

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

الى السادة المساهمين المحترمين

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وكل من قوائم الدخل والشامل 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 الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

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

فقرة توكيدية

١- كما هو مبين في الايضاح رقم (١١) حول القوائم المالية، فإن هناك شفتين 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 الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها وأننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الاخر.

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 الفل، حيث وجد تدني بالقيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع، وتم احتساب خسائر تدني للفلل والاراضي التي وجد بها تدني بناء على تقييم خبراء العقار المعتمدين 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 والإستثمارات 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 لتمكنها 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 يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

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

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

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم 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 فليفل

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	ايضاح ٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معدلة ايضاح ٢٨)
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 الايضاحات 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)

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

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الادارة

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(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 اجازات
(٨٩,٥٠٥)	-		مخصص التزامات محتملة
(٣١,٧٨٠)	-		رسوم قضايا
(١٨٩,٩٤٤)	-		اثر زيادة نسبة تملك شركة تابعة
(٨٥٩,٣٥٧)	-		مخصص خسائر تدني ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
(٣,٢٤٦)	(٣,٢٤٥)	٥	اطفاء حق استخدام أصل
(٧٠٦)	(٣٧٠)	٥	قوائد التزام عقد ايجار
(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 الى:
(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 (معدلة ايضاح ٢٨)

خسارة السنة	٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معدلة ايضاح ٢٨)
	(١,١٣٢,٦٣٧)	(٤,١١٦,٦٩٨)
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
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

المجموع	الحقوق غير المسيطر عليها	مجموع حقوق المساهمين	ارباح مدونة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي ارباحي	شركة تابعة	اسهم مملوكة من 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	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٢
٢٠,٣٠٧,٦٦٣	-	٢٠,٣٠٧,٦٦٣	-	-	-	-	٢٠,٣٠٧,٦٦٣	-	أسهم الخزينة مملوكة من شركة تابعة
(٤,٨٧٣,٥١٥)	(٤,٨٧٣,٥١٥)	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير مسيطر عليها
(١,٧١١,٧٠٢)	-	(١,٧١١,٧٠٢)	(١,٨٧٩,٠٧٣)	١٦٧,٣٧١	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
٣٣٧,٣٨٨	-	٣٣٧,٣٨٨	٣٣٧,٣٨٨	-	-	-	-	-	اثر زيادة تملك شركة تابعة
٤٠,٢٦١,٤٠٥	٢٧,٦٠٧,٣٦٨	١٢,٦٥٤,٠٣٧	١,٥٣٣,٩٥٩	(٢٥٠,٠٣٢)	٦,١١١	٨٠١,٥٠٣	(٦,٩٦١)	١٠,٥٦٩,٤٥٧	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (معدلة ايضاح ٢٨)
٦,٣٧٣	-	٦,٣٧٣	-	-	-	-	٦,٣٧٣	-	أسهم الخزينة مملوكة من شركة تابعة
(٤٧٢,٤٩٧)	(٤٧٢,٤٩٧)	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير مسيطر عليها
(٦٢٠,٣٦٧)	-	(٦٢٠,٣٦٧)	(٦٦٠,٦٩٣)	٤٠,٣٢٦	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
٤,٩٦٧,٠٧٨	-	٤,٩٦٧,٠٧٨	-	-	-	-	-	٤,٩٦٧,٠٧٨	زيادة رأس المال
٤٤,١٤١,٩٩٢	٢٧,١٣٤,٨٧١	١٧,٠٠٧,١٢١	٨٧٣,٢٦٦	(٢٠٩,٧٠٦)	٦,١١١	٨٠١,٥٠٣	(٥٨٨)	١٥,٥٣٦,٥٣٥	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معدلة ايضاح ٢٨)	
الأنشطة التشغيلية		
خسارة السنة	(٦٦٠,٦٩٣)	(١,٨٧٩,٠٧٣)
تعديلات على خسارة السنة :		
استهلاكات واطفاءات	٦٥٩,٥٠٩	٦٧٦,٧٣٥
خسائر بيع ممتلكات ومعدات	١,٠٢٢	-
مصاريف مالية وتمويل عالهامش	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 الهامش وشيكات آجلة	(١,٦٧٦,٦٠٨)	٢,٤١٦,٤٦٤
صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية	١,٦٢٢,٠٧٨	١١,٧٤٣,٨٧٧
الانشطة الإستثمارية		
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 الايضاحات 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 جزءاً 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 معلقة 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

السنوات التي تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

الإلتزامات الإيجارية في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي لاعدادالتقارير المالية رقم ١٦) يوضح التعديل كيف يقيس 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 الموجلة المتعلقة بالركيزة الثانية لضرائب الدخل.

ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧) تضيف التعديلات متطلبات الإفصاح و"المراجع إشارية" 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 والإستثمارات
(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 المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

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

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

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

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

نسبة الملكية

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	والتصويت	النشاط الرئيسي للشركة
شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١٨	١٠٠%	الاستثمار في المشاريع الزراعية والسياحية
مجموعة الـ ديرة 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 والمعرّف بها في بنود الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة 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 بناءً 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 المتراكمة 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 المتراكمة 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 تغيرات في نموذج الاعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم إجراء إعادة تصنيف.

انخفاض القيمة

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

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

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

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

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (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 إجراء 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 أية 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 إلى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على أساس جماعي. يمكن أن يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة إلى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية أو المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج إحصائية لاحتمال الخسارة الائتمانية المتوقعة، وقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن أهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف تستمد هذه المعلومات من النماذج الإحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية الأخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس 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 بالاقتراض 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 لأدوات 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 البديل 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 الادلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس ادائها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما إذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول 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 الأصل 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 المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ 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 والإستثمارات
(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 والإستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور
أو أقل.

المستودع

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

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، يتم تكوين مخصص خسائر ائتمانية
عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى 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 الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

المصاريف

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

موجودات غير ملموسة

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

مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

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

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

استثمارات في أراضي

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (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 الإستثمارات في أراضي بموثوقية ويتم تسجيلها مبدئياً بكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الإستثمارات في أراضي بحسب نموذج الكلفة.

عقارات معدة للبيع

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

تشمل تكلفة العقارات المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة 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 رسملتها كجزء من تكاليف ذلك الأصل. إن تكاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصروف في السنة التي تكبدت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من المربحة والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على تسهيلات.

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

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

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 الاستهلاك السنوي	
٢%	الطاقة الشمسية
٩ - ١٥%	الأثاث والديكورات والمزروعات
١٥%	آلات والمعدات
١٠ - ٣٥%	أجهزة حاسوب وبرامج الكترونية
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 الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي، مجمل الربح والخسارة.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الاستثمار في الشركات الحليفة

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

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

مشاريع تحت التنفيذ

هي كافة الأصول تحت الإنشاء والتي تقوم المنشأة بالإتفاق 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 الى بند الأصول الثابتة

المخصصات

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

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

التقرير القطاعي

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

التقاص

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

ضريبة الدخل

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

تحويل العملات الأجنبية

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

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 ايجار لمدة ١٢ شهرا أو اقل.

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

٤- الممتلكات والمعدات

المجموع	كرفانات	سيارات	مسابيح	ملاصيح	أدوات ولوازم	مباني	الكهربية	براسج ومواقع	عدد والوات	ويراسج	الات ومعدات	اثاث وديكورات	الطاقة الشمسية ومزروعات	أراضي	٢٠٢٣
٢٣,٣١١,٩٠٦	١٨٥,٩١٢	١٤٩,٩٠٩	٧٠٩,٠٧٤	٩٦,٠٣٥	٧,٢١١,٢٩٦	٤,٥٠٣	١,٨٠٠,٩٤٨	٢٩٤,٥٦٣	١٢١,٧٧٤	١,٩٠٥,٦١٣	٧٥٩,٩٣٠	١٠٠,٧٢,٣٤٩			الرصيد كما في ١
١٥٩,٧٦٨	٣,٦٠٠	-	١,٢٩٣	٧,٤٤٨	٨٥,٣٣٣	-	٢٢,٢٤٩	٤,١١٣	١,٧٦٠	٣٣,٩٧٥	-	-			الكتلة:
(٥,٥٥١)	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٨٨١)	(٣,٦٧٠)	-	-			الرصيد الثاني
٢٣,٤٦٦,١٢٣	١٨٩,٥١٢	١٤٩,٩٠٩	٧١٠,٣٦٧	١٠٣,٤٨٣	٧,٢٩٦,٦٢٩	٤,٥٠٣	١,٨٢٣,١٩٤	٢٩٨,٦٧٦	١٢١,٦٥٣	١,٩٣٥,٩١٨	٧٥٩,٩٣٠	١٠٠,٧٢,٣٤٩			الرصيد كما في ٣١
٣,١٤٣,٧٩٩	٢٣,٤٠٤	١١٠,١٢١	٨٩,٥٢٥	٤٣,٤٠٠	٦٣٣,٥٨٣	٣,٦٨٩	١,١٢٠,٩٢٠	٢٧٣,٧٧٢	٩٩,٩٨٧	٧٠٧,٩٠٢	٣٧,٩٩٦	-			الاستهلاك المتراكم:
٦٥٦,٢٦٤	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)	-	-			الكتلة:
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	٢٥,٢٢٣	٦٠,٦٦٥	٤٥,١٧٧	٦,٥١٧,٩٧١	٧٠١	٤٣٠,٣٤٦	١,١٣٨	١٠,٤٧٤	١,١٠٠,٢٦٨	٦٩٩,١٣٦	١٠٠,٧٢,٣٤٩			القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول

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)	المدفوع خلال السنة
-	-	إستبعاد
-	٣,٨٦٢	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
		والتي منها:
-	٣,٨٦٢	التزامات عقد إيجار متداولة
-	-	التزامات عقد إيجار غير متداولة
-	٣,٨٦٢	

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(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 تدني

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 للإستثمار 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 للإستثمار 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 إيضاح ٢٨)	
١١,٥٤٨,٠١٢	٩,٠٥٤,٨٣٥	الرصيد في بداية السنة
-	٢,٤٩٣,١٧٧	المحول من أراضي وعقارات معدة للبيع***
(٢,٤٩٣,١٧٧)	-	كلفة أراضي 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 وادوات
١٣٣,٣٩٠	٨,٠٨٨	مواد إنشائية
(٨,٠٨٨)	(٨,٠٨٨)	مخصص تدني بضاعة بطيئة الحركة
٣٦٣,٠٣٤	٢٤٥,٧٤٣	

١١- اراضي وعقارات معدة للبيع

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

* يوجد شقتين مملوكتين للمجموعة تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني، قامت الادارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة 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 (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

١٢ - مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٣٩٦,٢١٦	٩١٨,٢٤٥	مدينون
٢٢٣,٨٣٩	٢٤١,٠٣٤	شيكات برسم التحصيل
٣٠٦,١٠٠	١٥٤,٥٩١	أوراق قبض
١١٩,٨٩١	٣٥,٧٥٤	ينزل: شيكات برسم التحصيل وأوراق قبض - طويله الأجل
٨٠٦,٢٦٤	١,٢٧٨,١١٦	

١٣ - النقد وما في حكمه

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤٠٢,٩٤٩	١٠١,٠٤٢	نقد لدى البنك
٩,٠٨٧	٣,٤٨٨	بطاقات ائتمانية
١٤,٢٠٣	١,٧٥٨	نقد في الصندوق
٤٢٦,٢٣٩	١٠٦,٢٨٨	

١٤ - قروض

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٣,٣٥٥,١٨٤	١٢,٠٨٠,٦٨٧	قروض بنك المال الأردني*
٢٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	تسهيلات إئتمانية بالمراوحة-بنك الإسلامي الأردني**
٥٣٣,٥٨٩	٥٤٤,٩٤٠	تسهيلات إئتمانية بالمراوحة - بنك صفوة الإسلامي***
١٤,١٣٨,٧٧٣	١٢,٧٢٥,٦٢٧	
٣,٧٨٣,٩٤٧	١,٣٤٠,٠٠٨	ينزل: الجزء قصير الاجل
١٠,٣٥٤,٨٢٦	١١,٣٨٥,٦١٩	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 البادودة 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 % سنويا 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 بالمربحة**

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 بالمربحة من البنك الاسلامي الأردني لتمويل مشروع الشركة بسقف ٨,٨٥٠,٠٠٠ دينار أردني ونسبة مربحة 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 وبالكفالة الشخصية للسيد محمد يوسف الطراونة وكفالة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري، وعلى أن تقوم شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بتسديد التمويل الممنوح بجميع مستحقاته وفوائده.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول 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 للإستثمار 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 اراضي 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 اردني).

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

١٦ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الاخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٦٣٥,٨٠٩	١,١٢٧,٧٩٢	مصاريف مستحقة
٥٠٩,٥٩٤	٥٣٥,٧٧٥	إيرادات مؤجلة
٤١٣,٢٤٨	١٣٠,٩٤٠	امانات مساهمين
٥٥,٧٧٦	٦٨,٦٩٧	امانات ضريبة دخل
١٩٦,٦٤٦	١٦٦,٨٤٣	امانات 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	امانات 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 اردني ليصبح (٦) مليون دينار أردني اردني وعلى أن يتم قيد مبلغ التخفيض في رأس المال والبالغ (١٤) مليون دينار أردني اردني في حساب "أمانات معلقة على شرط" لصالح المساهمين وذلك استناداً الى قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية أرقام (٢٠٠٧/٧٠٨) و (٢٠٠٨/٢٧) والمتخذين في الجلستين المنعقدتين بتاريخ 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 بالموافقة على تسجيل ما قيمته ٤,٩٦٧,٠٧٨ سهم من أسهم 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 الإجباري

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

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 كأرصبة 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
٣,١٨٠,٣٥٠	١,٥٦٦,٦٥٨
٢,٣٩٩,١٤٦	٢,٣٠٨,٢٢٣
١٣,٧٤٩,٤٩٦	٧,٤٠٨,٣٢٤

إيرادات مبيعات أراضي
إيرادات مشاريع تطوير أراضي
إيرادات خدمات وتأجير

٢٢- تكلفة الإيرادات

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

تكلفة إيرادات مبيعات أراضي
تكلفة إيرادات مشاريع تطوير أراضي
تكلفة إيرادات خدمات

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)
رواتب وأجور وملحقاتها	٧٢٦,٨٧٤
هاتف وبريد وإنترنت	١٥,٧٠٣
رسوم واشتراكات ورخص حكومية	١٤١,٣٥٤
أتعاب مهنية	١١٩,٠٠١
إيجار	٤٣,٠١٧
قرطاسية ومطبوعات	١٤,٣٢٦
مياه وكهرباء	٥,٨٠٨
مصاريف سيارات	٩,٨٦٠
استهلاكات	٣٢,٦٤٢
سفر و تنقلات	٩٩,٩١٧
صيانة	٤,٤١٥
دعاية وإعلان	٣,٠٥١
ضيافة ونظافة	٦,٧٧٢
عمولات وخصومات	٩,٠٩٨
مصاريف مالية	٨,٩٦٥
متنوعة	٨٣,٤١٧
	١,٣٢٤,٢٢٠
	١,٣١٤,٦٥٤

٢٤ - المصاريف البيعية والتسويقية

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

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 الأول 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 لدائره 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 وبناءاً 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 رسملتها على هذه الاراضي .

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

يلخص الجدول الاتي الاثر المحاسبي على القوائم المالية الموحدة :

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٢٩- الادوات المالية

القيمة العادلة

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

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

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

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

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣			
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
١,٢٣٨,٧٦٠	٦٣,٠٦٣	-	١,٣٠١,٨٢٣
١,٢٣٨,٧٦٠	٦٣,٠٦٣	-	١,٣٠١,٨٢٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر			
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢			
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٩٤٧,٤١٣	٦٣,٠٦٣	-	١,٠١٠,٤٧٦
٩٤٧,٤١٣	٦٣,٠٦٣	-	١,٠١٠,٤٧٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			

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

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها 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 تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية من خلال إصدارات دين جديدة.

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر 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.

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AND CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S
REPORT
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND CERTIFIED PUBLIC
ACCOUNTANT'S REPORT**
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023

INDEX	PAGE
Independent Certified Public Accountant's Report	1 – 3
Consolidated Statement of Financial Position	4
Consolidated Statement of comprehensive income	5 – 6
Consolidated Statement of Owners' Equity	7
Consolidated Statement of Cash Flows	8
Notes to the Consolidated Financial Statements	9 – 36

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S REPORT

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

Report on auditing the Financial Statements

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Shira Real Estate Development and Investments Company (P.L.C), which comprise of the consolidated statement of financial position as of December 31, 2023, and the related consolidated statements of comprehensive income, consolidated statement of shareholders' equity and consolidated statement of cash flows, for the year then ended, notes to the consolidated financial statements and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the statement of financial position of Shira Real Estate Development and Investments Company (P.L.C), as of December 31, 2023, and its financial performance and cash flows for the year then ended are in accordance with International Financial Reporting Standards.

Basis for Opinion

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

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

Emphasis of matter

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

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

Other Matter

1. We have been provided with the financial statements audited by another auditor of the subsidiary company Al Deera Investment and Real Estate Development Group (Public Shareholding Limited) as of December 31, 2023, and he has issued his unqualified report on them.

2. Based on the extraordinary general assembly meeting of the subsidiary company Mallorca for Tourism and Agricultural Investments, which was held on May 16, 2023, a decision was taken to liquidate the company voluntarily, and the legal procedures for liquidation were not completed at the Ministry of Industry, Trade and Supply and other official bodies until the date of preparing the consolidated interim financial statements. For the company.

Key audit matters

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

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

Other information

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

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

Regarding our audit of the consolidated financial statements of Shira Real Estate Development and Investments Company as of December 31, 2023, we are obliged to review these other information, and while that, we consider the compatibility of these information with their financial statements or with the knowledge that we gained through audit procedure or seems to contain significant errors. If we detected based on our audit, the existence of significant errors in the information, we are obliged to report this fact. Regarding this, we have nothing to report.

Management and individuals responsible of governance about the financial statements

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

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

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

Certified public accountant responsibility

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

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

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

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

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

Legal requirements report

Shira Real Estate Development and Investments Company maintains proper books of accounts and the accompanying consolidated financial statements contained as of December 31, 2023 in the report of the board of directors in accordance with the proper books of accounts. We recommend and approve the General Assembly After taking into account what is contained in the emphasis of matter paragraph and the other matter paragraph.

Modern Accountants

Abdul Kareem Qunais
License No.(496)

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

الحاسبون العصريون

Amman-Jordan

March 31, 2024

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINARS)

	Note	2023	2022 (restated - Note 28)
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	4	19,670,589	20,168,107
Right of Use Assets	5	-	3,245
Intangible Assets		82,500	82,500
Investment in Lands	6	23,297,131	28,749,923
Construction in process	7	17,467,498	17,262,966
Financial assets Designated at fair value through other comprehensive income	8	1,301,823	1,010,476
Cheques under collection and long-term notes receivable	12	35,754	119,891
Total non-current assets		61,855,295	67,397,108
Current assets			
Prepaid expenses and other receivables	9	1,628,870	2,246,265
Inventories	10	245,743	363,034
lands and real estate held for sale	11	9,379,098	9,766,716
Accounts receivables, cheques under collection and short-term notes receivable	12	1,278,116	806,264
Cash and cash equivalents	13	106,288	426,239
Total current assets		12,638,115	13,608,518
TOTAL ASSETS		74,493,410	81,005,626
LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY			
Shareholders' equity			
Share Capital	1	15,536,535	10,569,457
Shares owned by subsidiary company		(588)	(6,961)
Statutory Reserve	20	801,503	801,503
Voluntary Reserve	20	6,111	6,111
Fair Value Reserve		(209,706)	(250,032)
Retained earnings	19	873,266	1,533,959
Total Shareholders' equity		17,007,121	12,654,037
Non-controlling interest		27,134,871	27,607,368
Total Shareholders' equity		44,141,992	40,261,405
Conditional deposits	18	1,135,083	6,102,161
Liabilities			
Non-Current liabilities			
Loans long-term	14	11,385,619	10,354,826
Deferred cheques Long-Term	17	-	61,036
finance lease obligations long-term	15	6,216,805	9,204,305
Total Non-Current liabilities		17,602,424	19,620,167
Current liabilities			
Accrued expenses and other payables	16	3,947,958	3,167,759
Margin financing, Accounts payable and Deferred cheques	17	4,317,368	5,932,940
Lease obligations short-term	5	-	3,862
finance lease obligations short-term	15	1,980,781	973,403
Loans short-term	14	1,340,008	3,783,947
Banks overdraft		27,796	1,159,982
Total current liabilities		11,613,911	15,021,893
TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY		74,493,410	81,005,626

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2023	2022 (restated - Note 28)
Revenues	21	13,749,496	7,408,324
Cost of Revenues	22	(11,737,479)	(6,855,020)
Gross Profit		2,012,017	553,304
General and administrative expenses	23	(1,314,654)	(1,324,220)
Selling and Marketing Expenses	24	(36,232)	(73,494)
Margin financing Charges and Financial Expenses		(1,783,690)	(1,509,907)
Realized losses from the sale of financial assets of an Subsidiary company		(9,435)	(40,601)
Provision for losses of land prepared for sale		-	(402,792)
Vacation allowance		-	(42,377)
Provision for contingent liabilities		-	(89,505)
Issues fees		-	(31,780)
Effect of increasing the ownership percentage of a subsidiary		-	(189,944)
Provision for property impairment losses under a finance lease		-	(859,357)
Amortization of the right to use an assets	5	(3,245)	(3,246)
Interest of lease obligations	5	(370)	(706)
Other revenues and expenses		20,487	(40,283)
Loss for the year before income tax		(1,115,122)	(4,054,908)
Income tax and National Contribution		(17,515)	(61,790)
Loss for the year		(1,132,637)	(4,116,698)
Loss for the Year Attributable to:			
Equity holders of the parent company		(660,693)	(1,879,073)
Non-controlling interests		(471,944)	(2,237,625)
		(1,132,637)	(4,116,698)
Loss per Share:			
Loss per Share JD/Share		(0,05)	(0,18)
Weighted Average of Outstanding Shares		13,466,919	10,569,457

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	2023	2022 (restated - Note 28)
Loss for the year	(1,132,637)	(4,116,698)
Other Comprehensive Income :		
Total Net income transferred to Retained Earnings	(1,132,637)	(4,116,698)
Changes in fair value reserve	40,326	167,371
Total other Comprehensive Income for the year	(1,092,311)	(3,949,327)
Attributable to:		
Equity holders of the parent company	(449,664)	(1,626,445)
Non-controlling interests	(642,647)	(2,322,882)
	(1,092,311)	(3,949,327)

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF SHAREHOLDER'S EQUITY

YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023

(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Share capital	Shares owned by subsidiary company	Statutory Reserve	Voluntary Reserve	Fair Value Reserve	Retained earnings	Total Owner's Equity	Non-controlling interests	Total
Balance at January 1, 2022	10,569,457	(210,724)	801,503	6,111	(417,403)	3,075,644	13,824,588	32,480,883	46,305,471
Treasury shares owned by subsidiary company	-	203,763	-	-	-	-	203,763	-	203,763
Non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	(4,873,515)	(4,873,515)
Comprehensive income for the year	-	-	-	-	167,371	(1,879,073)	(1,711,702)	-	(1,711,702)
Effect of increasing the ownership of a subsidiary	-	-	-	-	-	337,388	337,388	-	337,388
Balance at December 31, 2022 (restated - Note 28)	10,569,457	(6,961)	801,503	6,111	(250,032)	1,533,959	12,654,037	27,607,368	40,261,405
Treasury shares owned by subsidiary company	-	6,373	-	-	-	-	6,373	-	6,373
Non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	(472,497)	(472,497)
Comprehensive income for the year	-	-	-	-	40,326	(660,693)	(620,367)	-	(620,367)
Capital increase	-	-	-	-	-	-	4,967,078	-	4,967,078
Balance at December 31, 2023	10,569,457	(588)	801,503	6,111	(209,706)	873,266	17,007,121	27,134,871	44,141,992

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	2023	2022 (restated - Note 28)
Operating Activities		
Loss for the year	(660,693)	(1,879,073)
Adjustments for loss before Income Tax:		
Depreciation and amortization	659,509	676,735
Financial Expenses and margin finance Expenses	1,022	-
Provision of Slow-Moving Goods	1,783,690	1,509,907
Interest of lease obligations	370	706
Changes in operating assets and liabilities :		
Accounts receivables,cheques under collection and short-term notes receivable	(387,715)	337,936
Inventories	117,291	67,758
lands and real estate held for sale	387,618	6,130,208
Prepaid expenses and other receivables	617,395	1,772,317
Accrued expenses and other payables	780,199	710,919
Margin financing,accounts payable and deferred cheques	(1,676,608)	2,416,464
Net cash available from operating activities	1,622,078	11,743,877
Investing Activities		
Change in property and equipment	(159,768)	(133,809)
Financial assets designated at fair value through other comprehensive income	(251,021)	(766,657)
Investment in lands	5,452,792	(3,233,134)
Construction in process	(204,532)	(246,443)
Increasing the percentage of ownership of a subsidiary	-	337,388
Net cash available from / (used in) investing activities	4,837,471	(4,042,655)
Financing Activities		
Bank overdrafts	(1,132,186)	392,581
Loans	(1,413,146)	(2,713,150)
Shares owned by subsidiary company	6,373	203,763
Non-controlling interests	(472,497)	(4,873,515)
finance lease obligations	(1,980,122)	1,191,682
lease obligations payments	(4,232)	(4,234)
Financial and margin expenses paid	(1,783,690)	(1,509,907)
Net cash used in financing activities	(6,779,500)	(7,312,780)
Net change in cash and cash equivalents	(319,951)	388,442
Cash and cash equivalents, January 1	426,239	37,797
Cash and cash equivalents, December 31	106,288	426,239

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

1. ORGANIZATION AND ACTIVITY

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

The company decided in the extraordinary general assembly meeting held on April 19, 2022, to raise the company's capital by an amount of 5,702,000 JD, so that the new capital of the company will become 16,271,457 JD, by distributing an amount of 5,702,000 JD that was generated from selling the company's lands that represented under Conditional Deposits accounts as a Bonus Issue to the shareholders, and it is subject to the approval of the General Assembly of Shareholders. This has been issued approving the registration of 4,967,078 shares of the increase shares by the commissioners of the General Assembly on May 21, 2023, so that the new capital of the company becomes 15,536,535 shares with a nominal value of one dinar per share.

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

The Company's headquarter is in Amman.

2. New and Amended International Financial Reporting Standards

The following new and amended standards and interpretations have not yet become effective.

It is valid for annual periods beginning on or after

Lease Obligations in Sale and Leaseback (Amendments to IFRS 16)

The amendment clarifies how the seller (lessee) subsequently measures sale and leaseback transactions that meet the requirements in IFRS 15 to be accounted for as a sale.

January 1, 2024

Non-Current Liabilities with Covenants (Amendments to IAS 1)

The amendment sets out how the conditions that an entity must comply with within twelve months after the reporting period affect the compliance classification.

January 1, 2024

International Tax Reform - Pillar 2 Model Rules (Amendments to IAS 12)

International Tax Reform - Pillar 2 Model Rules (Amendments to IAS 12)
The amendments provide a temporary exception to the requirements regarding deferred tax assets and liabilities related to the second pillar of income taxes.

January 1, 2023, but it is not required in any interim financial statements for the year 2023.

Supplier financing arrangements (amendments to IAS 7 and IFRS 7)

The amendments add disclosure requirements and "indicative references" to existing disclosure requirements, which require entities to provide qualitative and quantitative information about supplier financing contracts.

January 1, 2024

Non-Fungibility of Exchange Rates (Amendments to IAS 21)

The amendments include guidelines for determining when a currency is exchangeable and how to determine the exchange rate when it is not.

January 1, 2025

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Preparation of Financial Statements

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

The Basis of preparation

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

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

Basis of Consolidation Financial Statements

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

Control is achieved where the Company:

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

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

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

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

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

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

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

The consolidated financial statements as of December 31, 2023 includes the financial statements of the following subsidiaries:

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

Equity instruments at FVTOCI

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

The Company assesses the classification and measurement of the cash flow characteristics of the contractual asset and the Company's business model for managing the asset.

For an asset to be classified and measured at FVTOCI, its contractual terms should give rise to cash flows that are solely represent payments of principal and interest on the principal outstanding (SPPI).

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

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

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

Reclassifications

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Impairment

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Measurement of ECL

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

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

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

Credit-impaired financial assets

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

DE-recognition of financial assets

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

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

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Presentation of allowance for ECL are presented in the financial information

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

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

Expenses and revenue recognition

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

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

The expenses are recognized in accrual basis.

Critical accounting judgments and key sources of estimation uncertainty

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

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

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

Business model assessment:

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

Significant increase of credit risk

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Establishing Company s of assets with similar credit risk characteristics

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

Models and assumptions used

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

Key sources of estimation uncertainty in respect of IFRS 9

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

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

Probability of Default

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

Loss Given to Default

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

Cash and cash equivalents

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

Inventory

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Accounts Receivables

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

Accounts Payable

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

Expenses

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

Intangible assets

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

Construction in process(Construction Companies)

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

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

Investment in land

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Real estate held for sales

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

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

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

Due related parties

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

Loans

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

Borrowing costs

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

Provision for employees' end-of-service Indemnity

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

Provision for employees Vacations

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

Property and Equipments

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

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

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

Investment in affiliated company

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

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

Construction in Process

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

Provisions

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

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

Segment report

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Offsetting

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

Income tax

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

Foreign currency translation

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

Lease contracts

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

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

4. PROPERTY AND EQUIPMENT

2023:	Lands	Solar Energy	Furniture, decorations and plants	Machinery and Equipments	Computers and communications programmes	Tools	Softwares and websites	Buildings	Kitchen tools and supplies	Stadium and swimming pools	Vehicles	Caravans	Total
Cost:													
Balance as of January 1	10,072,349	759,930	1,905,613	121,774	294,563	1,800,948	4,503	7,211,296	96,035	709,074	149,909	185,912	23,311,906
Additions	-	-	33,975	1,760	4,113	22,246	-	85,333	7,448	1,293	-	3,600	159,768
Disposal	-	-	(3,670)	(1,891)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,551)
Balance as of December 31	10,072,349	759,930	1,935,918	121,653	298,676	1,823,194	4,503	7,296,629	103,483	710,367	149,909	189,512	23,466,123
Accumulated depreciation:													
Balance as of January 1	-	37,996	707,902	99,987	273,272	1,120,920	3,689	633,583	43,400	89,525	110,121	23,404	3,143,799
Depreciation	-	22,798	131,418	12,051	24,266	271,928	113	145,075	14,906	14,187	14,565	4,957	656,264
Disposal	-	-	(3,670)	(859)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,529)
Balance as of December 31	-	60,794	835,650	111,179	297,538	1,392,848	3,802	778,658	58,306	103,712	124,686	28,361	3,795,534
Book value as of December 31	10,072,349	699,136	1,100,268	10,474	1,138	430,346	701	6,517,971	45,177	606,655	25,223	161,151	19,670,589

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

2022 (restated - Note 28)	Lands	Solar Energy	Furniture, decorations and plants	Machinery and Equipments	Computers and communications programmes	Tools	Softwares and websites	Buildings	Kitchen tools and supplies	Stadium and swimming pools	Vehicles	Caravans	Total
Cost:													
Balance as of January 1	10,072,349	759,930	1,839,868	107,582	293,313	1,759,935	4,503	7,201,256	94,466	709,074	149,909	185,912	23,178,097
Additions	-	-	65,745	14,192	1,250	41,013	-	10,040	1,569	-	-	-	133,809
Disposal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	10,072,349	759,930	1,905,613	121,774	294,563	1,800,948	4,503	7,211,296	96,035	709,074	149,909	185,912	23,311,906
Accumulated depreciation:													
Balance as of January 1	-	15,198	580,321	88,605	227,243	850,832	3,441	489,358	29,045	75,344	89,096	21,827	2,470,310
Depreciation	-	22,798	127,581	11,382	46,029	270,088	248	144,225	14,355	14,181	21,025	1,577	673,489
Disposal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	-	37,996	707,902	99,987	273,272	1,120,920	3,689	633,583	43,400	89,525	110,121	23,404	3,143,799
Book value as of December 31	10,072,349	721,934	1,197,711	21,787	21,291	680,028	814	6,577,713	52,635	619,549	39,788	162,508	20,168,107

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

5. RIGHT OF USE ASSETS / LEASE OBLIGATIONS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RIGHT OF USE ASSETS		
Balance as of January 1	3,245	6,491
Depreciation expense	(3,245)	(3,246)
Disposal	-	-
Balance as of December 31	<u>-</u>	<u>3,245</u>
 Lease Obligation		
Balance as of January 1	3,862	7,390
Interest expense	370	706
Paid during the year	(4,232)	(4,234)
Disposal	-	-
Balance as of December 31	<u>-</u>	<u>3,862</u>
 Divided to :		
Current leases obligations	-	3,862
Non- Current lease obligations	-	-
	<u>-</u>	<u>3,862</u>

6. INVESTMENT IN LANDS

	<u>2023</u>	<u>2022 (restated - Note 28)</u>
Investments in land by finance lease contracts*	14,906,489	18,061,268
Impairment allowance	(664,193)	(859,357)
	<u>14,242,296</u>	<u>17,201,911</u>
Investments in Lands **	9,054,835	11,548,012
	<u>23,297,131</u>	<u>28,749,923</u>

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

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

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

	2023	2022 (restated - Note 28)
Balance as of January 1	18,061,268	16,461,954
Improvements and financing costs during the year	598,470	987,250
Financially leased lands during the year*	-	1,037,630
Cost of lands sold	(3,753,249)	(425,566)
Balance as of December 31	14,906,489	18,061,268

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

***Financially leased lands during the year**

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

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

- 1- Fuhais - Hsalon east land Plot No. (353) and an area of 8,296 m2 and is located to the south-west of the suburb of Fardus,
- 2- Fuhais - Haslon east land Plot No. (264) and an area of 10,368 m2 and is located to the south-west of the suburb of Fardus.
- 3- Wadi Al-Sir - Al-Kursi land consist of six plots which are numbered (1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697) with a total area of 13,441 m2 and is located in Wadi Al-Sir Al-Kursi.
- 4-It includes the investments in lands that were sold during the year to al Sheraa real estate investment and development company, the amount of 3,409,900 JD represents lands in exchange for Conditional Deposits (Note-18).

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

*****Investments in Lands**

	2023	2022 (restated - Note 28)
Balance as of January 1	11,548,012	9,054,835
Transferred from land held for sale***	-	2,493,177
Cost of land sold	(2,493,177)	-
Balance as of December 31	9,054,835	11,548,012

*** This item represents the value of a plot of land owned by Al-Zanbaq Company for Investment and Real Estate Development, which was sold under an irrevocable power of attorney to the Amman Advanced Company for Tourism and Industrial Investments, minus the effect of restrictions.

7. CONSTRUCTION IN PROCESS

	2023	2022
Lands	3,858,000	3,858,000
Construction costs*	13,609,498	13,404,966
	17,467,498	17,262,966

*The details of Construction in process are as follows:

	2023	2022
Balance as of January 1	13,404,966	13,158,523
Additions	304,532	246,443
Balance as of December 31	13,609,498	13,404,966

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

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

The expected cost to complete the Dera Tower project is 2,000,000JD, and it is expected to be completed during 2025.

The fair value of the project amounted to 21,458,275JD as of December 31, 2023, according to the average evaluation of two real estate experts (2022: 12,458,275 JD).

8. FINANCIAL ASSETS AT FAIR VALUE THROUGH OTHER COMPREHENSIVE INCOME

	2023	2022
Unquoted financial assets*	63,063	63,063
Investment in Ahli Bank 1,147,000 shares (2022: 885,433 shares)	1,238,760	947,413
	1,301,823	1,010,476

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

9. PREPAID EXPENSES AND OTHER RECEIVABLES

	2023	2022
Prepaid expenses	29,935	70,937
Due from employees	26,280	12,491
Guarantees insurances	91,866	105,531
Advance payments to suppliers	156,999	629,747
Detentions	7,574	7,574
Advance payments on investment	156,461	149,822
Refundable deposits	767,831	769,412
Withholding Income & National Contribution Tax	375,013	479,315
Other receivables	63,482	68,007
Other receivables' expected credit losses provision	(46,571)	(46,571)
	<u>1,628,870</u>	<u>2,246,265</u>

10. INVENTORIES

	2023	2022
Food and Beverage	245,743	237,732
Construction and Building Materials	8,088	133,390
Provision of impairment of slow-moving goods	(8,088)	(8,088)
	<u>245,743</u>	<u>363,034</u>

11. LANDS AND REALESTATE HELD FOR SALE

	2023	2022
Villas	242,509	242,509
Lands *	9,500,918	9,932,305
Provision of impairment lands	(364,329)	(408,098)
	<u>9,379,098</u>	<u>9,766,716</u>

*This item includes the cost of lands worth 408,290 dinars as of December 31, 2023 and 2022, the ownership of which has not yet been transferred with the Department of Lands and Survey for the benefit of the group, provided that the ownership of these lands is transferred during the year 2024.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

The details of the lands item are as follows:

	2023	2022
Balance as of January 1 (subsidiary)	9,932,305	15,762,221
Improvements	8,632	57,389
Transferred to property under a finance lease	-	(1,037,630)
cost of land sold	(440,019)	(2,356,498)
Transferred to Real estate investments	-	(2,493,177)
Balance as of December 31	9,500,918	9,932,305

The fair value of the lands amounted to 12,482,593JD as of December 31, 2023 according to the average evaluation of two certified real estate experts (2022: 12,945,670 JD).

12. ACCOUNTS RECEIVABLE,CHEQUES UNDER COLLECTION AND NOTES RECEIVABLES

	2023	2022
Accounts Receivable	918,245	396,216
Cheques under collection	241,034	223,839
Notes receivable	154,591	306,100
Deduct :Checks under collection and notes receivable-Long Term	35,754	119,891
	1,278,116	806,264

13. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2023	2022
Bank	101,042	402,949
Credit cards	3,488	9,087
Cash on hand	1,758	14,203
	106,288	426,239

14. LOANS

	2023	2022
Capital Bank Loans*	12,080,687	13,355,184
Jordan islamic bank-Murabaha credit facilities**	100,000	250,000
Safwa Islamic Bank -Murabaha credit facilities***	544,940	533,589
	12,725,627	14,138,773
Less:short term loans	1,340,008	3,783,947
Long term loans	11,385,619	10,354,826

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

*Amman Development for Tourism and Industrial Investments Company obtained during the year 2017 a loan from the Capital Bank, amounting to 16,300,000 JD, at an interest rate of 6.5% annually and without commission, in order to finance the purchase of Land No. (1200) Ghabshah Basin from the lands of southern Amman, the village of Al-Yadouda, and the buildings included with the Gaurantee of Al-Deera Investment and Real Estate Development Company and the mortgage of the land, provided that the loan is paid in monthly installments of 90 installments, the value of each installment is 230,050 JD, including interest, The interest rate was raised during the year and previous years to 9.5%.

Amman Development for Tourism and Industrial Investments Company obtained, during the year 2021, a loan from the Capital Bank, amounting to 703,000 JD, at an interest rate of 4.75% annually and without commission, to finance the renewable energy project that is being held at the Dunes Tourist Club, under the Gaurantee of the Dera Investment and Real Estate Development Company. The loan is repaid in 78 monthly installments, the value of which is 9,000 JD each, plus interest, the interest rate was raised to 9.5%.

*Al-Deera Company for Investment and Real Estate Development obtained a reducing loan amounting to 700,000 Jordanian dinars, with an interest of 9.1% annually and without commission, in order to structure and pay the entire overdraft balance, to be paid in 60 monthly installments, with the value of each installment being 11,667 dinars (excluding the last installment), excluding interest.

*Awtad Construction Contracting Company obtained a loan worth 624,196 dinars, guaranteed by Al-Deera Company for Investment and Real Estate Development, provided that part of these loans will be repaid on February 15, 2024, with Al-Deera Company bearing all interest and bank commissions.

**** Murabaha credit facilities**

	2023		2022	
	Short-term	Long-term	Short-term	Long-term
Jordan Islamic Bank	100,000	-	250,000	-
Safwa Islamic Bank	-	544,940	533,589	-
	100,000	544,940	783,589	-

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

15. FINANCE LEASE OBLIGATIONS SHORT-TERM

	2023		2022	
	Short-term	Long-term	Short-term	Long-term
Safwa Islamic Bank	1,980,781	6,216,805	973,403	9,204,305

Al-Deera Real Estate Investment and Development Company signed a financing lease Contract with Safwa Islamic Bank for the purpose of financing the purchase of land No. 35, Abu Rukba No. 23 of the village of Fuheis from the Directorate of Lands of Salt, on October 17, 2018, at a value of 1,100,000 dinars, for a period of five years, including a grace period of 6 months (interest paid)duringyear 2023The balance of the commitment amounted to 440,584 JD as of December 31, 2022.

Al-Etlaleh Investment and Real Estate Development Company has signed several financing lease contracts with Safwa Islamic Bank for the purpose of financing the purchase of lands during the year 2022 and 2021 at a value of 8,197,586 dinars under the Gaurantee of Al-Deera Investment and Real Estate Development Company (2022: 9737,122 JD).

16. ACCRUED EXPENSES AND OTHER PAYABLES

	2023	2022
Accrued expenses	1,127,792	635,809
Deferred revenues	535,775	509,594
Shareholders deposits	130,940	413,428
Due to income tax	68,697	55,776
Due to social security	166,843	196,646
Income tax provision and national contribution	243,870	303,793
Provision for end of severance pay	-	6,200
Vacation allowance	-	42,377
Advance payments on land accounts	1,327,001	715,723
Provision for contingent liabilities	42,000	89,505
Due to sales tax	13,863	34,066
Services allowance	64,220	38,696
Subcontractors Retentions	226,957	126,326
	3,947,958	3,167,759

17.MARGIN FINANCING,ACCOUNTS PAYABLE AND DEFERRED CHECKS

	2023	2022
Accounts Payable	656,817	2,531,484
Margin Financing Payable	2,671,670	2,119,966
Deferred Checks-Short term	988,881	1,342,526
Deduct : Deferred Checks-Long term	-	61,036
	4,317,368	5,932,940

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

18. CONDITIONAL DEPOSITS

detailed as follow:

	2023	2022
Balance of sold lands not transferred to Share Capital	819,150	5,702,000
Balance of unsold lands	315,933	400,161
	<u>1,135,083</u>	<u>6,102,161</u>

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

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

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

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

The company decided in the extraordinary general assembly meeting held on April 19, 2022, to raise the company's capital by an amount of 5,702,000 JD, so that the new capital of the company will become 16,271,457 JD, by distributing an amount of 5,702,000 JD that was generated from selling the company's lands that represented under Conditional Deposits account as a Bouns Issue to the shareholders, and it is subject to the approval of the General Assembly of Shareholders, This has been issued approving the registration of 4,967,078 shares of the increase shares by the commissioners of the General Assembly on May 21, 2023, so that the new capital of the company becomes 15,536,535 shares with a nominal value of one dinar per share.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

19. DIVIDENDS

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

	2022	2022(restated - Note 28)
Retained Earnings	873,266	1,533,959
Less: Unrealized Retained Earnings	-	-
Retained earnings	873,266	1,533,959
Dividends	873,266	1,533,959

20. RESERVES

Statutory reserve

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

Voluntary reserve

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

21. REVENUES

	2023	2022 (restated - Note 28)
Land Sales Revenue	8,170,000	3,533,443
Land Development Projects Revenues	3,180,350	1,566,658
Services Revenue and rents	2,399,146	2,308,223
	<u>13,749,496</u>	<u>7,408,324</u>

22. COST OF REVENUES

	2023	2022 (restated - Note 28)
Cost of Land Sales Revenue	6,479,912	3,100,656
Cost of Land Development Projects Revenue	3,019,325	1,561,456
Cost of Services Revenue	2,238,242	2,192,908
	<u>11,737,479</u>	<u>6,855,020</u>

23. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2023	2022 (restated - Note 28)
Salaries ,wages and related other benefits	661,686	726,874
Telephone and internet	12,260	15,703
Government fees and subscriptions	172,209	141,354
Professional fees	186,020	119,001
Rent	42,000	43,017
Stationery and prints	8,815	14,326
water and electricity	5,991	5,808
Vehicles expenses	8,248	9,860
Depreciations	30,756	32,642
Transportation expenses	104,834	99,917
Maintenance	6,290	4,415
Advertising	2,257	3,051
Hospitality and Cleaning	4,788	6,772
Commissions and discounts	2,626	9,098
financial expenses	14,777	8,965
Others	51,097	83,417
	<u>1,314,654</u>	<u>1,324,220</u>

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

24. SELLING AND MARKETING EXPENSES

	2023	2022
Salaries and wages	12,493	37,579
Company's Contribution to social security	1,784	5,271
Advertising	12,329	1,838
Entertainments	9,446	21,733
Others	180	7,073
	<u>36,232</u>	<u>73,494</u>

25. SHARES OWNED BY A SUBSIDIARY

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

During the year 2022, 381,000shares of the above-mentioned shares were sold, and the remaining shares owned by Al-Deera Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary) amounted to 9,040shares, at a cost of 6,961Jordanian dinars, as of December 31, .2022

During the year 2023, 8,588shares were sold, and the remaining shares owned by Al-Deera Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary) amounted to 1,469shares, at a cost of 588dinars, as of December 31, .2023

26. INCOME TAX

Al Sharaa Real Estate Development and Investments Company (parent) has settled with the Income and Sales Tax Department untill 2019 and submitted its tax return for 2020,2021 and 2022which is still under review .

27. LEGAL STATUS OF THE COMPANY

Summary of cases filed by the company and its subsidiaries:

There is no cases filed by the company against third parties as on December 31, 2023.

Summary of cases filed against the company and its subsidiaries:

There is no cases filed by third parties against the company as of December 31, 2023.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

28. BASIS FOR AMENDING THE FINANCIAL STATEMENTS OF THE SUBSIDIARY (AL-DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY) FOR THE YEAR 2022

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

1. The group amended the financial statements due to an accounting error, as the group recognized an amount of 288,320 Jordanian dinars as administrative expenses during the year 2022, as it was later shown that these expenses relate to the revenues from organizing plots of land paid to the Amman Municipality and must be capitalized on these lands.

2. The group did not record the accounting impact resulting from signing a lease contract for some of the lands owned by it since 2019.

Items statement of financial position

	Balance at December 31, 2022		
	Before the modification	Effect after modification	After modification
Property and equipment	20,027,607	140,500	20,168,107
Investments in lands under a finance-lease contract	16,913,591	288,320	17,201,911
Accrued expenses and other payables	2,869,222	298,537	3,167,759
Retained earnings	1,404,040	129,919	1,533,959
Non-controlling interest	27,390,540	216,828	27,607,368
Fair Value Reserve	(271,932)	21,900	(250,032)

Items statement of comprehensive income

Operating revenue	7,378,174	30,150	7,408,324
General and Administrative expenses	(1,609,540)	285,320	(1,324,220)

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

29. FINANCIAL INSTRUMENTS

Fair value

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

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

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

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

<u>As of December 31, 2023</u>	<u>Level 1</u>	<u>Level 2</u>	<u>Level 3</u>	<u>Total</u>
Financial assets at fair value through other comprehensive income statements	1,238,760	63,063		1,301,823
	1,238,760	63,063		1,301,823

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

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

Capital Risk Management

The company manages its capital to ensure that the Company continues while obtaining the highest return through the optimal reduction of debt balances and equity. The company's overall strategy has not changed from 2022.

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

Debt rate

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

Financial Risk Management

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

Foreign Exchange Risk Management

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Credit Risk Management

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

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

30. APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements were approved by the Board of Directors and authorized for issuance on March 31, 2024.

31. COMPARATIVE FIGURES

Certain figures for 2022 have been reclassified to conform the presentation in the current year.

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



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 انتهر هذه الفرصة لأشكركم على ثقّكم 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 وتأمّل 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"> - الرئيس التنفيذي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م. - عضو مجلس إدارة الشركة التامين الوطنية م.ع.م. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين. - عضو مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس مجلس إدارة شركة برج الديرة م.خ. - رئيس مجلس إدارة شركة الاطلاة م.خ. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية. - رئيس هيئة مديرين شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية. - عضو مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو مجلس إدارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس مجلس إدارة شركة حديد الاردن م.ع.م. - رئيس مجلس إدارة شركة الائتلاف الاردني لصناعة الحديد والصلب. - رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفسست. - عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات. - عضو هيئة مديرين شركة أركان للمقاولات الإنشائية والتعهدات التعدينية. - عضو اللجنة التنفيذية لشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية (المالكة لقصر الملك حسين للمؤتمرات). - رئيس هيئة المديرين لشركة شرق عمان للاسكان والتطوير. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري. - مدير عام شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري. - رئيس هيئة المديرين لشركة ابراج اعمار لإدارة المشاريع والاستثمار. - عضو مجلس إدارة شركة اعمار الاسلامية للتأجير والاستثمار. - رئيس هيئة مديري شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة البسفور. - مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي. - مدير عام شركة البداد القابضة. - مدير الاستثمارات والمدير التنفيذي في شركة جنرال مديترانتان الاردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق لوريال. - عضو مجلس إدارة شركة البداد للطيران. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة سيدار للاستثمار. - عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر. - عضو هيئة المديرين شركة التعاون الدولي المالكة لفندق (اوركس العقبة خمس نجوم). - عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة سيدار للاستثمار.
السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع	نائب رئيس مجلس الإدارة	1965	بكالوريوس إدارة أعمال	<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات. - عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات. - رئيس مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاطلاة للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة التمانم للاستثمار والتطور العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري.

<ul style="list-style-type: none"> - رئيس هيئة مديريين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديريين شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري. - رئيس هيئة مديريين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الأردن وغرفة تجارة عمان . - عضو مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس . - عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوربيين (JEB). - عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء. - عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وأمانة عمان الكبرى. - عضو مؤسس في الغرفة الفتية العالمية (JCI). - رئيس مجموعة دراجو الأردن. - عضو مجلس إدارة كلية العلوم – الجامعة الأردنية (2010-2011). - عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2001-2006). - عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004). - عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل. - مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء – المملكة الأردنية الهاشمية. - عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشروعاته / مؤسسة المواصفات والمقاييس لعام (2014). - عضو لجنة التوأمة ما بين أمانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013). - مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات (2003-2004). 				
<ul style="list-style-type: none"> - مدير عام شركة الكويت واسيا القابضة (2014/4- حتى الان). - مدير عام شركة سينار كابيتال للاستشارات الاقتصادية (2010/8 – 2014/4). - مساعد مدير عام شركة المال للاستثمار (2008/1 – 2010/8). - مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1). 	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"> - رئيس مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن. - مدير تطوير الأعمال شركة العون المتطورة للمقاولات. - نائب المدير العام شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - عضو مجلس ادارة شركة اليرموك للتأمين. - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي. - مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية. - مدير مبيعات المعدات الثقيلة شركة عبر العالم – مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير. 	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"> - نائب رئيس هيئة مديريين شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية. - عضو مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديريين شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير الدائرة الاستثمارية شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو هيئة ادارية نقابة العاملين في الخدمات العامة والمهن الحرة. - وسيط مالي رئيسي سوق عمان المالي مجموعة العربي للاستثمار (البنك العربي). - وسيط مالي رئيسي سوق عمان المالي شركة الموارد والوساطة المالية (البنك الاستثماري). 	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"> - مدير ادارة الدعم اللوجستي – الامن العام. - مدير ادارة الموارد البشرية – الامن العام. - مدير ادارة التخطيط والتنظيم – الامن العام. - مدير ادارة النقلات المركزية – الامن العام. - مدير حدود العقبة – الامن العام. - مدير حدود جابر – الامن العام. - رئيس قسم التنظيم والموازنات – الامن العام. - رئيس قسم التخطيط – الامن العام. 	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 الامن 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 للامن وادارة 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 م² من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن 150 م² ولغاية 180 م² تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن 180 م² 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.

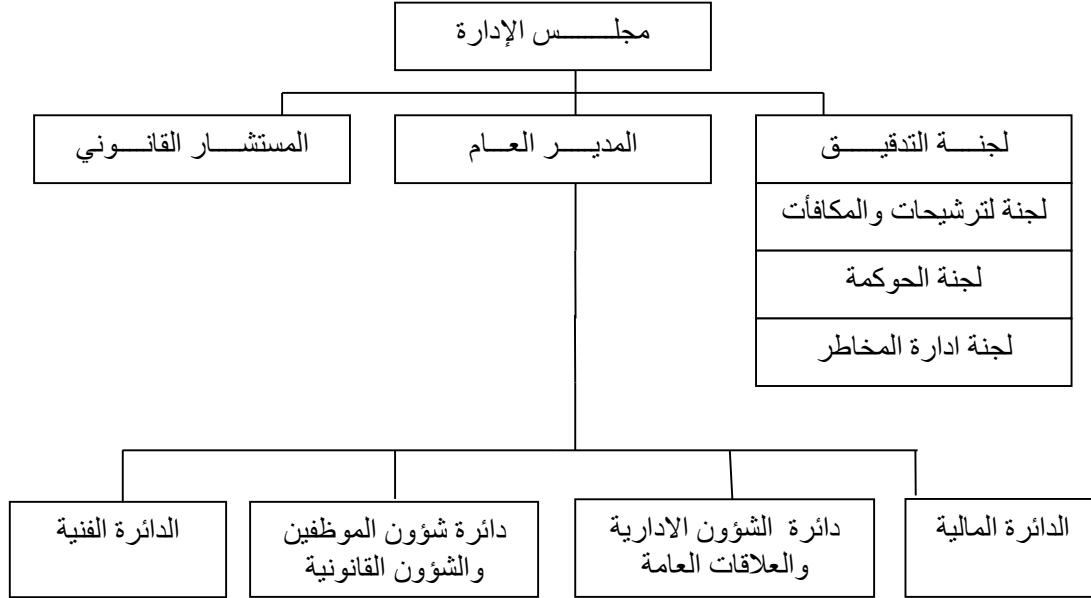
ب- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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

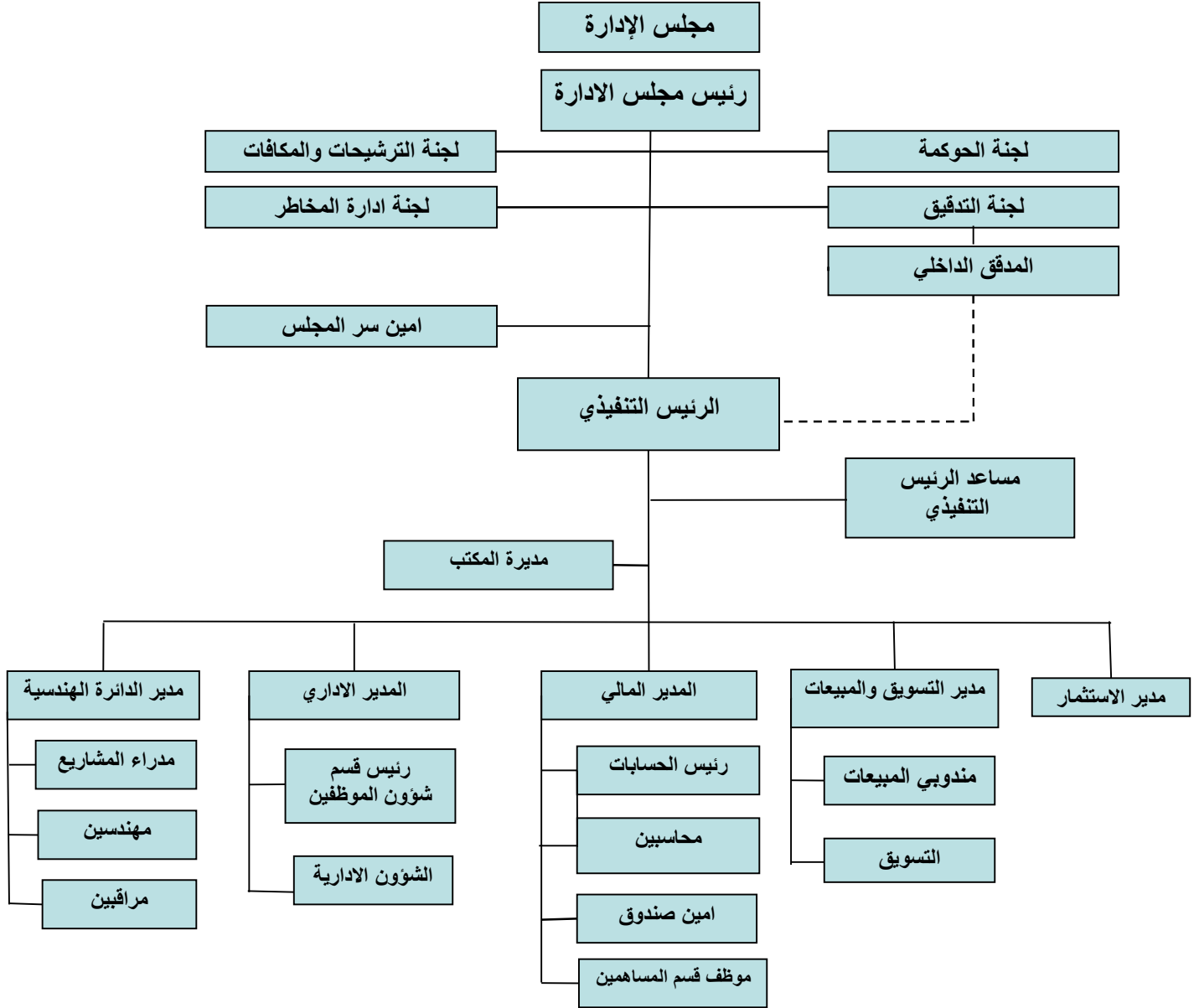
أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى (150) م² من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن (150) م² ولغاية (180) م² تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن 180 م² فإن كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل حتى تاريخ 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 سلبي او ايجابا 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 خاضعا 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:

البيــــــــــــــــان	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) مباشرة.
 - 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

الإقرارات

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 لتمكينهم من القيام بعملهم والالمام بكافة الجوانب المتعلقة بالشركة.
- ط- يحق لمجلس الادارة الاستعانة باي مستشار خارجي على نفقة الشركة بعد موافقة اعضاء مجلس الادارة وتجنب المصالح الشخصية.

مهام ومسؤوليات مجلس الادارة:

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

سياسية الافصاح:

تقوم الشركة بالافصاح حسب تعليمات هيئة الاوراق المالية.

سياسية تجنب تعارض المصالح:

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

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

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	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	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	رئيس مجلس ادارة لغاية 2023/11/6 عضو مجلس ادارة من 2023/11/7
السيد معتز غالب ابو الحسن	شركة حديد الاردن شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	عضو مجلس ادارة رئيس مجلس ادارة من 2023/11/7 عضو مجلس ادارة من 2023/11/6 ولغاية 2023/11/6
السيد سامر سعد القطارنه	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	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 والمكافآت.
- 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 ومثلها 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

