

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
المساهمة العامة المحدودة

17

التقرير السنوي السابع عشر  
لعام 2023

ص.ب 2721 عمان 11821  
المملكة الأردنية الهاشمية  
هاتف: 5545555 فاكس: 5545010  
بريد الكتروني: 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  
لغاية 2023/3/21  
ومثلها الانسة رانيه خالد موسى حماد  
عضواً
- السيد علي عبد المحسن زامل العقيلي  
من 2023/3/30 ولغاية 2023/6/22  
عضواً
- السيد سامر سعد مفلح القطارنه  
من 2023/7/2  
عضواً
- مدققوا الحسابات: السادة المحاسبون العصريون.
- المستشار القانوني:
  - 1- السادة شركة عبيدات لاعمال المحاماة لغاية 2023/10/31.
  - 2- السادة شركة محمد قطيشات ومشاركوه للمحاماة من 2023/10/1.

# 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، وأن انتهز هذه الفرصة لأشكركم على ثقتكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي السابع عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في 31 كانون الأول 2023 مرفقا بها تقرير مدقق الحسابات المستقل.

### حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين:

يسعدني أن نستعرض وإياكم أهم الأحداث والإنجازات التي مرت بها الشركة خلال العام الماضي (2023) حيث قامت الشركة بالنشاطات التالية:

- 1- التوسع في الاستثمار في البنك الاهلي الاردني عن طريق شراء اسهم.
- 2- مجلس الإدارة يدرس خيارات الفرص الإستثمارية المتاحة للشركة.

### السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير بخطى ثابتة وتأمل الشركة بعون الله تعالى ودعمكم أن تحقق خلال عام (2024) 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 2023 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 السابع عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2023 المتضمن القوائم المالية لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام (2024).

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 فلل و عمارات وغيرها من المشاريع العقارية.
- تملك العقارات بمختلف أنواعها وتطويرها وتنميتها والاتجار بها قبل أو بعد تطويرها.
- شراء وبيع واستئجار وتأجير الأراضي واستغلالها وتطويرها للأغراض التي تحقق غايات الشركة.
- استثمار أموالها في 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 (60,435,218) دينار كما في 31 كانون الأول 2023.

#### ثانياً: أ- الشركات التابعة:

الشركة	المشاريع التي تملكها	النشاط الرئيسي	رأس المال المصرح به والمدفوع دينار	نسبة التملك	العنوان	عدد الموظفين
مايوركيا للإستثمارات السياحية والزراعية ذ.م.م (تحت التصفية)	-	إستثمارات سياحية وزراعية	15,000	100%	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة مجمع نور التجاري 269 ص.ب 2721 عمان 11821 الأردن هاتف 5545555 فاكس 5545010	-
شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	مشروع شقق الشميساني مشروع شقق الإطلالة مشروع برج الديرة مشروع نادي ديونز	إستثمارات عقارية	40,000,000	41.183%	جبل عمان/ الدوار الثاني شارع الكلية العلمية الاسلامية ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	129

ب- الشركات الحليفة:  
لايوجد 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 محمد العلوي	رئيس مجلس الإدارة	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الرئيس التنفيذي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م.</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة التامين الوطنية م.ع.م.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة برج الديرة م.خ.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة 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>- رئيس هيئة مديرين شركة النسائم 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 مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة حديد الاردن م.ع.م.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة الائتلاف الاردني لصناعة الحديد والصلب.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفسست.</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 لإدارة المشاريع والاستثمار.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة اعمار الاسلامية للتأجير والاستثمار.</li> <li>- رئيس هيئة مديري شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة البسفور.</li> <li>- مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي.</li> <li>- مدير عام شركة البداد القابضة.</li> <li>- مدير الاستثمارات والمدير التنفيذي في شركة جنرال مديترانتان الاردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق لوريال.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة البداد للطيران.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة سيدار للاستثمار.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.</li> <li>- عضو هيئة المديرين شركة التعاون الدولي المالكة لفندق (اوركس العقبة خمس نجوم).</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة سيدار للاستثمار.</li> </ul>
السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع	نائب رئيس مجلس الإدارة	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 إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة 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> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري.</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- رئيس هيئة مديريين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديريين شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديريين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</li> <li>- عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الأردن وغرفة تجارة عمان .</li> <li>- عضو مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس .</li> <li>- عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوربيين (JEBA).</li> <li>- عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء.</li> <li>- عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وأمانة عمان الكبرى.</li> <li>- عضو مؤسس في الغرفة الفتية العالمية (JCI).</li> <li>- رئيس مجموعة دراجو الاردن.</li> <li>- عضو مجلس إدارة كلية العلوم – الجامعة الاردنية (2010-2011).</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2001-2006).</li> <li>- عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004).</li> <li>- عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل.</li> <li>- مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء – المملكة الأردنية الهاشمية.</li> <li>- عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته / مؤسسة المواصفات والمقاييس لعام (2014).</li> <li>- عضو لجنة التوأمة ما بين أمانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013).</li> <li>- مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات (2003-2004).</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مدير عام شركة الكويت واسيا القابضة (2014/4- حتى الان).</li> <li>- مدير عام شركة سينار كابيتال للاستشارات الاقتصادية (2010/8 – 2014/4).</li> <li>- مساعد مدير عام شركة المال للاستثمار (2008/1 – 2010/8).</li> <li>- مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1).</li> </ul>	بكالوريوس علوم حاسوب/ هندسة ادارة معلوماتية 1994 دبلوم ادارة اعمال	1966	عضو	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان حمود الخالد
<ul style="list-style-type: none"> <li>- رئيس مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن.</li> <li>- الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن.</li> <li>- مدير تطوير الأعمال شركة العون المتطورة للمقاولات.</li> <li>- نائب المدير العام شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة اليرموك للتأمين.</li> <li>- مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي.</li> <li>- مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية.</li> <li>- مدير مبيعات المعدات الثقيلة شركة عبر العالم – مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير.</li> </ul>	دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات	1981	عضو	السيد معتز غالب "محمد امين" أبو الحسن
<ul style="list-style-type: none"> <li>- نائب رئيس هيئة مديريين شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديريين شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- مدير الدائرة الاستثمارية شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو هيئة ادارية نقابة العاملين في الخدمات العامة والمهن الحرة.</li> <li>- وسيط مالي رئيسي سوق عمان المالي مجموعة العربي للاستثمار (البنك العربي).</li> <li>- وسيط مالي رئيسي سوق عمان المالي شركة الموارد والوساطة المالية (البنك الاستثماري).</li> </ul>	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية 2004	1982	عضو	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م لغاية 2023/3/21 ومثلها: الانسة رانية خالد موسى حماد
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مدير ادارة الدعم اللوجستي – الامن العام.</li> <li>- مدير ادارة الموارد البشرية – الامن العام.</li> <li>- مدير ادارة التخطيط والتنظيم – الامن العام.</li> <li>- مدير ادارة النقلات المركزية – الامن العام.</li> <li>- مدير حدود العقبة – الامن العام.</li> <li>- مدير حدود جابر – الامن العام.</li> <li>- رئيس قسم التنظيم والموازنات – الامن العام.</li> <li>- رئيس قسم التخطيط – الامن العام.</li> </ul>	بكالوريوس علوم ادارية تخصص محاسبه 1987 ماجستير الإدارة الإستراتيجية	1965	عضو	السيد علي عبد المحسن زامل العقيلي من 2023/3/30 ولغاية 2023/6/22

<p>- رئيس قسم السيطرة المالية – الامن العام.</p> <p>- قائد مجموعة كمراقب دولي في كوسوفو – الامم المتحدة.</p> <p>- رئيس قسم السيطرة المالية – الامن العام.</p> <p>- رئيس فرع الموازنة المالية – الامن العام.</p> <p>- رئيس فرع التدقيق/ إدارة التخطيط والتنظيم – الامن العام.</p> <p>- قائد مجموعة حراسه – مديرية شرطة البلقاء.</p> <p>- تدريب شرطي أساسي – مدارس ومعاهد مديرية الأمن العام.</p>	والأمنية 2013			
<p>* متدرب نقابة المحامين الاردنيين (لمدة سنة وثمانية أشهر)</p> <p>* وزارة الداخلية الاردنية:</p> <p>- مديرية الجنسية وشؤون الموظفين الاجانب (1997-1999).</p> <p>- مديرية الدائرة القانونية منذ العام (1999-2001).</p> <p>- رئيس قسم الاحزاب السياسية/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب (2001-2022).</p> <p>- رئيس قسم حقوق الانسان (2002/7/14-2003/12/25).</p> <p>- اداري ثالث (متدرب)/ وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2003/12/30-2005/12/27).</p> <p>- اداري ثاني (متدرب)/ وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2005/12/28-2008/5/13).</p> <p>- اداري ثاني (وزارة الداخلية)/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ مديرية الانتخابات (2008/5/18-2009/3/1).</p> <p>- منسق خاص لمكتب عطوفة امين عام وزارة الداخلية (2009/3/1-2010/12/6).</p> <p>- اداري ثاني (وزارة الداخلية)/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قسم الانتخابات (2010/12/6-2013/11/19).</p> <p>- ترفيع الى رتبة (مدير قضاء – حاكم اداري)/ قرار معالي وزير الداخلية 2013/11/3.</p> <p>- مدير قضاء (حاكم اداري) مساعدا لمدير مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قسم الانتخابات (2013/11/19-2015/4/7).</p> <p>- مدير قضاء (حاكم اداري) مديرا لقضاء ماعين/ محافظة مادبا (2015/4/8-2017/10/25).</p> <p>- ترفيع الى رتبة (متصرف – حاكم اداري)/ قرار معالي وزير الداخلية 2017/10/25.</p> <p>- متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ مديرية المتابعة والتفتيش/ مديرية السلامة العامة والمرورية وشؤون البيئة (2017/10/25-2018/9/4).</p> <p>- متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2018/9/4-2020/3/17).</p> <p>- متصرف (حاكم اداري) ممثل وزارة الداخلية لدى المركز الوطني للأمن وإدارة الازمات/ خلية ازمة كورونا (2020/3/17-2021/3/17).</p> <p>- متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2021/3/17-2021/8/18).</p> <p>- ترفيع الى رتبة (محافظ – حاكم اداري)/ قرار مجلس رئاسة الوزراء 2021/8/18.</p>	بكالوريوس حقوق/ جامعة عمان الاهلية 1995 ماجستير في القانون المقارن جامعة ام درمان الاسلامية 2014	1971	عضو	السيد سامر سعد مفلح القطارنه من 2023/7/2

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

#	الاسم	المنصب	تاريخ الميلاد	المؤهل العلمي	الخبرات
1	السيد محمد عبد اللطيف محمد يوسف	المدير المالي	1970	بكالوريوس/ محاسبة 1992  ماجستير/ محاسبة 1997	<p>- رئيس قسم المحاسبة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- مدير مالي شركة الفرح للرعاية الصحية (جويكو).</p> <p>- رئيس قسم الميزانية والتكاليف الشركة الأردنية لإنتاج الأدوية (JPM).</p> <p>- مدير مالي شركة الفيصل للنقل البري/ الإمارات العربية.</p> <p>- المدير المالي مجموعة آل طاهر/ شركة رضوى للدواجن السعودية.</p> <p>- محاسب مكتب البخيت للضرائب والاستشارات المالية.</p>

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

الرقم	الاسم	2023		2022	
		عدد الأسهم كما في 2023/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	نسبة الملكية
1	م. محمد يوسف صالح الطراونة	2,354,511	15.155	1,592,243	15.065%
2	السيدة ريم سيف الدين موسى أبو زيد	3,294,879	21.207	2,250,000	21.288%
3	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	3,303,544	21.263	1,796,688	16.999%
4	شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	1,409,203	9.070	983,045	9.301%
6	شركة أولاد سليمان حمود الخالد للتجارة والمقاولات- هيثم الخالد وشركاه	786,922	5.065	535,341	5.064%

#### خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

- 1- نشاط الشركة الحالي المتاجرة في الأراضي والفلل والأسهم طويلة الأجل.
- 2- الأسواق الرئيسية هي للمستثمرين المحليين في العقارات.
- 3- الحصة من الأسواق لا يمكن تحديد حصة الشركة من الأسواق.
- 4- لا يوجد أية معلومات تنافسية أخرى داخل وخارج المملكة.
- 5- لا يمكن تحديد الوضع التنافسي للشركة.

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

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

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

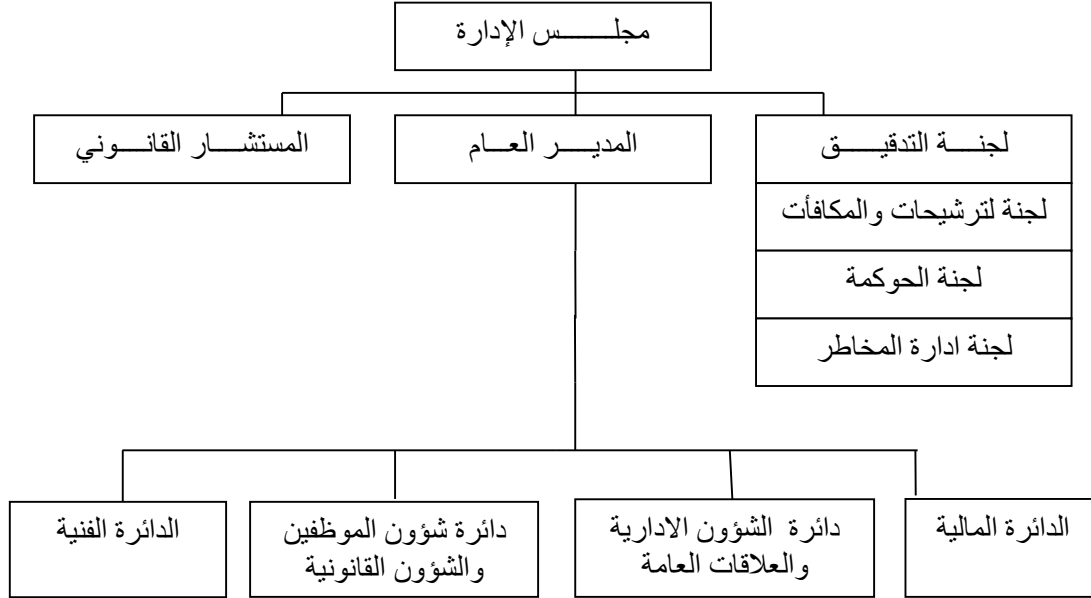
ب- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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

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

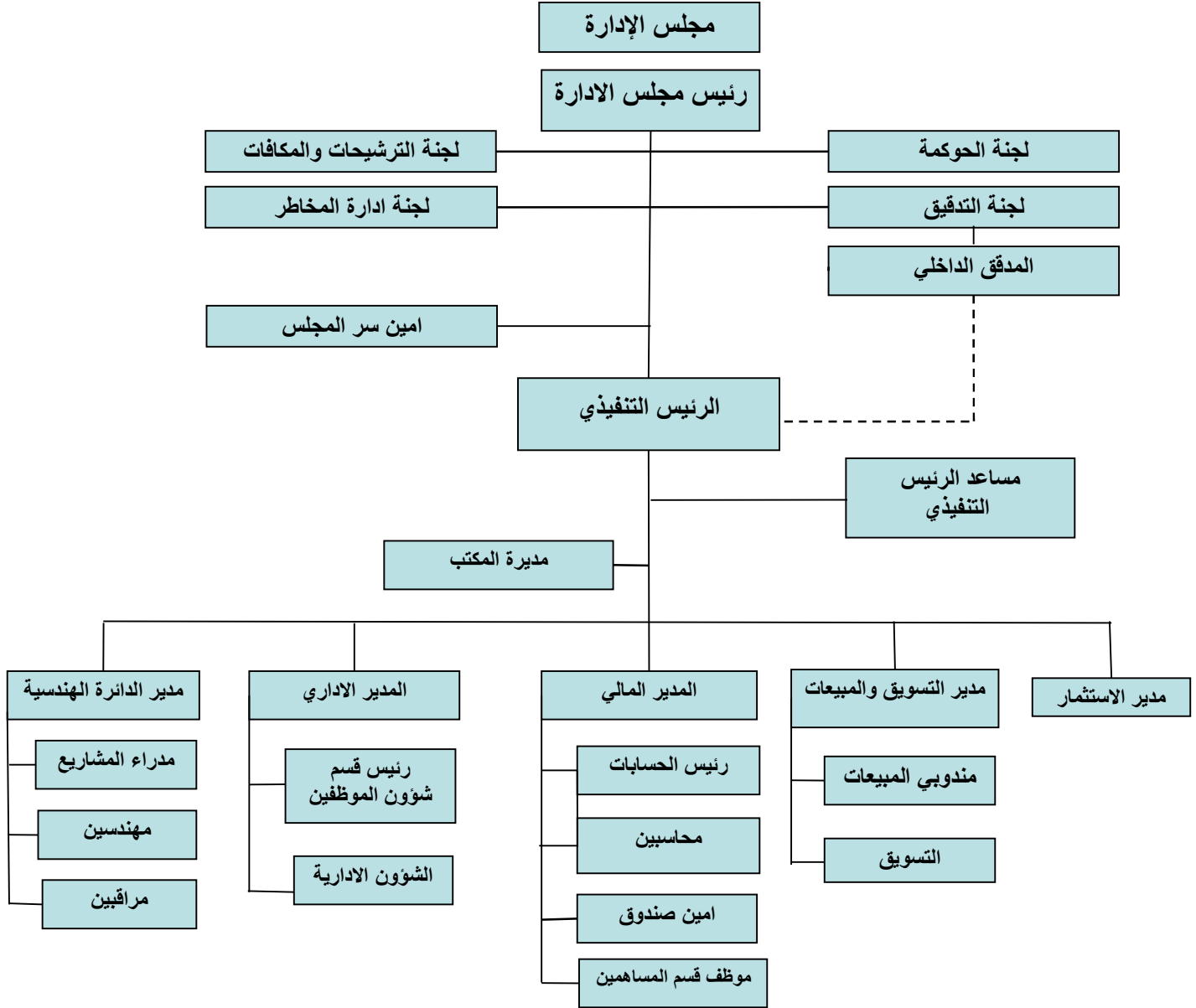
ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

تاسعاً: أ- الهيكل التنظيمي:  
1- شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات:





2- شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م:



ت- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

المؤهل العلمي	موظفي شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات	موظفي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات المملوكة لها	موظفي شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية (تحت التصفية)
دكتورة	-	-	لا يوجد
ماجستير	1	1	
دبلوم عالي	-	-	
بكالوريوس	-	38	
دبلوم	-	15	
ثانوية عامة	-	56	
اعدادي	-	17	
ابتدائي	-	2	
المجموع	1	129	—

ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:  
- لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

• المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، وتؤثر اسعار الاراضي واسعار مواد البناء سلباً او ايجاباً على الاستثمار في هذا القطاع كما ان معدلات المربحة ومعدلات النمو السكاني وتغير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وتنظيم المناطق لها اثر كبير، وقد مر السوق العقاري في المملكة بمراحل من القوة والضعف ومما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة ورغم أن قطاع العقار في الأردن يعاني حالياً من تباطؤ بسبب الأزمة المالية العالمية وتداعياتها واثار 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 انه 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- التوسع في الاستثمار في البنك الاهلي الاردني عن طريق شراء اسهم.
- 2- 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:

البينــــــــــــــــان	2023	2022	2021	2020	2019
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل	(1,132,637)	(4,116,697)	2,983,200	(409,744)	(446,365)
الأرباح الموزعة	—	—	—	—	—
صافي حقوق المساهمين	17,007,121	12,502,218	13,824,588	9,266,947	9,676,691
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0.40	0.77	0.95	0.82	0.72

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

المؤشرات	2023	2022
العائد على الاستثمار %	%(0.015)	%(0.0508)
العائد إلى حقوق المساهمين %	%(0.067)	%(0.325)
العائد إلى رأس المال المدفوع %	%(0.073)	%(0.413)
نسبة التداول	1.088	0.962
نسبة السيولة السريعة	1.067	0.933
نسبة المديونية لحقوق الملكية	1.389 %	0.877 %
نسبة النقدية للمطلوبات المتداولة	0.009 %	0.029

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- 1- تنويع الاستثمارات في محفظة شركة الشراع من الاسهم.
  - 2- التطلع الى ان تكون نتائج اعمال الشركة التابعة (شركة الديرة للاستثمار والتطوري العقاري) مبشرة.
  - 3- من المتوقع ان يكون هناك استقرار مالي للشركة.
- السادس عشر: أتعاب التدقيق:
- بلغت أتعاب مدققي الحسابات للشركة والشركة التابعة لها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 شاملة الضريبة العامة على المبيعات بالدينار على النحو الآتي:

اسم الشركة	اسم مدقق الحسابات	
	المجموعة المهنية العربية (RSM)	غوشة وشركاه
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات م.ع.م	—	7000
شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية ذ.م.م (تحت التصفية)	9,280	10,585
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م والشركات المملوكة لها	9,280	17,585
الاجمالي		

السابع عشر:

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

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2023/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2022/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2022/12/31
1	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها: السيد محمد احمد العلوي	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	3,303,544	—	—
2	السيد طارق حمدي الطباع	نائب رئيس المجلس	الأردنية	—	4,183	2,846
3	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان الخالد	عضو	الأردنية الكويتية	1000	—	455,316
4	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري لغاية 2023/3/21 ومثلها الانسة رانيه خالد حماد	عضو	الأردنية	1,469	—	9,040
5	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو	الأردنية	—	1,969	1,340

السيد علي عبد المحسن العقيلي	عضو	الأردنية	—	22,754	—
السيد سامر سعد القطارنه	عضو	الأردنية	—	1000	—

- أسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة:  
\* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة.

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة في 2023/12/31	الشركات المسيطر عليها
1	السيد محمد عبد اللطيف يوسف	المدير المالي	أردني	—	—

ج- عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:  
\* لا يوجد أسهم مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.  
\* لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

الثامن عشر:

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

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 لغاية 2023/3/21 ومثلها: الانسة رانيه خالد حماد	عضو	1,205	—	—	1,205
5	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو	5400	—	—	5400
6	السيد علي عبد المحسن العقيلي من 2023/3/30 ولغاية 2023/6/22	عضو	1,244	—	—	1,244
7	السيد سامر سعد القطارنه من 2023/7/2	عضو	2,685	—	—	2,685
المجموع			26,734	—	—	26,734

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 عبد اللطيف يوسف	المدير المالي	18,033	—	—	18,033
المجموع			18,033	—	—	18,033

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



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

**أ- التبرعات النقدية:**

1- تبرع من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات الى تجمع دراجي الاردن (250) دينار نقدا.

**ب- التبرعات العينية:**

- 1- تبرع من شركة اوتاد للمقاولات الانشائية الى مركز الاميرة تغريد بدرمات دهانات بقيمة (365) دينار.
- 2- تبرع من شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية الى مركز الحسين للسرطان (توريد طعام) بقيمة (3000) دينار.

**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 أية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس مجلس الإدارة او أعضاء المجلس او المدير العام او أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

**الحادي والعشرون:**

**أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:**

لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

**ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:**

لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

## **توصيات مجلس الإدارة**

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وقرارها.
- 2- الموافقة على تقرير مجلس الادارة عن السنة المالية (2023) وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليهما.
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية (2023).
- 4- مناقشة البيانات المالية وميزانية الشركة لعام (2023) والمصادقة عليهما.
- 5- ابراء ذمة أعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية (2023) بحدود احكام القانون.
- 6- المصادقة على تعيين السيد سامر سعد مفلح القطارنه كعضو مجلس ادارة بدلا من العضو المستقيل السيد علي عبد المحسن زامل العقيلي او انتخاب عضو جديد لملء المركز الشاغر في المجلس.
- 7- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2024) وتقويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 8- اي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة على جدول الاعمال بموافقة ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم، آمليين أن يكون عام (2024) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

## **مجلس الإدارة**

## الإقـرارـات

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

2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعداد 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  
سامر سعد مفلح القطارنه

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

نائب رئيس مجلس الادارة  
طارق حمدي "محمد صبري" الطباع

1- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2023).

رئيس مجلس الادارة  
محمد احمد العلاوي

المدير المالي  
محمد عبداللطيف 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 يمثلته خلال مدة المجلس.
- ر- يمثل مجلس الادارة كافة المساهمين ويبدل العناية المهنية اللازمة في ادارة الشركة ويعمل بكل نزاهة وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة واهدافها وغاياتها.
- ز- لا يتم الجمع بين منصب رئيس مجلس الادارة واي منصب تنفيذي اخر في الشركة ولا يشغل احد اقرباء رئيس مجلس الادارة منصب مدير عام الشركة.
- س- يتمتع عضو مجلس الادارة بقدر كاف من الخبرة والمعرفة بالامور الادارية وملما بالتشريعات ذات العلاقة بحقوق وواجبات مجلس الادارة.
- ش- سيتم التحاق مجلس الادارة بدورات تدريبية حول اسس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- ص- لا تقدم الشركة قرضا نقديا من اي نوع لرئيس مجلس الادارة او اي من اعضاءه او لاي من اقربائهم.
- ض- تقوم الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لاعضاء مجلس الادارة لتمكنهم من القيام بعملهم والالمام بكافة الجوانب المتعلقة بالشركة.
- ط- يحق لمجلس الادارة الاستعانة باي مستشار خارجي على نفقة الشركة بعد موافقة اعضاء مجلس الادارة وتجنب المصالح الشخصية.

### مهام ومسؤوليات مجلس الادارة:

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

### 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	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السيد طارق حمدي الطباع	عضو حالي	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو حالي	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد سامر سعد القطارنه من 2023/7/2	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السيد علي عبد المحسن العقيلي من 2023/3/30 لغاية 2023/6/22	عضو مستقل	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري لغاية 2023/3/21	عضو مستقل	غير تنفيذي	غير 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 العلاوي	عضو حالي	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية	السيد احمد سليمان الخالد	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري لغاية 2023/3/21	الانسة رانيه خالد حماد	عضو مستقل	غير تنفيذي	غير 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
الشركة	المنصب
السيد طارق حمدي الطباع	رئيس مجلس ادارة لغاية 2023/11/6 عضو مجلس ادارة من 2023/11/7
السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
السيد سامر سعد القطارنه	رئيس مجلس ادارة من 2023/11/6 ولغاية 2023/11/7 عضو مجلس ادارة من 2023/6/14

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 والمكافات.
- 3- لجنة الحوكمة.
- 4- لجنة ادارة المخاطر.



### ج- 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 والمكافآت، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر:

#### 1- لجنة الترشيحات والمكافآت:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
الانسة رانيه خالد حماد لغاية 2023/3/21	عضواً
السيد علي عبد المحسن العقيلي من 2023/3/30 ولغاية 2023/6/22	عضواً
السيد سامر سعد القطارنه من 2023/7/2	عضواً

#### 2- لجنة الحوكمة:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
الانسة رانيه خالد حماد لغاية 2023/3/21	عضواً
السيد علي عبد المحسن العقيلي من 2023/3/30 ولغاية 2023/6/22	عضواً
السيد سامر سعد القطارنه من 2023/7/2	عضواً

#### 3- لجنة ادارة المخاطر:

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

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

## 1- لجنة التدقيق:

بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال السنة (4) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول 2023/3/30	الاجتماع الثاني 2023/5/1	الاجتماع الثالث 2023/7/31	الاجتماع الرابع 2023/10/31
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد احمد سليمان الخالد	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد معتز غالب ابو الحسن	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

## 2- لجنة الترشيحات والمكافآت:

بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال السنة (2) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول 2023/7/10	الاجتماع الثاني 2023/11/13
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً	حاضر	حاضر
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً	حاضر	حاضر
الآنسة رانية خالد حماد لغاية 2023/3/21	عضواً	—	—
السيد علي عبد المحسن العقيلي من 2023/3/30 ولغاية 2023/6/22	عضواً	—	—
السيد سامر سعد القطارنه من 2023/7/2	عضواً	حاضر	حاضر

## 3- لجنة الحوكمة:

بلغ عدد اجتماعات لجنة الحوكمة خلال السنة (2) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول 2023/3/28	الاجتماع الثاني 2023/7/4
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً	حاضر	حاضر
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً	حاضر	حاضر
الآنسة رانية خالد حماد لغاية 2023/3/21	عضواً	—	—
السيد علي عبد المحسن العقيلي من 2023/3/30 ولغاية 2023/6/22	عضواً	—	—
السيد سامر سعد القطارنه من 2023/7/2	عضواً	حاضر	حاضر

## 4- لجنة ادارة المخاطر:

بلغ عدد اجتماعات لجنة ادارة المخاطر خلال السنة (2) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول 2023/2/6	الاجتماع الثاني 2023/5/9
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً	حاضر	حاضر
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً	حاضر	حاضر
السيد محمد عبداللطيف يوسف/ المدير المالي	عضواً	حاضر	حاضر

ك- قامت لجنة التدقيق بالاجتماع مع مدقق الحسابات الخارجي اربع مرات خلال السنة وذلك دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو من يمثلها.

ل- اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:  
بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة (6) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

#	العضو	الاجتماع 1 2023/3/30	الاجتماع 2 2023/4/5	الاجتماع 3 2023/5/1	الاجتماع 4 2023/7/2	الاجتماع 5 2023/7/31	الاجتماع 6 2023/10/31
1	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها السيد محمد احمد العلاوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	السيد طارق حمدي الطباع	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها السيد احمد سليمان الخالد	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	السيد معتز غالب ابو الحسن	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
5	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري لغاية 2023/3/21 ويمثلها الانسة رانية خالد حماد	—	—	—	—	—	—
6	السيد علي عبد المحسن العقيلي من 2023/3/30 ولغاية 2023/6/22	—	حاضر	حاضر	—	—	—
7	السيد سامر سعد القطارنه من 2023/7/2	—	—	—	—	حاضر	حاضر

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 ٢٠٢٣



شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

صفحة	فهرس
٣ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٥ - ٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٧ - ٦	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٨	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
١٠ - ٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٥ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى 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 ٢٠٢٣، 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 ٢٠٢٣، 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 الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق.

#### فقرة توكيدية

١- كما هو مبين في الايضاح رقم (١١) حول القوائم المالية، فإن هناك شقتين للشركة التابعة مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة) تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موقعة 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

١- 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 ٢٠٢٣ وقد أصدر تقريره غير المتحفظ حولها.



٢- بناءاً على اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة التابعة شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية والمنعقد بتاريخ ١٦ ايار ٢٠٢٣ فقد تم اتخاذ قرار بتصفية الشركة تصفية اختيارية هذا ولم تستكمل الاجراءات القانونية للتصفية لدى وزارة الصناعة والتجارة والتموين والجهات الرسمية الاخرى حتى تاريخ اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة للشركة.

#### امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الالهمية 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 وألنا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الآخر.

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
استثمارات في اراضي عقارات معدة للبيع	استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع
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 تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لأهميتها تعتبر أحد مخاطر التدقيق الهامة.	ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال عن طريق شهادات تسجيل الأراضي و الفلل، حيث وجد تدني بالقيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع، وتم احتساب خسائر تدني للفلل والاراضي التي وجد بها تدني بناء على تقييم خبراء العقار المعتمدين تبعا 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 ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

#### معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية 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 ٢٠٢٣، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

#### مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة 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 لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

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



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

#### مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، 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 يشمل 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 انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

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

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية 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 والإستثمارات بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للشركة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في الفقرة التوكيدية وفقرة الامر الاخر.

المحاسبون العصريون

عبد الكريم خليل

إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)

Modern Accountants



المحاسبون العصريون

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

٣١ آذار ٢٠٢٤

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

الموجودات	٢٠٢٣	٢٠٢٢	ايضاح
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	٤	١٩,٦٧٠,٥٨٩	٢٠,١٦٨,١٠٧
حق استخدام أصل	٥	-	٣,٢٤٥
موجودات غير ملموسة		٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠
استثمارات في أراضي	٦	٢٣,٢٩٧,١٣١	٢٨,٧٤٩,٩٢٣
مشاريع تحت التنفيذ	٧	١٧,٤٦٧,٤٩٨	١٧,٢٦٢,٩٦٦
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	٨	١,٣٠١,٨٢٣	١,٠١٠,٤٧٦
شيكات برسم التحصيل وأوراق قبض طويلة الاجل	١٢	٣٥,٧٥٤	١١٩,٨٩١
مجموع الموجودات غير المتداولة		٦١,٨٥٥,٢٩٥	٦٧,٣٩٧,١٠٨
موجودات متداولة			
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	٩	١,٦٢٨,٨٧٠	٢,٢٤٦,٢٦٥
مخزون	١٠	٢٤٥,٧٤٣	٣٦٣,٠٣٤
أراضي وعقارات معدة للبيع	١١	٩,٣٧٩,٠٩٨	٩,٧٦٦,٧١٦
مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض قصيرة الاجل	١٢	١,٢٧٨,١١٦	٨٠٦,٢٦٤
نقد وما في حكمه	١٣	١٠٦,٢٨٨	٤٢٦,٢٣٩
مجموع الموجودات المتداولة		١٢,٦٣٨,١١٥	١٣,٦٠٨,٥١٨
مجموع الموجودات		٧٤,٤٩٣,٤١٠	٨١,٠٠٥,٦٢٦
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	١	١٥,٥٣٦,٥٣٥	١٠,٥٦٩,٤٥٧
أسهم مملوكة من شركة تابعة		(٥٨٨)	(٦,٩٦١)
إحتياطي إجباري	٢٠	٨٠١,٥٠٣	٨٠١,٥٠٣
إحتياطي إختياري	٢٠	٦,١١١	٦,١١١
إحتياطي القيمة العادلة		(٢٠٩,٧٠٦)	(٢٥٠,٠٣٢)
أرباح مدورة	١٩	٨٧٣,٢٦٦	١,٥٣٣,٩٥٩
مجموع حقوق المساهمين		١٧,٠٠٧,١٢١	١٢,٦٥٤,٠٣٧
حقوق غير مسيطر عليها		٢٧,١٣٤,٨٧١	٢٧,٦٠٧,٣٦٨
مجموع حقوق المساهمين		٤٤,١٤١,٩٩٢	٤٠,٢٦١,٤٠٥

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

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

٢٠٢٢ (معدلة ايضاح ٢٨)	٢٠٢٣	ايضاح	
٦,١٠٢,١٦١	١,١٣٥,٠٨٣	١٨	أمانات معلقة على شرط
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
١٠,٣٥٤,٨٢٦	١١,٣٨٥,٦١٩	١٤	قروض طويلة الاجل
٦١,٠٣٦	-	١٧	شيكات آجلة طويلة الاجل
٩,٢٠٤,٣٠٥	٦,٢١٦,٨٠٥	١٥	التزام عقد تأجير تمويلي طويل الاجل
١٩,٦٢٠,١٦٧	١٧,٦٠٢,٤٢٤		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٣,١٦٧,٧٥٩	٣,٩٤٧,٩٥٨	١٦	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٥,٩٣٢,٩٤٠	٤,٣١٧,٣٦٨	١٧	نعم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة
٣,٨٦٢	-	٥	التزامات عقود ايجار قصيرة الاجل
٩٧٣,٤٠٣	١,٩٨٠,٧٨١	١٥	التزامات عقد تأجير تمويلي قصير الاجل
٣,٧٨٣,٩٤٧	١,٣٤٠,١٠٨	١٤	قروض طويلة الاجل - الجزء قصير الاجل
١,١٥٩,٩٨٢	٢٧,٧٩٦		بنوك دائنة
١٥,٠٢١,٨٩٣	١١,٦١٣,٩١١		مجموع المطلوبات المتداولة
٨١,٠٠٥,٦٢٦	٧٤,٤٩٣,٤١٠		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا 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 ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢ (معدلة إيضاح ٢٨)	٢٠٢٣	إيضاح	
٧,٤٠٨,٣٢٤	١٣,٧٤٩,٤٩٦	٢١	الإيرادات
(٦,٨٥٥,٠٢٠)	(١١,٧٣٧,٤٧٩)	٢٢	تكلفة الإيرادات
٥٥٣,٣٠٤	٢,٠١٢,٠١٧		مجموع الربح
(١,٣٢٤,٢٢٠)	(١,٣١٤,٦٥٤)	٢٣	مصاريف إدارية وعمومية
(٧٣,٤٩٤)	(٣٦,٢٣٢)	٢٤	مصاريف بيعية وتسويقية
(١,٥٠٩,٩٠٧)	(١,٧٨٣,٦٩٠)		مصاريف مالية وتمويل على الهامش
(٤٠,٦٠١)	(٩,٤٣٥)		خسائر متحققة من بيع موجودات مالية لشركة تابعة
(٤٠٢,٧٩٢)	-		مخصص خسائر أراضي معدة للبيع
(٤٢,٣٧٧)	-		مخصص إجازات
(٨٩,٥٠٥)	-		مخصص التزامات محتملة
(٣١,٧٨٠)	-		رسوم قضائية
(١٨٩,٩٤٤)	-		أثر زيادة نسبة تملك شركة تابعة
(٨٥٩,٣٥٧)	-		مخصص خسائر تدني ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
(٣,٢٤٦)	(٣,٢٤٥)	٥	إطفاء حق استخدام أصل
(٧٠٦)	(٣٧٠)	٥	قوائد التزام عقد إيجار
(٤٠,٢٨٣)	٢٠,٤٨٧		إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي
(٤,٠٥٤,٩٠٨)	(١,١١٥,١٢٢)		خسارة السنة قبل الضريبة
(٦١,٧٩٠)	(١٧,٥١٥)		ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(٤,١١٦,٦٩٨)	(١,١٣٢,٦٣٧)		خسارة السنة
			يعود إلى:
(١,٨٧٩,٠٧٣)	(٦٦٠,٦٩٣)		أصحاب الشركة الأم
(٢,٢٣٧,٦٢٥)	(٤٧١,٩٤٤)		حقوق غير مسيطر عليها
(٤,١١٦,٦٩٨)	(١,١٣٢,٦٣٧)		
(٠,١٨)	(٠,٠٥)		خسارة السهم:
١٠,٥٦٩,٤٥٧	١٣,٤٦٦,٩١٩		خسارة السهم دينار أردني / سهم
			المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣ ٢٠٢٢ (معنلة ايضاح ٢٨)

خسارة السنة	٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معنلة ايضاح ٢٨)
الدخل الشامل الاخر:		
مجموع الخسارة الشاملة المحولة الى الارباح المدورة	(١,١٣٢,٦٣٧)	(٤,١١٦,٦٩٨)
التغير في احتياطي القيمة العادلة	٤٠,٣٢٦	١٦٧,٣٧١
اجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(١,٠٩٢,٣١١)	(٣,٩٤٩,٣٢٧)

يعود الى:		
اصحاب الشركة الام	(٤٤٩,٦٦٤)	(١,٦٢٦,٤٤٥)
حقوق غير مسيطر عليها	(٦٤٢,٦٤٧)	(٢,٣٢٢,٨٨٢)
	(١,٠٩٢,٣١١)	(٣,٩٤٩,٣٢٧)

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 ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

المجموع	الحقوق غير المسيطر عليها	مجموع حقوق المساهمين	ارباح متورة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي ارباحي	شركة تابعة	رأس المال
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	-
(٤,٨٧٣,٥١٥)	(٤,٨٧٣,٥١٥)	-	-	-	-	-	-	-
(١,٧١١,٧٠٢)	-	(١,٧١١,٧٠٢)	(١,٨٧٩,٠٧٣)	١٦٧,٣٧١	-	-	-	-
٣٣٧,٣٨٨	-	٣٣٧,٣٨٨	٣٣٧,٣٨٨	-	-	-	-	-
٤٠,٣٦١,٤٠٥	٢٧,٦٠٧,٣٦٨	١٢,٦٥٤,٠٣٧	١,٥٣٣,٩٥٩	(٢٥٠,٠٣٢)	٦,١١١	٨٠١,٥٠٣	(٦,٩٦١)	١٠,٥٦٩,٤٥٧
٦,٣٧٣	-	٦,٣٧٣	-	-	-	-	٦,٣٧٣	-
(٤٧٢,٤٩٧)	(٤٧٢,٤٩٧)	-	-	-	-	-	-	-
(٦٢٠,٣٦٧)	-	(٦٢٠,٣٦٧)	(٦٦٠,٦٩٣)	٤٠,٣٢٦	-	-	-	-
٤,٩٦٧,٠٧٨	-	٤,٩٦٧,٠٧٨	-	-	-	-	-	٤,٩٦٧,٠٧٨
٤٤,١٤١,٩٩٢	٢٧,١٣٤,٨٧١	١٧,٠٠٧,١٢١	٨٧٣,٢٦٦	(٢٠٩,٧٠٦)	٦,١١١	٨٠١,٥٠٣	(٥٨٨)	١٥,٥٣٩,٥٣٥

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معدلة ايضاح ٢٨)	
<b>الأنشطة التشغيلية</b>		
خسارة السنة	(٦٦٠,٦٩٣)	(١,٨٧٩,٠٧٣)
تعديلات على خسارة السنة :		
استهلاكات وإطفاءات	٦٥٩,٥٠٩	٦٧٦,٧٣٥
خسائر بيع ممتلكات ومعدات	١,٠٢٢	-
مصاريف مالية وتمويل عالهاش	١,٧٨٣,٦٩٠	١,٥٠٩,٩٠٧
فوائد التزامات عقود إيجار	٣٧٠	٧٠٦
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:		
مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض	(٣٨٧,٧١٥)	٣٣٧,٩٣٦
مخزون	١١٧,٢٩١	٦٧,٧٥٨
اراضي وعقارات معدة للبيع	٣٨٧,٦١٨	٦,١٣٠,٢٠٨
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٦١٧,٣٩٥	١,٧٧٢,٣١٧
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٧٨٠,١٩٩	٧١٠,٩١٩
ذمم دائنة وتمويل على الهاش وشيكات آجلة	(١,٦٧٦,٦٠٨)	٢,٤١٦,٤٦٤
صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية	١,٦٢٢,٠٧٨	١١,٧٤٣,٨٧٧
<b>الأنشطة الاستثمارية</b>		
التغير على ممتلكات ومعدات	(١٥٩,٧٦٨)	(١٣٣,٨٠٩)
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	(٢٥١,٠٢١)	(٧٦٦,٦٥٧)
إستثمار في أراضي	٥,٤٥٢,٧٩٢	(٣,٢٣٣,١٣٤)
مشاريع تحت التنفيذ	(٢٠٤,٥٣٢)	(٢٤٦,٤٤٣)
زيادة نسبة تملك شركة تابعة	-	٣٣٧,٣٨٨
صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية	٤,٨٣٧,٤٧١	(٤,٠٤٢,٦٥٥)

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معدلة ايضاح ٢٨)	الانشطة التمويلية
(١,١٣٢,١٨٦)	٣٩٢,٥٨١	بنوك دائنة
(١,٤١٣,١٤٦)	(٢,٧١٣,١٥٠)	قروض
٦,٣٧٣	٢٠٣,٧٦٣	اسهم مملوكة من شركة تابعة
(٤٧٢,٤٩٧)	(٤,٨٧٣,٥١٥)	حقوق غير مسيطر عليها
(١,٩٨٠,١٢٢)	١,١٩١,٦٨٢	التزامات عقد تأجير تمويلي
(٤,٢٣٢)	(٤,٢٣٤)	دفعات عقد ايجار
(١,٧٨٣,٦٩٠)	(١,٥٠٩,٩٠٧)	مصاريف مالية مدفوعة وتمويل عالهاش
(٦,٧٧٩,٥٠٠)	(٧,٣١٢,٧٨٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٣١٩,٩٥١)	٣٨٨,٤٤٢	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٤٢٦,٢٣٩	٣٧,٧٩٧	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١٠٦,٢٨٨	٤٢٦,٢٣٩	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

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

## شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

#### 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، إن رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ١٠,٥٦٩,٤٥٧ دينار أردني مقسم الى ١٠,٥٦٩,٤٥٧ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

قررت الشركة في اجتماع الهيئة العامة غير العادي والمنعقد بتاريخ ١٩ نيسان ٢٠٢٢ رفع رأس مال الشركة بمبلغ ٥,٧٠٢,٠٠٠ دينار أردني ليصبح رأس مال الشركة الجديد ١٦,٢٧١,٤٥٧ دينار أردني، عن طريق توزيع مبلغ ٥,٧٠٢,٠٠٠ دينار أردني التي تأتي من بيع أراضي الشركة التي تقع ضمن حساب امانات محقة على شرط كأسهم مجانية على المساهمين، هذا وقد تم صدور بالموافقة على تسجيل ما قيمته ٤,٩٦٧,٠٧٨ سهم من اسهم الزيادة من قبل مفوضي الهيئة العامة بتاريخ ٢١ ايار ٢٠٢٣ ليصبح رأس مال الشركة الجديد ١٥,٥٣٦,٥٣٥ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم.

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 الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

يسري تطبيقها للفترات  
السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

الالتزامات الإيجارية في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي لاعدادالتقارير المالية رقم ١٦)  
يوضح التعديل كيف يقيم البائع (المستأجر) لاحقاً معاملات البيع وإعادة التأجير التي تفي بالمتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) ليتم احتسابها كعملية بيع.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)  
يوضح التعديل كيف ان الشروط التي يجب ان تلتزم بها المنشأة في غضون اثني عشر شهرا بعد فترة اعداد التقارير تؤثر على تصنيف الالتزام.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

١ كانون الثاني ٢٠٢٣، غير  
انها غير مطلوبة في اية بيانات  
مالية مرحلية لسنة ٢٠٢٣.

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد الركيزة الثانية النموذجية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)  
توفر التعديلات استثناء مؤقتاً للمتطلبات المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالركيزة الثانية لضرائب الدخل.

تقريبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)  
تضيف التعديلات متطلبات الإفصاح والمراجع الإشارية ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، والتي تطلب من المنشآت تقديم معلومات نوعية وكمية حول التعاقدات الخاصة بتمويل الموردين.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

عدم قابلية تبادل أسعار الصرف (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)  
تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للصرف وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون قابلة لذلك.

١ كانون الثاني ٢٠٢٥

تتوقع الإدارة 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 المبني.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(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 والاستثمارات 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 والاستثمارات**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣**  
(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 المستحوذ 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 والتنفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية:

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي للشركة
شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١٨	١٠٠%	الاستثمار في المشاريع الزراعية والسياحية
مجموعة المديرية 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 والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمُعترف بها في بنود الدخل الشامل الآخر والمترجمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المترجمة عند استبعاد الاستثمارات إلى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح المستبقاه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، ما لم تمثل أرباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الآخر في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة.

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

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، فإن شروطها التعاقدية يجب أن تؤدي إلى التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما إذا كانت الموجودات المعترف بها حديثاً تشكل جزءاً من نموذج أعمال قائم أو أنها تعبر عن بداية نموذج أعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج أعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما إذا كانت نماذج الأعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة أي تغيير في نماذج أعمالها.

عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المترجمة المعترف بها سابقاً في الدخل الآخر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المترجمة المعترف سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

تعرض أدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للانخفاض في القيمة.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(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 اعتباراً من اليوم الأول من الفترة المالية الأولى التي تعقب التغيير في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه إعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظراً 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 الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

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

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة او الممنوحة المتكبدية 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، أي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الأدوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار إليها بالمرحلة ١) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، أي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار إليها 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 الأدوات المالية الأخرى، 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 والأخرى 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 ٢٠٢٣  
(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 إجمالي القيمة الدفترية للأصول. بالنسبة لأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الآخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

عند تحديد ما إذا 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 لاحتمال الخسارة الائتمانية المتوقعة، وقياس 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 الأخرى، كما سيتم تعديلها لنعكس المعلومات المستقبلية.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(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 للأصل المالي. ويشار إليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت أدوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقوع 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 المضمون 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 الآخر.

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 ٢٠٢٣  
(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 لأنوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر: 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 الآخر.

الاعتراف بالإيرادات والمصاريف

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

يتم احتساب إيراد الإيجارات على أساس قيمة البذل المقبوض او المتوقع قبضه على اساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الإيجار.

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 جزءاً من التقييم المتواصل للشركة حول ما إذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائماً، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييراً مستقبلياً 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 ٢٠٢٣  
(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 الاداة، 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 المتطلبات 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 المعاملة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ يعد 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 والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(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 للسيناريوهات 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 الاخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الاضافية والتعديلات الائتمانية  
المتكاملة.

النقد وما في حكمه

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

المستودع

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

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 احتمالية 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 ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

الذمم الدائنة

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للخدمات 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 إما 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 والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(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 الاستثمارات في أراضي بموثوقية ويتم تسجيلها مبدئياً بكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الاستثمارات 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 الأرض وتكاليف البناء من قبل المجموعة.

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

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 رسميتها كجزء من تكاليف ذلك الأصل. إن تكاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصروف في السنة التي تكبدت فيها، تتكون تكاليف الاقتراض من المربحة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها 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، وتتخذ 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 ٢٠٢٣  
(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 باستعمال 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 وإدوات
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 والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

الاستثمار في الشركات الحليفة

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

يتم دمج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الحليفة أو شركات الائتلاف في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم (٥)، الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في الشركة الحليفة أو شركة الائتلاف مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالنكلفة ويتم تعديلها لاحقاً لإدراج حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر 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 رسملة كافة النفقات وتحول القيمة كاملة إلى 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 الالتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف 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 وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم الخدمات ضمن بيئة إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في شراء الأراضي والعقارات وتطويرها والمناجزة بها بالإضافة إلى الاستثمار في الأسهم 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 ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

#### التقاص

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

#### ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الإحتقاق. يتم إحتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية موجلة 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 للقائدة 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 إيجار لمدة ١٢ شهراً أو أقل.

شركة الشراع للتطوير العقاري وإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بشبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

المجموع	كروانات	سيارات	ملاصيح	مطبخ	مباني	الكهربية	براسج ومواقع	عدد والنوالت	ويراسج	اجهزة حاسوب	الات ومعدات	ثالث وديكرات	الطاقة الشمسية ومزروعات	أراضي	٢٠٢٣
٢٣,٣١١,٩٠٦	١٨٥,٩١٢	١٤٩,٩٠٩	٧٠,٩٠٧٤	٩٢,٠٣٥	٧,٣١١,٢٩٦	٤,٥٠٣	١,٨٠٠,٩٤٨	٢٩٤,٥٦٣	١٢١,٧٧٤	١,٩٠٥,٦١٣	٧٥٩,٩٣٠	١٠٠,٧٢١,٣٤٩			الرصيد كما في ١
١٥٩,٧٦٨	٣,٦٠٠	-	١,٢٩٣	٧,٤٤٨	٨٥,٣٣٣	-	٢٢,٢٤٦	٤,١١٣	١,٧٦٠	٣٣,٩٧٥	-	-			كاثون الثاني
(٥,٥٥١)	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٨٨١)	(٣,٦٧٠)	-	-			اضافات
															استحداثات
٣٣,٤٦٦,١٢٣	١٨٩,٥١٢	١٤٩,٩٠٩	٧١,٠٣٦٧	١٠٣,٤٨٣	٧,٢٩٦,٦٢٩	٤,٥٠٣	١,٨٢٣,١٩٤	٢٩٨,٦٧٦	١٢١,٦٥٣	١,٩٣٥,٩١٨	٧٥٩,٩٣٠	١٠٠,٧٢١,٣٤٩			الرصيد كما في ٣١
															كاثون الأول
٣,١٤٣,٧٩٩	٢٣,٤٠٤	١١٠,١٢١	٨٩,٥٢٥	٤٣,٤٠٠	٦٣٣,٥٨٣	٣,٦٨٩	١,١٢٠,٩٢٠	٢٧٣,٧٧٢	٩٩,٩٨٧	٧,٧٩٠,٢	٣٧,٩٩٦	-			الاستهلاك المتراكم:
٦٥٦,٣٦٤	٤,٩٥٧	١٤,٥٦٥	١٤,١٨٧	١٤,٩٠٦	١٤٥,٠٧٥	١١٣	٢٧١,٩٢٨	٢٤,٢٦٦	١٢,٠٥١	١٣١,٤١٨	٢٢,٧٩٨	-			الرصيد كما في ١
(٤,٥٢٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٨٥٩)	(٣,٦٧٠)	-	-			كاثون الثاني
															استهلاكات
															استحداثات
٣,٧٩٥,٥٣٤	٢٨,٣٦١	١٢٤,٦٨٦	١٠٣,٧١٢	٥٨,٣٠٦	٧٧٨,٦٥٨	٣,٨٠٢	١,٣٩٢,٨٤٨	٢٩٧,٥٣٨	١١١,١٧٩	٨٣٥,٦٥٠	٦٠,٧٩٤	-			الرصيد في ٣١
١٩,٦٧٠,٥٨٩	١٦١,١٥١	٢٥,٣٢٣	٦٠,٦٦٥٥	٤٥,١٧٧	٦,٥١٧,٩٧١	٧٠١	٤٣٠,٣٤٦	١,١٧٨	١٠,٤٧٤	١,١٠٠,٣٦٨	٦٩٩,١٣٦	١٠٠,٧٢١,٣٤٩			كاثون الأول
															القيمة التقديرية كما في ٣١ كاثون الأول

**شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات**  
**(شركة مساهمة عامة محدودة)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣**  
**(بالدينار الأردني)**

المجموع	كروانات	سيارات	مصابيح	ملاص	أعوات ولوازم	مطبخ	مباني	برامج ومواقع	عدد والبروت	اجهزة حاسوب	الات ومعدات	ثالث وبيكرات	الطاقة الشمسية ومزروعات	أراضي	٢٠٢٢ (معدلة لإيضاح ٢٨)
٢٣,١٧٨,٠٩٧	١٨٥,٩١٢	١٤٩,٩٠٩	٧٠,٩٠٧٤	٩٤,٤٦٦	٧,٢٠١,٢٥٦	٤,٥٠٣	١,٧٥٩,٩٣٥	٢٩٣,٣١٣	١٠٧,٥٨٢	١,٨٣٩,٨٦٨	٧٥٩,٩٣٠	١٠٠,٧٢٢,٣٤٩			
١٣٣,٨٠٩	-	-	-	١,٥٦٩	١٠,٠٤٠	-	٤١,٠١٣	١,٢٥٠	١٤,١٩٢	٦٥,٧٤٥	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
٢٣,٣١١,٩٠٦	١٨٥,٩١٢	١٤٩,٩٠٩	٧٠,٩٠٧٤	٩٦,٠٣٥	٧,٢١١,٣٩٦	٤,٥٠٣	١,٨٠٠,٩٤٨	٢٩٤,٥٦٣	١٢١,٧٧٤	١,٩٠٥,٦١٣	٧٥٩,٩٣٠	١٠٠,٧٢٢,٣٤٩			
<b>الرصيد كما في ٣١</b>															
٢,٤٧٠,٣١٠	٢١,٨٢٧	٨٩,٠٩٦	٧٥,٣٤٤	٢٩,٠٤٥	٤٨٩,٣٥٨	٣,٤٤١	٨٥٠,٨٣٢	٢٢٧,٢٤٣	٨٨,٦٠٥	٥٨٠,٣٢١	١٥,١٩٨	-			
٦٧٣,٤٨٩	١,٥٧٧	٢١,٠٢٥	١٤,١٨١	١٤,٣٥٥	١٤٤,٢٢٥	٢٤٨	٢٧٠,٠٨٨	٤٦٠,٠٢٩	١١,٣٨٢	١٢٧,٥٨١	٢٢,٧٩٨	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
٣,١٤٣,٧٩٩	٢٣,٤٠٤	١١٠,١٢١	٨٩,٥٢٥	٤٣,٤٠٠	٦٣٣,٥٨٣	٣,٦٨٩	١,١٢٠,٩٢٠	٢٧٣,٢٧٢	٩٩,٩٨٧	٧٠٧,٩٠٢	٣٧,٩٩٦	-			
٢٠,١٦٨,١٠٧	١٦٢,٥٠٨	٣٩,٧٨٨	٦١٩,٥٤٩	٥٢,٦٣٥	٦,٥٧٧,٧١٣	٨١٤	٦٨٠,٠٢٨	٢١,٢٩١	٢١,٧٨٧	١,١٩٧,٧١١	٧٢١,٩٣٤	١٠٠,٧٢٢,٣٤٩			

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٥- حق استخدام الموجودات / التزامات عقود الإيجار

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
		حق استخدام الأصل:
٣,٢٤٥	٦,٤٩١	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٣,٢٤٥)	(٣,٢٤٦)	مصرفوف اطفاء حق استخدام موجودات
-	-	إستبعاد
-	٣,٢٤٥	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
		التزام عقود الإيجار:
٣,٨٦٢	٧,٣٩٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٣٧٠	٧٠٦	مصرفوف فوائد التزام عقد إيجار
(٤,٢٣٢)	(٤,٢٣٤)	المنفوخ خلال السنة
-	-	إستبعاد
-	٣,٨٦٢	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
		والتي منها:
-	٣,٨٦٢	الالتزامات عقد إيجار متداولة
-	-	الالتزامات عقد إيجار غير متداولة
-	٣,٨٦٢	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٦- إستثمارات في أراضي

٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معدلة ايضاح ٢٨)
١٤,٩٠٦,٤٨٩	١٨,٠٦١,٢٦٨
(٦٦٤,١٩٣)	(٨٥٩,٣٥٧)
١٤,٢٤٢,٢٩٦	١٧,٢٠١,٩١١
٩,٠٥٤,٨٣٥	١١,٥٤٨,٠١٢
٢٣,٢٩٧,١٣١	٢٨,٧٤٩,٩٢٣

إستثمارات في أراضي بموجب عقود إيجار تمويلي\*  
مخصص تكني

إستثمارات في أراضي\*\*

\* إستثمارات في أراضي بموجب عقود استئجار تمويلي

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

٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معدلة ايضاح ٢٨)
١٨,٠٦١,٢٦٨	١٦,٤٦١,٩٥٤
٥٩٨,٤٧٠	٩٨٧,٢٥٠
-	١,٠٣٧,٦٣٠
(٣,٧٥٣,٢٤٩)	(٤٢٥,٥٦٦)
١٤,٩٠٦,٤٨٩	١٨,٠٦١,٢٦٨

الرصيد في بداية السنة

تحسينات وتكاليف تمويل خلال السنة

اراضي مستأجرة تمويلياً خلال السنة\*

كلفة اراضي مباعة

الرصيد في نهاية السنة

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

\* اراضي مستأجرة تمويلياً خلال السنة

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

بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستأجرة تمويلياً ١٥,٨١٧,٤٠٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠٢٢: ١٨,٣٥٣,٠٠٩ دينار أردني والتي تخص الأراضي كما في بداية السنة).

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

\*\* إستثمارات في أراضي

ان تفاصيل الحركة على الاراضي كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معدلة ايضاح ٢٨)	
١١,٥٤٨,٠١٢	٩,٠٥٤,٨٣٥	الرصيد في بداية السنة
-	٢,٤٩٣,١٧٧	المحول من أراضي وعقارات معدة للبيع***
(٢,٤٩٣,١٧٧)	-	كلفة اراضي مبيعة
٩,٠٥٤,٨٣٥	١١,٥٤٨,٠١٢	الرصيد في نهاية السنة

\*\*\* يمثل هذا البند قيمة قطعة ارض مملوكة لشركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري والتي تم بيعها بموجب وكالة غير قابلة للعزل لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية مطروحا منها اثر القيود.

٧- مشاريع تحت التنفيذ

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
٣,٨٥٨,٠٠٠	٣,٨٥٨,٠٠٠	أراضي
١٣,٦٠٩,٤٩٨	١٣,٤٠٤,٩٦٦	تكاليف إنشاءات*
١٧,٤٦٧,٤٩٨	١٧,٢٦٢,٩٦٦	

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

\* إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٣,١٥٨,٥٢٣	١٣,٤٠٤,٩٦٦	الرصيد في بداية السنة
٢٤٦,٤٤٣	٢٠٤,٥٣٢	إضافات
١٣,٤٠٤,٩٦٦	١٣,٦٠٩,٤٩٨	الرصيد في نهاية السنة

يمثل هذا البند في معظمه كلفة أراضي وأعمال التصميم 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 ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني ويتوقع الانتهاء منه خلال سنة ٢٠٢٥.

بلغت القيمة العادلة للمشروع ٢١,٤٥٨,٢٧٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين (٢٠٢٢: ٢١,٤٥٨,٢٧٥ دينار أردني).

٨- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٦٣,٠٦٣	٦٣,٠٦٣	أسهم غير متوفر لها أسعار سوقية *
٩٤٧,٤١٣	١,٢٣٨,٧٦٠	الاستثمار في البنك الاهلي ١,١٤٧,٠٠٠ سهم (٢٠٢٢: ٨٨٥,٤٣٣ سهم)
١,٠١٠,٤٧٦	١,٣٠١,٨٢٣	

\* 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 والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٩- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٧٠,٩٣٧	٢٩,٩٣٥	مصاريف مدفوعة مقدما
١٢,٤٩١	٢٦,٢٨٠	ذمم موظفين
١٠٥,٥٣١	٩١,٨٦٦	تأمينات كفالات
٦٢٩,٧٤٧	١٥٦,٩٩٩	دفعات مقدمة للموردين
٤٧٩,٣١٥	٣٧٥,٠١٣	محتجزات
٧,٥٧٤	٧,٥٧٤	دفعات على حساب الإستثمار
١٤٩,٨٢٢	١٥٦,٤٦١	تأمينات مستردة
٧٦٩,٤١٢	٧٦٧,٨٣١	أمانات ضريبة دخل ومساهمة وطنية
٦٨,٠٠٧	٦٣,٤٨٢	ارصدة مدينة أخرى
(٤٦,٥٧١)	(٤٦,٥٧١)	مخصص ذمم مدينة أخرى
٢,٢٤٦,٢٦٥	١,٦٢٨,٨٧٠	

١٠- المخزون

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢٣٧,٧٣٢	٢٤٥,٧٤٣	عدد وإحواث
١٢٣,٣٩٠	٨,٠٨٨	مواد إنشائية
(٨,٠٨٨)	(٨,٠٨٨)	مخصص تدني بضاعة بطلينة الحركة
٣٦٣,٠٣٤	٢٤٥,٧٤٣	

١١- أراضي وعقارات معدة للبيع

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢٤٢,٥٠٩	٢٤٢,٥٠٩	فلل
٩,٩٣٢,٣٠٥	٩,٥٠٠,٩١٨	أراضي*
(٤٠٨,٠٩٨)	(٣٦٤,٣٢٩)	مخصص تدني أراضي
٩,٧٦٦,٧١٦	٩,٣٧٩,٠٩٨	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

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

\* يتضمن هذا البند كلفة اراضي بقيمة ٤٠٨,٢٩٠ دينار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الاراضي والمساحة لصالح المجموعة بعد ، على ان يتم نقل ملكية هذه الاراضي خلال عام ٢٠٢٤ .

إن تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٥,٧٦٢,٢٢١	٩,٩٣٢,٣٠٥	الرصيد في بداية السنة
٥٧,٣٨٩	٨,٦٣٢	تحسينات
(١,٠٣٧,٦٣٠)	-	المحول الى ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
(٢,٣٥٦,٤٩٨)	(٤٤٠,٠١٩)	كلفة أراضي مباعه
(٢,٤٩٣,١٧٧)	-	المحول الى الاستثمارات العقارية
٩,٩٣٢,٣٠٥	٩,٥٠٠,٩١٨	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة للأراضي ١٢,٤٨٢,٥٩٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين (٢٠٢٢: ١٢,٩٤٥,٦٧٠ دينار أردني).

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (ببيع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

١٢ - مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٣٩٦,٢١٦	٩١٨,٢٤٥
٢٢٣,٨٣٩	٢٤١,٠٣٤
٣٠٦,١٠٠	١٥٤,٥٩١
١١٩,٨٩١	٣٥,٧٥٤
٨٠٦,٢٦٤	١,٢٧٨,١١٦

مدينون

شيكات برسم التحصيل

أوراق قبض

ينزل: شيكات برسم التحصيل وأوراق قبض - طويله الأجل

١٣ - النقد وما في حكمه

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٤٠٢,٩٤٩	١٠١,٠٤٢
٩,٠٨٧	٣,٤٨٨
١٤,٢٠٣	١,٧٥٨
٤٢٦,٢٣٩	١٠٦,٢٨٨

نقد لدى البنك

بطاقات ائتمانية

نقد في الصندوق

١٤ - قروض

٢٠٢٢	٢٠٢٣
١٣,٣٥٥,١٨٤	١٢,٠٨٠,٦٨٧
٢٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
٥٣٣,٥٨٩	٥٤٤,٩٤٠
١٤,١٣٨,٧٧٣	١٢,٧٢٥,٦٢٧
٣,٧٨٣,٩٤٧	١,٣٤٠,٠٠٨
١٠,٣٥٤,٨٢٦	١١,٣٨٥,٦١٩

قروض بنك المال الأردني\*

تسهيلات إئتمانية بالمرابحة-بنك الإسلامي الأردني\*\*

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

ينزل: الجزء قصير الاجل

الجزء طويل الاجل

\*حصلت شركة عمان المتطورة للاستثمارات 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 الغباشية من أراضي جنوب عمان قرية الياودة والمباني المقامة عليها، وهي بكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ورهن قطعة الأرض، على أن يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٩٠ قسط قيمة كل قسط ٢٣٠,٠٥٠ دينار أردني شاملة الفوائد تم رفع نسبة الفائدة خلال السنة والسنوات السابقة لتصبح ٩.٥%.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

\*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 غير شاملة الفائدة ، تم رفع نسبة الفائدة لتصبح ٩.٥%.

\*حصلت شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري على قرض متناقص بقيمة ٧٠٠,٠٠٠ دينار اردني وبفائدة ٩,١ % سنوياً وبدون عمولة وذلك لهيكلة وسداد كامل رصيد الجاري مدين على ان يسدد بموجب ٦٠ قسط شهري قيمة كل قسط ١١,٦٦٧ دينار (عدا القسط الاخير ) غير شاملة الفوائد .

\*حصلت شركة اوتاد للمقاولات الانشائية على قرض بقيمة ٦٢٤,١٩٦ دينار بضمان من شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري على ان يتم تسديد جزء من هذه القروض بتاريخ ١٥ شباط ٢٠٢٤ على ان تتحمل شركة الديرة كافة الفوائد والعمولات البنكية .

**\*\* التسهيلات الائتمانية بالمزاينة**

٢٠٢٢		٢٠٢٣		
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
-	٢٥٠,٠٠٠	-	١٠٠,٠٠٠	البنك الإسلامي الأردني
-	٥٣٣,٥٨٩	٥٤٤,٩٤٠	-	بنك صفوة الإسلامي
-	٧٨٣,٥٨٩	٥٤٤,٩٤٠	١٠٠,٠٠٠	

\*\*حصلت شركة برج الديرة للإستثمار والتطوير العقاري على تسهيلات ائتمانية بالمزاينة من البنك الاسلامي الأردني لتمويل مشروع الشركة بسقف ٨,٨٥٠,٠٠٠ دينار أردني ونسبة مزاينة 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 ركية رقم (٢٣) من أراضي السلط والكفالة 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 ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

١٥- التزامات عقد تأجير تمويلي

٢٠٢٢		٢٠٢٣	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
٩,٢٠٤,٣٠٥	٩٧٣,٤٠٣	٦,٢١٦,٨٠٥	١,٩٨٠,٧٨١

بنك صفوة الإسلامي

قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطعة أراض رقم ٣٥ حوض أبو ركة رقم ٢٣ من قرية الفحيص من مديرية أراضي السلط وذلك بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠١٨ بقيمة ١,١٠٠,٠٠٠ دينار، ولمدة خمسة سنوات متضمنة فترة سماح ٦ أشهر (مدفوعة العائد) تم خلال عام ٢٠٢٣ تسديد الالتزام بالكامل (٢٠٢٢: ٤٤٠,٥٨٤ دينار أردني).

قامت شركة الإطلاقة للاستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عدة عقود استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطع أراضي خلال سنة ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ بكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري حيث بلغ رصيد الالتزام ٨,١٩٧,٥٨٦ دينار (٢٠٢٢: ٩,٧٣٧,١٢٢ دينار أردني).

١٦- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٦٣٥,٨٠٩	١,١٢٧,٧٩٢	مصاريف مستحقة
٥٠٩,٥٩٤	٥٣٥,٧٧٥	إيرادات مؤجلة
٤١٣,٢٤٨	١٣٠,٩٤٠	أمانات مساهمين
٥٥,٧٧٦	٦٨,٦٩٧	أمانات ضريبة دخل
١٩٦,٦٤٦	١٦٦,٨٤٣	أمانات ضمان اجتماعي
٣٠٣,٧٩٣	٢٤٣,٨٧٠	مخصص ضريبة دخل والمساهمة الوطنية
٦,٢٠٠	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٤٢,٣٧٧	-	مخصص اجازات
٧١٥,٧٢٣	١,٣٢٧,٠٠١	دفعات مقدمة على حساب اراضي
٨٩,٥٠٥	٤٢,٠٠٠	مخصص التزامات محتملة
٣٤,٠٦٦	١٣,٨٦٣	أمانات ضريبة مبيعات
٣٨,٦٩٦	٦٤,٢٢٠	بدل خدمات
١٢٦,٣٢٦	٢٢٦,٩٥٧	محتجزات مقاولين
٣,١٦٧,٧٥٩	٣,٩٤٧,٩٥٨	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

١٧- ذمم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢,٥٣١,٤٨٤	٦٥٦,٨١٧	ذمم دائنة
٢,١١٩,٩٦٦	٢,٦٧١,٦٧٠	ذمم تمويل الهامش
١,٣٤٢,٥٢٦	٩٨٨,٨٨١	شيكات آجلة قصيرة الاجل
٦١,٠٣٦	-	ينزل: شيكات آجلة طويلة الاجل
٥,٩٣٢,٩٤٠	٤,٣١٧,٣٦٨	

١٨- الأمانات المعلقة على شرط

تمثل الامانات المعلقة على شرط على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٥,٧٠٢,٠٠٠	٨١٩,١٥٠	رصيد الاراضي المباعة غير المحولة الى رأس المال
٤٠٠,١٦١	٣١٥,٩٣٣	رصيد الاراضي غير المباعة
٦,١٠٢,١٦١	١,١٣٥,٠٨٣	

وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي بتاريخ ٦ آذار ٢٠٠٨ على تخفيض رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع من (٢٠) مليون دينار أردني أردني ليصبح (٦) مليون دينار أردني أردني وعلى أن يتم قيد مبلغ التخفيض في رأس المال والبالغ (١٤) مليون دينار أردني أردني 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 ٢٠٠٧/١٢/١٣ و ٢٠٠٨/١/٢٢ على التوالي، وبحيث يحظر التصرف بقيمة هذه الامانات الناتجة اصلاً عن تقييم اراضي الشركة عند تحويل صفتها القانونية من شركة ذات مسؤولية محدودة الى شركة مساهمة عامة حيث تتحقق لصالح المساهمين كزيادة في رأس المال عند بيع الاراضي ذات العلاقة وبعد موافقة هيئة الأوراق المالية على ذلك.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(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 الأوراق المالية على الزيادة بكتابها رقم ٣٠٠٣/١/٢ بتاريخ ٢٦ تشرين الأول ٢٠١١ وبالتالي أصبح رأسمال الشركة بعد هذه الزيادة مبلغ ٩,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

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 أردني عن طريق توزيع المبلغ الذي تحقق من خلال بيع الاراضي المسجلة تحت بند " امانات معلقة على شرط" ونسبة (٢٤,٥%) من رأسمال الشركة كأسهم مجانية على مساهمي الشركة، وقد وافقت هيئة الأوراق المالية على تسجيل اسهم الزيادة في رأس المال بمبلغ ١,٩٤٤,٦٤٦ دينار أردني بموجب اجتماع مفوضي هيئة الأوراق المالية في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٧ اب ٢٠١٤، وذلك عن طريق رسلة مبلغ الاراضي المباعة من حساب الامانات والمنقول ملكيتها اصوليا والمقبوض ثمنها والبالغة ١,٩٤٤,٦٤٦ دينار أردني وتوزيعها كأسهم مجانية على مساهمي الشركة كل بنسبة مساهمته في رأس المال، وتأجيل الاكتتاب بمبلغ ٣٣٦,٦٩٦ دينار أردني 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 أردني والمدفوع بمبلغ ١,٩٤٤,٦٤٦ دينار أردني بكتابها رقم م ش ٤٩٢٢١/٤١٧/١ 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.

قررت الشركة في اجتماع الهيئة العامة غير العادي والمنعقد بتاريخ ١٩ نيسان ٢٠٢٢ رفع رأس مال الشركة بمبلغ ٥,٧٠٢,٠٠٠ دينار أردني ليصبح رأس مال الشركة الجديد ١٦,٢٧١,٤٥٧ دينار أردني، عن طريق توزيع مبلغ ٥,٧٠٢,٠٠٠ دينار أردني التي تأتي من بيع اراضي الشركة التي تقع ضمن حساب امانات معلقة على شرط كأسهم مجانية على المساهمين، هذا وقد تم صدور الموافقة على تسجيل ما قيمته ٤,٩٦٧,٠٧٨ سهم من اسهم الزيادة من قبل مفوضي الهيئة العامة بتاريخ ٢١ ايار ٢٠٢٣ ليصبح رأس مال الشركة الجديد ١٥,٥٣٦,٥٣٥ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

١٩- الأرباح القابلة للتوزيع

بموجب تعليمات هيئة الأوراق المالية فإن الأرباح القابلة للتوزيع هي كما يلي

٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معدلة إيضاح ٢٨)
٨٧٣,٢٦٦	١,٥٣٣,٩٥٩
-	-
٨٧٣,٢٦٦	١,٥٣٣,٩٥٩
٨٧٣,٢٦٦	١,٥٣٣,٩٥٩

أرباح مدورة

ينزل: الأرباح المدورة غير المتحققة

أرباح مدورة

الربح القابل للتوزيع

٢٠- الاحتياطات

الإحتياطي الإلزامي

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إلزامي 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 كأصلبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استئذان الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي إطفاء خسائرها من المبالغ المجمعة في حساب الإحتياطي الإلزامي على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار إليه.

الإحتياطي الاختياري

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



شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢١- الإيرادات

٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معدلة إيضاح ٢٨)	
٨,١٧٠,٠٠٠	٣,٥٣٣,٤٤٣	إيرادات مبيعات أراضي
٣,١٨٠,٣٥٠	١,٥٦٦,٦٥٨	إيرادات مشاريع تطوير أراضي
٢,٣٩٩,١٤٦	٢,٣٠٨,٢٢٣	إيرادات خدمات وتأجير
١٣,٧٤٩,٤٩٦	٧,٤٠٨,٣٢٤	

٢٢- تكلفة الإيرادات

٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معدلة إيضاح ٢٨)	
٦,٤٧٩,٩١٢	٣,١٠٠,٦٥٦	تكلفة إيرادات مبيعات أراضي
٣,٠١٩,٣٢٥	١,٥٦١,٤٥٦	تكلفة إيرادات مشاريع تطوير أراضي
٢,٢٣٨,٢٤٢	٢,١٩٢,٩٠٨	تكلفة إيرادات خدمات
١١,٧٣٧,٤٧٩	٦,٨٥٥,٠٢٠	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٣ - المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معدلة إيضاح ٢٨)	
٦٦١,٦٨٦	٧٢٦,٨٧٤	رواتب وأجور وملحقاتها
١٢,٢٦٠	١٥,٧٠٣	هاتف وبريد وإنترنت
١٧٢,٢٠٩	١٤١,٣٥٤	رسوم واشتراكات ورخص حكومية
١٨٦,٠٢٠	١١٩,٠٠١	أتعاب مهنية
٤٢,٠٠٠	٤٣,٠١٧	إيجار
٨,٨١٥	١٤,٣٢٦	قرطاسية ومطبوعات
٥,٩٩١	٥,٨٠٨	مياه وكهرباء
٨,٢٤٨	٩,٨٦٠	مصاريف سيارات
٣٠,٧٥٦	٣٢,٦٤٢	استهلاكات
١٠٤,٨٣٤	٩٩,٩١٧	سفر و تنقلات
٦,٢٩٠	٤,٤١٥	صيانة
٢,٢٥٧	٣,٠٥١	دعاية وإعلان
٤,٧٨٨	٦,٧٧٢	ضيافة ونظافة
٢,٦٢٦	٩,٠٩٨	عمولات وخصومات
١٤,٧٧٧	٨,٩٦٥	مصاريف مالية
٥١,٠٩٧	٨٣,٤١٧	متنوعة
١,٣١٤,٦٥٤	١,٣٢٤,٢٢٠	

٢٤ - المصاريف البيعية والتسويقية

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
١٢,٤٩٣	٣٧,٥٧٩	رواتب وأجور
١,٧٨٤	٥,٢٧١	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٢,٣٢٩	١,٨٣٨	دعاية وإعلان
٩,٤٤٦	٢١,٧٣٣	أنشطة ترفيهية
١٨٠	٧,٠٧٣	أخرى
٣٦,٢٣٢	٧٣,٤٩٤	

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٥- 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 اجتماعات 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.

خلال عام ٢٠٢٣ تم بيع ٨,٥٨٨ سهم وقد بلغ ما تبقى من اسهم مملوكة لدى شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري ( شركة تابعة) ١,٤٦٩ سهم بلغت كلفتها ٥٨٨ دينار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣

٢٦- ضريبة الدخل

انهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٩ اما بالنسبة لعامي ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبه الدخل والمبيعات ولم تتم مراجعتها حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحده .

٢٧- 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:

يوجد قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة وشركاتها التابعة بمبلغ و قدره ٤٨٤,٦٧٢.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٨- أساس تعديل البيانات المالية للشركة التابعة (شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) عن عام ٢٠٢٢ قامت الشركة التابعة (شركة الديرة للاستثمار 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 القوائم المالية بسبب وجود خطأ محاسبي حيث أن المجموعة اعترفت بمبلغ ٢٨٨,٣٢٠ دينار أردني ضمن المصاريف الادارية خلال عام ٢٠٢٢ ، حيث بين لاحقاً أن هذه المصاريف تخص عوائد تنظيم قطع اراضي مدفوعة لأمانة عمان ويجب رسميتها على هذه الاراضي .

٢- لم تقم المجموعة بتسجيل الاثر المحاسبي الناتج عن توقيع عقد ايجار لبعض الاراضي المملوكة لها منذ العام ٢٠١٩ .

يلخص الجدول الاتي الاثر المحاسبي على القوائم المالية الموحدة :

بنود قائمة المركز المالي			الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	
	قبل التعديل	مبلغ التعديل	بعد التعديل	
الممتلكات والمعدات	٢٠,٠٢٧,٦٠٧	١٤٠,٥٠٠	٢٠,١٦٨,١٠٧	
استثمارات في اراضي بموجب عقد استئجار تمويلي	١٦,٩١٣,٥٩١	٢٨٨,٣٢٠	١٧,٢٠١,٩١١	
المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الاخرى	٢,٨٦٩,٢٢٢	٢٩٨,٥٣٧	٣,١٦٧,٧٥٩	
الارباح المدورة	١,٤٠٤,٠٤٠	١٢٩,٩١٩	١,٥٣٣,٩٥٩	
حقوق غير مسيطر عليها	٢٧,٣٩٠,٥٤٠	٢١٦,٨٢٨	٢٧,٦٠٧,٣٦٨	
احتياطي القيمة العادلة	(٢٧١,٩٣٢)	٢١,٩٠٠	(٢٥٠,٠٣٢)	
<b>بنود قائمة الدخل الشامل</b>				
الايرادات التشغيلية	٧,٣٧٨,١٧٤	٣٠,١٥٠	٧,٤٠٨,٣٢٤	
مصاريف ادارية وعمومية	(١,٦٠٩,٥٤٠)	٢٨٥,٣٢٠	(١,٣٢٤,٢٢٠)	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٩- الأدوات المالية

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والأرصدة الدائنة الأخرى.

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

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

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

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
١,٢٣٨,٧٦٠	٦٣,٠٦٣	-	١,٣٠١,٨٢٣
١,٢٣٨,٧٦٠	٦٣,٠٦٣	-	١,٣٠١,٨٢٣
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٩٤٧,٤١٣	٦٣,٠٦٣	-	١,٠١٠,٤٧٦
٩٤٧,٤١٣	٦٣,٠٦٣	-	١,٠١٠,٤٧٦

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وتري إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي النسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تنفي 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 ٢٠٢٢.

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 ٢٠٢٣  
(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 نقم 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 الائتمان

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

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

٣٠- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠٢٤ وتمت الموافقة على نشرها.

٣١- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٢ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٢٣.