

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



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 تمكنها من تحقيق نتائج أفضل لمصلحة المساهمين.

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

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

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

				<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 الاوربيين (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"> - اداري ثاني (مُنْتدَب)/ وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2005 12 28-2008/5 13). - اداري ثاني (وزارة الداخلية) مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والأحزاب/ مديرية الانتخابات (2008/5/18-2009/3/1). - منسق خاص لمكتب عطوفة أمين عام وزارة الداخلية (2009 3/1-2010/12/6). - اداري ثاني (وزارة الداخلية)/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والأحزاب/ 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 والأحزاب/ قسم الانتخابات (2013/11/19-2015/4/7). - مدير قضاء (حاكم اداري) مديرا لقضاء ماعين/ محافظة مادبا (2015/4/8-2017/10/25). - ترفيع الى رتبة (متصرف - حاكم اداري)/ قرار معالي وزير الداخلية 2017/10/25. - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحاكم مديرية المتابعة والتفتيش/ مديرية السلامة العامة والمرورية وشؤون البيئة (2017/10/25-2018/9/4). - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحاكم العاصمة (2018/9/4-2020/3/17). - متصرف (حاكم اداري) ممثل وزارة الداخلية لدى المركز الوطني للامن وإدارة الازمات/ خلية ازمة كورونا (2020/3/17-2021/3/17). - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحاكم العاصمة (2021/3/17-2021/8/18). - ترفيع الى رتبة (محافظ - حاكم اداري)/ قرار مجلس رئاسة الوزراء 2021/8/18.
<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"> - عضو مشارك 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 منصة (Tradegate) (2019 ولغاية الان). - مدير مشروع (Tradegate Media & Advertising) (2021-2023). - نائب المدير العام - مؤسسة نزال العرموطي العقارية (2017 - 2019). - مستشار تطوير أعمال وتصدير (2017-2019). - منسق مشروع (Jordan Start) مجموعة لومينوس/ كلية القدس (2016-2017). - منسق وحدة العضاءات ومدير حسابات - امداد للتجهيزات والبنى التحتية (2014). - منسق مشاريع مخيمات الزعتري والأزرقي - امداد للتجهيزات والبنى التحتية (2013 - 2021). - شهادة محل تجاري معتمد (C3VZ) (2014). - شهادة (CMI) لإدارة الاستراتيجية / Level 7 (2015). - دورة إدارة المشاريع (PMP) (2014). - سفير تسويق - جامعة كوفنتري/ المملكة المتحدة (2015).

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 (جوبكو). - 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.

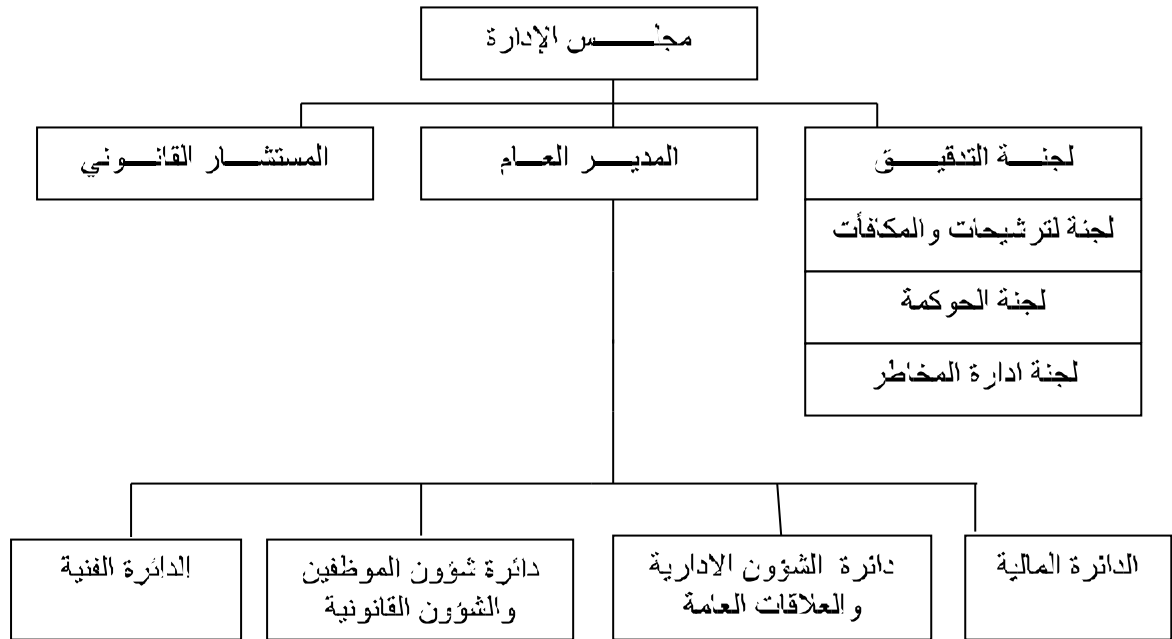
ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

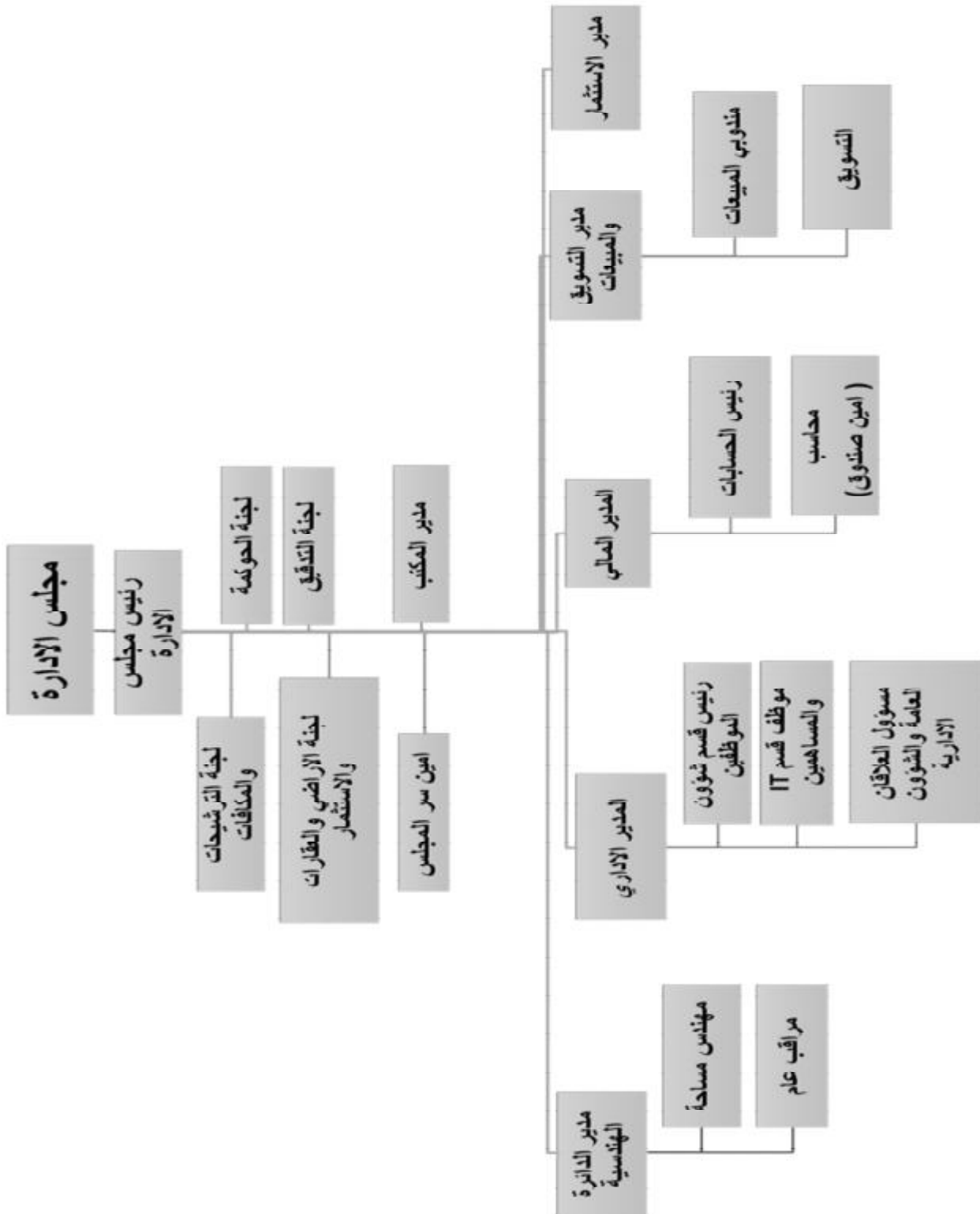
- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة، أو لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

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	
المجموع	1	142	—

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 الحرومطي 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، آملي أن يكون عام (2025) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورحمته.

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

AA

رئيس مجلس الإدارة
خليل عبد الحاج ارشيد العبدلات

خليل عبد الحاج ارشيد العبدلات

نائب رئيس مجلس الإدارة
سامر سعد مفلح القطارنه

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

خليل عبد الحاج العبدلات

المدير المالي
محمد عبد اللطيف يوسف

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 لتمثله طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو آخر يمثل مدة المجلس.
- ر- يمثل مجلس الإدارة كافة المساهمين ويبذل 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 العبدلات 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 العبدلات 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 والمكافآت، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر:

1- لجنة الترشيحات والمكافآت:

الاسم	المنصب
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024 4/14 السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/4/25	رئيساً
السيد معتز غائب 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 غائب 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 غائب 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 غائب أبو الحسن من 2024/5/13	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد احمد سليمان الخالد	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد معتز غائب 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:

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

3- لجنة الحوكمة:

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

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

4- لجنة ادارة المخاطر:

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

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

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

ل- اجتماعات مجلس 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
1	السيد خليل عبد الحاج العبدلات من 2025/4/25	—	—	—	—	—	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها السيد احمد سليمان الخالد	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—
3	السيد معتر غالب ابو الحسن	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	السيد سامر سعد القطارنه	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
5	السيد عدي خالد العرموطي من 2024/5/13	—	—	—	—	—	—	—	—	حاضر
6	شركة نتاركتيك للتجارة العامة لغذية 2024/5/5 ويمثلها السيد محمد احمد العلوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	—	—
7	السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/14	حاضر	حاضر	—	—	—	—	—	—	—

رئيس مجلس الإدارة
خليل عبد الحاج العبدلات

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
٣- ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٥-٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٧ - ٦	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٨	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
١٠-٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٥-١٠	ايضاحات 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 كدليل 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 وأنا لا نقدم رأيا منفصلا عن الاخر.

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
استثمارات في اراضي 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 الغل، حيث وجد تدني بالقيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع، وتم احتساب خسائر تدني للفلل والاراضي التي وجد بها تدني بناء على تقييم خبراء العقار المعتمدين تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، وتم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

معلومات اخرى

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

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

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

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

ان 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 تتوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

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

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

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

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

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات 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 الأخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في فقرة الامر الاخر.

المحاسبون العصريون

عبد الكريم قنيس

إجازة مزاوله رقم (٤٤٩)

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٦ نيسان ٢٠٢٥

شركة الشراع 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 منورة	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 الاجل
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 الادارة

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣ (معدلة ايضاح ٢٥)	٢٠٢٤	ايضاح	
١٣,٧٤٩,٤٩٦	٦,٥٩٥,٣٧٥	٢١	الاييرادات
(١١,٧٣٧,٤٧٩)	(٥,٩٧٥,٨٨٨)	٢٢	تكلفة الايرادات
٢,٠١٢,٠١٧	٦١٩,٤٨٧		مجمّل الربح
(١,٣١٤,٦٥٤)	(١,١٩٨,٨٦٩)	٢٣	مصاريف ادارية 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 تندي اراضي معدة للبيع
(٣,٢٤٥)	-	٥	اطفاء حق استخدام أصل
(٣٧٠)	-	٥	فوائد التزام عقد ايجار
٢٠,٤٨٧	٦١,٤٨١		ايرادات ومصاريف اخرى 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 الى:
(٤٣٠,٥٥٤)	(١,٥٧٢,٠٥٧)		اصحاب الشركة الام
(١٤٣,٢٦٠)	(١,٧٨٩,٩٦١)		حقوق غير مسطر 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 الايضاحات 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)

٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة ايضاح ٢٥)	خسارة السنة
(٣,٣٦٢,٠١٨)	(٥٧٣,٨١٤)	
(٣,٣٦٢,٠١٨)	(٥٧٣,٨١٤)	الدخل الشامل الاخر:
(٦١,٤٣٧)	٤٠,٣٢٦	مجموع الخسارة الشاملة المحولة الى الارباح المدورة
(٣,٤٢٣,٤٥٥)	(٥٣٣,٤٨٨)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
		اجمالي الخسارة الشاملة للسنة

٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة ايضاح ٢٥)	يعود الى:
(١,٦٠٠,٧٨٤)	(٤٠٠,٢٩٦)	اصحاب الشركة الام
(١,٨٢٢,٦٧١)	(١٣٣,١٩٢)	حقوق غير مسيطر عليها
(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 مدوّرة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	شركة مملوكة من شركة تابعة	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	١٧,٨٢٧,٢١٠	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 الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول 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 الشراع 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 الى ١٠,٥٦٩,٤٥٧ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

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

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في إقامة المشاريع الإسكانية وبيعها، شراء 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 او 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 والاقتصاح في القوائم المالية

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

تم ارجاء السريان لاجل غير مسمى

باحتماب بيع الموجودات او المساهمة بها من المستثمر

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

أساس التحضير

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

أساس توحيد البيانات المالية

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

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
 - نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها.
 - القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر.
- تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.
- عندما تقل 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 والاستثمارات
(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 مايوركيا 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 والاستثمارات
(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 إلى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمُعترف بها في بنود الدخل الشامل الآخر والمترجمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المترجمة عند استبعاد الاستثمارات إلى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح المستبقاه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر.

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

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

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

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

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول 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 وارصدة لدى البنوك
- ذمم تجارية مدينة واخرى، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

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

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، أي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة ١) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، 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 والإستثمارات
(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 الفعلية للأصل.

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

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

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

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف تستمد هذه المعلومات من النماذج الاحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية 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 المستبقاة.

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(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 وأرصدة 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 الإيجارات على أساس قيمة البديل المقبوض أو المتوقع قبضه على أساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الإيجار.

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 الاعمال:

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم 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 والاستثمارات
(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 إلى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم ٩ ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. وعند تقييم ما إذا 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 إذا 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 إلى 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 إلى 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 والاستثمارات
(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 الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر اهمية على
المبالغ المعترف بها في البيانات المالية:

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

• احتمالية التعثر:

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

• الخسارة عند التعرض:

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

النقد وما في حكمه

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

المستودع

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

الذمم المدينة

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

استثمارات في أراضي

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(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 الكلفة.

عقارات معدة للبيع

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

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

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

الجهات ذات العلاقة

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

القروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض، ويتم تسجيلها لاحقاً 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 رسالتها كجزء من تكاليف ذلك الأصل. إن تكاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصروف في السنة التي تكبدت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من المراجعة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على تسهيلات.

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

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

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 وادوات
٢٠%	برامج ومواقع إلكترونية
٢%	مباني
٢٠%	أدوات ولوازم مطبخ
١٠%	ملاعب ومساح
١٥%	سيارات
١٠%	كرفانات

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول 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 لاعداد التقارير المالية رقم (٥)، الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم ادراج الاستثمار في الشركة الحليفة أو شركة الائتلاف مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً لادراج حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الحليفة.

مشاريع تحت التنفيذ

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

المخصصات

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

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة 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 وتشارك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشارك في تقديم الخدمات ضمن بيئة إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في شراء الاراضي والعقارات وتطويرها والمتاجرة بها بالإضافة الى الاستثمار في الاسهم والسندات وتمارس نشاطها فقط داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول 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 اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الإحتقاق. يتم إحتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

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

عقود الإيجار

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

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

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

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

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	كراتلات	سيارات	ملاعب وسلع	ملابس	أثاث ولوازم	مباني	مركبات	برامج ومواقع	عدد وحدات	أجهزة حاسوب	برامج	الأثاث ومعدات	موزونات	الثاث وديكورات	الطاقة الشمسية	أراضي	٢٠٢٤
٢٣,٤٦٦,١٢٣	-	١٨٩,٥١٢	١٤٩,٩٠٩	٧١٠,٣٦٧	١٠٣,٤٨٣	٧,٢٩٦,٦٢٩	٤,٥٠٣	١,٨٢٣,١٩٤	٢٩,٨٦٧٦	١٢١,٦٥٣	١,٩٣٥,٩١٨	٧٥٩,٩٣٠	١٠,٠٧٢,٣٤٩					
٤٥,٢٤٣	-	-	٢,٨٨٦	١,٥٠٠	١٦,٩٥٧	-	-	-	٣,٨٨٧	٩,٤٨٦	٥,٠٨٩							
(٩٤,٢٤٠)	-	-	(٦٣,٨٣٠)	-	-	-	-	-	(٤١٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٧١٣,٦٥٧	١٠٩,١٦٣	-	١١١,٥٠٨	-	٣٢٥,٤٣٦	-	-	-	١٥٧,٥٥٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٢٤,١٦٠,٧٨٣	١٠٩,١٦٣	١٨٩,٥١٢	٨٦,٠٧٩	٨٢٤,٧٦١	١٠٤,٩٨٣	٧,٦٤٩,٠٢٢	٤,٥٠٣	١,٨٢٤,٨٨٢	٤٥٩,٧٠٣	١٢٥,٤٠٣	١,٩٤٥,٤٠٤	٧٦٥,٠١٩	١٠,٠٧٢,٣٤٩					
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	-					
٦٣٣,٣٠٨	-	٢,٥٤٩	١١,٧٨١	١٤,٣٣٨	١٥,٧٠٩	١٥,٥٠٢	-	٢٧٣,٥٤٧	٢٣٢	٦,٠٧٠	١٣٥,٨٣١	٢٢,٨٤٩	-					
(٦٤,٢٤٠)	-	-	(٦٣,٨٣٠)	-	-	-	-	-	(٤١٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٤,٣٦٤,٦٠٢	-	٣٠,٩١٠	٧٢,١٣٧	١١٧,٩٥٠	٧٤,٠١٥	٩٢٩,١٦٠	٣,٨٠٢	١,٦٦٦,٣٩٥	٢٩٧,٣٦٠	١١٧,٢٤٩	٩٧١,٤٨١	٨٣,٦٤٣	-					
١٩,٧٩٦,١٨١	١٠٩,١٦٣	١٥٨,٦٠٢	١٣,٤٤٢	٧٠,٦,٨١١	٣٠,٩٦٨	٦,٧١٩,٨٦٢	٧٠١	١٥٨,٤٨٧	١٦٢,٣٤٣	٨,١٥٤	٩٧٣,٩٢٣	٦٨١,٣٧٦	١٠,٠٧٢,٣٤٩					

شركات المتراكم:
سيد كما في ١ كانون
ني
ملاكات
بعضات
سيد في ٣١
ون الأول
بعضة التقريبية كما في
١ 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)

المجموع	كرفانات	سيارات	ومساح	ملاعب	لحوت ولوازم	مطبخ	مباني	برامج ومواقع	عدد وحدات	اجهزة حاسوب وبرامج	الات ومعدات	ثالث ونيكورت ومزروعات	الطاقة الشمسية	أراضي	٢٠٢٣	التكلفة:
٢٣,٣١١,٩٠٦	١٨٥,٩١٢	١٤٩,٩٠٩	٧٠,٩٠٧٤	٩٦,٠٣٥	٩٦,٠٣٥	٩٦,٠٣٥	٧,٢١١,٢٩٦	٤,٥٠٣	١,٨٠٠,٩٤٨	٢٩٤,٥٦٣	١٢١,٧٧٤	١,٩٠٥,٦١٣	٧٥٩,٩٣٠	١,٠٠٧,٢,٣٤٩	٢٠٢٣	الرصيد كما في ١
١٥٩,٧٦٨	٣,٦٠٠	-	١,٢٩٣	٧,٤٤٨	٧,٤٤٨	٧,٤٤٨	٨٥,٣٣٣	-	٢٢,٢٤٦	٤,١١٣	١,٧٦٠	٣٣,٩٧٥	-	-	٢٠٢٣	كالنوع الثاني
(٥,٥٥١)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٨٨١)	(٣,٦٧٠)	-	-	٢٠٢٣	إضافات
٢٣,٤٦٦,١٢٣	١٨٩,٥١٢	١٤٩,٩٠٩	٧١٠,٣٦٧	١٠٣,٤٨٣	١٠٣,٤٨٣	١٠٣,٤٨٣	٧,٢٩٦,٦٢٩	٤,٥٠٣	١,٨٢٣,١٩٤	٢٩٨,٦٧٦	١٢١,٦٥٣	١,٩٣٥,٩١٨	٧٥٩,٩٣٠	١,٠٠٧,٢,٣٤٩	٢٠٢٣	استثمارات
٣,١٤٣,٧٩٩	٢٣,٤٠٤	١١٠,١٢١	٨٩,٥٢٥	٤٣,٤٠٠	٤٣,٤٠٠	٤٣,٤٠٠	٦٣٣,٥٨٣	٣,٦٨٩	١,١٢٠,٩٢٠	٢٧٣,٢٧٢	٩٩,٩٨٧	٧٠٧,٩٠٢	٣٧,٩٩٦	-	٢٠٢٣	الرصيد كما في ٣١
٦٥٦,٢٦٤	٤,٩٥٧	١٤,٥٦٥	١٤,١٨٧	١٤,٩٠٦	١٤,٩٠٦	١٤,٩٠٦	١٤٥,٠٧٥	١١٣	٢٧١,٩٢٨	٢٤,٢٦٦	١٢,٠٥١	١٣١,٤١٨	٢٢,٧٩٨	-	٢٠٢٣	كالنوع الثاني
(٤,٥٢٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٨٥٩)	(٣,٦٧٠)	-	-	٢٠٢٣	استهلاكات
٣,٧٩٥,٥٣٤	٢٨,٣٦١	١٢٤,٦٨٦	١٠٣,٧١٢	٥٨,٣٠٦	٥٨,٣٠٦	٥٨,٣٠٦	٧٧٨,٦٥٨	٣,٨٠٢	١,٣٩٢,٨٤٨	٢٩٧,٥٣٨	١١١,١٧٩	٨٣٥,٦٥٠	٦٠,٧٩٤	-	٢٠٢٣	استثمارات
١٩,٦٧,٥٨٩	١٦١,١٥١	٢٥,٢٢٣	٦٠,٦,٦٥٥	٤٥,١٧٧	٤٥,١٧٧	٤٥,١٧٧	٦,٥١٧,٩٧١	٧٠١	٤٣٠,٣٤٦	١,١٣٨	١٠,٤٧٤	١,١٠٠,٢٦٨	٦٩٩,١٣٦	١,٠٠٧,٢,٣٤٩	٢٠٢٣	الرصيد كما في ٣١

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
		التزام عقود الإيجار:
٣,٨٦٢	-	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٣٧٠	-	مصرفوف فوائد التزام عقد إيجار
(٤,٢٣٢)	-	المدفوع خلال السنة
-	-	إستبعاد
-	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
		والتي منها:
-	-	التزامات عقد إيجار متداولة
-	-	التزامات عقد إيجار غير متداولة
-	-	

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(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 تقني
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)	كلفة أراضي مباعه
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 اراضي مباعه
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 تمويلي لقطعة أرض مع شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٤ أيلول ٢٠٠٨.

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

تبلغ الكلفة المتوقعة لإنهاء مشروع برج الديرة ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني ويتوقع الانتهاء منه خلال سنة ٢٠٢٥.

بلغت القيمة العادلة للمشروع ٢١,٤٥٨,٢٧٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين (٢١,٤٥٨,٢٧٥: ٢٠٢٢ 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	نعم 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 نعم 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 بإنتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً بأي حال من الأحوال.

*يتضمن هذا البند كلفة اراضي بقيمة ٤٠٨,٢٩٠ دينار كما في ٣١ كانون الاول 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 للاراضي 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 وبدون 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 لهيكله 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 بالمrabحة**

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 بالمrabحة من البنك الاسلامي الأردني لتمويل مشروع الشركة بسقف ٨,٨٥٠,٠٠٠دينار أردني وبنسبة مرابحة ١.٨٪ 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 أبو ركة رقم ٢٣ من قرية الفحيص من مديرية أراضي السلط وذلك بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠١٨ بقيمة ١,١٠٠,٠٠٠ دينار، ولمدة خمسة سنوات متضمنة فترة سماح ٦ أشهر (مدفوعة العائد) تم خلال عام ٢٠٢٣ تسديد الالتزام بالكامل (٢٠٢٢: ٤٤٠,٥٨٤ دينار أردني).

قامت شركة الإطالة 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 أردني).

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 أراضي
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 وبعد موافقة هيئة الأوراق المالية على ذلك.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول 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 ١/١٧/٤٩٢٢١ بتاريخ ٨ ايلول ٢٠١٤، حيث قد استكملت الاجراءات القانونية لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٨ ايلول ٢٠١٤.

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

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

٢٠٢٣ (معدلة إيضاح ٢٥)	٢٠٢٤	
١,٦٩٣,٣٥٥	١٢١,٢٩٨	أرباح مدورة
-	-	ينزل: الأرباح المدورة غير المتحققة
١,٦٩٣,٣٥٥	١٢١,٢٩٨	أرباح مدورة
١,٦٩٣,٣٥٥	١٢١,٢٩٨	الربح القابل للتوزيع

٢٠- الاحتياطات

الإحتياطي الإلجباري

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إلجباري 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 كأنصبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الإحتياطات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجتمعة في حساب الإحتياطي الإلجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

الإحتياطي الإختياري

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٢١ - الإيرادات

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٨,١٧٠,٠٠٠	٣,٠٠٣,١٩٥
٣,١٨٠,٣٥٠	١,٢٤٠,٥٤٩
٢,٣٩٩,١٤٦	٢,٣٥١,٦٣١
١٣,٧٤٩,٤٩٦	٦,٥٩٥,٣٧٥

إيرادات مبيعات أراضي
إيرادات مشاريع تطوير أراضي
إيرادات خدمات وتأجير

٢٢ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٦,٤٧٩,٩١٢	٢,٤٣٠,٤٩٤
٣,٠١٩,٣٢٥	١,٢٢٠,٥٠٦
٢,٢٣٨,٢٤٢	٢,٣٢٤,٨٨٨
١١,٧٣٧,٤٧٩	٥,٩٧٥,٨٨٨

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٢٣- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٦١,٦٨٦	٥٨١,١٥٧	رواتب وأجور وملحقاتها
١٢,٢٦٠	١٤,٧٦٧	هاتف وبريد وإنترنت
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 ميارات
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 الإجتماعي
١٢,٣٢٩		دعاية وإعلان
٩,٤٤٦		أنشطة ترفيهية
١٨٠		أخرى
٣٦,٢٣٢	١٩,٠٨٩	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(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 :

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

٢٦- ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ اما بالنسبة للعوام 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 اردني 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 (مابوركا للاستثمارات السياحية) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣ .

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات 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 اردني 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.

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 ٢٠٢٤

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
الشامل الآخر

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

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
الشامل

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 انصب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تدني في قيمتها.

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢٣.

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

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة لا يضم ديون من خلال الاقتراض، لم نقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية، ولا نتوقع 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 تدوير وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٣ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٢٤.