

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
المساهمة العامة المحدودة

18

التقرير السنوي الثامن عشر  
لعام 2024

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



صاحب الجلالة الهاشمية  
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد  
الامير الحسين بن عبدالله الثاني

## أعضاء مجلس الإدارة

#	المنصب	الاسم
1	رئيس المجلس	السادة شركة انتاركتيكا للتجارة العامة لغاية 2024/5/5 ومثلها: السيد محمد احمد محمد العلاوي. السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدالات من 2024/5/6
2	نائب الرئيس	السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع لغاية 2024/4/14 السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدالات من 2024/4/25 ولغاية 2024/5/5 السيد سامر سعد مفلح القطارنه من 2024/5/13
3		السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن
4	عضواً	السادة شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان حمود الخالد
5	عضواً	السيد عدي خالد ابراهيم العرموطي من 2024/5/13

■ مدققوا الحسابات: السادة المحاسبون العصريون.

■ المستشار القانوني: السادة شركة محمد قطيشات ومشاركوه للمحاماة.



# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

يشرفني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة وباسم إدارتها التنفيذية وموظفيها، وإن انتهز هذه الفرصة لأشكركم على ثقتكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي الثامن عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في 31 كانون الأول 2024 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 (2024) حيث قامت الشركة بالنشاطات التالية:

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

السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير بخطى ثابتة وتأمل الشركة بعون الله تعالى ودعمكم أن تحقق خلال عام (2025) نقلة نوعية في عملها تمكّنها 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 الإدارة  
خليل عبد الحاج العبدالات



مشروع تلال البلوط – منطقة بدر الجديدة



## تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2024 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 الثامن عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2024 المتضمن القوائم المالية لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام (2025).

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 وعمارات وغيرها من المشاريع العقارية.
- تملك العقارات بمختلف أنواعها وتطويرها وتنميتها والاتجار بها قبل أو بعد تطويرها.
- شراء وبيع واستئجار وتأجير الأراضي واستغلالها وتطويرها للأغراض التي تحقق غايات الشركة.
- استثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية.

#### ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين 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.

جـ - بلغ حجم الاستثمار رأسمالي (53,752,973) دينار كما في 31 كانون الأول 2024.

#### ثانياً: أ- الشركات التابعة:

الشركة	المشاريع التي تملكها	النشاط الرئيسي	رأس المال المصرح به والمدفوع دينار	نسبة التملك	العنوان	عدد الموظفين
مايوركيا للاستثمارات السياحية والزراعية ذ.م.م (تحت التصفية)	-	استثمارات 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 للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	مشروع شقق الشميناني مشروع شقق الإطلالة مشروع برج الديرة مشروع نادي ديونز	استثمارات عقارية	40,000,000	41.183%	جبل عمان/ النوار الثاني شارع الكلية العلمية الاسلامية ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	143

#### ب- الشركات الحليفة: لا يوجد.

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

الاسم	المنصب	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
شركة انتركتيكا للتجارة العامة لغاية 2024/5/5 ومثلها: السيد محمد أحمد محمد العلوي	رئيس مجلس الإدارة	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الرئيس التنفيذي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م.</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة التامين الوطنية م.ع.م.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة برج الديرة م.مخ.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة الاصلانة م.مخ.</li> <li>- نائب رئيس هيئة منيرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة النسيم للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة السامي للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة حديد الأردن م.ع.م.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة الائتلاف الأردني لصناعة الحديد والصلب.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفست.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات.</li> <li>- عضو هيئة مديرين شركة أركان للمقاولات الانشائية والتعهدات التعدينية.</li> <li>- عضو اللجنة التنفيذية لشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية (المالكة لقصر الملك حسين لمؤتمرات).</li> <li>- رئيس هيئة المديرين لشركة شرق عمان للاسكان والتطوير.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.</li> <li>- مدير عام شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة المديرين لشركة ابراج اعمار لادارة المشاريع واكتسثمار.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة اعمار الاسلامية للتجبر والاستثمار.</li> <li>- رئيس هيئة مديري شركة ربوع الأردن لتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة البسفور.</li> <li>- مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي.</li> <li>- مدير عام شركة البداد القبضة.</li> <li>- مدير الاستثمارات والمدير التنفيذي في شركة جنرال مديترانتان الاردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق لوريال.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة البداد للطيران.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة سبدار للاستثمار.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.</li> <li>- عضو هيئة المديرين شركة اتعاون الدولي المالكة لفندق (اوركن العقبة خمس نجوم).</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة سبدار للاستثمار.</li> </ul>
السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدلات من 2024/5/6		1959	بكالوريوس إدارة أعمال 1983	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية.</li> <li>- عضو هيئة مديرين شركة النسيم للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة السامي للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- مدير دائرة خدمة الجمهور- الديوان الملكي الهاشمي (2014=2019).</li> <li>- سطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001=2010) الوظائف التالية:</li> <li>* مدير مديرية العمل والتأثيرات.</li> <li>* مدير منطقة وادي رام.</li> <li>* مدير مديرية التنمية المحلية.</li> </ul>



				<p>* مساعد مفوض البيئة.</p> <p>- الصندوق الأردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الموظف التالية:</p> <p>* نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية.</p> <p>* مسؤول قروض المشاريع الصغيرة.</p> <p>- مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991).</p> <p>- مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).</p>
السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع	نائب رئيس مجلس الادارة  لغاية 2024/4/14	1965	بكالوريوس إدارة أعمال	<p>- عضو مجلس إدارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات.</p> <p>- عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات.</p> <p>- رئيس مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاصلالة للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- رئيس هيئة مديرين شركة التمام للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.</p> <p>- رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</p> <p>- عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الاردن و غرفة تجارة عمان .</p> <p>- عضو مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس .</p> <p>- عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين.</p> <p>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين.</p> <p>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوروبيين (JFBA).</p> <p>- عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء.</p> <p>- عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وامانة عمان الكبرى.</p> <p>- عضو مؤسس في الغرفة الفتية العالمية (JCI).</p> <p>- رئيس مجموعة دراجو الاردن.</p> <p>- عضو مجلس إدارة كلية العلوم - الجامعة الاردنية (2010-2011).</p> <p>- عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2001-2006).</p> <p>- عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004).</p> <p>- عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل.</p> <p>- مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء - المملكة الأردنية الهاشمية.</p> <p>- عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته / مؤسسة المواصفات والمقاييس لعام ( 2014 ).</p> <p>- عضو لجنة تتوامة ما بين امانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013).</p> <p>- مدير عام الشركة الاردنية لرياضة السيارات (2003-2004).</p>
السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدلات	من 2024/4/25 ولغاية 2024/5/5	1959	بكالوريوس ادارة اعمال 1983	<p>- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</p> <p>- عضو مجلس إدارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية.</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.</p> <p>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- مدير دائرة خدمة الجمهور - النيوان الملكي الهاشمي (2014-2019).</p> <p>- سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الموظف التالية:</p> <p>* مدير مديرية العمل والتأثيرات.</p> <p>* مدير منطقة وادي رام.</p> <p>* مدير مديرية التنمية المحلية.</p> <p>* مساعد مفوض البيئة.</p> <p>- الصندوق الأردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الموظف التالية:</p> <p>* نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية.</p> <p>* مسؤول قروض المشاريع الصغيرة.</p> <p>- مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991).</p> <p>- مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات</p>

<p>السيد سامر سعد مفلح القطارته</p>	<p>من 2024/5/13</p>	<p>1971</p>	<p>بكالوريوس حقوق/ جامعة عمان الاهلية 1995</p> <p>ماجستير في القانون المقارن جامعة ام درمان الاسلامية 2014</p>	<p>(1985-1988).</p> <p>* متدرب نقابة المحامين الاردنيين (لمدة سنة وثمانية اشهر) * وزارة الداخلية الاردنية: - مديرية الجنسية وشؤون الموظفين الاجانب (1997-1999). - مديرية الدائرة القانونية منذ العام (1999-2001). - رئيس قسم الاحزاب السياسية/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب (2001-2022). - رئيس قسم حقوق الانسان (2002/7/14-2003/12/25). - اداري ثالث (منتدب) وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2003 12 30-2005/12/27). - اداري ثاني (منتدب) وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2005 12 28-2008/5 13). - اداري ثاني (وزارة الداخلية) مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ مديرية الانتخابات (2008/5/18-2009/3/1). - مشفق خاص لمكتب عتوفة أمين عام وزارة الداخلية (2009 3/1-2010/12/6). - اداري ثاني (وزارة الداخلية) مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قسم الانتخابات (2010/12/6-2013/11/19). - ترفيع الى رتبة (مدير قضاء - حاكم اداري) قرار معالي وزير الداخلية 2013/11/3. - مدير قضاء (حاكم اداري) مساعدا لمدير مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قسم الانتخابات (2013/11/19-2015/4/7). - مدير قضاء (حاكم اداري) مديرا لقضاء معين/ محافظة مندب (2015/4/8-2017/10/25). - ترفيع الى رتبة (متصرف - حاكم اداري) قرار معالي وزير الداخلية 2017/10/25. - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ مديرية المتابعة والتفتيش/ مديرية السلامة العامة والمرورية وشؤون البيئة (2017/10/25-2018/9/4). - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2018/9/4-2020/3/17). - متصرف (حاكم اداري) ممثل وزارة الداخلية لدى المركز الوطني للأمن وإدارة الازمات/ خلية ازمة كورونا (2020/3/17-2021/3/17). - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2021/3/18-2021/8/18). - ترفيع الى رتبة (محافظ - حاكم اداري) قرار مجلس رئاسة الوزراء 2021/8/18.</p>
<p>شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان حمود الخالد</p>	<p>عضو</p>	<p>1966</p>	<p>بكالوريوس علوم حاسوب/ هندسة ادارة معلوماتية 1994</p> <p>دبلوم ادارة اعمال</p>	<p>- مدير عم 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 (KFAPED) (1995 - 2008/1).</p>
<p>السيد معتز غالب "محمد امين" أبو الحسن</p>	<p>عضو</p>	<p>1981</p>	<p>دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال اتجارية</p> <p>دبلوم علي في هندسة صيانة الطائرات</p>	<p>- رئيس مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار وتطوير العقاري. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن. - مدير تطوير الاعمال شركة العون المتطورة للمقاولات. - نائب المدير العام شركة العون الاردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - عضو مجلس ادارة شركة اليرموك للتأمين. - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجمة شركة فورد وسوزوكي. - مدير المبيعات والتسويق/مساعدا للمدير العام لعمليات شركة رم للغازات الصناعية. - مدير مبيعات المعدات الثقيلة شركة عبر العالم - مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير.</p>
<p>السيد سامر سعد مفلح القطارته لغاية 2024/5/13</p>	<p>عضو</p>	<p>1971</p>	<p>بكالوريوس حقوق/ جامعة عمان الاهلية 1995</p> <p>ماجستير في القانون المقارن</p>	<p>* متدرب نقابة المحامين الاردنيين (لمدة سنة وثمانية اشهر) * وزارة الداخلية الاردنية: - مديرية الجنسية وشؤون الموظفين الاجانب (1997-1999). - مديرية الدائرة القانونية منذ العام (1999-2001). - رئيس قسم الاحزاب السياسية/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب (2001-2022). - رئيس قسم حقوق الانسان (2002/7/14-2003/12/25). - اداري ثالث (منتدب) وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2003 12 30-2005/12 27).</p>

			<p>جامعة أم درمان الإسلامية 2014</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- اداري ثاني (مُنْتدَب)/ وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2005 12 28-2008/5 13).</li> <li>- اداري ثاني (وزارة الداخلية) مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والأحزاب/ مديرية الانتخابات (2008/5/18-2009/3/1).</li> <li>- منسق خاص لمكتب عطوفة أمين عام وزارة الداخلية (2009 3/1-2010/12/6).</li> <li>- اداري ثاني (وزارة الداخلية)/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والأحزاب/ قسم الانتخابات (2010/12/6-2013/11/19).</li> <li>- ترفيع الى رتبة (مدير قضاء - حاكم اداري)/ قرار معالي وزير الداخلية 2013/11/3.</li> <li>- مدير قضاء (حاكم اداري) مساعدا لمدير مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والأحزاب/ قسم الانتخابات (2013/11/19-2015/4/7).</li> <li>- مدير قضاء (حاكم اداري) مديرا لقضاء ماعين/ محافظة مادبا (2015/4/8-2017/10/25).</li> <li>- ترفيع الى رتبة (متصرف - حاكم اداري)/ قرار معالي وزير الداخلية 2017/10/25.</li> <li>- متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ مديرية المتابعة والتفتيش/ مديرية السلامة العامة والمرورية وشؤون البيئة (2017/10/25-2018/9/4).</li> <li>- متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2018/9/4-2020/3/17).</li> <li>- متصرف (حاكم اداري) ممثل وزارة الداخلية لدى المركز الوطني للامن وإدارة الازمات/ خلية ازمة كورونا (2020/3/17-2021/3/17).</li> <li>- متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2021/3/17-2021/8/18).</li> <li>- ترفيع الى رتبة (محافظ - حاكم اداري)/ قرار مجلس رئاسة الوزراء 2021/8/18.</li> </ul>
<p>انسيد عدي خالد ابراهيم العرموطي من 2024/5/13</p>	<p>عضو</p>	<p>1991</p>	<p>دبلوم دولي قانون وإدارة أعمال) جامعة أكسفورد بروكس المملكة المتحدة 2009</p> <p>بكالوريوس إدارة أعمال جامعة غرب إنجلترا بريستول المملكة المتحدة 2013</p> <p>ماجستير إدارة الأعمال (MBA) وإدارة عمليات النفط والغاز جامعة كوفنتري المملكة المتحدة 2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مشارك لجنة التجارة والتجارة الالكترونية - الرؤية الملكية للتحديث الاقتصادي (2022).</li> <li>- عضو منتدى الاستراتيجيات الأردني (2019 ولغاية الان).</li> <li>- عضو غرفة التجارة الأردنية الأمريكية - AmCham (2019-2024).</li> <li>- عضو اللجنة الاستشارية لمحو التحول الرقمي - منتدى الاستراتيجيات الأردني (2023 ولغاية الان).</li> <li>- مؤسس منصة (Tradegate) (2019 ولغاية الان).</li> <li>- مدير مشروع (Tradegate Media &amp; Advertising) (2021-2023).</li> <li>- نائب المدير العام - مؤسسة نزال العرموطي العقارية (2017 - 2019).</li> <li>- مستشار تطوير أعمال وتصدير (2017-2019).</li> <li>- منسق مشروع (Jordan Start) مجموعة لومينوس/ كلية القدس (2016-2017).</li> <li>- منسق وحدة العضاءات ومدير حسابات - امداد للتجهيزات والبنى التحتية (2014).</li> <li>- منسق مشاريع مخيمات الزعتري والأزرقي - امداد للتجهيزات والبنى التحتية (2013 - 2021).</li> <li>- شهادة محل تجاري معتمد (C3VZ) (2014).</li> <li>- شهادة (CMI) لإدارة الاستراتيجية / Level 7 (2015).</li> <li>- دورة إدارة المشاريع (PMP) (2014).</li> <li>- سفير تسويق - جامعة كوفنتري/ المملكة المتحدة (2015).</li> </ul>

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	- رئيس قسم المحاسبة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير مالي شركة الفرح للرعاية الصحية (جربكو). - رئيس قسم الميزانية والتكاليف لشركة الأردنية لإنتاج الأدوية (JPM). - مدير مالي شركة الفيصل للنقل البري / الإمارات العربية. - المدير المالي مجموعة آل طاهر / شركة رضوى للدواجن السعودية. - محاسب مكتب البخيت تضاريب والاستشارات المالية.

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

الرقم	الاسم	2023		2024	
		عدد الأسهم كما في 2023/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	نسبة الملكية
1	م. محمد يوسف صالح الطراونة	2,354,511	15.155	5,529,767	35.592 %
2	السيدة ريم سيف الدين موسى أبو زيد	3,294,879	21.207	-	-
3	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	3,303,544	21.263	3,303,544	21.263 %
4	شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	1,409,203	9.070	1,209,500	7.785 %
6	شركة أولاد سليمان حمود الخالد للتجارة والمقاولات- هيثم الخالد وشركاه	786,922	5.065	786,922	5.065 %

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

- 1- نشاط الشركة الحاني 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 لشركة.

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.

- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات اختراع أو 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.

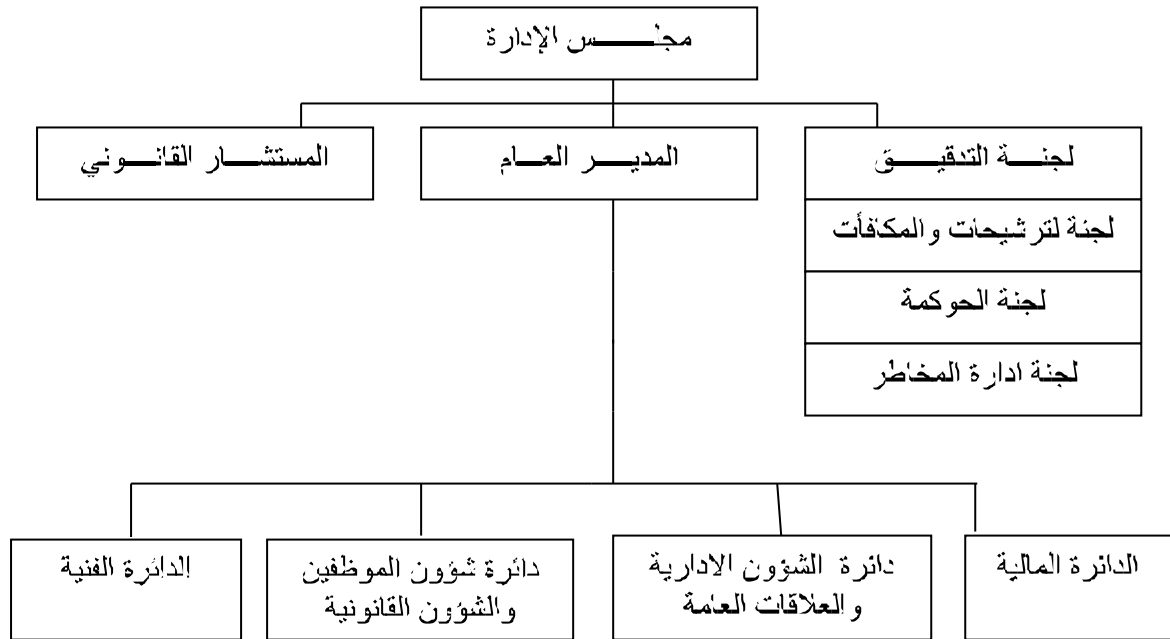
- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة، أو لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

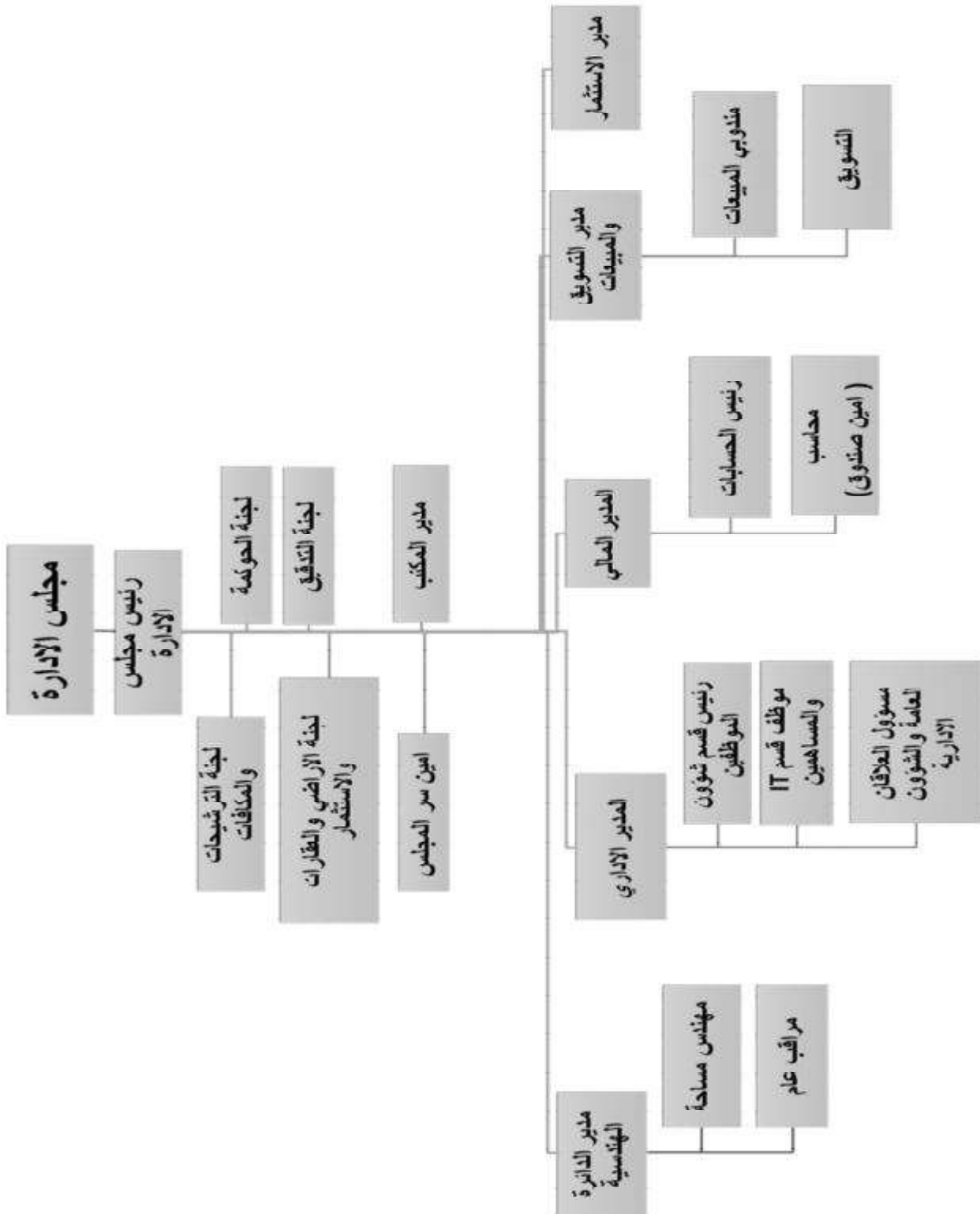


تاسعاً:

1- الهيكل التنظيمي:

\* شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات:





## 2- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

المؤهل العلمي	موظفي شركة الشراع 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	-	
دبلوم عالي	-	-	
بكالوريوس	-	48	
دبلوم	-	8	
تدريب مهني	-	12	
ثانوية عامة	-	59	
اعدادي	-	15	
ابتدائي	-	1	
<b>المجموع</b>	<b>1</b>	<b>142</b>	<b>—</b>

### 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:

- لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

### 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:

البيانات	2024	2023	2022	2021	2020
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل	(3,362,018)	(573,814)	(4,116,697)	2,983,200	(409,744)
الأرباح الموزعة	—	—	—	—	—
صافي حقوق المساهمين	16,193,804	17,827,210	12,502,218	13,824,588	9,266,947
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0.34	0.40	0.77	0.95	0.82

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

ارتفعت إيرادات المجموعة عن العام الماضي بمبلغ (7,154,121) دينار وانخفضت المصاريف الإدارية والتمويلية بحوالي (296,381) دينار عن العام الماضي.

وفيما يلي جدول النسب المالية:

المؤشرات	2023	2024
العائد على الاستثمار %	(0.750) %	(4.548) %
العائد إلى حقوق المساهمين %	(3.219) %	(20.761) %
العائد إلى رأس المال المدفوع %	(3.693) %	(21.639) %
نسبة التداول	1.088	1.154
نسبة السيولة السريعة	1.088	1.154
نسبة المديونية لحقوق الملكية	18.628 %	40.605 %
نسبة النقدية للمطلوبات المتداولة	0.915 %	1.698 %

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

- فرز قطعة الأرض رقم (222) حوض (16) ام عبهرة ضمن مشروع تلال البلوط (Oak Hills)، ليكون جزء منها مخصص لخدمات المجمع السكني (Compound) في مشروع تلال البلوط والجزء الآخر كأرض فارغة معدة للبيع.
- تنويع الاستثمارات في محفظة شركة الشراع من الأسهم.
- محاولة تخفيض تمويلات الهامش والفوائد المترتبة على الشركة.
- التطلع إلى إعادة تشغيل خدمات تلال البلوط (Oak Hills).
- من المتوقع أن يكون هناك استقرار مالي للشركة.

#### السادس عشر: أتعاب التدقيق:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للشركة والشركة التابعة لها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 شاملة الضريبة العامة على المبيعات بالدينار على النحو الآتي:

اسم الشركة	المدقق الخارجي المحاسبون العصريون
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات م.ع.م	6500
شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية ذ.م.م (تحت التصفية)	
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م والشركات المملوكة لها	21605
الإجمالي	28,105

#### السابع عشر:

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

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم كما في 2023/12/31	عدد الاسهم كما في 2024/12/31	ملكية واسماء الشركات المسيطر عليها من قبلهم
1	السادة شركة انتاركتيكا للتجارة العامة لغاية 2024/5/5 ومتها: السيد محمد احمد محمد العلوي السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدلات من 2024/5/6	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	3,303,544	3,303,544	لا يوجد
2	السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع لغاية 2024/4/14 السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدلات من 2024/4/25 ولغاية 2024/5/5	نائب الرئيس	الأردنية	4,183	4,183	لا يوجد



		1,000	1,000		السيد سامر سعد مفلح القطارنه من 2024/5/13
3	السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن	عضو	الأردنية	1,969	لا يوجد
4	اسادة شركة الخزامى للاستثمارات العقارية و المالية ويمثلها: السيد احمد سليمان حمود الخالد	عضو	الأردنية	1,000	لا يوجد
5	السيد عدي خالد ابراهيم الحرموطي من 2024/5/13	عضو	الأردنية	—	1,000

## 2- عدد الأوراق المالية المملوكة من اشخاص الادارة العليا التنفيذية:

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة في 2023/12/31	عدد الاسهم المملوكة في 2024/12/31	الشركات المسيطر عليها
1	السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي	أردني	—	—	لا يوجد ملكية شركات مسيطر عليها من قبله وتمثل اسهما في اشركه

## جـ - عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب اشخاص الإدارة العليا (الزوجة والأولاد القصر فقط):

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	ملكية واسماء الشركات المسيطر عليها من قبلهم
لا يوجد						

## الثامن عشر:

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

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	أتعاب واجور	مكافأة	الإجمالي
1	السادة شركة انتركتيكا للتجارة العامة لغاية 2024/5/5 ومثلها: السيد محمد احمد العلاوي	الرئيس	1,873	—	—	1,873
	السيد خليل عبد الحاج العبدلات من 2024/4 25		3,690			3,690
2	السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/14	نائب الرئيس	1,562	—	—	1,562
	السيد سامر سعد مفلح القطارنه		5,400			5,400
3	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان الخالد	عضو	5,400	—	—	5,400
4	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو	5,400	—	—	5,400

3,426	—	—	3,426	عضو	السيد عدي خالد انعم موطي من 2024/5/13	5
26,751	—	—	26,751	المجموع		

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

الرقم	الإسم	المنصب	الرواتب	بدل مواصلات وهاتف	مكافآت	المجموع
1	السيد محمد عبداللطيف يوسف	امدير المالي	16,626	—	—	16,626
	المجموع			—	—	16,626

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

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

**1- التبرعات النقدية:**

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

**2- التبرعات العينية:**

لا يوجد تبرعات عينية.

**العشرون: العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدها 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 عقدها 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:**

**1- مساهمة الشركة في حماية البيئة:**

لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

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

لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

## توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
- 2- الموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية (2024) وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليهما.
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية (2024).
- 4- مناقشة البيانات المالية وميزانية الشركة لعام (2024) والمصادقة عليهما.
- 5- ابراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية (2024) بحدود احكام القانون.
- 6- المصادقة على تعيين السيد عدي خالد ابراهيم العرموطي والسيد عبادة راكان بركات الذنيبات كأعضاء مجلس إدارة بدلا من الاعضاء المستقلين السادة شركة انتاركتيكا للتجارة العامة والسيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن.
- 7- انتخاب مجلس إدارة جديد ولمدة أربعة سنوات قادمة وذلك عملاً بأحكام المادة (132/ب) من قانون الشركات النافذ المفعول.
- 8- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2025) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 9- 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 تقفهم به ودعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم، آمليين أن يكون عام (2025) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورحامه.

## 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  
عدي خالد ابراهيم العرموطي

Adi  
Armuti

عضو  
عبادة راكان بركات الذنيبات

رئيس مجلس الإدارة  
خليل عبد الحاج ارشيد العبدلات

نائب رئيس مجلس الإدارة  
سامر سعد مفلح القطارنه

- 1- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2024).

رئيس مجلس الإدارة  
خليل عبد الحاج العبدلات

المدير المالي  
محمد عبد اللطيف يوسف

## تقرير حوكمة الشركات

### مقدمة:

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

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

### تشكيل مجلس الإدارة:

- أ- يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من خمسة أعضاء حسب نظام الشركة، يتم انتخابهم بأسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة.
- ب- جميع أعضاء مجلس الإدارة من الأعضاء غير التنفيذيين.
- ج- بلغ عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (4) أعضاء من أصل (5) أعضاء.
- د- يتولى مجلس الإدارة مهام إدارة الشركة لمدة أربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه.
- ذ- يمثل مجلس الإدارة أشخاصاً طبيعيين لتمثيلة طيبة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو آخر يمثل مدة المجلس.
- ر- يمثل مجلس الإدارة كافة المساهمين ويبدل العناية المهنية اللازمة في إدارة الشركة ويعمل بكل نزاهة وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة وأهدافها وغايتها.
- ز- لا يتم الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي آخر في الشركة ولا يشغل أحد أقرباء رئيس مجلس الإدارة منصب مدير عام الشركة.
- س- يتمتع عضو مجلس الإدارة بقدر كاف من الخبرة والمعرفة بالأمور الإدارية وملما بالتشريعات ذات العلاقة بحقوق وواجبات مجلس الإدارة.
- ش- سيتم اتحاق مجلس الإدارة بتدريبات حول أسس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- ص- لا تقدم الشركة قرضاً نقدياً من أي نوع لرئيس مجلس الإدارة أو أي من أعضائه أو لأي من أقربائهم.
- ض- تقوم الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لأعضاء مجلس الإدارة لتمكينهم من القيام بعملهم والالمام بكافة الجوانب المتعلقة بالشركة.
- ط- يحق لمجلس الإدارة الاستعانة بأي مستشار خارجي على نفقة الشركة بعد موافقة أعضاء مجلس الإدارة وتجنب المصالح الشخصية.

### مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة:

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

### سياسية الإفصاح:

تقوم الشركة بالإفصاح حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

### سياسية تجنب تعارض المصالح:

يضع مجلس الإدارة سياسة لتجنب تعارض المصالح وإجراءات تهدف إلى منع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو 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
السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدالات من 2024/4/25	عضو حالي	غير تنفيذي	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	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السيد عدي خالد ابراهيم العرموطي	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/14	عضو مستقبلي	غير تنفيذي	مستقل
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة لغاية 2024/5/5	عضو مستقبلي	غير تنفيذي	مستقل

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

اسم العضو	اسم الممثل	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة لغاية 2024 5/5	انسيد محمد احمد العلوي	عضو مستقبلي	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية	السيد احمد سليمان الخالد	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المنصب
السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي

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

الاسم	عضويات مجالس الادارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت
الشركة	المنصب
السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/4/25	عضو مجلس ادارة لغاية 2024/11/6
السيد معتز غالب ابو الحسن	نائب رئيس مجلس الادارة من 2024/11/7
السيد سامر سعد القطارنه	عضو مجلس ادارة
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4 14	رئيس مجلس ادارة
	عضو مجلس ادارة
	عضو مجلس ادارة لغاية 2024/4/13

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

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة:

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

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

الاسم	المنصب	المؤهلات العلمية	الخبرات
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/14	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 خليل عبد الحاج العبد اللات من 2024/4/25 ولغاية 2024/5 12		بكالوريوس ادارة اعمال 1983	- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - مدير دائرة خدمة الجمهور- الديوان الملكي الهاشمي (2014-2019). - سبلة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتشغيل. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مقرر البيئة. - الصندوق الاردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الوظائف التالية: * نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية. * مسؤول قروض المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991). - مدقق حسابات – مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).
السيد معتز غالب ابو الحسن من 2024/5/13		دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية  دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات	- نائب مدير عام شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - مدير تطوير الأعمال / شركة العون المتطورة لمقاولات. - مساعد المدير العام لعمليات شركة رم للغازات الصناعية. - رئيس لجنة الادارة/ شركة حديد الاردن - الرئيس التنفيذي/ شركة حديد الاردن
السيد احمد سليمان الخاند	عضو	بكالوريوس علوم حاسوب تخصص هندسة ادارة معلوماتية دبلوم ادارة اعمال	- مستشار استثمارات الصندوق اكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KIAID) (1995 – 2008/1).
السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2024/5/12	عضو	دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية  دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات	- نائب مدير عام شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - مدير تطوير الأعمال / شركة العون المتطورة لمقاولات. - مساعد المدير العام لعمليات شركة رم للغازات الصناعية. - رئيس لجنة الادارة/ شركة حديد الاردن - الرئيس التنفيذي/ شركة حديد الاردن
السيد عدي خالد العرموطي من 2024/5/13		دبلوم دولي (قانون وإدارة أعمال) جامعة أكسفورد بروكس المملكة المتحدة 2009  بكالوريوس إدارة أعمال جامعة غرب إنجلترا بريستول المملكة المتحدة 2013  ماجستير إدارة الأعمال (MBA) وإدارة عمليات النفط والغاز جامعة كوفنتري	- عضو لجنة التجارة والتجارة الالكترونية - الرؤية الملكية للتحديث الاقتصادي (2022). - عضو منتدى الاستراتيجيات الأردني (2019 ولغاية الان). - عضو غرفة التجارة الأردنية الأمريكية – AmCham (2019-2024). - عضو اللجنة الاستشارية لمحو التحول الرقمي – منتدى الاستراتيجيات الأردني (2023 ولغاية الان). - مؤسس ومدير عام منصة TradeGate Platform (2019 ولغاية الان). - مدير عام شركة اول بوابة للتجارة الالكترونية (2021 – 2023). - نائب المدير العام – مؤسسة نزال العرموطي العقارية (2017 – 2019). - مستشار تطوير أعمال وتصدير (2017-2019). - منسق مشروع Jordan Start – مجموعة لومينوس كنية القدس (2016-2017). - منسق وحدة العطاءات ومدير حسابات – امداد للتجهيزات والبنى

<p>المملكة المتحدة 2015</p>	<p>التحتية (2014). - منسق مشاريع مخيمات الزعتري والأزرق – امداد للتجهيزات والبنى التحتية (2013 – 20214). - شهادة محل تجاري معتمد (CBMA) (2014). - شهادة (CMI) للإدارة الاستراتيجية Level 7 (2015). - دورة إدارة المشاريع (PMP) (2014).</p>
---------------------------------	--

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

1- لجنة الترشيحات والمكافات:

الاسم	المنصب
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024 4/14 السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/4/25	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	المنصب
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/14 السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/4/25	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن لغاية 2024/5/12 السيد عدي خالد العرموطي من 2024/5/13	عضواً
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	المنصب
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/14 السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/4/25	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن لغاية 2024/5/12 السيد عدي خالد العرموطي من 2024/5/13	عضواً
السيد محمد عبداللطيف 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	المنصب	الاجتماع الاول 2024/3/31	الاجتماع الثاني 2024/4/30	الاجتماع الثالث 2024/7/31	الاجتماع الرابع 2024/10/29
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/14 السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/4/25 ولغاية 2024/5/12 السيد معتز غالب أبو الحسن من 2024/5/13	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد احمد سليمان الخالد	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد معتز غالب أبو الحسن لغاية 2024/5/12 السيد عدي خالد العرموطي من 2024/5/13	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:

الاجتماع الثاني 2024/8/15	الاجتماع الاول 2024/5/22	المنصب	الاسم
حاضر	حاضر	رئيساً	السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/14 السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/4 25
حاضر	حاضر	عضواً	السيد معتز غالب أبو الحسن
حاضر	حاضر	عضواً	السيد سامر سعد القطارنه

## 3- لجنة الحوكمة:

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

الاجتماع الثاني 2024/5/9	الاجتماع الاول 2024/3/31	المنصب	الاسم
حاضر	حاضر	رئيساً	السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/14 السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/4 25
حاضر	حاضر	عضواً	السيد معتز غالب أبو الحسن لغاية 2024/5/12 السيد عدي خالد العرموطي من 2024/5/13
حاضر	حاضر	عضواً	السيد سامر سعد القطارنه

## 4- لجنة ادارة المخاطر:

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

الاجتماع الثاني 2024/5/11	الاجتماع الاول 2024/4/27	المنصب	الاسم
حاضر	حاضر	رئيساً	السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/14 السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/4 25
حاضر	حاضر	عضواً	السيد معتز غالب أبو الحسن لغاية 2024/5/12 السيد عدي خالد العرموطي من 2024/5/13
حاضر	حاضر	عضواً	السيد محمد عبداللطيف يوسف المدير المالي

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 الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (10) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

#	العضو	(1) 2024/3/31	(2) 2024/4/4	(3) 2024/4/14	(4) 2024/4/21	(5) 2024/4/25	(6) 2024/4/30	(7) 2024/5/6	(8) 2024/5/13	(9) 2024/7/31	(10) 2024/10/29
1	السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2025/4/25	—	—	—	—	—	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها السيد احمد سليمان الخالد	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	حاضر
3	السيد معتر غالب ابو الحسن	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	السيد سامر سعد القطارنه	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
5	السيد عدي خالد العروطي من 2024/5/13	—	—	—	—	—	—	—	—	حاضر	—
6	شركة النتركتيك للتجارة العامة لغذية 2024/5/5 ويمثلها السيد محمد احمد الغلاوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	—	—	—
7	السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/14	حاضر	حاضر	—	—	—	—	—	—	—	—

رئيس مجلس الإدارة  
خليل عبد الحاج العبدالات

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

صفحة	فهرس
١ - ٢	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤ - ٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦ - ٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٨	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٩ - ١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
١٠ - ٤٥	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 ٢٠٢٤، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، 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 الدولي للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات. نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

#### امر آخر

١- بناء 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.

٢- تم تزويدنا بقائمة المركز المالي لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣ وكل من قائمة الدخل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية من قبل مدقق حسابات اخر وقد اصدر تقرير غير متحفظ حولها بتاريخ ٢٨ اذار ٢٠٢٤.

## امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقا لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها وأنها لا نقدم رأيا منفصلا عن الآخر.

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

## معلومات اخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة لشركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، 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 والاشخاص 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 الاشخاص 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 بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس 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 انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

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

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى، 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 ٢٠٢٤ الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للشركة بالمصادقة عليها بعد الاخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في فقرة الامر الاخر.

المحاسبون العصريون

عبد الكريم قنيس

إجازة مزاوله رقم (٤٩٩)

Modern Accountants



A member of  
Nexia  
International

المحاسبون العصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٦ نيسان ٢٠٢٥

شركة الشارع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

الموجودات	ايضاح ٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة ايضاح ٢٥)
موجودات غير متداولة		
ممتلكات ومعدات	٤ ١٩,٧٩٦,١٨١	١٩,٦٧٠,٥٨٩
موجودات ضريبية مؤجلة	٥ ٢,٧٨٩,٤٩٨	١,٩٩١,٣٣٨
موجودات غير ملموسة	٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠
استثمارات في أراضي	٦ ١٦,٣٩٠,٠٥٣	٢٣,٢٩٧,١٣١
مشاريع تحت التنفيذ	٧ ١٧,٥٦٦,٧٣٩	١٧,٤٦٧,٤٩٨
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	٨ ١,١٣٢,٠٢٣	١,٣٠١,٨٢٣
شيكات برسم التحصيل وأوراق قبض طويلة الاجل	١٢ ١٩,١٥٩	٣٥,٧٥٤
مجموع الموجودات غير المتداولة	٥٧,٧٧٦,١٥٣	٦٣,٨٤٦,٦٣٣
موجودات متداولة		
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	٩ ١,٩٣٠,٢٥٩	١,٦٢٨,٨٧٠
مخزون	١٠ ١٠١,٦٦٩	٢٤٥,٧٤٣
أراضي وعقارات معدة للبيع	١١ ١٢,١٤٣,١١٤	٩,٣٧٩,٠٩٨
مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض قصيرة الاجل	١٢ ١,٧٣٣,٩٩٥	١,٢٧٨,١١٦
نقد وما في حكمه	١٣ ٢٣٧,٤٢٠	١٠٦,٢٨٨
مجموع الموجودات المتداولة	١٦,١٤٦,٤٥٧	١٢,٦٣٨,١١٥
مجموع الموجودات	٧٣,٩٢٢,٦١٠	٧٦,٤٨٤,٧٤٨
حقوق المساهمين والمطلوبات		
حقوق المساهمين		
رأس المال	١ ١٥,٥٣٦,٥٣٥	١٥,٥٣٦,٥٣٥
أسهم مملوكة من شركة تابعة	(٥٠٠)	(٥٨٨)
إحتياطي إجباري	٢٠ ٨٠١,٥٠٣	٨٠١,٥٠٣
إحتياطي إختياري	٢٠ ٦,١١١	٦,١١١
إحتياطي القيمة العادلة	(٢٧١,١٤٣)	(٢٠٩,٧٠٦)
أرباح مدورة	١٩ ١٢١,٢٩٨	١,٦٩٣,٣٥٥
مجموع حقوق المساهمين	١٦,١٩٣,٨٠٤	١٧,٨٢٧,٢١٠
حقوق غير مسيطر عليها	٢٦,٥١٦,١٠٧	٢٨,٣٠٦,١٢٠
مجموع حقوق المساهمين	٤٢,٧٠٩,٩١١	٤٦,١٣٣,٣٣٠

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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣ (معدلة ايضاح ٢٥)	٢٠٢٤	ايضاح	
١,١٣٥,٠٨٣	١,١٣٥,٠٨٣	١٨	أمانات معلقة على شرط
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
١١,٣٨٥,٦١٩	١٠,٩٨٧,٠٠١	١٤	قروض طويلة الاجل
—	٣٣٣,١٢٢	١٧	شيكات آجلة طويلة الاجل
٦,٢١٦,٨٠٥	٤,٧٧١,٣٥٧	١٥	التزام عقد تأجير تمويلي طويل الأجل
١٧,٦٠٢,٤٢٤	١٦,٠٩١,٤٨٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٣,٩٤٧,٩٥٨	٣,١٠١,٦٧٩	١٦	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٤,٣١٧,٣٦٨	٤,٢٨٥,٣٩٣	١٧	ذمم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة
١,٩٨٠,٧٨١	١,٨٣٥,٠٨٥	١٥	التزامات عقد تأجير تمويلي قصير الاجل
١,٣٤٠,٠٠٨	٤,٧٤٠,٣٩٢	١٤	قروض طويلة الاجل - الجزء قصير الاجل
٢٧,٧٩٦	٢٣,٥٨٧		بنوك دائنة
١١,٦١٣,٩١١	١٣,٩٨٦,١٣٦		مجموع المطلوبات المتداولة
٧٦,٤٨٤,٧٤٨	٧٣,٩٢٢,٦١٠		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣ (معدلة ايضاح ٢٥)	٢٠٢٤	ايضاح	
١٣,٧٤٩,٤٩٦	٦,٥٩٥,٣٧٥	٢١	الإيرادات
(١١,٧٣٧,٤٧٩)	(٥,٩٧٥,٨٨٨)	٢٢	تكلفة الإيرادات
٢,٠١٢,٠١٧	٦١٩,٤٨٧		مجمّل الربح
(١,٣١٤,٦٥٤)	(١,١٩٨,٨٦٩)	٢٣	مصاريف إدارية وعمومية
(٣٦,٢٣٢)	(١٩,٠٨٩)	٢٤	مصاريف بيعية وتسويقية
(١,٧٨٣,٦٩٠)	(١,٦٢٠,٢٣٧)		مصاريف مالية وتمويل على الهامش
(٩,٤٣٥)	(١,٥٢٥)		خسائر متحققة من بيع موجودات مالية لشركة تابعة
-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)		مخصص تنفي أراضي معدة للبيع
(٣,٢٤٥)	-	٥	إطفاء حق استخدام أصل
(٣٧٠)	-	٥	فوائد التزام عقد إيجار
٢٠,٤٨٧	٦١,٤٨١		إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي
(١,١١٥,١٢٢)	(٤,١٥٨,٧٥٢)		خسارة السنة قبل الضريبة
٥٥٨,٨٢٣	٧٩٨,١٦٠		موجودات ضريبية مؤجلة
(١٧,٥١٥)	(١,٤٢٦)		ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(٥٧٣,٨١٤)	(٣,٣٦٢,٠١٨)		خسارة السنة
			يعود إلى:
(٤٣٠,٥٥٤)	(١,٥٧٢,٠٥٧)		أصحاب الشركة الأم
(١٤٣,٢٦٠)	(١,٧٨٩,٩٦١)		حقوق غير مسيطر عليها
(٥٧٣,٨١٤)	(٣,٣٦٢,٠١٨)		
			خسارة السهم:
(٠,٠٥)	(٠,١٠)		خسارة السهم دينار أردني / سهم
١٠,٥٦٩,٤٥٧	١٥,٥٣٦,٥٣٥		المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الإيضاحات 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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤ ٢٠٢٣ (معدلة ايضاح ٢٥)

خسارة السنة	(٣,٣٦٢,٠١٨)	(٥٧٣,٨١٤)
الدخل الشامل الاخر:		
مجموع الخسارة الشاملة المحولة الى الارباح المدورة	(٣,٣٦٢,٠١٨)	(٥٧٣,٨١٤)
التغير في احتياطي القيمة العادلة	(٦١,٤٣٧)	٤٠,٣٢٦
اجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(٣,٤٢٣,٤٥٥)	(٥٣٣,٤٨٨)

يعود الى:		
اصحاب الشركة الام	(١,٦٠٠,٧٨٤)	(٤٠٠,٢٩٦)
حقوق غير مسيطر عليها	(١,٨٢٢,٦٧١)	(١٣٣,١٩٢)
	(٣,٤٢٣,٤٥٥)	(٥٣٣,٤٨٨)

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



شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

المجموع	الحقوق غير المسيطر عليها	مجموع حقوق المساهمين	ارباح مدورة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي ايجاري	احتياطي تابعة شركة مملوكة من	رأس المال
٤١,٦٩٣,٣٦٧	٢٨,٤٤٩,٣٨٠	١٣,٢٤٣,٩٨٧	٢,١٢٣,٩٠٩	(٢٥٠,٠٣٢)	٦,١١١	٨٠١,٥٠٣	(٦,٩٦١)	١٠,٥٦٩,٤٥٧
٦,٣٧٣	-	٦,٣٧٣	-	-	-	-	٦,٣٧٣	-
(١٤٣,٢٦٠)	(١٤٣,٢٦٠)	-	-	-	-	-	-	-
(٣٩٠,٢٢٨)	-	(٣٩٠,٢٢٨)	(٤٣٠,٥٥٤)	٤٠,٣٢٦	-	-	-	-
٤,٩٦٧,٠٧٨	-	٤,٩٦٧,٠٧٨	-	-	-	-	-	٤,٩٦٧,٠٧٨
٤٦,١٣٣,٣٣٠	٢٨,٣٠٦,١٢٠	١٧,٨٢٧,٧١٠	١,٦٩٣,٣٥٥	(٢٠٩,٧٠٦)	٦,١١١	٨٠١,٥٠٣	(٥٨٨)	١٥,٥٣٦,٥٣٥
٨٨	-	٨٨	-	-	-	-	٨٨	-
(١,٧٩٠,٠١٣)	(١,٧٩٠,٠١٣)	-	-	-	-	-	-	-
(١,٦٣٣,٤٩٤)	-	(١,٦٣٣,٤٩٤)	(١,٥٧٢,٠٥٧)	(٦١,٤٣٧)	-	-	-	-
٤٢,٧٠٩,٩١١	٢٦,٥١٦,١٠٧	١٦,١٩٣,٨٠٤	١٢١,٢٩٨	(٢٧١,١٤٣)	٦,١١١	٨٠١,٥٠٣	(٥٠٠)	١٥,٥٣٦,٥٣٥

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣ (معدلة ايضاح ٢٥)	٢٠٢٤	
		الأنشطة التشغيلية
(٤٣٠,٥٥٤)	(١,٥٧٢,٠٥٧)	خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة:
٦٥٩,٥٠٩	٦٣٣,٣٠٨	استهلاكات وإطفاءات
١,٠٢٢	-	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
١,٧٨٣,٦٩٠	١,٦٢٠,٢٣٧	مصاريف مالية وتمويل عالهامش
(٥٥٨,٨٢٣)	(٧٩٨,١٦٠)	موجودات ضريبية مؤجلة
٣٧٠	-	فوائد التزامات عقود إيجار
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	مخصص تدني اراضي معد للبيع
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(٣٨٧,٧١٥)	(٤٣٩,٢٨٤)	مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض
١١٧,٢٩١	١٤٤,٠٧٤	مخزون
٣٨٧,٦١٨	(٤,٧٦٤,٠١٦)	اراضي وعقارات معدة للبيع
٦١٧,٣٩٥	(٣٠١,٣٨٩)	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٧٨٠,١٩٩	(٨٤٦,٢٧٩)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(١,٦٧٦,٦٠٨)	٣٠١,١٤٧	نم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة
١,٢٩٣,٣٩٤	(٤,٠٢٢,٤١٩)	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الاستثمارية
(١٥٩,٧٦٨)	(٧٥٨,٩٠٠)	التغير على ممتلكات ومعدات
(٢٥١,٠٢١)	١٠٨,٣٦٣	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٥,٤٥٢,٧٩٢	٦,٩٠٧,٠٧٨	إستثمار في أراضي
(٢٠٤,٥٣٢)	(٩٩,٢٤١)	مشاريع تحت التنفيذ
٤,٨٣٧,٤٧١	٦,١٥٧,٣٠٠	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية

إن الأيضاحات 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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة ايضاح ٢٥)	الانشطة التمويلية
(٤,٢٠٩)	(١,١٣٢,١٨٦)	بنوك دائنة
٣,٠٠١,٧٦٦	(١,٤١٣,١٤٦)	قروض
٨٨	٦,٣٧٣	اسهم مملوكة من شركة تابعة
(١,٧٩٠,٠١٣)	(١٤٣,٨١٣)	حقوق غير مسيطر عليها
(١,٥٩١,١٤٤)	(١,٩٨٠,١٢٢)	التزامات عقد تأجير تمويلي
-	(٤,٢٣٢)	دفعات عقد ايجار
(١,٦٢٠,٢٣٧)	(١,٧٨٣,٦٩٠)	مصاريف مالية مدفوعة وتمويل عالهامش
(٢,٠٠٣,٧٤٩)	(٦,٤٥٠,٨١٦)	صافي النقد المستخدم في الانشطة التمويلية
١٣١,١٣٢	(٣١٩,٩٥١)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠٦,٢٨٨	٤٢٦,٢٣٩	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٢٣٧,٤٢٠	١٠٦,٢٨٨	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

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

## شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(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 إلى 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 أمانات 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 أيار ٢٠٢٣ ليصبح رأس مال الشركة الجديد ١٥,٥٣٦,٥٣٥ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم.

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في إقامة المشاريع الإسكانية وبيعها، شراء الأراضي والعقارات بقصد الاتجار بها.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

#### ٢ - المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

يسري تطبيقها للفترات السنوية

التي تبدأ من أو بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠٢٥

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢١) عدم قابلية صرف العملة

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

المعيار الدولي لاعداد للتقارير المالية رقم (١٨) العرض والافصاح في القوائم المالية

تعديل على المعيار الدولي المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) فيما يتعلق

تم ارجاء السريان لاجل غير مسمى

باحساب بيع الموجودات او المساهمة بها من المستثمر

نتوقع 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 المبدئي.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءً على المعايير الدولية للقرارات المالية.

أساس التحضير

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

أساس توحيد البيانات المالية

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

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
  - نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها.
  - القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر.
- تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغييرات 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.

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.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

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 الموحد وبيان 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 ٢٠٢٤ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية:

نسبة الملكية

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	والتصويت	النشاط الرئيسي للشركة
شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية (تحت التصفية)	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١٨	١٠٠٪	الاستثمار في المشاريع الزراعية والسياحية
مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٦	٤١,١٨٪	المساهمة بشركات أخرى، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية، إدارة وتملك وإيجار وتأجير المجمعات السكنية والتجارية وتمويل الشركات التابعة والحليفة

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(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 الى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمُعترف بها في بنود الدخل الشامل الآخر والمترجمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المترجمة عند استبعاد الاستثمارات الى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح المستقبلية. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحفوظ 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 الى التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

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

عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المترجمة المعترف بها سابقاً في الدخل الآخر من حقوق الملكية الى الربح أو الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المترجمة المعترف سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر الى 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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

إعادة التصنيفات

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

انخفاض القيمة

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

- نقد وإرصدة 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، أي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج 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، أي 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 ٢٠٢٤  
(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 فعلية 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، بدلاً 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، بناءً 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 لاحتماب الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف تستند هذه المعلومات من النماذج الإحصائية المطورة داخلياً والبيانات التاريخية الأخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(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 وقع حدث أو أكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

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

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 ٢٠٢٤  
(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 وإرصدة لدى البنوك): كخصم من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث أن القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ إعادة التقييم في مخصص إعادة 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 إيرادات الأيجارات على أساس قيمة البذل المقبوض أو المتوقع قبضه على أساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الأيجار.

يتم الاعتراف بالمصاريف على أساس الاستحقاق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

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

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

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

• تقييم نموذج الأعمال:

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم واختبار نموذج الأعمال. تحدد الشركة نموذج الأعمال على مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات الموجودات المالية معاً لتحقيق هدف أعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أدائها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءاً من التقييم المتواصل للشركة حول ما إذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحفوظ بها ما زال ملائماً، أو إذا ما كانت غير ملائمة ما إذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييراً مستقبلياً في تصنيف تلك الموجودات.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(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 أو 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 (أو 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، أو العكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا أو 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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

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

- تحديد العدد والوزن النسبي للسينايويات 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 والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(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.

إستثمارات في أراضي

الإستثمارات 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 الإستثمارات 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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

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

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 بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تكاليف الاقتراض

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

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

يتم تسجيل التعويضات السنوية المدفوعة للموظفين الذين يتركون الخدمة على حساب مخصص ترك الخدمة عند دفعها، 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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

مخصص إجازات الموظفين

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

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

معدل الإستهلاك السنوي	
٢%	الطاقة الشمسية
٩ - ١٥%	الأثاث والديكور والمزروعات
١٥%	آلات والمعدات
١٠ - ٣٥%	أجهزة حاسوب وبرامج إلكترونية
١٠%	عدد وإدوات
٢٠%	برامج ومواقع إلكترونية
٢%	مباني
٢٠%	أدوات ولوازم مطبخ
١٠%	ملاعب ومساح
١٥%	سيارات
١٠%	كرفانات

يتم إجراء 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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

الاستثمار في الشركات الحليفة

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

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

مشاريع تحت التنفيذ

هي كافة الأصول تحت الإنشاء والتي تقوم المنشأة بالإففاق عليها حتى يتم التشغيل وجميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج في الميزانية في جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ وعند اكتمال الأصل تتم رسملة كافة النفقات وتحول القيمة كاملة إلى بند الأصول الثابتة

المخصصات

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

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

التقرير القطاعي

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

#### التقاص

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

#### ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته واللاحقة 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 كمعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كمعقود 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 تكلفة 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 وإحكام مماثلة.

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

المجموع	أصول ثابتة أخرى	كرافانات	مشاركات	ملاصق ومسانج	أصول ولوازم	مطبخ	مباني	ميكرونية	برامج ومواقع	عدد وحدات	أجهزة حاسوب	مبازلج	آلات ومعدات	مركبات وبيكرات	المطابقة	أرضي
٢٣,٤٦٦,١٢٣	-	١٨٩,٥١٢	١٤٩,٩٠٩	٧١٠,٣٦٧	١٠٣,٤٨٣	١٠٣,٤٨٣	٧,٢٩٦,٦٢٩	٤,٥٠٣	١,٨٢٣,١٩٤	٢٩٨,٦٧٦	١٢١,٦٥٣	١,٩٣٥,٩١٨	٧٥٩,٩٣٠	١٠,٠٧٦,٣٤٩		
٤٥,٢٤٣	-	-	٢,٨٨٦	٢,٨٨٦	١,٥٠٠	١,٥٠٠	١٦,٩٥٧	-	١,٦٨٨	٣,٨٨٧	٩,٤٨٦	٣,٧٥٠	٥,٠٨٩			
(١٤,٢٤٠)	-	-	(٦٣,٨٣٠)	-	-	-	-	-	-	(٤١٠)	-	-	-	-		
٧١٣,٦٥٧	١٠٩,١٦٣	-	-	١١١,٥٠٨	-	-	٣٣٥,٤٣٦	-	-	١٥٧,٥٥٠	-	-	-	-		
٢٤,١٦٠,٧٨٣	١٠٩,١٦٣	١٨٩,٥١٢	٨٦,٠٧٩	٨٢٤,٧٦١	١٠٤,٩٨٣	١٠٤,٩٨٣	٧,٢٤٩,٠٢٢	٤,٥٠٣	١,٨٢٤,٨٨٢	٤٥٩,٧٠٣	١٢٥,٤٠٣	١,٩٤٥,٤٠٤	٧٦٥,٠١٩	١٠,٠٧٦,٣٤٩		
٣,٧٩٥,٥٣٤	-	٢٨,٣٦١	١٢٤,٦٨٦	١٠٣,٧١٢	٥٨,٣٠٦	٥٨,٣٠٦	٧٧٨,٦٥٨	٣,٨٠٢	١,٣٩٢,٨٤٨	٢٩٧,٥٧٨	١١١,١٧٩	٨٣٥,٦٥٠	٦,٠٧٩٤	-		
٦٣٣,٣٠٨	-	٢,٥٤٩	١١,٧٨١	١٤,٣٣٨	١٥,٧٠٩	١٥,٧٠٩	١٥,٥٠٢	-	٢٧٣,٥٤٧	٢٢٢	٦,٠٧٠	١٣٥,٨٣١	٢١,٨٤٩	-		
(٦٤,٢٤٠)	-	-	(٦٣,٨٣٠)	-	-	-	-	-	-	(٤١٠)	-	-	-	-		
٤,٣٤٤,٦٠٢	-	٣٠,٩١٠	٧٤,٦٣٧	١١٧,٩٥٠	٧٤,٠٩٥	٧٤,٠٩٥	٩٢٩,١٦٠	٣,٨٠٢	١,٦٦٦,٣٩٥	٢٩٧,٣٦٠	١١٧,٢٤٩	٩٧١,٤٨١	٨٣,٦٤٣	-		
١٩,٧٦٦,١٨١	١٠٩,١٦٣	١٥٨,٦٠٢	١٣,٤٤٢	٧٠,٦,٨١١	٣٠,٩١٨	٣٠,٩١٨	٦,٧١٩,٨٦٢	٧٠١	١٥٨,٤٨٧	١٦٢,٢٤٣	٨,١٥٤	٩٧٢,٩٢٣	٦٨١,٣٧٦	١٠,٠٧٦,٣٤٩		

شركات المشاركة:

سيد كما في ١ كانون

ني

ملاكات

معدات

سيد في ٣١

ون الأول

حصة الدفترية كما في

١ كانون الأول

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

المجموع	كرفانات	سيارات	ملاعب ومساح	لحوت ولحزم مطبخ	مباني	برامج ومواقع الكترونية	عدد ودوات	اجهزة حاسوب وبرامج	الات ومعدات	اثاث وبيكرات	الطاقة الشمسية ومزروعات	اراضي
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	١٠,٠٧٢,٣٤٩
١٥٩,٧٦٨	٣,٦٠٠	-	١,٢٩٣	٧,٤٤٨	٨٥,٣٣٣	-	٢٢,٢٤٦	٤,١١٣	١,٧٦٠	٣٣,٩٧٥	-	-
(٥,٥٥١)	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٨٨١)	(٣,٦٧٠)	-	-
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	١٠,٠٧٢,٣٤٩
٣,١٤٣,٧٩٩	٢٣,٤٠٤	١١٠,١٢١	٨٩,٥٢٥	٤٣,٤٠٠	٦٣٣,٥٨٣	٣,٦٨٩	١,١٢٠,٩٢٠	٢٧٣,٢٧٢	٩٩,٩٨٧	٧٠٧,٩٠٢	٣٧,٩٩٦	-
٦٥٦,٢٦٤	٤,٩٥٧	١٤,٥٦٥	١٤,١٨٧	١٤,٩٠٦	١٤٥,٠٧٥	١١٣	٢٧١,٩٢٨	٢٤,٢٦٩	١٢,٥٥١	١٣١,٤١٨	٢٢,٧٩٨	-
(٤,٥٢٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٨٥٩)	(٣,٦٧٠)	-	-
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	-
١٩,٦٧,٥٨٩	١٦١,١٥١	٢٥,٢٢٣	٦٠,٦٥٥	٤٥,١٧٧	٦,٥١٧,٩٧١	٧,١	٤٣٠,٣٤٦	١,١٣٨	١٠,٤٧٤	١,١٠٠,٢٦٨	٦٩٩,١٣٦	١٠,٠٧٢,٣٤٩

٢٠٢٣

التكلفة:

الرصيد كما في ١

كانون الثاني

اضافات

استعدادات

الرصيد كما في ٣١

كانون الأول

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد كما في ١

كانون الثاني

استهلاكات

استعدادات

الرصيد في ٣١

كانون الأول

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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٥- حق استخدام الموجودات / التزامات عقود الإيجار

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
		حق استخدام الأصل:
٣,٢٤٥	-	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٣,٢٤٥)	-	مصرفوف اطفاء حق استخدام موجودات
-	-	إستبعاد
-	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
		اللتزام عقود الإيجار:
٣,٨٦٢	-	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٣٧٠	-	مصرفوف فوائد اللتزام عقد ايجار
(٤,٢٣٢)	-	المدفوع خلال السنة
-	-	إستبعاد
-	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
		والتي منها:
-	-	اللتزامات عقد ايجار متداولة
-	-	اللتزامات عقد ايجار غير متداولة
-	-	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٦- إستثمارات في أراضي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٤,٩٠٦,٤٨٩	٧,٩٩٩,٤١١	ممتلكات بموجب عقود إيجار تمويلي*
(٦٦٤,١٩٣)	(٦٦٤,١٩٣)	مخصص تدني
١٤,٢٤٢,٢٩٦	٧,٣٣٥,٢١٨	
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	إستثمارات في أراضي**
٢٣,٢٩٧,١٣١	١٦,٣٩٠,٠٥٣	

\* إستثمارات في أراضي بموجب عقود إيجار تمويلي

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٨,٠٦١,٢٦٨	١٤,٩٠٦,٤٨٩	الرصيد في بداية السنة
٥٩٨,٤٧٠	-	تحسينات وتكاليف تمويل خلال السنة
-	(٤,٨٢٦,٧١٨)	المحول الى أراضي وعقارات معدة للبيع (إيضاح ١١)
(٣,٧٥٣,٢٤٩)	(٢,٠٨٠,٣٦٠)	تكلفة أراضي مبيعة
١٤,٩٠٦,٤٨٩	٧,٩٩٩,٤١١	الرصيد في نهاية السنة

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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

\*\*إستثمارات في أراضي

ان تفاصيل الحركة على الاستثمارات في الاراضي كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١١,٥٤٨,٠١٢	٩,٠٥٤,٨٣٥	الرصيد في بداية السنة
(٢,٤٩٣,١٧٧)	-	كلفة أراضي مباحة
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	الرصيد في نهاية السنة

٧- مشاريع تحت التنفيذ

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣,٨٥٨,٠٠٠	٣,٨٥٨,٠٠٠	أراضي
١٣,٦٠٩,٤٩٨	١٣,٧٠٨,٧٣٩	تكاليف إنشاءات*
١٧,٤٦٧,٤٩٨	١٧,٥٦٦,٧٣٩	

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٣,٤٠٤,٩٦٦	١٣,٦٠٩,٤٩٨	الرصيد في بداية السنة
٢٠٤,٥٣٢	٧٠٥,٩٩٠	إضافات
	(٦٠٦,٧٤٩)	تحويلات الى ممتلكات ومعدات
١٣,٦٠٩,٤٩٨	١٣,٧٠٨,٧٣٩	الرصيد في نهاية السنة

يمثل هذا البند في معظمه كلفة أراضي وأعمال التصاميم والإنشاءات والمصاريف المباشرة الأخرى لغاية تنفيذ مشروع البرج التجاري الخاص بشركة برج الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بموجب عقد استئجار تمولي 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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٣,٠٦٣	٦٣,٠٦٣	أسهم غير متوفر لها أسعار سوقية *
١,٢٣٨,٧٦٠	١,٠٦٨,٩٦٠	الاستثمار في البنك الاهلي ١,٠٤٨,٠٠٠ سهم (٢٠٢٣: ١,١٤٧,٠٠٠ سهم)
١,٣٠١,٨٢٣	١,١٣٢,٠٢٣	

\* 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 ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٩- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الاخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٩,٩٣٥	٧١,٦٦٨	مصاريف مدفوعة مقدما
٢٦,٢٨٠	١١,٢٧٨	ذمم موظفين
٩١,٨٦٦	٣٨٧,٠١٦	تأمينات كفالات
١٥٦,٩٩٩	١٤٠,٥٠٨	دفعات مقدمة للموردين
٣٧٥,٠١٣	٤٣٥,٨٩٠	محتجزات
٧,٥٧٤	-	دفعات على حساب الإستثمار
١٥٦,٤٦١	١١٧,٠٩٧	تأمينات مستردة
٧٦٧,٨٣١	٧٦٧,٠٨٥	أمانات ضريبة دخل ومساهمة وطنية
٦٣,٤٨٢	٦٤,٠٥٩	ارصدة مدينة اخرى
(٤٦,٥٧١)	(٦٤,٣٤٢)	مخصص ذمم مدينة أخرى
١,٦٢٨,٨٧٠	١,٩٣٠,٢٥٩	

١٠- المخزون

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٤٥,٧٤٣	١٠١,٦٦٩	عدد وادوات
٨,٠٨٨	٨,٠٨٨	مواد إنشائية
(٨,٠٨٨)	(٨,٠٨٨)	مخصص تدني بضاعة بطيئة الحركة
٢٤٥,٧٤٣	١٠١,٦٦٩	

١١- اراضي وعقارات معدة للبيع

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٤٢,٥٠٩	٢٤٣,٠٠٨	فلل
٩,٥٠٠,٩١٨	١٤,٢٦٤,٤٣٥	أراضي*
(٣٦٤,٣٢٩)	(٢,٣٦٤,٣٢٩)	مخصص تدني اراضي
٩,٣٧٩,٠٩٨	١٢,١٤٣,١١٤	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(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 بالانتقال لجميع 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 ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الاراضي والمساحة لصالح المجموعة بعد ، على ان يتم نقل ملكية هذه الاراضي خلال عام ٢٠٢٥ .

إن تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٩,٩٣٢,٣٠٥	٩,٥٠٠,٩١٨	الرصيد في بداية السنة
٨,٦٣٢	-	تحسينات
-	٤,٨٢٦,٧١٨	المحول من ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
(٤٤٠,٠١٩)	(٦٣,٢٠١)	كلفة أراضي مباعه
٩,٥٠٠,٩١٨	١٤,٢٦٤,٤٣٥	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.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

١٢ - مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٩١٨,٢٤٥	٥٥٠,٨٩٥	مدينون
٢٤١,٠٣٤	١,١٣٩,٥٩٠	شيكات برسم التحصيل
١٥٤,٥٩١	١٠١,٠٤٠	أوراق قبض
٣٥,٧٥٤	١٩,١٥٩	ينزل: شيكات برسم التحصيل وأوراق قبض -طويله الأجل
-	(٣٨,٣٧١)	مخصص الخسائر الائتمانية
١,٢٧٨,١١٦	١,٧٣٣,٩٩٥	

١٣ - النقد وما في حكمه

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠١,٠٤٢	٢٣٤,٩١٩	نقد لدى البنك
٣,٤٨٨	-	بطاقات ائتمانية
١,٧٥٨	٢,٥٠١	نقد في الصندوق
١٠٦,٢٨٨	٢٣٧,٤٢٠	

١٤ - قروض

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٢,٠٨٠,٦٨٧	١٠,٧٤٧,٨٤٨	قروض بنك المال الأردني*
-	٤,٤٨٠,٠٠٠	قرض البنك التجاري الأردني
١٠٠,٠٠٠	-	تسهيلات إئتمانية بالمرابحة-بنك الإسلامي الأردني**
٥٤٤,٩٤٠	٤٩٩,٥٤٥	تسهيلات إئتمانية بالمرابحة -بنك صفوة الإسلامي***
١٢,٧٢٥,٦٢٧	١٥,٧٢٧,٣٩٣	
١,٣٤٠,٠٠٨	٤,٧٤٠,٣٩٢	ينزل: الجزء قصير الاجل
١١,٣٨٥,٦١٩	١٠,٩٨٧,٠٠١	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 ويدون عمولة وذلك لتمويل شراء قطعة الأرض رقم (١٢٠٠) حوض الغباشة من أراضي جنوب عمان قرية الياودة والمباني المقامة عليها، وهي بكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ورهن قطعة الأرض، على أن يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٩٠ قسط قيمة كل قسط ٢٣٠,٠٥٠ دينار أردني شاملة الفوائد تم رفع نسبة الفائدة خلال السنة والسنوات السابقة لتصبح ٩.٥٪.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(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 غيرشاملة الفائدة ، تم رفع نسبة الفائدة لتصبح ٩.٥٪.

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

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

**\*\* التسهيلات الائتمانية بالمرباحة**

٢٠٢٣		٢٠٢٤		
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
-	١٠٠,٠٠٠	-	-	البنك الإسلامي الأردني
٥٤٤,٩٤٠	-	-	-	بنك صفوة الإسلامي
٥٤٤,٩٤٠	١٠٠,٠٠٠	-	-	

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

١٥ - التزامات عقد تأجير تمويلي

٢٠٢٣		٢٠٢٤	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
٦,٢١٦,٨٠٥	١,٩٨٠,٧٨١	٤,٧٧١,٣٥٧	١,٨٣٥,٠٨٥

بنك صفوة الإسلامي

قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطعة أراض رقم ٣٥ حوض ابو 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 للاستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عدة عقود استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطع أراضي خلال سنة ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ بكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري حيث بلغ رصيد الالتزام ٦,٦٠٦,٤٤٢ دينار (٢٠٢٣: ٨,١٩٧,٥٨٦ دينار اردني).

١٦ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٣		٢٠٢٤	
١,١٢٧,٧٩٢	٨٦١,٦٨٩	مصاريف مستحقة	
٥٣٥,٧٧٥	٤٤٩,٣٥٤	إيرادات مؤجلة	
١٣٠,٩٤٠	١١٥,٥٣٣	امانات مساهمين	
٦٨,٦٩٧	٨٧,١١٣	امانات ضريبة دخل	
١٦٦,٨٤٣	٧١,٧٨٧	امانات ضمان اجتماعي	
٢٤٣,٨٧٠	-	مخصص ضريبة دخل والمساهمة الوطنية	
١,٣٢٧,٠٠١	١,٠٦٩,١٩٧	دفعات مقدمة على حساب اراضي	
٤٢,٠٠٠	٤٦,٠٣٦	مخصص التزامات محتملة	
١٣,٨٦٣	٩٧,٢٢٣	امانات ضريبة مبيعات	
٦٤,٢٢٠	٨٨,١٩٢	بدل خدمات	
٢٢٦,٩٥٧	٢١٥,٥٥٥	محتجزات مقاولين	
٣,٩٤٧,٩٥٨	٣,١٠١,٦٧٩		

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

١٧- ذمم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٥٦,٨١٧	٧٥٦,٦١٠	ذمم دائنة
٢,٦٧١,٦٧٠	٢,٨٣٢,١٨٦	ذمم تمويل الهامش
٩٨٨,٨٨١	١,٠٢٩,٧١٩	شيكات آجلة
-	٣٣٣,١٢٢	ينزل: شيكات آجلة طويلة الاجل
٤,٣١٧,٣٦٨	٤,٢٨٥,٣٩٣	

١٨- الأمانات المعلقة على شرط

تمثل الامانات المعلقة على شرط على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨١٩,١٥٠	٨١٩,١٥٠	رصيد الاراضي المباعة غير المحولة الى رأس المال
٣١٥,٩٣٣	٣١٥,٩٣٣	رصيد الاراضي غير المباعة
١,١٣٥,٠٨٣	١,١٣٥,٠٨٣	

وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي بتاريخ ٦ آذار ٢٠٠٨ على تخفيض رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع من (٢٠) مليون دينار أردني أردني ليصبح (٦) مليون دينار أردني أردني وعلى أن يتم قيد مبلغ التخفيض في رأس المال والبالغ (١٤) مليون دينار أردني أردني في حساب "أمانات معلقة على شرط" لصالح المساهمين وذلك استناداً الى قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية أرقام (٢٠٠٧/٧٠٨) و (٢٠٠٨/٢٧) والمتخذين في الجلستين المنعقدتين بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٣ و ٢٠٠٨/١/٢٢ على التوالي، وبحيث يحظر التصرف بقيمة هذه الامانات الناتجة اصلاً عن تقييم اراضي الشركة عند تحويل صفتها القانونية من شركة ذات مسؤولية محدودة الى شركة مساهمة عامة حيث تتحقق لصالح المساهمين كزيادة في رأس المال عند بيع الاراضي ذات العلاقة ويعد موافقة هيئة الأوراق المالية على ذلك.



شركة الشارع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(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 رسملة 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 اسهم الزيادة من قبل مفوضي الهيئة العامة بتاريخ ٢١ ايار ٢٠٢٣ ليصبح رأس مال الشركة الجديد ١٥,٥٣٦,٥٣٥ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

١٩ - الأرباح القابلة للتوزيع

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

٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة إيضاح ٢٥)
أرباح مدورة	١٢١,٢٩٨
ينزل: الأرباح المدورة غير المتحققة	-
أرباح مدورة	١٢١,٢٩٨
الربح القابل للتوزيع	١٢١,٢٩٨

٢٠ - الاحتياطات

الإحتياطي الإلزامي

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

الإحتياطي الاختياري

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢١- الإيرادات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨,١٧٠,٠٠٠	٣,٠٠٣,١٩٥	إيرادات مبيعات أراضي
٣,١٨٠,٣٥٠	١,٢٤٠,٥٤٩	إيرادات مشاريع تطوير أراضي
٢,٣٩٩,١٤٦	٢,٣٥١,٦٣١	إيرادات خدمات وتأجير
١٣,٧٤٩,٤٩٦	٦,٥٩٥,٣٧٥	

٢٢- تكلفة الإيرادات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦,٤٧٩,٩١٢	٢,٤٣٠,٤٩٤	تكلفة إيرادات مبيعات أراضي
٣,٠١٩,٣٢٥	١,٢٢٠,٥٠٦	تكلفة إيرادات مشاريع تطوير أراضي
٢,٢٣٨,٢٤٢	٢,٣٢٤,٨٨٨	تكلفة إيرادات خدمات
١١,٧٣٧,٤٧٩	٥,٩٧٥,٨٨٨	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢٣- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٦١,٦٨٦	٥٨١,١٥٧	رواتب وأجور وملحقاتها
١٢,٢٦٠	١٤,٧٦٧	هاتف وبريد وانترنت
١٧٢,٢٠٩	١٣١,٧٥٥	رسوم واشتراكات ورخص حكومية
١٨٦,٠٢٠	٢١٣,٣٦٤	أتعاب مهنية
٤٢,٠٠٠	٢٥,٢٥٠	إيجار
٨,٨١٥	٦,٤٣١	قرطاسية ومطبوعات
٥,٩٩١	٥,٥٨٥	مياه وكهرباء
٨,٢٤٨	٢,١١٥	مصاريف سيارات
٣٠,٧٥٦	١٢,٩٧٥	استهلاكات
١٠٤,٨٣٤	١١٥,١٤١	سفر و تنقلات
٦,٢٩٠	٧,٢٦٢	صيانة
٢,٢٥٧	٤,٤٠٩	دعاية وإعلان
٤,٧٨٨	٣,٨١٤	ضيافة ونظافة
٢,٦٢٦	٢٢١	عمولات وخصومات
٦٥,٨٧٤	٧٤,٦٢٣	متنوعة
١,٣١٤,٦٥٤	١,١٩٨,٨٦٩	

٢٤- المصاريف البيعية والتسويقية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٢,٤٩٣		رواتب وأجور
١,٧٨٤		مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
١٢,٣٢٩		دعاية وإعلان
٩,٤٤٦		أنشطة ترفيهية
١٨٠		أخرى
٣٦,٢٣٢	١٩,٠٨٩	

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢٥- أساس تعديل البيانات المالية للشركة التابعة (شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) عن عام ٢٠٢٣ قامت الشركة التابعة (شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) بمراجعة حساباتها في قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة خلال السنة الحالية بتطبيق معيار رقم ١٢ ( الموجودات الضريبية المؤجلة ) على حساباتها وذلك بأثر رجعي للسنوات السابقة مما أدى الى تعديل القوائم المالية .

يلخص الجدول الاتي الاثر المحاسبي على القوائم المالية الموحدة :

بنود قائمة المركز المالي			الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	
	قبل التعديل	مبلغ التعديل	بعد التعديل	
موجودات ضريبية مؤجلة	-	١,٩٩١,٣٣٨	١,٩٩١,٣٣٨	
الأرباح المدورة	٨٧٣,٢٦٦	٨٢٠,٠٨٩	١,٦٩٣,٣٥٥	
حقوق غير مسيطر عليها	٢٧,١٣٤,٨٧١	١,١٧١,٢٤٩	٢٨,٣٠٦,١٢٠	
بنود قائمة الدخل الشامل				
صافي ربح السنة	(١,١٣٢,٦٣٧)	٥٥٨,٨٢٣	(٥٧٣,٨١٤)	

٢٦- ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ اما بالنسبة للاعوام ٢٠٢٠ و (٢٠٢١) \* و ٢٠٢٣ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائره ضريبه الدخل والمبيعات ولم تتم مراجعتها حتى تاريخ اعداد القوائم المالية المرحلية الموحده .

\* حسب ما وردنا من المستشار القانوني للشركة هناك قضية منظورة بالمحاكم البدائية نتيجة صدور قرار من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن سنة ٢٠٢١ بإلزام الشركة بدفع ما قيمته ١,٨٨٤,٩٧٨ دينار أردني ضريبة دخل ومساهمة وطنية عن السنة المذكورة ، هذا وقد تم تقديم اعتراض من قبل الشركة على القرار الصادر من دائرة الضريبة وهي منظورة بالمحاكم البدائية ولم يصدر بها قرار نهائي حتى تاريخ اصدار القوائم المالية المرحلية الموحدة.

انتهت الشركة التابعة ( مايوركا للاستثمارات السياحية ) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣ .

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢٧- الوضع القانوني للشركة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة وشركاتها التابعة:  
لا يوجد قضايا مرفوعة من قبل الشركة وشركاتها التابعة على الغير باستثناء ما يلي :  
قضية منظورة بالمحاكم البدائية نتيجة صدور قرار من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن سنة ٢٠٢١ بإلزام الشركة بدفع ما قيمته ١,٨٨٤,٩٧٨ دينار أردني ضريبة دخل ومساهمة وطنية عن السنة المذكورة تم رفع منع مطالبة من قبل الشركة على الدائرة.

- ملخص القضايا المرفوعة من قبل الغير على الشركة:  
يوجد قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة وشركاتها التابعة بمبلغ و قدره ٣٥٠,٩٦٥.

٢٨- 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 ٢٠٢٤

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل  
الشامل الآخر

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
١,٠٦٨,٩٦٠	٦٣,٠٦٣		١,٠٣٢,٠٢٣
١,٠٦٨,٩٦٠	٦٣,٠٦٣		١,٠٣٢,٠٢٣

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل  
الشامل

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
١,٢٣٨,٧٦٠	٦٣,٠٦٣	-	١,٣٠١,٨٢٣
١,٢٣٨,٧٦٠	٦٣,٠٦٣	-	١,٣٠١,٨٢٣

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وتري إدارة 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 لتأكد 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 ٢٠٢٣.

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

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 تم 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.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

---

#### ٢٩- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٦ نيسان ٢٠٢٥ وتمت الموافقة على نشرها.

#### ٣٠- أرقام المقارنة

تم إعادة تدوين وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٣ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٢٤.



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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AND CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S  
REPORT  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND CERTIFIED PUBLIC**  
**ACCOUNTANT'S REPORT**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024**

---

<b>INDEX</b>	<b>PAGE</b>
Independent Certified Public Accountant's Report	1 – 3
Consolidated Statement of Financial Position	4
Consolidated Statement of Comprehensive Income	5 – 6
Consolidated Statement of Owners' Equity	7
Consolidated Statement of Cash Flows	8
Notes to the Consolidated Financial Statements	9 – 34

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

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

### **Report on the Audit of 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 the consolidated statement of financial position as of December 31, 2024, and the related consolidated statements of comprehensive income, consolidated statement of shareholders' equity and consolidated statement of cash flows, for the year then ended, and the notes to the consolidated financial statements, including 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 at December 31, 2024, 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.

#### **Other Matter**

1. 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.

2. 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 as of March 28, 2024.

#### **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 were 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><b>Investments in Reale State Lands Held for Sale</b></p> <p>In accordance with the International Financial Reporting Standards, the management has chosen to record land Investments and villas for Sale at cost. The Company is required to perform an impairment test 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. This is considered a key audit risk.</p>	<p><b>Investments in Real Estate Lands Held for Sale</b></p> <p>The audit procedures included examining the control procedures used in the verification of existence and completeness of land and villas registration certificates, the impairment losses would be calculated in accordance with the impairment policy, and it was ascertained that there has been no decline in value after the impairment test through evaluating the management assumptions, taking in consideration the available external information about impairment risk of lands investments and villas for sale, also we evaluated the sufficiency of the Company disclosure about the important estimations including the impairment of lands investments and villas for sale.</p>

### Other Information

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 them.

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

As a part of our audit of the consolidated financial statements of Shira Real Estate Development and Investments Company as of December 31, 2024, we are required to review these other information. During this review, we consider the compatibility of these information with their financial statements or with the knowledge that we gained through audit procedures or seems to contain significant errors. If we detected based on our audit, the existence of significant errors in the information, we are required 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, 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 intends 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 that 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 assess 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, 2024, in the report of the board of directors in accordance with the proper books of accounts, we recommend and approve the general assembly After taking into account what is contained in the emphasis of matter paragraph and the other matter paragraph.

Modern Accountants

Abdul Kareem Qunais  
License No.(496)

Amman-Jordan

April 6, 2025

**Modern Accountants**



A member of  
**Nexia**  
International

المحاسبون المعاصرون

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

**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**AS OF DECEMBER 31, 2024**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINARS)**

	Note	2024	2023 (restated - Note 25)
<b>ASSETS</b>			
<b>Non-Current Assets</b>			
Property and Equipment	4	19,796,181	19,670,589
Deferred Tax Assets	5	2,789,498	1,991,338
Intangible Assets		82,500	82,500
Investment in Lands	6	16,390,053	23,297,131
Construction in Process	7	17,566,739	17,467,498
Financial Assets Designated at Fair Value Through Other			
Comprehensive Income	8	1,132,023	1,301,823
Cheques Under Collection and Long-Term Notes Receivable	12	19,159	35,754
<b>Total Non-Current Assets</b>		<b>57,776,153</b>	<b>63,846,633</b>
<b>Current Assets</b>			
Prepaid Expenses and Other Receivables	9	1,930,259	1,628,870
Inventories	10	101,669	245,743
Lands and Real Estate Held for Sale	11	12,143,114	9,379,098
Accounts Receivables, Cheques Under Collection and Short-Term			
Notes Receivable	12	1,733,995	1,278,116
Cash and Cash Equivalents	13	237,420	106,288
<b>Total Current Assets</b>		<b>16,146,457</b>	<b>12,638,115</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>73,922,610</b>	<b>76,484,748</b>
<b>LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>			
<b>Shareholders' Equity</b>			
Share Capital	1	15,536,535	15,536,535
Shares Owned by Subsidiary Company		(500)	(588)
Statutory Reserve	20	801,503	801,503
Voluntary Reserve	20	6,111	6,111
Fair Value Reserve		(271,143)	(209,706)
Retained Earnings	19	121,298	1,693,355
<b>Total Shareholders' Equity</b>		<b>16,193,804</b>	<b>17,827,210</b>
Non-Controlling Interest		26,516,107	28,306,120
<b>Total Shareholders' Equity</b>		<b>42,709,911</b>	<b>46,133,330</b>
Conditional Deposits	18	1,135,083	1,135,083
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-Current Liabilities</b>			
Loans Long-Term	14	10,987,001	11,385,619
Deferred Cheques Long-Term	17	333,122	-
Finance Lease Obligations Long-Term	15	4,771,357	6,216,805
<b>Total Non-Current Liabilities</b>		<b>16,091,480</b>	<b>17,602,424</b>
<b>Current Liabilities</b>			
Accrued Expenses and Other Payables	16	3,101,679	3,947,958
Margin Financing, Accounts Payable and Deferred Cheques	17	4,285,393	4,317,368
Finance Lease Obligations Short-Term	15	1,835,085	1,980,781
Loans Short-Term	14	4,740,392	1,340,008
Banks Overdraft		23,587	27,796
<b>Total Current Liabilities</b>		<b>13,986,136</b>	<b>11,613,911</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>		<b>73,922,610</b>	<b>76,484,748</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

	Note	2024	2023 (restated - Note 28)
Revenue	21	6,595,375	13,749,496
Cost of Revenue	22	(5,975,888)	(11,737,479)
<b>Gross Profit</b>		<b>619,487</b>	<b>2,012,017</b>
General and Administrative Expenses	23	(1,198,869)	(1,314,654)
Selling and Marketing Expenses		(19,089)	(36,232)
Margin Financing charges and Financial Expenses		(1,620,237)	(1,783,690)
Realized Losses from the Sale of Financial Assets of an Subsidiary Company		(1,525)	(9,435)
Provision for Losses of Land Prepared for Sale		(2,000,000)	-
Amortization of the Right to Use an Assets	5	-	(3,245)
Interest of lease Obligations	5	-	(370)
Other Revenues and Expenses		61,481	20,487
<b>Loss for the Year Before Income Tax</b>		<b>(4,158,752)</b>	<b>(1,115,122)</b>
Deferred Tax Assets		798,160	558,823
Income Tax and National Contribution		(1,426)	(17,515)
<b>Loss for the Year</b>		<b>(3,362,018)</b>	<b>(573,814)</b>
<b>Loss for the Year Attributable to:</b>			
Equity Holders of the Parent Company		(1,572,057)	(430,554)
Non-Controlling Interests		(1,789,961)	(143,260)
		<b>(3,362,018)</b>	<b>(573,814)</b>
<b>Loss Per Share:-</b>			
<b>Loss Per Share JOD/Share</b>		<b>(0,10)</b>	<b>(0,05)</b>
<b>Weighted Average of Outstanding Shares</b>		<b>15,536,535</b>	<b>10,569,457</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

	<b>2024</b>	<b>2023 (restated - Note 25)</b>
<b>Loss for the Year</b>	<b>(3,362,018)</b>	<b>(573,814)</b>
<b>Other Comprehensive Income :</b>		
Total Net Income Transferred to Retained Earnings	<b>(3,362,018)</b>	<b>(573,814)</b>
Changes in Fair Value Reserve	<b>(61,437)</b>	<b>40,326</b>
<b>Total Other Comprehensive Income for the Year</b>	<b>(3,423,455)</b>	<b>(533,488)</b>
<b>Attributable to:</b>		
Equity Holders of the Parent Company	<b>(1,600,784)</b>	<b>(400,296)</b>
Non-Controlling Interests	<b>(1,822,671)</b>	<b>(133,192)</b>
	<b>(3,423,455)</b>	<b>(533,488)</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements



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

**CONSOLIDATED STATEMENT OF SHAREHOLDER'S EQUITY**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024**  
(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, 2023 (restated - Note 25)	10,569,457	(6,961)	801,503	6,111	(250,032)	2,123,909	13,243,987	28,449,380	41,693,367
Treasury shares owned by subsidiary company	-	6,373	-	-	-	-	6,373	-	6,373
Non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	(143,260)	(143,260)
Comprehensive income for the year	-	-	-	-	40,326	(430,554)	(390,228)	-	(390,228)
Capital increase	4,967,078	-	-	-	-	-	4,967,078	-	4,967,078
Balance at December 31, 2023 (restated - Note 25)	15,536,535	(588)	801,503	6,111	(209,706)	1,693,355	17,827,210	28,306,120	46,133,330
Treasury shares owned by subsidiary company	-	88	-	-	-	-	88	-	88
Non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	(1,790,013)	(1,790,013)
Comprehensive income for the year	-	-	-	-	(61,437)	(1,572,057)	(1,633,494)	-	(1,633,494)
Balance at December 31, 2024	15,536,535	(500)	801,503	6,111	(271,143)	121,298	16,193,804	26,516,107	42,709,911

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, 2024**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

	2024	2023 (restated - Note 25)
<b>Operating Activities</b>		
Loss for the Year	(1,572,057)	(430,554)
Adjustments for Loss Before Income Tax:		
Depreciation and Amortization	633,308	659,509
Financial Expenses and Margin Finance Expenses	-	1,022
Provision of Slow-Moving Goods	1,620,237	1,783,690
Deferred Tax Assets	(798,160)	(558,823)
Interest of Lease Obligations	-	370
Provision for Losses of Land Prepared for Sale	2,000,000	-
Changes in Operating Assets and Liabilities :		
Accounts Receivables, Cheques Under Collection and Short-Term Notes Receivable	(439,284)	(387,715)
Inventories	144,074	117,291
Lands and Real Estate Held for Sale	(4,764,016)	387,618
Prepaid Expenses and Other Receivables	(301,389)	617,395
Accrued Expenses and Other Payables	(846,279)	780,199
Margin Financing, Accounts Payable and Deferred Cheques	301,147	(1,676,608)
<b>Net Cash (Used in) / Available from Operating Activities</b>	<b>(4,022,419)</b>	<b>1,293,394</b>
<b>Investing Activities</b>		
Change in property and Equipment	(758,900)	(159,768)
Financial Assets Designated at Fair Value Through Other Comprehensive Income	108,363	(251,021)
Investment in Lands	6,907,078	5,452,792
Construction in Process	(99,241)	(204,532)
<b>Net Cash Available from Investing Activities</b>	<b>6,157,300</b>	<b>4,837,471</b>
<b>Financing Activities</b>		
Bank Overdrafts	(4,209)	(1,132,186)
Loans	3,001,766	(1,413,146)
Shares Owned by Subsidiary Company	88	6,373
Non-Controlling Interests	(1,790,013)	(143,813)
Finance Lease Obligations	(1,591,144)	(1,980,122)
Lease Obligations Payments	-	(4,232)
Financial and Margin Expenses Paid	(1,620,237)	(1,783,690)
<b>Net Cash Used in Financing Activities</b>	<b>(2,003,749)</b>	<b>(6,450,816)</b>
<b>Net Change in Cash and Cash Equivalents</b>	<b>131,132</b>	<b>(319,951)</b>
Cash and Cash Equivalents, January 1	106,288	426,239
<b>Cash and Cash Equivalents, December 31</b>	<b>237,420</b>	<b>106,288</b>

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, 2024  
(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-up capital is 10,569,457 dinars / share, divided into 10,569,457 shares with a nominal value of one JOD 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 JOD, so that the new capital of the Company will become 16,271,457 JOD, by distributing an amount of 5,702,000 JOD that was generated from selling the Company's lands that represented under conditional deposits account 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**

<b>The following new and amended standards and interpretations have not yet become effective</b>	<b>It is valid for annual periods beginning on or after</b>
Non-Fungibility of Exchange Rates (Amendments to IAS (21))	January 1, 2025
Presentation and Disclosure in Financial Statements (Amendments to IFRS (18))	January 1, 2027
Amendment to International Financial Reporting Standard No. (10) and International Accounting Standard No. (28) regarding accounting for the sale or contribution of assets by an investor	The implementation has been postponed indefinitely.

Management anticipates that these new standards, interpretations and amendments will be adopted in the Company's financial statements as and when they are applicable and adoption of these new standards, interpretations 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, 2024  
(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, 2024**  
**(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 group'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, 2024 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)	Hashemite Kingdom of Jordan	2018	100%	Investments in tourism and agricultural projects
Al Deira Group for Investment and Real Estate Development	Hashemite Kingdom 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 income when 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, 2024  
(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, 2024  
(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, 2024**  
**(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 (ED).

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 are credit-impaired. 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 asset have occurred.

**Derecognition of Financial Assets**

The Company derecognizes 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 derecognition 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 derecognition 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 its 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 accepted 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, 2024  
(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 loss allowance is included as part of the revaluation amount in revaluation 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 the consolidated financial statements, the significant judgments made by management in applying the Company's 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 f he 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 stage1 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 considers both 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, 2024  
(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 grouped based on 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 12 month 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 is based on assumptions for the future movement of different economic drivers and how these drivers will affect each other.

**Probability of Default**

PD is a key input in measuring ECL. It represents 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 consideration 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, 2024**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Accounts Receivables**

Accounts receivable are stated at original amount less a provision for any uncollectable amounts. An expected credit loss 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 is acquired either to earn lease revenues or to add value or both, 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 initially recognized at 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 classified 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, 2024**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Real Estate Held for Sale**

Real estate held for sale 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 sell.

**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's internal procedures and instructions , and the amounts are transferred to this provision according to the accrual principle.

**Property and Equipment**

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%
Stadiumand 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, 2024  
(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, 2024  
(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 when 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 JOD at the rates of exchange prevailing at the time of the transactions. Monetary assests 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 be 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 leader 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, 2024  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**4. PROPERTY AND EQUIPMENT**

2024:	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	Other fixed assets	Total
<b>Cost:</b>														
Balance as of January 1	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
Additions	-	5,089	9,486	3,750	3,887	1,688	-	16,957	1,500	2,886	-	-	-	45,243
Disposal	-	-	-	-	(410)	-	-	-	-	-	(63,830)	-	-	(64,240)
Transfers from Projects Under Implementation	-	-	-	-	157,550	-	-	335,436	-	111,508	-	-	109,163	713,657
Balance as of December 31	10,072,349	765,019	1,945,404	125,403	459,703	1,824,882	4,503	7,649,022	104,983	824,761	86,079	189,512	109,163	24,160,783
<b>Accumulated Depreciation:</b>														
Balance as of January 1	-	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
Depreciation	-	22,849	135,831	6,070	232	273,547	-	150,502	15,709	14,238	11,781	2,549	-	633,308
Disposal	-	-	-	-	(410)	-	-	-	-	-	(63,830)	-	-	(64,240)
Balance as of December 31	-	83,643	971,481	117,249	297,360	1,666,395	3,802	929,160	74,015	117,950	72,637	30,910	-	4,364,602
Book Value as of December 31	10,072,349	681,376	973,923	8,154	162,343	158,487	701	6,719,862	30,968	706,811	13,442	158,602	109,163	19,796,181

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

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
<b>Cost:</b>													
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)	(1,881)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,551)
<b>Balance as of December 31</b>	<b>10,072,349</b>	<b>759,930</b>	<b>1,935,918</b>	<b>121,653</b>	<b>298,676</b>	<b>1,823,194</b>	<b>4,503</b>	<b>7,296,629</b>	<b>103,483</b>	<b>710,367</b>	<b>149,909</b>	<b>189,512</b>	<b>23,466,123</b>
<b>Accumulated Depreciation:</b>													
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)
<b>Balance as of December 31</b>	<b>-</b>	<b>60,794</b>	<b>835,650</b>	<b>111,179</b>	<b>297,538</b>	<b>1,392,848</b>	<b>3,802</b>	<b>778,658</b>	<b>58,306</b>	<b>103,712</b>	<b>124,686</b>	<b>28,361</b>	<b>3,795,534</b>
<b>Book Value as of December 31</b>	<b>10,072,349</b>	<b>699,136</b>	<b>1,100,268</b>	<b>10,474</b>	<b>1,138</b>	<b>430,346</b>	<b>701</b>	<b>6,517,971</b>	<b>45,177</b>	<b>606,655</b>	<b>25,223</b>	<b>161,151</b>	<b>19,670,589</b>



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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

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

	2024	2023
<b>RIGHT OF USE ASSETS</b>		
Balance as of January 1	-	-
Depreciation Expense	-	3,245
Disposal	-	(3,245)
<b>Balance as of December 31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lease Obligation</b>		
Balance as of January 1	-	-
Interest Expense	-	3,862
Paid During the Year	-	370
Disposal	-	(4,232)
<b>Balance as of December 31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Divided to :</b>		
Current Lease Obligations	-	-
Non- Current Lease Obligations	-	-

**6. INVESTMENT IN LANDS**

	2024	2023
Investments in Land by Finance Lease Contracts*	7,999,411	14,906,489
Impairment Allowance	(664,193)	(664,193)
	7,335,218	14,242,296
Investments in Lands **	9,054,835	9,054,835
	16,390,053	23,297,131

**\* Investments in Land by Finance Lease Contracts Details as Follows:**

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

	2024	2023
<b>Balance as of January 1</b>	<b>14,906,489</b>	<b>18,061,268</b>
Improvements and Financing Costs During the Year	-	598,470
Financially Leased Lands During the Year*	(4,826,718)	-
Cost of Lands Sold	(2,080,360)	(3,753,249)
<b>Balance as of December 31</b>	<b>7,999,411</b>	<b>14,906,489</b>

The fair value of the finance leased plots of land amounted to 15,817,403 JOD as of December 31, 2023, based on the average valuation of two certified real estate experts. (2022: JOD 18,353,009 for the plots of land at the beginning of the year).

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**\*\*Investments in Lands**

	2024	2023
Balance as of January 1	9,054,835	11,548,012
Cost of Land Sold	-	(2,493,177)
Balance as of December 31	9,054,835	9,054,835

**7. CONSTRUCTION IN PROCESS**

	2024	2023
Lands	3,858,000	3,858,000
Construction Costs*	13,708,739	13,609,498
	17,566,739	17,467,498

\*The details of construction in process are as follows:

	2024	2023
Balance as of January 1	13,609,498	13,404,966
Additions	705,990	304,532
Transfers to Property and Equipment	(606,749)	-
Balance as of December 31	13,708,739	13,609,498

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 2,000,000 JOD, and it is expected to be completed during 2025.

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

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

	2024	2023
Unquoted financial assets*	63,063	63,063
Investment in Ahli Bank 1,048,000 shares (2023: ,1,147,000 shares)	1,068,960	1,238,760
	1,132,023	1,301,823

\*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, 2024**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**9. PREPAID EXPENSES AND OTHER RECEIVABLES**

	2024	2023
Prepaid Expenses	71,668	29,935
Due from Employees	11,278	26,280
Guarantees Insurances	387,016	91,866
Advance Payments to Suppliers	140,508	156,999
Detentions	435,890	375,013
Advance Payments on Investment	-	7,574
Refundable Deposits	117,097	156,461
With holding Income & National Contribution Tax	767,085	767,831
Other Receivables	64,059	63,482
Other Receivables' Expected Credit Losses Provision	(64,342)	(46,571)
	<u>1,930,259</u>	<u>1,628,870</u>

**10. INVENTORIES**

	2024	2023
Food and Beverage	101,669	245,743
Construction and Building Materials	8,088	8,088
Provision of Impairment of Slow-Moving Goods	(8,088)	(8,088)
	<u>101,669</u>	<u>245,743</u>

**11. LANDS AND REALESTATEHELD FOR SALE**

	2024	2023
Villas	243,008	242,509
Lands *	14,264,435	9,500,918
Provision of Impairment Lands	(2,364,329)	(364,329)
	<u>12,143,114</u>	<u>9,379,098</u>

\*Two apartments owned by the group were sold during 2018 under irrevocable powers of attorney attested by the Ministry of Justice for a value of 200,000JOD. Management recognized the revenue resulting from the sale transaction due to the management's belief that all significant risks were transferred to the buyer, the full price was received, and the price paid was not recoverable later under any circumstances.

\*This item includes the cost of lands worth 408,290 dinars as of December 31, 2024 and 2023, 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 2025.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

The details of the lands item are as follows:

	2024	2023
Balance as of January 1	9,500,918	9,932,305
Improvements	-	8,632
Transferred to Property Under a Finance Lease	4,826,718	-
Cost of Land Sold	(63,201)	(440,019)
Balance as of December 31	14,264,435	9,500,918

The fair value of the lands amounted to 12,482,593 JOD as of December 31, 2023, according to the average evaluation of two certified real estate experts .

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

	2024	2023
Accounts Receivable	550,895	918,245
Cheques under Collection	1,139,590	241,034
Notes Receivable	101,040	154,591
Deduct :Checks Under Collection and Notes Receivable-Long Term	19,159	35,754
Expected Credit Loss	(38,371)	-
	1,733,995	1,278,116

**13. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	2024	2023
Bank	234,919	101,042
Credit Cards	-	3,488
Cash on Hand	2,501	1,758
	237,420	106,288

**14. LOANS**

	2024	2023
Capital Bank Loans*	10,747,848	12,080,687
Jordan Commercial Bank	4,480,000	-
Jordan Islamic bank-Murabaha credit facilities**	-	100,000
Safwa Islamic Bank -Murabaha credit facilities***	499,545	544,940
	15,727,393	12,725,627
Less: short term loans	4,740,392	1,340,008
Long term loans	10,987,001	11,385,619

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024  
(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 JOD, 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 JOD, 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 JOD, 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 JOD 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**

	2024		2023	
	Short-Term	Long-Term	Short-Term	Long-Term
Jordan Islamic Bank	-	-	100,000	-
Safwa Islamic Bank	-	-	-	544,940
	-	-	100,000	544,940

\*\* 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 JOD, 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 JOD 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, 2024**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

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

	2024		2023	
	Short-Term	Long-Term	Short-Term	Long-Term
Safwa Islamic Bank	1,835,085	4,771,357	1,980,781	6,216,805

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) during year 2023. The balance of the commitment amounted to 440,584 JOD 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 6,606,442 dinars under the Gaurantee of Al-Deera Investment and Real Estate Development Company (2023: 8,197,586 JOD).

**16. ACCRUED EXPENSES AND OTHER PAYABLES**

	2024	2023
Accrued Expenses	861,689	1,127,792
Deferred Revenues	449,354	535,775
Shareholders Deposits	115,533	130,940
Due to Income Tax	87,113	68,697
Due to Social Security	71,787	166,843
Income Tax Provision and National Contribution	-	243,870
Advance Payments on Land Accounts	1,069,197	1,327,001
Provision for Contingent Liabilities	46,036	42,000
Due to Sales Tax	97,223	13,863
Services Allowance	88,192	64,220
Subcontractors Retentions	215,555	226,957
	<b>3,101,679</b>	<b>3,947,958</b>

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

	2024	2023
Accounts Payable	756,610	656,817
Margin Financing Payable	2,832,186	2,671,670
Deferred Checks-Short Term	1,029,719	988,881
Deduct : Deferred Checks-Long Term	333,122	-
	<b>4,285,393</b>	<b>4,317,368</b>

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**18. CONDITIONAL DEPOSITS**

detailed as follow:

	2024	2023
Balance of sold lands not transferred to Share Capital	819,150	819,150
Balance of unsold lands	315,933	315,933
	<b>1,135,083</b>	<b>1,135,083</b>

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 JOD to become (6) million Jordanian dinars, and that the amount of the capital Amortized of (14) million JOD 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 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 3,300,000 JOD through the distributing of the amount realized from sale of lands registered in the "conditional deposits" account by 55% as free shares for the shareholders of the Company, and the JSC has approved on the increase on its letter No. 2/1/2003 on October 26, 2011, and as result the Company's capital has became 9,300,000 JOD.

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 2,281,342 JOD 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 1,944,646 JOD 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 subcription of 336,696 JOD for being deferred sales done by not fully collected checks, as a result th subcription 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 2,281,342 JOD and paid in capital by 1,944,646 JOD 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 2,653,193 JOD 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 JOD divided into 10,569,457 shares with a nominal value of JOD 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 JOD, so that the new capital of the Company will become 16,271,457 JOD, by distributing an amount of 5,702,000 JOD that was generated from selling the Company's lands that represented under conditional deposits accountas 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, 2024**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**19. DIVIDENDS**

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

	2024	2023(restated - Note 28)
Retained Earnings	121,298	1,693,355
Less: Unrealized Retained Earnings	-	-
Retained Earnings	121,298	1,693,355
Dividends	121,298	1,693,355

**20. RESERVES**

**Statutory Reserve**

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

**Voluntary Reserve**

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

**21. REVENUE**

	2024	2023
Land Sales Revenue	3,003,195	8,170,000
Land Development Projects Revenue	1,240,549	3,180,350
Services Revenue and Rents	2,351,631	2,399,146
	6,595,375	13,749,496

**22. COST OF REVENUE**

	2024	2023
Cost of Land Sales Revenue	2,430,494	6,479,912
Cost of Land Development Projects Revenue	1,220,506	3,019,325
Cost of Services Revenue	2,324,888	2,238,242
	5,975,888	11,737,479



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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**23. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Salaries ,Wages and Related Other Benefits	<b>581,157</b>	661,686
Telephone and Internet	<b>14,767</b>	12,260
Government Fees and Subscriptions	<b>131,755</b>	172,209
Professional Fees	<b>213,364</b>	186,020
Rent	<b>25,250</b>	42,000
Stationery and Prints	<b>6,431</b>	8,815
Water and Electricity	<b>5,585</b>	5,991
Vehicles Expenses	<b>2,115</b>	8,248
Depreciations	<b>12,975</b>	30,756
Transportation Expenses	<b>115,141</b>	104,834
Maintenance	<b>7,262</b>	6,290
Advertising	<b>4,409</b>	2,257
Hospitality and Cleaning	<b>3,814</b>	4,788
Commissions and Discounts	<b>221</b>	2,626
Others	<b>74,623</b>	65,874
	<b>1,198,869</b>	<b>1,314,654</b>

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**24. BASIS FOR AMENDING THE FINANCIAL STATEMENTS OF THE SUBSIDIARY (AL-DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY) FOR THE YEAR 2023**

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 during the current year by applying standard No. 12 (deferred tax assets) to its accounts retroactively for previous years, which led to an amendment to the financial statements.

**Items Statement of Financial Position**

	Balance at December 31, 2023		
	Before the Modification	Effect After Modification	After Modification
Deferred Tax Assets	-	1,991,338	1,991,338
Retained Earnings	873,266	820,089	1,693,355
Non-Controlling Interests	27,134,871	1,171,249	28,306,120

**Items Statement of Comprehensive Income**

Net Profit for the Year	(1,132,637)	558,823	(573,814)
-------------------------	-------------	---------	-----------

**25. INCOME TAX**

The Company has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2022. For the years 2020, 2021\*, and 2023, the self-assessment statement was submitted to the income and Sales Tax Department but has not been reviewed by the date of preparing the consolidated interim financial statements.

\* According to what we received from the Company's legal advisor, there is a case pending in the courts of first instance as a result of a decision issued by the Income and Sales Tax Department for the year 2021, requiring the Company to pay 1,884,978 JOD in income tax and national contribution for the aforementioned year. The Company has filed an objection to the decision issued by the Tax Department. This decision is pending before the courts of first instance, and no final decision has been issued by the date of issuance of the consolidated interim financial statements.

The subsidiary (Mallorca Tourism Investments) has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2023.

**26. LEGAL STATUS OF THE COMPANY**

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

There are no lawsuits filed by the Company or its subsidiaries against third parties, except for the following:

A case is pending in the courts of first instance as a result of a decision issued by the Income and Sales Tax Department for the year 2021, requiring the Company to pay 1,884,978 JOD in income tax and national contribution for the aforementioned year. The Company's claim against the department has been lifted.

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

There are lawsuits filed by third parties against the Company and its subsidiaries amounting to 350,965.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**27. 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, 2024</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	1,068,960	63,063	-	1,032,023
	<u>1,068,960</u>	<u>63,063</u>	<u>-</u>	<u>1,032,023</u>
 <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
	<u>1,238,760</u>	<u>63,063</u>	<u>-</u>	<u>1,301,823</u>

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 2023.

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, 2024**  
**(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.

**28. APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The consolidated financial statements were approved by the Board of Directors and authorized for issuance on April 6, 2025.

**29. COMPARATIVE FIGURES**

Certain figures for 2023 have been reclassified to conform the presentation in the current year.