	<b>27,661,168</b>	<b>24,716,354</b>

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**Investments in land by finance lease contracts Details As Follows:**

The Change on the property item of the finance lease contract are as follows:

	2022	2021
<b>Balance as of January 1</b>	<b>16,461,954</b>	6,087,808
Improvements and financing costs during the year	698,930	724,402
Financially leased lands during the year*	1,037,630	9,465,733
Transferred from land held for sale**	-	1,038,130
Cost of lands sold	(425,566)	(854,119)
<b>Balance as of December 31</b>	<b>17,772,948</b>	16,461,954

Al-Deera For Investment and Real Estate Development Company signed a financing lease contract with Safwa Islamic Bank for the purpose of financing the purchase of land plot No. 35, Abu Rukba No. 23 of the village of Fuheis from the Lands of Salt, on October 17, 2019 at a value of 1,100,000 JD.

**\*Financially leased lands during the year**

This item represents part of the value of the land, which was transferred to Al-Deera Investment and Real Estate Development Company Group from Al-Shira'a Real Estate Development and Investment Company under the asset swap agreement referred to in Note No. (26), where the group re-leased these lands under financial lease contracts with Safwa Islamic Bank And as shown in Note No. (15).

Which Includes the Lands Acquired by Al Dera for Investments and Real-Estate Development(Subsidiary Company) as follows:

1- Fuhais - Hsalon east land Plot No. (353) and an area of 8,296 m2 and is located to the south-west of the suburb of Fardus,

2- Fuhais - Haslon east land Plot No. (264) and an area of 10,368 m2 and is located to the south-west of the suburb of Fardus.

3- Wadi Al-Sir - Al-Kursi land consist of six plots which are numbered (1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697) with a total area of 13,441 m2 and is located in Wadi Al-Sir Al-Kursi.

4-It includes the investments in lands that were sold during the year to al Sheraa real estate investment and development company, the amount of 3,409,900 JD represents lands in exchange for Conditional Deposits (Note-18).

**\*\*Transferred from land held for sale**

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

The fair value of the financially leased lands amounted to 18,353,009JD as of December 31, 2022, according to the average evaluation of two accredited real estate experts. (2021: 19,060,773JD which is related to lands at the beginning of current period).

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

\*\*\*Investments in Lands

	2022	2021
<b>Balance as of January 1</b>	<b>8,254,400</b>	8,254,400
Transferred from land held for sale**	2,493,177	-
<b>Balance as of December 31</b>	<b>10,747,577</b>	8,254,400

**7. CONSTRUCTION IN PROCESS**

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

The details of Construction in process are as follows:

	2022	2021
<b>Balance as of January 1</b>	<b>13,158,523</b>	13,471,736
Additions	246,443	446,717
Transferred to property plant and equipment	-	(759,930)
<b>Balance as of December 31</b>	<b>13,404,966</b>	13,158,523

Most of this item represents the cost of land, design and construction work and other direct expenses until the implementation of the commercial tower project of the Al-Deera Tower for Investment and Real Estate Development Company under a financial lease contract for a land with the Al-Deera Investment and Real Estate Development Company on September 4, 2008.

The land and the project built on it are mortgaged to the benefit of the Jordan Islamic Bank in return for the facilities granted to the Al-Deera Tower for Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary company).

The expected cost to complete the Dera Tower project is 1,550,000 Jordanian dinars, and it is expected to be completed during 2023.

The fair value of the project amounted to 21,458,275 JD as of December 31, 2022, according to the average evaluation of two real estate experts (2021: 19,073,125 Jordanian dinars).

**8. FINANCIAL ASSETS AT FAIR VALUE THROUGH OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

	2022	2021
Unquoted financial assets*	63,063	63,063
Investment in Ahli Bank 885,433 shares	947,413	-
	<b>1,010,476</b>	63,063

\*This item represents shares of companies that do not have market prices. The group's management believes that the fair value of these financial assets does not differ materially from the cost.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**9. PREPAID EXPENSES AND OTHER RECEIVABLES**

	2022	2021
Prepaid expenses	70,937	6,817
Due from employees	12,491	8,229
Guarantees insurances	105,531	79,900
Advance payments to suppliers	629,747	439,129
Income tax deposits	531,048	768,042
Detentions	479,315	479,091
Advance payments on investment	7,574	7,574
Refundable deposits	149,822	1,973,248
Due from sales tax	-	4,828
Other receivables	68,007	59,931
Expected credit lossesprovision	(46,571)	(46,571)
	<b>2,007,901</b>	<b>3,780,218</b>

**10. INVENTORIES**

	2022	2021
Food and Beverage	237,732	211,986
Construction and Building Materials	133,390	226,894
Provision of impairment of slow-moving goods	(8,088)	(8,088)
	<b>363,034</b>	<b>430,792</b>

**11. LANDS AND REAL ESTATE HELD FOR SALE**

	2022	2021
Villas	242,509	242,509
Lands *	10,732,740	16,562,656
Provision of impairment lands	(408,098)	(5,306)
	<b>10,567,151</b>	<b>16,799,859</b>

\*There two apartments owned by the group that were sold during the years 2018, under Irrevocable special powerdocumented by the Ministry of Justice, at a value of 200,000 Jordanian dinars.the Management Recognized the Revenues results form the sale in which the Management Believes that All Material Risks has been transferred to the Buyer and the Cash Proceed from the Sale were totally Collectedwith no ability to return the price paid later in anyway.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

The details of the lands item are as follows:

	2022	2021
<b>Balance as of January 1 (subsidiary)</b>	<b>16,562,656</b>	<b>16,863,037</b>
Improvements	57,389	13,862
Transferred to property under a finance lease	(1,037,630)	(1,038,130)
cost of land sold	(2,356,498)	(1,337,740)
Transferred to Real estate investments	(2,493,177)	-
Cost of purchased land **	-	2,061,627
<b>Balance as of December 31</b>	<b>10,732,740</b>	<b>16,562,656</b>

\*\* This item represents the cost of land at value 408,290 Jordanian dinars as of 31 December 2022(2021: 2,061,627 Jordanian dinars) which was not ceded to Al-Deera Investment and Real Estate Development Group by Al-Sheraa Investment and Real Estate Development Company under the Assets swap agreement, where on December 7, 2020, Al-Deera Investment and Real Estate Development Company signed an AssetsSwap agreement and waived its share of 49% in the Affiliated companies in favor of the Kuwait Finance House / Jordan Company, which owns 51% of these companies, in exchange for obtaining lands from Al-Sheraa Real Estate Development and Investments Company. the transfer of land ownership was completed During 2023.

During the third quarter of 2022, the group signed an agreement to transfer a piece of land from these lands, with a value of 615,707 Jordanian dinars, in return for settling existing obligations on Al-Dirah Investment and Real Estate Development Company.

The details of the cost of the purchased land are as follows:

1- Naour's land, Zaboud, Wasil Hasban, Land No. (232), with an area of 141,495 m<sup>2</sup>, located in the Zaboud and Seil Hesban area, and based on the approved real estate experts, the market value of Naour's land – Zaboud and Seil Hasan, Land No. (232) is less than the book value by 95,506 Jordanian dinars, which This led to taking a provision of this amount during 2015, and the land was mortgaged in Exchange of bank facilities from Bank Al Etihad.

2- The land of the Jordan Valley Authority, Land No. (95), with an area of 41,980 square meters, located in the Ghor / Dead Sea area, and it is registered in the name of one of the former members of the Board of Directors. Transfer of ownership in accordance with the letter of the Jordan Valley Authority dated March 24, 2011, as the law of the Jordan Valley Authority prohibits the registration of lands in the names of companies but in the names of individuals, and on April 21, 2016, the former member waived the previous chairman and current chairman of the board of directors, and on the same date, a declaration and pledge was made from The former Chairman of the Board of Directors accepted to give up the land in favor of the company until the removal of the regulatory and legal impediment, and in the event of selling it, it is in favor of the company.

According to the accredited real estate experts, the market value of the land of the Jordan Valley Authority - the project is less than the book value by 268,164 Jordanian dinars, which led to taking a provision for this amount during 2015.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

3- The land of Naour Al-Mashkar Land No. (3) located in the village of Al-Mashkar, which is a joint land, as the company's share is 2,575 shares out of 4,944, which is equivalent to 122,487 square meters out of the total area of 235,175 square meters, as this Land is outside the Boarder of the Organized Commerial Class Area.

Among the lands above, an amount of 2,218,357 JDrepresents lands in Swapof Conditional Deposits held (Note-18).

The fair value of the lands amounted to 12,945,670JDas of December 31, 2022, according to the average evaluation of two accredited real estate experts (2021: 21,430,090 Jordanian dinars).

**12. ACCOUNTS RECEIVABLE,CHEQUES UNDER COLLECTION AND NOTES RECEIVABLES**

	2022	2021(restated - Note 30)
Accounts Receivable	396,216	491,327
Cheques under collection	223,839	230,402
Notes receivable	306,100	542,362
Deduct :Checks under collection and notes receivable-Long Term	119,891	308,430
	<u>806,264</u>	<u>955,661</u>

**13. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	2022	2021
Bank	402,949	36,424
Credit cards	9,087	-
Cash on hand	14,203	1,373
	<u>426,239</u>	<u>37,797</u>

**14. LOANS**

	2022	2021
Capital Bank Loans*	13,355,184	15,343,306
Jordan islamic bank-Murabaha credit facilities**	250,000	587,500
Safwa Islamic Bank -Murabaha credit facilities***	533,589	921,117
	<u>14,138,773</u>	<u>16,851,923</u>
Less:short term loans	3,783,947	3,411,867
Long term loans	<u>10,354,826</u>	<u>13,440,056</u>

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

\*Amman Development for Tourism and Industrial Investments Company obtained during the year 2017 a loan from the Capital Bank, amounting to 16,300,000 JD, at an interest rate of 6.5% annually and without commission, in order to finance the purchase of Land No. (1200) Ghabshah Basin from the lands of southern Amman, the village of Al-Yadouda, and the buildings included with the Gaurantee of Al-Deera Investment and Real Estate Development Company and the mortgage of the land, provided that the loan is paid in monthly installments of 90 installments, the value of each installment is 230,050 JD, including interest, The interest rate was raised during the year and previous years to 9%.

Amman Development for Tourism and Industrial Investments Company obtained, during the year 2021, a loan from the Capital Bank, amounting to 703,000 JD, at an interest rate of 4.75% annually and without commission, to finance the renewable energy project that is being held at the Dunes Tourist Club, under the Gaurantee of the Dera Investment and Real Estate Development Company. The loan is repaid in 78 monthly installments, the value of which is 9,000 JD each, plus interest.

**\*\* Murabaha credit facilities**

	2022		2021	
	Short-term	Long-term	Short-term	Long-term
Jordan Islamic Bank	250,000	-	413,562	173,938
Safwa Islamic Bank	533,589	-	481,825	439,292
	<b>783,589</b>	-	895,387	613,230

\*\* Al-Deera Tower Company for Investment and Real Estate Development obtained a Murabaha credit facility from the Jordan Islamic Bank to finance the company's project with a ceiling of 8,850,000 JD and a murabaha rate of 6.8% annually of the value of the facilities for a period of seven years, including a grace period of two years. The facilities are granted with a first-class mortgage guarantee for the land in which the Project is Built.

\*\*\*Amman Development for Tourism and Industrial Investments Company obtained during the year 2017 a basic agency to finance the import of goods on the basis of the open account or / Letter of credit and / or checks Under Collection with a ceiling of 2,000,000 Jordanian dinars, in order to carry out maintenance, development and operation of the club's buildings Tourist Dunes, where each financing operation is paid within the ceiling granted within 5 years according to 10 semi-annual installments, with a first-class mortgage guarantee in the amount of 2,000,000 JD on Land No. (36) Abu Rukba Basin No. (23) of Salt lands and on Personal Gaurantee of Mr. Muhammad and the Gaurantee of Al-Deera Investment and Real Estate Development Company, and that Al-Deera Investment and Real Estate Development Company pays the granted financing with all its dues and benefits.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**15. FINANCE LEASE OBLIGATIONS SHORT-TERM**

	2022		2021	
	Short-term	Long-term	Short-term	Long-term
Safwa Islamic Bank	973,403	9,204,305	1,168,992	7,817,034

Al-Deera Real Estate Investment and Development Company signed a financing lease Contract with Safwa Islamic Bank for the purpose of financing the purchase of land No. 35, Abu Rukba No. 23 of the village of Fuheis from the Directorate of Lands of Salt, on October 17, 2018, at a value of 1,100,000 dinars, for a period of five years, including a grace period of 6 months (interest paid)The balance of the commitment amounted to 440,584 Jordanian dinars as of December 31, 2022..

Al-Etlaleh Investment and Real Estate Development Company has signed several financing lease contracts with Safwa Islamic Bank for the purpose of financing the purchase of lands during the year 2022 and 2021 at a value of 9,737,122 dinars under the Gaurantee of Al-Deera Investment and Real Estate Development Company.

**16. ACCRUED EXPENSES AND OTHER PAYABLES**

	2022	2021 (restated - Note 30)
Accrued expenses	695,739	1,027,790
Deferred revenues	454,744	374,038
Advance payments on land sale account	715,723	282,033
Shareholders deposits	413,424	80,169
Due to income tax	55,776	48,968
Due to social security	196,646	211,443
Provision for end of severance pay vacation allowance	6,200	3,100
Provision for contingent liabilities	42,377	-
Sales tax deposits	89,505	-
Utilities expenses	34,066	-
Subcontractors Retentions	38,696	17,535
Other	126,326	115,242
	-	6,773
	<b>2,869,222</b>	<b>2,167,091</b>

**17. MARGIN FINANCING, ACCOUNTS PAYABLE AND DEFERRED CHECKS**

	2022	2021 (restated - Note 30)
Accounts Payable	2,531,484	1,783,240
Margin Financing Payable	2,119,966	734,404
Deferred Checks-Short term	1,342,526	1,059,868
Deduct : Deferred Checks-Long term	61,036	63,879
	<b>5,932,940</b>	<b>3,513,633</b>

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**18. CONDITIONAL DEPOSITS**

detailed as follow:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Balance of sold lands not transferred to Share Capital	5,702,000	5,702,000
Balance of unsold lands	400,161	400,161
	<u>6,102,161</u>	<u>6,102,161</u>

The general assembly of the company agreed at its extraordinary meeting on March 6, 2008, to Amortize the authorized and paid-up capital of the company from (20) million JD to become (6) million Jordanian dinars, and that the amount of the capital Amortized of (14) million JD be recorded in the Account of "Conditional deposits" for the benefit of the shareholders, according to the decisions of the Board of Commissioners of the Securities Commission No. (708/2007) and (27/2008) taken in the two sessions held on December 13, 2007, and January 22, 2008, respectively, and that It is forbidden to dispose the value of these deposits resulting from the evaluation of the company's lands when converting its legal Form from a limited liability company to a public Shareholding company where it is achieved in the interest of shareholders as an increase in the capital when selling the relevant lands and after the approval of the Securities Commission.

Based on the extraordinary general assembly that was held on April 21, 2011, it was decided to increase the company's declared and paid in capital by JD 3,300,000 through the distributing of the amount realized from sale of lands registered in the "conditional deposits" account by 55% as free shares for the shareholders of the company, and the JSC has approved on the increase on its letter no. 2/1/2003 on October 26, 2011, and as result the company's capital has became JD 9,300,000.

according to the extraordinary general assembly that was held on March 22, 2014, it was decided to increase the company's declared and paid in capital by JD 2,281,342 through the distributing of the amount realized from sale of lands registered in the "conditional deposits" account by 24,5% as free shares for the shareholders of the company, the JSC has approved on registering the increasing shares to the capital in the amount of JD 1,944,646 in its meeting held on August 27, 2014, through capitalizing the amount of sold lands from the deposits account which ownership has been transferred and distributed as free shares to the shareholders of the company, each by there share in the capital, and postponement of the subscription of JD 336,696 for being deferred sales done by not fully collected checks, as a result th subscription will be effective when the payment is due and collected, the ministry of industry and trade has agreed on the increase of the declared capital by JD 2,281,342 and paid in capital by JD 1,944,646 in its letter no. M E /1/417/49221 dated at September 8, 2014, in which the legal procedures were completed for the control department at the ministry of industry and trade on September 8, 2014.

According to the minutes of the extraordinary general assembly meeting of the company held on April 21, 2019, it was decided to increase the authorized and paid-up capital of the company by JD 2,653,193 by transferring the balance of unsold lands sold to the capital in the conditional deposits as of December 31, 2018, and it has been completed The procedures dated October 8, 2019, and accordingly, the authorized and paid-up capital of the company has become 10,569,457 JD divided into 10,569,457 shares with a nominal value of JD per share.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**19. DIVIDENDS**

According to the instructions of the Securities Commission, the distributable profits are as follows:

	<b>2022</b>	2021 (restated - Note 30)
Retained Earnings	<u>1,404,040</u>	3,075,644
Less: Unrealized Retained Earnings	-	-
Retained earnings	<u>1,404,040</u>	3,075,644
Dividends	<u>1,404,040</u>	<u>3,075,644</u>

**20. RESERVES**

**Statutory reserve (restated - Note 30)**

In accordance with the Companies' Law in the Hashemite Kingdom of Jordan and the Company's Article of Association, the Company has established a statutory reserve by the appropriation of 10% of net income until the reserve equals 25% of the capital. However, the Company may, with the approval of the General Assembly continue deducting this annual ratio until this reserve is equal to the subscribed capital of the Company in full. This reserve is not available for dividends distribution.

**Voluntary reserve**

In accordance with the Companies' Law in the Hashemite Kingdom of Jordan and the Company's Article of Association, the Company can establish a voluntary reserve by an appropriation no more than 20% of net income. This reserve is for the expansion of the Company's financial position and is available for dividend distribution till the approval of the Company's Board of Directors.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**21. REVENUES**

	2022	2021
Land Sales Revenue	3,533,443	11,380,357
Land Development Projects Revenues	1,566,658	2,088,692
Services Revenue	2,278,073	1,064,486
	<u>7,378,174</u>	<u>14,533,535</u>

**22. COST OF REVENUES**

	2022	2021
Cost of Land Sales Revenue	3,100,656	11,398,832
Cost of Land Development Projects Revenue	1,561,456	2,379,517
Cost of Services Revenue	2,192,908	1,394,242
	<u>6,855,020</u>	<u>15,172,591</u>

**23. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	2022	2021
Salaries ,wages and related other benefits	726,874	602,207
Telephone and internet	15,703	8,588
Government fees and subscriptions	426,674	149,113
Professional fees	119,001	80,045
Rent	43,017	33,778
Stationery and prints	14,326	5,368
water and electricity	5,808	7,386
Vehicles expenses	9,860	2,671
Depreciations	32,642	34,379
Transportation expenses	99,917	113,683
Maintenance	4,415	13,459
Advertising	3,051	1,517
Hospitality and Cleaning	6,772	4,145
Commissions and discounts	9,098	11,843
financial expenses	8,965	5,551
Others	83,417	80,926
	<u>1,609,540</u>	<u>1,154,659</u>

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**24. SELLING AND MARKETING EXPENSES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Salaries and wages	37,579	23,077
Company's Contribution to social security	5,271	2,695
Advertising	1,838	2,513
Entertainments	21,733	5,563
Others	7,073	88
	<u>73,494</u>	<u>33,936</u>

**25. ACQUISITION OF SUBSIDIARY COMPANY**

On August 4, 2021, Al Sheraa Real Estate Development and Investments Company acquired 39.72% of the Owners' Equity before the Non Controlling Interest of Al-Deera Investment and Real Estate Development Company on two stages, where the company increased its Share percentage from 12.04% to 39.75%, where that the percentage of Acquisition decreased To 39.72% during the post-acquisition period, Based on the Signed Agreement between Al Deera For Investment and Real-Estate Development, Kuwait Finance House Company and Sussanet al Khalij Company For Investment and Real-Estate Development which States the Waiver of AL Deera Shares amounted 11,250,000 Shares which is Owned by Kuwait Finance House Company and Sussanet al Khalij Company For Investment and Real-Estate Development at in exchange for the assignment of Al-Sheraa Development and Investments lands in the amount of 9,052,191 JD to Al-Deera Investment and Real Estate Development Company, where that 150,000 shares , was seized by the Securities Authority due to Board of Directors Membership by Kuwait Finance House Company and Sussanet al Khalij Company, Al Deera Company Considered Subsidiary Company Due to significant Influence and Material Affect and Joint Board of Directors Membership in both al Deera Company and Al Sheraa Company, according to International Reporting Standards No(10)(Consolidated Financial Statements) During the year 2022, the investment in Al-Deera Investment and Real Estate Development Company was increased to reach 41.18%.

The Net Book Value of the subsidiary company Assets	<u>54,296,709</u>
The company's share of the Net Assets Value of the subsidiary Company	<u>21,583,004</u>
Investment Cost before Acquisition	6,687,622
Addition	<u>8,694,364</u>
Investment Cost as of August 4, 2021	15,381,986
The Company's Share of the Fair Value Reserve of a Subsidiary	(167,865)
The Company's Share of the Losses of Al-Deera Company during the year	<u>(571,217)</u>
The Cost of the Investment at the Date of Acquisition	<u>14,642,904</u>
Negative Goodwill	<u>6,940,100</u>

\* Based on the valuation assumptions and methodologies used in evaluating assets and operating activity, the fair market value of the entire equity of Al-Deera Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary company) as on September 30, 2021 is estimated between 56,229,832 JD and 60,900,159 JD.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**26. NET LOSSES FROM ASSETS SWAP**

The net losses realized as a result of the Swap of assets amounted to 715,391 Jordanian dinars.

	2022	2021
The value of investing in the affiliated companies of Al-Deera Group for Investment and Real Estate Development ceded	-	(13,460,493)
The fair value of the lands obtained by Al-Deera Investment and Real Estate Development Group from Al-Sheraa Real Estate Development and Investments Company	-	11,527,360
The Net Effect of Settlements to complete the Swap	-	1,217,742
	-	<u>(715,391)</u>

**27. TREASURY SHARES**

The Treasury Shares are owned by Dera Real Estate Investment and Development Company (a Subsidiary Company) of 390,040 shares at a cost of JD 210,724, although these shares do not have the right to dividends distributed to shareholders and do not have the right to vote at the meetings of the General Authority of the Company, knowing that these shares were owned by Dera Investment and Real Estate Development Company (subsidiary) prior to the acquisition of Al Sharaa Real Estate Development and Investments Company. On Dera Real Estate Investment and Development Company (Subsidiary Company).

**28. INCOME TAX**

Al Sharaa Real Estate Development and Investments Company (parent) has settled with the Income and Sales Tax Department until 2019 and submitted its tax return for 2020 and 2021 which is still under review .

**29. LEGAL STATUS OF THE COMPANY**

**Summary of cases filed by the company and its subsidiaries:**

There is no cases filed by the company against third parties as on December 31, 2022.

**Summary of cases filed against the company and its subsidiaries:**

There is no cases filed by third parties against the company as of December 31, 2022.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**30. BASIS FOR AMENDING THE FINANCIAL STATEMENTS OF THE SUBSIDIARY  
(AL-DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY) FOR  
THE YEAR 2021**

The subsidiary company (Al-Deera Investment and Real Estate Development Company) Reviewed its accounts in the consolidated statement of financial position and the consolidated statement of comprehensive income. Accordingly, a number of accounting errors were discovered, and accordingly the group decided to amend the financial statements in accordance with the requirements of International Accounting Standard No. (8) Accounting Policies and Changes in Accounting Estimates The errors are as follows:

1. The group adjusted the revenues of real estate development projects, which were calculated incorrectly during the year 2021, as result of medments revenues were increased by 235,034 JD, as this error had an effect on reducing the loss in comprehensive income for the year 2021 and increasing the receivables balance by the same amount.

2. The group did not establish an income tax provision and a national contribution for the results of its operations for the year 2019, as it was found that it was necessary to prove an amount of 238,364 JD, and a provision for potential liabilities for the same year was calculated at an amount of 130,000 JD based on inaccurate information, and this had the effect of reducing the accumulated losses by an amount 108,364 JD, the provision for income tax and the national contribution amounting to 238,364 JD, and the increase in accrued expenses and other credit accounts by 130,000 JD.

3. The group did not record the amount of 40,141 JD as case fees expenses in the comprehensive income statement for the year 2021, which represents addition legal fees on the case filed by the Coalition Engineering Consulting Company,aganst (subsidiary company) as this had the effect of reducing the loss and comprehensive income and understate the account payable by the same amount.

**Items statement of financial  
position**

	<b>Balance at December 31, 2021</b>		
	<b>Before the modification</b>	<b>Effect after modification</b>	<b>After modification</b>
accounts receivable	1,190,695	(235,034)	955,661
Accounts payable	3,473,492	40,141	3,513,633
Accrued expenses and other payables	2,058,727	108,364	2,167,091
Retained earnings	3,174,025	(98,381)	3,075,644
Statutory Reserve	812,434	(10,931)	801,503
Fair Value Reserve	(374,357)	(43,046)	(417,403)

**Items statement of  
comprehensive income**

operating revenue	14,768,569	(235,034)	14,533,535
Case fees expenses	-	(40,141)	(40,141)

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**31. FINANCIAL INSTRUMENTS**

**Fair value**

The fair value of financial assets and financial liabilities includes Cash and cash equivalents, cheques under collection, accounts receivables and securities, and financial liabilities include accounts payables, credit facilities, loans and other payables .

Level 1: Market prices announced in the active markets of the same financial instruments.

Level 2: Input-based assessment methods that affect fair value and can be observed directly or indirectly in the market.

Level 3: Input-based assessment methods that affect fair value and cannot be observed directly or indirectly in the market.

<u>As of December 31, 2022</u>	<u>Level 1</u>	<u>Level 2</u>	<u>Level 3</u>	<u>Total</u>
Financial assets at fair value through other comprehensive income statements	947,413	63,063	-	1,010,476
	947,413	63,063	-	1,010,476
<u>As of December 31, 2021</u>	<u>Level 1</u>	<u>Level 2</u>	<u>Level 3</u>	<u>Total</u>
Financial assets at fair value through other comprehensive income statements	-	63,063	-	63,063
	-	63,063	-	63,063

The value shown in the third level reflects the cost of purchasing these assets and not their fair value due to the lack of an active market for them, and the company's management considers that the cost of purchase is the most appropriate way to measure the fair value of these assets and that there is no decrease in their value.

**Capital Risk Management**

The company manages its capital to ensure that the Company continues while obtaining the highest return through the optimal reduction of debt balances and equity. The company's overall strategy has not changed from 2021.

The company's capital structure includes equity in the company consisting of capital, reserves and retained earnings as included in the statement of changes in property rights.

**Debt rate**

As part of this review, the Board of Directors takes into account the cost of capital and risk associated with each capital and debt category.

**Financial Risk Management**

The company's activities can be mainly exposed to financial risks resulting from :

**Foreign Exchange Risk Management**

The company is not exposed to significant risks associated with foreign exchange change and therefore no effective management of this exposure is needed.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Credit Risk Management**

The risk of credit is that one party does not comply with financial instrument contracts to meet its contractual obligations, resulting in financial losses, and in the absence of any contracts with any other parties, there is no exposure to the company's credit risks of all kinds.

The amounts included in these financial statements represent the company's higher exposure to credit risk for commercial and other debtors, cash and its judgment.

**32. APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The consolidated financial statements were approved by the Board of Directors and authorized for issuance on March 30, 2023.

**33. COMPARATIVE FIGURES**

Certain figures for 2021 have been reclassified to conform the presentation in the current year.