



شركة الشرايح للتطوير العقاري والاستثمارات
المساهمة العامة المحدودة

19

التقرير السنوي التاسع عشر
لعام (2025)

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	• السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدالمالات.
2	نائب الرئيس	• السيد سامر سعد مفلح القطارنه.
3	عضواً	• السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن لغاية 2025/2/27. • السيد عبادة راكان بركات الذنيبات اعتباراً من 2025/3/1.
4	عضواً	• السيد عدي خالد ابراهيم العرموطي.
5	عضواً	• المهندس زهير خليل محمد رباع اعتباراً من 2025/12/18.
6	عضواً	• السادة شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية لغاية 2025/4/27 ومثلها السيد احمد سليمان حمود الخالد. • السادة شركة اولاد سليمان حمود الخالد للتجارة العامة والمقاولات/ هيثم الخالد وشركاه من 2025/4/28 ولغاية 2025/12/7 ومثلها السيد احمد سليمان حمود الخالد.

■ مدققوا الحسابات:

السادة المحاسبون العصريون.

■ المستشار القانوني:

السادة شركة محمد قطيشات ومشاركوه للمحاماة.

بسم الله الرحمن الرحيم
كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

يشرفني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة وباسم إدارتها التنفيذية وموظفيها، وأن انتهز هذه الفرصة لأشكركم على ثقّكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي التاسع عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في 31 كانون الأول 2025 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 (2025) حيث قامت الشركة بالنشاطات التالية:

- 1- التوسع في الاستثمار في البنك الاهلي الاردني عن طريق شراء اسهم.
- 2- دراسة خيارات الفرص الإستثمارية المتاحة للشركة من قبل مجلس الادارة.

السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير بخطى ثابتة وتأمل الشركة بعون الله تعالى ودعمكم أن تحقق خلال عام (2026) نقلة نوعية في عملها تمكنها من تحقيق نتائج أفضل لمصلحة المساهمين.

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

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

رئيس مجلس الادارة
خليل عبد الحاج العبدالات

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2025 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 التاسع عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2025 المتضمن القوائم المالية لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام (2026).

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/ شارع الملكة رانيا العبدالله/ مبنى برج الديرة/ الطابق الارضي ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة (2) موظف.

ج - بلغ حجم الاستثمار رأسمالي (58,405,375) دينار كما في 31 كانون الأول 2025.

ثانياً: أ- الشركات التابعة:

الشركة	المشاريع التي تملكها	النشاط الرئيسي	رأس المال المصرح به والمدفوع دينار	نسبة التملك	العنوان	عدد الموظفين
مايوركيا للإستثمارات السياحية والزراعية ذ.م.م	—	إستثمارات سياحية وزراعية	15,000	100%	عمان شارع الملكة رانيا العبدالله مبنى برج الديرة ص.ب 2721 عمان 11821 الأردن هاتف 5545555 فاكس 5545010	—
شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	مشروع شقق الشميساني مشروع شقق الإطلالة مشروع برج الديرة مشروع نادي ديونز	إستثمارات عقارية	40,000,000	41.163%	عمان شارع الملكة رانيا العبدالله ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	164

ب- الشركات الحليفة: لا يوجد.

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

الاسم	المنصب	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
السيد خليل عبد الحاج العبد اللات	رئيس مجلس الادارة	1959	بكالوريوس ادارة اعمال 1983	<ul style="list-style-type: none"> - عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية. - عضو هيئة مديرين شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير دائرة خدمة الجمهور - الديوان الملكي الهاشمي (2014-2019). - سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتأشيرات. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض 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 سامر سعد القطارنه	نائب رئيس مجلس الادارة	1971	بكالوريوس حقوق جامعة عمان الاهلية 1995 ماجستير في القانون المقارن جامعة ام درمان الاسلامية 2014	<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. * 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). - منسق خاص لمكتب عطوفة امين 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 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 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>شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ومثلها: السيد احمد سليمان الخالد</p>	<p>عضو لغاية 2025/4/27</p>	<p>1966</p>	<p>بكالوريوس علوم حاسوب/ هندسة ادارة معلوماتية 1994 دبلوم ادارة اعمال</p>	<p>- مدير عام شركة الكويت واسيا القابضة (2014/4- حتى الان). - مدير عام شركة سينار كابيتال للاستشارات الاقتصادية (2010/8 – 2014/4). - مساعد مدير عام شركة المال للاستثمار (2008/1 – 2010/8). - مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1).</p>
<p>شركة اولاد سليمان حمود الخالد للتجارة العامة والمقاولات هيثم الخالد وشركاه ومثلها: السيد احمد سليمان الخالد</p>	<p>عضو من 2025/4/28 ولغاية 2025/12/7</p>	<p>1966</p>	<p>بكالوريوس علوم حاسوب/ هندسة ادارة معلوماتية 1994 دبلوم ادارة اعمال</p>	<p>- مدير عام شركة الكويت واسيا القابضة (2014/4- حتى الان). - مدير عام شركة سينار كابيتال للاستشارات الاقتصادية (2010/8 – 2014/4). - مساعد مدير عام شركة المال للاستثمار (2008/1 – 2010/8). - مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1).</p>
<p>السيد معتز غالب "محمد امين" أبو الحسن</p>	<p>عضو لغاية 2025/2/27</p>	<p>1981</p>	<p>دبلوم ادارة الاعمال وتنظيم الاعمال التجارية دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات</p>	<p>- رئيس مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن. - مدير تطوير الاعمال شركة العون المتطورة للمقاولات. - نائب المدير العام شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - عضو مجلس ادارة شركة اليرموك للتأمين. - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي. - مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية. - مدير مبيعات المعدات الثقيلة شركة عبر العالم – مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير.</p>
<p>السيد عدي خالد العرموطي</p>	<p>عضو</p>	<p>1991</p>	<p>دبلوم دولي (قانون وإدارة أعمال) جامعة اكسفورد بروكس المملكة المتحدة 2009 بكالوريوس إدارة أعمال جامعة غرب إنجلترا بريستول المملكة المتحدة 2013 ماجستير إدارة الأعمال (MBA) وإدارة عمليات النفط والغاز جامعة كوفنتري المملكة المتحدة 2015</p>	<p>- 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 العطاءات ومدير حسابات – امداد للتجهيزات والبنى التحتية (2014). - منسق مشاريع مخيمات الزعتري والأزرق – امداد للتجهيزات والبنى التحتية (2013 – 20214). - شهادة محلل تجاري معتمد (CBMA) (2014). - شهادة (CMI) للإدارة الاستراتيجية / Level 7 (2015). - دورة إدارة المشاريع (PMP) (2014). - سفير تسويق - جامعة كوفنتري/ المملكة المتحدة (2015).</p>
<p>السيد عبادة راكان الذنبيات</p>	<p>عضو من 2025/3/1</p>	<p>1995</p>	<p>بكالوريوس حقوق جامعة مؤتة 2018</p>	<p>- عضو مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - محامي مزاوّل لدى نقابة المحامين الأردنيين - محامي لدى مكتب حماة الحق للمحاماة والاستشارات القانونية</p>

السيد زهير خليل رباح	عضو من 2025/12/18	1959	بكالوريوس هندسة جيولوجية جامعة انقرة 1983	- شركة مناجم الفوسفات – منجم وادي الابيض: * رئيس شعبة التعدين. * مدير دائرة التعدين. * مدير منجم وادي الابيض. - مستشار في شركة بلاد الشام لصناعة الاسمنت. - مستشار في مكتب م. زهير رباح للدراسات الجيولوجية. - مستشار في مؤسسة مادبا للتعدين والتنقيب. - مدير مشروع في شركة ائتلاف العون وحدادين واحمد يوسف الطراونة. - مدير مشروع في شركة اركان للمقاولات. - مدير عام في الشركة الدولية لصناعات السيليكا. - عضو مجلس ادارة شركة الزيوت العالمية / مندوب عن نقابة المهندسين. - عضو مجلس ادارة شركة الصوف الصخري/ مندوب عن صندوق التوفير لشركة مناجم الفوسفات.
-------------------------	-------------------------	------	---	---

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 (جويكو). - رئيس قسم الميزانية والتكاليف الشركة الأردنية لإنتاج الأدوية (JPM). - مدير مالي شركة الفيصل للنقل البري/ الإمارات العربية. - المدير المالي مجموعة آل طاهر/ شركة رضوى للدواجن السعودية. - محاسب مكتب البخيت للضرائب والاستشارات المالية.

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

الرقم	الاسم	2025		2024	
		عدد الأسهم كما في 2025/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	نسبة الملكية
1	شركة الحامدية للاستثمارات التجارية	1,585,000	10.201	579,514	3.730
2	شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	1,053,905	6.783	1,209,500	7.785 %
3	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	3,297,644	21.225	3,303,544	21.263 %
4	شركة أولاد سليمان حمود الخالد للتجارة والمقاولات- هيثم الخالد وشركاه	1000	0.006	786,922	5.065 %
5	م. محمد يوسف صالح الطراونة	4,937,474	31.779	5,529,767	35.592 %
6	م. عون محمد يوسف صالح الطراونه	915,726	5.894	288,844	1.859

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

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

سادساً: لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون (10%) فأكثر من اجمالي 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.

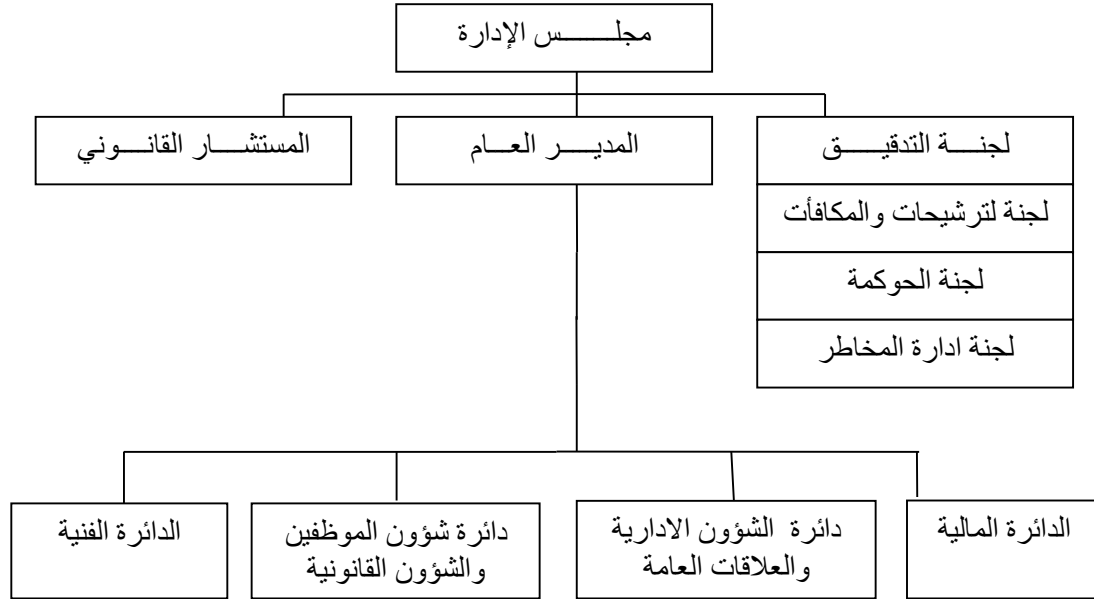
ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

- 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.

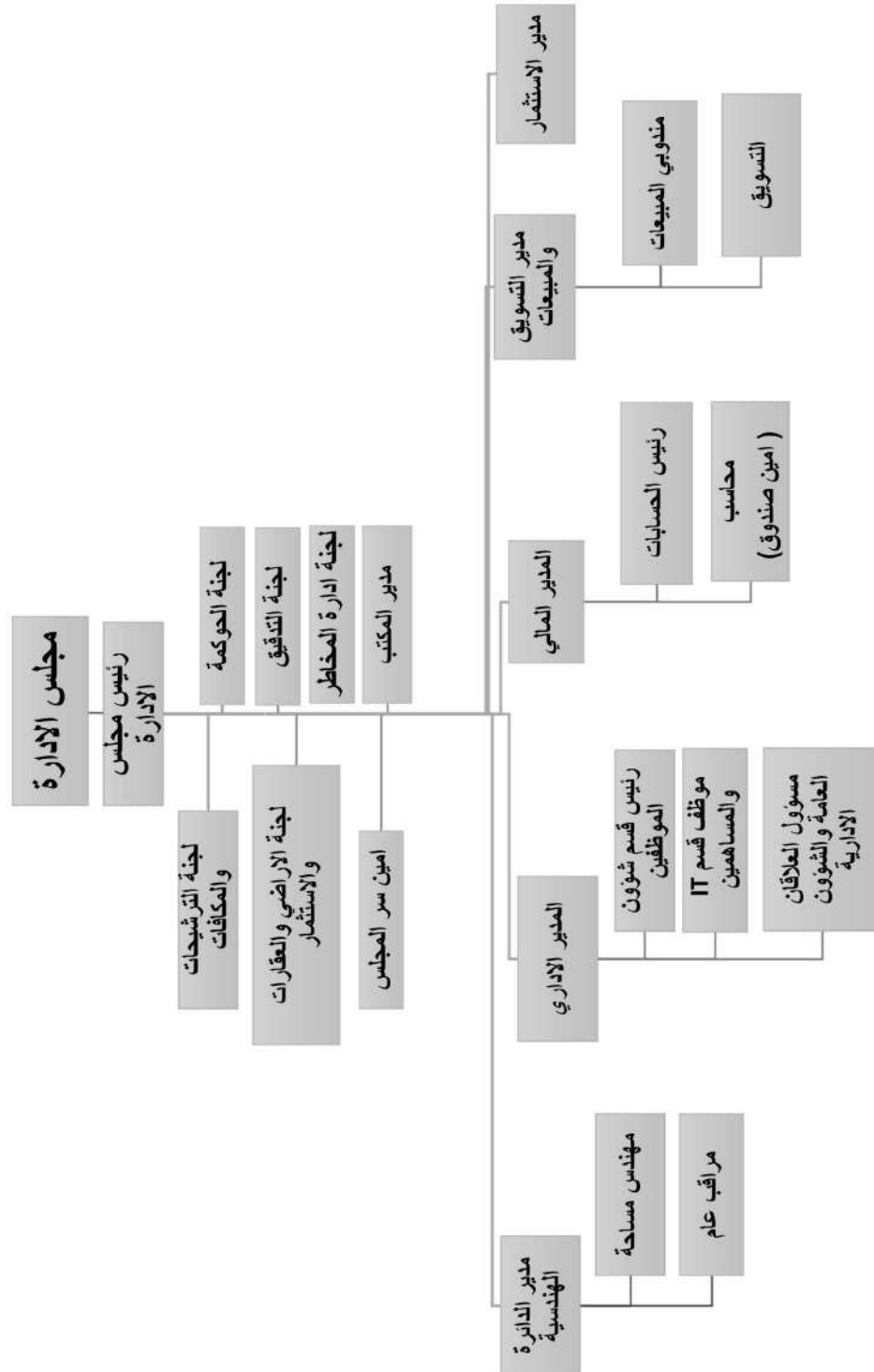
تاسعاً:

أ- الهيكل التنظيمي:

*** شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات:**



* شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م:



ب- 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
دكتورة	-	-	لا يوجد
ماجستير	1	-	
دبلوم عالي	-	-	
بكالوريوس	1	60	
دبلوم	-	35	
تدريب مهني	-	1	
ثانوية عامة	-	46	
اعدادي	-	20	
ابتدائي	-	1	
المجموع	2	163	—

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 ان 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	2025	2024	2023	2022	2021
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل	(1,396,155)	(3,362,018)	(573,814)	(4,116,697)	2,983,200
الأرباح الموزعة	—	—	—	—	—
صافي حقوق المساهمين	15,949,059	16,193,804	17,827,210	12,502,218	13,824,588
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0.44	0.34	0.40	0.77	0.95

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

انخفضت إيرادات المجموعة عن العام الماضي بمبلغ (6,548,517) دينار وارتفعت المصاريف الإدارية والتمويلية بحوالي (172,989) دينار عن العام الماضي.

وفيما يلي جدول النسب المالية:

المؤشرات	2025	2024
العائد على الاستثمار %	1.713%	(4.548) %
العائد إلى حقوق المساهمين %	8.753%	(20.761) %
العائد إلى رأس المال المدفوع %	8.986%	(21.639) %
نسبة التداول	1.218	1.154
نسبة السيولة السريعة	1.22	1.154
نسبة المديونية لحقوق الملكية	91.931	70.423
نسبة النقدية للمطلوبات المتداولة	0.501%	1.698 %

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- جاري العمل على ازالة شيوخ قطعة الارض رقم (3) حوض المجر (3) من أراضي قرية المشقر ناعور واصدار سند تسجيل منفصل بحصة الشركة.
- تنويع الاستثمارات في محفظة شركة الشراع من الاسهم.
- محاولة تخفيض تمويلات الهامش والفوائد المترتبة على الشركة.
- التطلع الى اعادة تشغيل خدمات تلال البلوط (Oak Hills).
- من المتوقع ان يكون هناك استقرار مالي للشركة.

السادس عشر: أتعاب التدقيق:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للشركة والشركة التابعة لها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025 شاملة الضريبة العامة على المبيعات بالدينار على النحو الآتي:

اسم الشركة	المدقق الخارجي المحاسبون العصريون
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات م.ع.م شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية ذ.م.م	6000
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م والشركات المملوكة لها	24505
الاجمالي	30,505

السابع عشر:

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

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم كما في 2025/12/31	عدد الاسهم كما في 2024/12/31	ملكية واسماء الشركات المسيطر عليها من قبلهم
1	السيد خليل عبد الحاج العبدلات	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	1000	1000	لا يوجد
2	السيد سامر سعد القطارنه	نائب الرئيس	الأردنية	1000	1000	لا يوجد
3	السيد عدي خالد العرموطي	عضو	الأردنية	1000	1,000	لا يوجد
4	السيد عبادة راكان الذنبيات من 2025/3/1	عضو	الأردنية	1000	—	لا يوجد
5	م. زهير خليل رباح من 2025/12/18	عضو	الأردنية	1000	—	لا يوجد
6	السادة شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية لغاية 2025/4/27 ومتلها السيد احمد سليمان الخالد	عضو	الأردنية	1,000	1,000	لا يوجد
7	السادة شركة اولاد سليمان حمود الخالد للتجارة العامة والمقاولات من 2025/4/28 ولغاية 2025/12/7 ومتلها السيد احمد سليمان الخالد	عضو	الكويتية	1000	786,922	لا يوجد
8	السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن لغاية 2025/2/27	عضو	الأردنية	—	1,969	لا يوجد

أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من اشخاص الادارة العليا التنفيذية:

#	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة في 2025/12/31	عدد الاسهم المملوكة في 2024/12/31	الشركات المسيطر عليها
1	السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي	أردني	—	—	لا يوجد ملكية لشركات مسيطر عليها من قبله وتمثل اسهما في الشركه

ج - عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة واقارب اشخاص الإدارة العليا (الزوجة والأولاد القصر فقط):

#	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2025/12/31	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	ملكية واسماء الشركات المسيطر عليها من قبلهم
لا يوجد						

الثامن عشر:

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

#	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	أتعاب واجور	مكافأة	الإجمالي
1	السيد خليل عبد الحاج العبدلات	الرئيس	5400	—	—	5400
2	السيد سامر سعد القطارنه	نائب الرئيس	5400	—	—	5400
3	السيد عدي خالد العرموطي	عضو	5400	—	—	5400
4	السيد عبادة راكان الذنيبات من 2025/3/1	عضو	4500	—	—	4500
5	م. زهير خليل رباح من 2025/12/18	عضو	203.225	—	—	203.225
6	السيد احمد سليمان الخالد لغاية 2025/12/7	عضو	5051.613	—	—	5051.613
7	السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2025/2/27	عضو	900	—	—	900
المجموع			26,854.838	—	—	26,854.838

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

الرقم	الإسم	المنصب	الرواتب	بدل مواصلات وهاتف	مكافآت	المجموع
1	السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي	19,300	—	—	19,300
المجموع			19,300	—	—	19,300

*منصب المدير العام شاغر منذ 2016/5/9.

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

أ- التبرعات النقدية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

ب- التبرعات العينية:

لا يوجد تبرعات عينية.

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

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

الحادي والعشرون:

أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
- 2- الموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية (2025) وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليهما.
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية (2025).
- 4- مناقشة البيانات المالية وميزانية الشركة لعام (2025) والمصادقة عليهما.
- 5- ابراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية (2025) بحدود احكام القانون.
- 6- المصادقة على تعيين م. زهير خليل محمد رباع كعضو مجلس ادارة بدلا من العضو المستقيل السادة شركة اولاد سليمان حمود الخالد للتجارة العامة والمقاولات/ هيثم الخالد وشركاه.
- 7- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2026) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 8- اي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة على جدول الاعمال بموافقة ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقّتهم به ودعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم، أملين أن يكون عام (2026) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

الإقرارات

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- 2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو
عدي خالد ابراهيم العرموطي

Adi
Armati

عضو
عبادة راكان بركات الذنبيات

عضو
م. زهير خليل محمد رباع

رئيس مجلس الإدارة
خليل عبد الحاج ارشيد العبدالات

نائب رئيس مجلس الإدارة
سامر سعد مفلح القطارنه

- 1- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2025).

رئيس مجلس الإدارة
خليل عبد الحاج العبدالات

المدير المالي
محمد عبداللطيف يوسف

تقرير حوكمة الشركات

مقدمة:

يسرنا ان نعرض عليكم تقرير حوكمة الشركات والذي يلخص المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق تعليمات وقواعد حوكمة الشركات وفقاً 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 الادارة:

أ- يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مكون من خمسة اعضاء حسب نظام الشركة، يتم انتخابهم بأسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة.

ب- جميع اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء غير التنفيذيين.

ج- جميع اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء المستقلين.

د- يتولى مجلس الادارة مهام ادارة الشركة لمدة اربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه.

ذ- يمثل مجلس الادارة اشخاصا طبيعيين لتمثيله طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو اخر يمثلته خلال مدة المجلس.

ر- يمثل مجلس الادارة كافة المساهمين ويبذل العناية المهنية اللازمة في ادارة الشركة ويعمل بكل نزاهة وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة واهدافها وغاياتها.

ز- لا يتم الجمع بين منصب رئيس مجلس الادارة واي منصب تنفيذي اخر في الشركة ولا يشغل احد اقرباء رئيس مجلس الادارة منصب مدير عام الشركة.

س- يتمتع عضو مجلس الادارة بقدر كاف من الخبرة والمعرفة بالامور الادارية وملما بالتشريعات ذات العلاقة بحقوق وواجبات مجلس الادارة.

ش- تم التحاق مجلس الادارة بدورات تدريبية حول اسس وتطبيقات حوكمة الشركات.

ص- لا تقدم الشركة قرضا نقديا من اي نوع لرئيس مجلس الادارة او اي من اعضائه او لاي من اقربائهم.

ض- تقوم الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لاعضاء مجلس الادارة لتمكنهم من القيام بعملهم والالمام بكافة الجوانب المتعلقة بالشركة.

ط- يحق لمجلس الادارة الاستعانة باي مستشار خارجي على نفقة الشركة بعد موافقة اعضاء مجلس الادارة وتجنب المصالح الشخصية.

مهام ومسؤوليات مجلس الادارة:

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

سياسية الإفصاح:

تقوم الشركة بالإفصاح حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

سياسية تجنب تعارض المصالح:

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

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

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
السيد خليل عبد الحاج العبدلات	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السيد سامر سعد القطارنه	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السيد عدي خالد العرموطي	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السيد عبادة راكان الذنيبات من 2025/3/1	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
م. زهير خليل رباح من 2025/12/18	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السادة شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية: لغاية 2025/4/27	عضو مستقل	غير تنفيذي	مستقل
السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2025/2/27	عضو مستقل	غير تنفيذي	غير مستقل
السادة شركة اولاد سليمان حمود للخالد للتجارة العامة والمقاولات/ هيثم الخالد وشركاه: من 2025/4/28 ولغاية 2025/12/7	عضو مستقل	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
السادة شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية لغاية 2025/4/27	السيد احمد سليمان الخالد	عضو مستقل	غير تنفيذي	مستقل
السادة شركة اولاد سليمان حمود الخالد للتجارة العامة والمقاولات/ هيثم الخالد وشركاه من 2025/4/28 ولغاية 2025/12/7	السيد احمد سليمان الخالد	عضو مستقل	غير تنفيذي	مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المنصب
السيد محمد عبد اللطيف 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	نائب رئيس مجلس الادارة
السيد سامر سعد القطارنه	عضو مجلس ادارة
السيد عبادة راكان الذنيبات	عضو مجلس ادارة
السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2025/2/27	رئيس مجلس ادارة
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:

السيدة ايمان خليل ابو جعب.

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة:

1- لجنة التدقيق.

2- لجنة الترشيحات والمكافآت.

3- لجنة الحوكمة.

4- لجنة ادارة المخاطر.

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

الاسم	المنصب	المؤهلات العلمية	الخبرات
السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2025/2/27	الرئيس	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 للمقاولات. - مساعد المدير العام للعمليات/ شركة رم للغازات الصناعية. - رئيس لجنة الادارة/ شركة حديد الاردن - الرئيس التنفيذي/ شركة حديد الاردن
السيد سامر سعد القطارنه من 2025/2/28		بكالوريوس حقوق/ جامعة عمان الاهلية ماجستير في القانون المقارن جامعة ام درمان الاسلامية	- نائب رئيس مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.
السيد احمد سليمان الخالد لغاية 2025/12/7	عضو	بكالوريوس علوم حاسوب تخصص هندسة ادارة معلوماتية دبلوم /ادارة اعمال	- مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1).
السيد عدي خالد العرموطي	عضو	دبلوم دولي (قانون وإدارة أعمال) جامعة اكسفورد بروكس المملكة المتحدة 2009 بكالوريوس إدارة أعمال جامعة غرب إنجلترا بريستول المملكة المتحدة 2013 ماجستير إدارة الاعمال (MBA) وإدارة عمليات النفط والغاز جامعة كوفنتري المملكة المتحدة 2015	- 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/ كلية القدس (2016-2017). - منسق وحدة العطاءات ومدير حسابات – امداد للتجهيزات والبنى التحتية (2014). - منسق مشاريع مخيمات الزعتري والأزرقي – امداد للتجهيزات والبنى التحتية (2013 – 20214). - شهادة محلل تجارية معتمد (CBMA) (2014). - شهادة (CMI) للإدارة الاستراتيجية / Level 7 (2015). - دورة إدارة المشاريع (PMP) (2014).
م. زهير خليل رباح من 2025/12/18	عضو	بكالوريوس هندسة جيولوجية جامعة انقرة 1983	- شركة مناجم الفوسفات – منجم وادي الابيض: * رئيس شعبة التعدين. * مدير دائرة التعدين. * مدير منجم وادي الابيض. - مستشار في شركة بلاد الشام لصناعة الاسمنت. - مستشار في مكتب م. زهير رباح للدراسات الجيولوجية. - مستشار في مؤسسة مادبا للتعدين والتنقيب. - مدير مشروع في شركة ائتلاف العون وحدايين واحمد يوسف الطراونة. - مدير مشروع في شركة اركان للمقاولات. - مدير عام في الشركة الدولية لصناعات السيليكا. - عضو مجلس ادارة شركة الزيوت العالمية / مندوب عن نقابة المهندسين. - عضو مجلس ادارة شركة الصوف الصخري/ مندوب عن صندوق التوفير لشركة مناجم الفوسفات.

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

الاسم	المنصب
السيد خليل عبد الحاج العبدالات	رئيساً
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً
السيد عبادة راكان الذنبيات من 2025/2/28	عضواً
السيد معتز غالب أبو الحسن لغاية 2025/2/27	عضواً

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	المنصب
السيد خليل عبد الحاج العبدالات	رئيساً
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً
السيد عدي خالد العرموطي	عضواً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	المنصب
السيد خليل عبد الحاج العبدالات	رئيساً
السيد عدي خالد العرموطي	عضواً
السيد محمد عبد اللطيف يوسف/ المدير المالي	عضواً

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

1- لجنة التدقيق:

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

الاسم	المنصب	الاجتماع الاول 2025/4/6	الاجتماع الثاني 2025/4/30	الاجتماع الثالث 2025/7/31	الاجتماع الرابع 2025/10/30
السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2025/2/27 السيد سامر سعد القطارنه من 2025/2/28	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد عدي خالد العرموطي	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد احمد سليمان الخالد لغاية 2025/12/7	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
م. زهير خليل رباع من 1282025/18	عضواً	—	—	—	—

2- لجنة الترشيحات والمكافآت:

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

الاسم	المنصب	الاجتماع الاول 2025/3/2	الاجتماع الثاني 2025/6/10
السيد خليل عبد الحاج العبدالات	رئيساً	حاضر	حاضر
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	حاضر	حاضر
السيد عبادة راكان الذنبيات من 2025/2/28	عضواً	حاضر	حاضر
السيد معتز غالب أبو الحسن لغاية 2025/2/27	عضواً	—	—

3- لجنة الحوكمة:

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

الاجتماع الثاني 2025/11/20	الاجتماع الاول 2025/3/23	المنصب	الاسم
حاضر	حاضر	رئيساً	السيد خليل عبد الحاج العبدالات
حاضر	حاضر	عضوا	السيد سامر سعد القطارنه
حاضر	حاضر	عضواً	السيد عدي خالد العرموطي

4- لجنة ادارة المخاطر:

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

الاجتماع الثاني 2025/8/5	الاجتماع الاول 2025/2/3	المنصب	الاسم
حاضر	حاضر	رئيساً	السيد خليل عبد الحاج العبدالات
حاضر	حاضر	عضوا	السيد عدي خالد العرموطي
حاضر	حاضر	عضواً	السيد محمد عبداللطيف يوسف/ المدير المالي

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

ل- اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:
بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (8) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

#	العضو	(1) 2025/2/27	(2) 2025/4/6	(3) 2025/4/28	(4) 2025/4/30	(5) 2025/7/31	(6) 2025/10/30	(7) 2025/12/8	(8) 2025/12/18
1	السيد خليل عبد الحاج العبدلات	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	السيد سامر سعد القطارنه	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	السيد عدي خالد العرموطي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	السيد عبادة راكان الذنبيات اعتبار من 2025/3/1	—	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
5	المهندس زهير خليل رباع اعتبارا من 2025/12/18	—	—	—	—	—	—	—	حاضر
6	السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2025/2/27	—	—	—	—	—	—	—	—
7	السادة شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية لغاية 2025/4/27 ومثلها السيد احمد سليمان الخالد	حاضر	حاضر	—	—	—	—	—	—
8	السادة شركة اولاد سليمان حمود الخالد للتجارة العامة والمقاولات من 2025/4/28 ولغاية 2025/12/7 ومثلها السيد احمد سليمان الخالد	—	—	حاضر	حاضر	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 الاول ٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥

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
٤٠ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، 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 ٢٠٢٥، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

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

امر آخر

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.

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقا لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الالهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها وأننا 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 الفلل، حيث وجد تدني بالقيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع، وتم احتساب خسائر تدني للفلل والاراضي التي وجد بها تدني بناء على تقييم خبراء العقار المعتمدين تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، وتم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

معلومات اخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

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

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

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية 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 جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإقصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥ الواردة في تقرير مجلس الادارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للشركة بالمصادقة عليها بعد الاخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في فقرة الامر الاخر.

المحاسبون العصريون

عبد الكريم قنيس

إجازة مزاولة رقم (٤٩٨)

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣١ آذار ٢٠٢٦

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح	
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
١٩,٧٩٦,١٨١	١٩,٧٠٤,٢١٣	٤	ممتلكات ومعدات
٢,٧٨٩,٤٩٨	٣,٠٩٥,٨٩٧		موجودات ضريبية مؤجلة
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	٥	موجودات غير ملموسة
١٦,٣٩٠,٠٥٣	١٦,٧٨٣,٢٠٧	٦	استثمارات في أراضي
١٧,٥٦٦,٧٣٩	٢٠,٥٧٧,٣٠١	٧	مشاريع تحت التنفيذ
١,١٣٢,٠٢٣	١,٦٥٦,٠٢٣	٨	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
١٩,١٥٩	٥,٩٩٩	١٢	شيكات برسم التحصيل وأوراق قبض طويلة الاجل
٥٧,٧٧٦,١٥٣	٦١,٩٠٥,١٤٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
١,٩٣٠,٢٥٩	٣,٤٥٣,١٥٧	٩	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
١٠١,٦٦٩	١٠٣,٣٦٧	١٠	مخزون
١٢,١٤٣,١١٤	١٤,٤٧٤,٣٣٧	١١	أراضي وعقارات معدة للبيع
١,٧٣٣,٩٩٥	١,٤٤٨,٤١٥	١٢	مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض قصيرة الاجل
٢٣٧,٤٢٠	٨٠,٤٣٣	١٣	نقد وما في حكمه
١٦,١٤٦,٤٥٧	١٩,٥٥٩,٧٠٩		مجموع الموجودات المتداولة
٧٣,٩٢٢,٦١٠	٨١,٤٦٤,٨٤٩		مجموع الموجودات
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
١٥,٥٣٦,٥٣٥	١٥,٥٣٦,٥٣٥	١	رأس المال
(٥٠٠)	(٥٠٠)		أسهم مملوكة من شركة تابعة
٨٠١,٥٠٣	٨٠١,٥٠٣	٢٠	إحتياطي إجباري
٦,١١١	٦,١١١	٢٠	إحتياطي إختياري
(٢٧١,١٤٣)	٢٦٨,٥٤٠		إحتياطي القيمة العادلة
١٢١,٢٩٨	(٦٦٣,١٣٠)	١٩	(خسائر متراكمة) / أرباح مدورة
١٦,١٩٣,٨٠٤	١٥,٩٤٩,٠٥٩		مجموع حقوق المساهمين
٢٦,٥١٦,١٠٧	٢٥,٩٠٤,٣٨٠		حقوق غير مسيطر عليها
٤٢,٧٠٩,٩١١	٤١,٨٥٣,٤٣٩		مجموع حقوق المساهمين

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 ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح
١,١٣٥,٠٨٣	١,١٣٥,٠٨٣	١٨
		أمانات معلقة على شرط
		المطلوبات
		مطلوبات غير متداولة
١٠,٩٨٧,٠٠١	١٩,٦٩٩,٤٨٢	١٤
		قروض طويلة الاجل
٣٣٣,١٢٢	١١,١٦٠	١٧
		شيكات آجلة طويلة الاجل
٤,٧٧١,٣٥٧	٢,٧٠٥,٧٤١	١٥
		التزام عقد تأجير تمويلي طويل الاجل
١٦,٠٩١,٤٨٠	٢٢,٤١٦,٣٨٣	
		مجموع المطلوبات غير المتداولة
		مطلوبات متداولة
٣,١٠١,٦٧٩	٢,٢٩١,٥٧٧	١٦
		مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٤,٢٨٥,٣٩٣	٤,٩١٣,٢٣٦	١٧
		ذمم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة
١,٨٣٥,٠٨٥	٤,١٥٦,٣٦٣	١٥
		التزامات عقد تأجير تمويلي قصير الاجل
٤,٧٤٠,٣٩٢	٣,٨٤٢,٨٣٤	١٤
		قروض طويلة الاجل - الجزء قصير الاجل
٢٣,٥٨٧	٨٥٥,٩٣٤	
		بنوك دائنة
١٣,٩٨٦,١٣٦	١٦,٠٥٩,٩٤٤	
		مجموع المطلوبات المتداولة
٧٣,٩٢٢,٦١٠	٨١,٤٦٤,٨٤٩	
		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 الاول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح	
٦,٥٩٥,٣٧٥	١٣,١٤٣,٨٩٢	٢١	الإيرادات
(٥,٣٤٢,٩١٨)	(١١,٤٢٩,١٦٥)	٢٢	تكلفة الإيرادات
١,٢٥٢,٤٥٧	١,٧١٤,٧٢٧		مجمّل الربح
(١,١٩٨,٨٦٩)	(١,٤٥٢,١٣٩)	٢٣	مصاريف إدارية وعمومية
(١٩,٠٨٩)	(١٢٩,٧٧٨)		مصاريف بيعية وتسويقية
(١,٦٢٠,٢٣٧)	(١,٥٣٩,٨٦٥)		مصاريف مالية وتمويل على الهامش
(١,٥٢٥)	-		خسائر متحققة من بيع موجودات مالية لشركة تابعة
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-		مخصص تدني أراضي معدة للبيع
(٦٣٢,٩٧٠)	(٥٦٥,٠٦١)		استهلاكات
٦١,٤٨١	٢٩٦,٤٠٥		إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي
(٤,١٥٨,٧٥٢)	(١,٦٧٥,٧١١)		خسارة السنة قبل الضريبة
٧٩٨,١٦٠	٣٠٦,٣٩٩		موجودات ضريبية مؤجلة
(١,٤٢٦)	(٢٦,٨٤٣)		ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(٣,٣٦٢,٠١٨)	(١,٣٩٦,١٥٥)		خسارة السنة
			يعود الى:
(١,٥٧٢,٠٥٧)	(٧٨٤,٤٢٨)		أصحاب الشركة الأم
(١,٧٨٩,٩٦١)	(٦١١,٧٢٧)		حقوق غير مسيطر عليها
(٣,٣٦٢,٠١٨)	(١,٣٩٦,١٥٥)		
			خسارة السهم:
(٠,١٠)	(٠,٠٩)		خسارة السهم دينار أردني / سهم
١٥,٥٣٦,٥٣٥	١٥,٥٣٦,٥٣٥		المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(٣,٣٦٢,٠١٨)	(١,٣٩٦,١٥٥)	خسارة السنة
		الدخل الشامل الاخر:
(٣,٣٦٢,٠١٨)	(١,٣٩٦,١٥٥)	مجموع الخسارة الشاملة المحولة الى الارباح المدورة
(٦١,٤٣٧)	٥٣٩,٦٨٣	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٣,٤٢٣,٤٥٥)	(٨٥٦,٤٧٢)	اجمالي الخسارة الشاملة للسنة
		يعود الى:
(١,٦٠٠,٧٨٤)	(٤٠٠,٤٨٠)	اصحاب الشركة الام
(١,٨٢٢,٦٧١)	(٤٥٥,٩٩٢)	حقوق غير مسيطر عليها
(٣,٤٢٣,٤٥٥)	(٨٥٦,٤٧٢)	

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 الاول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

المجموع	الحقوق غير المسيطر عليها	مجموع حقوق المساهمين	أرباح متدورة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	شركة تابعة مملوكة من	رأس المال
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
(٦١١,٧٢٧)	(٦١١,٧٢٧)	-	-	-	-	-	-	-
(٢٤٤,٧٤٥)	-	(٢٤٤,٧٤٥)	(٧٨٤,٤٢٨)	٥٣٩,٦٨٣	-	-	-	-
٤١,٨٥٣,٤٣٩	٢٥,٩٠٤,٣٨٠	١٥,٩٤٩,٠٥٩	(٦٦٣,١٣٠)	٢٦٨,٥٤٠	٦,١١١	٨٠١,٥٠٣	(٥٠٠)	١٥,٥٣٦,٥٣٥

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
		الأنشطة التشغيلية
		خسارة السنة
(١,٥٧٢,٠٥٧)	(٧٨٤,٤٢٨)	تعديلات على خسارة السنة:
		استهلاكات وإطفاءات
٦٣٣,٣٠٨	٥٨١,٩٢٨	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
-		مصاريف مالية وتمويل عالهامش
١,٦٢٠,٢٣٧	١,٥٣٩,٨٦٥	موجودات ضريبية مؤجلة
(٧٩٨,١٦٠)	(٣٠٦,٣٩٩)	مخصص قنني اراضي معد للبيع
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
		مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض
(٤٣٩,٢٨٤)	٢٩٨,٧٤٠	مخزون
١٤٤,٠٧٤	(١,٦٩٨)	اراضي وعقارات معدة للبيع
(٤,٧٦٤,٠١٦)	(٢,٣٣١,٢٢٣)	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
(٣٠١,٣٨٩)	(١,٥٢٢,٨٩٨)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(٨٤٦,٢٧٩)	(٨١٠,١٠٢)	نم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة
٣٠١,١٤٧	٣٠٥,٨٨١	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٤,٠٢٢,٤١٩)	(٣,٠٣٠,٣٣٤)	
		الانشطة الاستثمارية
		التغير على ممتلكات ومعدات
(٧٥٨,٩٠٠)	(٤٨٩,٩٦٠)	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١٠٨,٣٦٣	١٥,٦٨٣	إستثمار في أراضي
٦,٩٠٧,٠٧٨	(٣٩٣,١٥٤)	مشاريع تحت التنفيذ
(٩٩,٢٤١)	(٣,٠١٠,٥٦٢)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
٦,١٥٧,٣٠٠	(٣,٨٧٧,٩٩٣)	

إن الأيضاحات 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 ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الأنشطة التمويلية
(٤,٢٠٩)	٨٣٢,٣٤٧	بنوك دائنة
٣,٠٠١,٧٦٦	٧,٨١٤,٩٢٣	قروض
٨٨	-	اسهم مملوكة من شركة تابعة
(١,٧٩٠,٠١٣)	(٦١١,٧٢٧)	حقوق غير مسيطر عليها
(١,٥٩١,١٤٤)	٢٥٥,٦٦٢	الالتزامات عقد تأجير تمويلي
(١,٦٢٠,٢٣٧)	(١,٥٣٩,٨٦٥)	مصاريف مالية مدفوعة وتمويل عالها مش
(٢,٠٠٣,٧٤٩)	٦,٥٧١,٣٤٠	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
١٣١,١٣٢	(١٥٦,٩٨٧)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠٦,٢٨٨	٢٣٧,٤٢٠	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٢٣٧,٤٢٠	٨٠,٤٣٣	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الأيضاحات 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 ٢٠٢٥

(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 الموافقة على تسجيل ما قيمته ٤,٩٦٧,٠٧٨ سهم من أسهم الزيادة من قبل مفوضي الهيئة العامة بتاريخ ٢١ ايار ٢٠٢٣ ليصبح رأس مال الشركة الجديد ١٥,٥٣٦,٥٣٥ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم.

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

معايير وتفسيرات اصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

تاريخ الصريان

تعديلات على المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (٧) و (٩)، تعديلات متعلقة بتصنيف وقياس الادوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية ، مجلد ١١

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

التعديلات على المعيار الدولي رقم (٩) والمعيار الدولي رقم (٧) ، اتفاقيات شراء الطاقة

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٨) ، العرض والاخصاح في البيانات المالية

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

صدر المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٩) ، الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

المعيار الدولي المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) ، بيع الموجودات او المساهمة بين مستثمر وشركته الزميلة او مشروعه المشترك

متاح للتطبيق الاختياري - تاريخ صريان مؤجل الى اجل غير مسمى

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

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

أساس التحضير

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

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة)
تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
 - نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها.
 - القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر.
- تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.
- عندما 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 ٢٠٢٥
(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 ٢٠٢٥ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية:

نسبة الملكية

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	والتصويت	النشاط الرئيسي للشركة
شركة مايوركا للاستثمارات				
السياحية والزراعية (تحت	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١٨	١٠٠٪	الاستثمار في المشاريع الزراعية والسياحية
التصفية)				
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 ٢٠٢٥
(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 والمتركمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتركمة عند استبعاد الاستثمارات إلى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح المستتقاه. 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 بقياسها بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، فإن شروطها التعاقدية يجب أن تؤدي إلى التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي 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 المتركمة 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 المتركمة 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 والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

إعادة التصنيفات

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

انخفاض القيمة

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

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

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

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، أي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي 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 المبني. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(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 تتشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعلية للأصل.

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

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

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

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(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 تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقوم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات إضافة إلى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. إذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالاقتراض المضمون للعوائد المستلمة.

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

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

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

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

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

الاعتراف بالإيرادات والمصاريف

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

يتم احتساب إيراد الإيجارات على أساس قيمة البديل المقبوض أو المتوقع قبضه على أساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الإيجار.

يتم الاعتراف بالمصاريف على أساس الاستحقاق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

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

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

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

• تقييم نموذج الاعمال:

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان:

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

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة:

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

• النماذج والافتراضات المستخدمة:

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩
فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الإدارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الأكثر أهمية على
المبالغ المعترف بها في البيانات المالية:
- تحديد العدد والوزن النسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة
بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند الى افتراضات
الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

• احتمالية التعثر:

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

• الخسارة عند التعرض:

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

النقد وما في حكمه

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

المستودع

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

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، يتم تكوين مخصص خسائر
ائتمانية عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى 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 ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

الذمم الدائنة

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

المصاريف

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

موجودات غير ملموسة

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

مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

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

يتم عرض المشاريع تحت التنفيذ كبنء منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة لجميع العقود التي تجاوزت تكاليفها المكتبة والأرباح المعترف بها أعضائها المنجزة، إذا تجاوزت الأعمال المنجزة التكاليف المكتبة 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 ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

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

عقارات معدة للبيع

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

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

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

الجهات ذات العلاقة

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

القروض

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

تكاليف الاقتراض

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

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(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 الإهلاكات المتراكمة، ويجري احتساب الإهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت.

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

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

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(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 بالإتفاق عليها حتى يتم التشغيل وجميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج في الميزانية في جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ وعند اكتمال الأصل تتم رسملة كافة النفقات وتحول القيمة كاملة الى بند الأصول الثابتة

المخصصات

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

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

التقرير القطاعي

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

التقاص

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

ضريبة الدخل

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

تحويل العملات الأجنبية

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

عقود الإيجار

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

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

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بشع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات														
المجموع	أصول ثابتة أخرى	كرافانات	سيارات	ملاصق وسلاخ	مطبخ	أدوات ولوازم	مباني	برامج ومواقع إلكترونية	عدد ولوازم	أجهزة حاسوب وبرامج	الات ومعدات	مخزونات وثايق	الطاقة الشمسية	أراضي
٢٤,٦٦٠,٧٨٣	١٠,٩١٦٣	١٨,٩,٥١٢	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	
٤٨٩,٩٦٠	-	-	٩٢,٤٦٦	١١٤,٢٤٨	١,٢٤١	١٨٣,٧٥٤	-	٥,٨٠٠	١٢,٩٢٠	١,٠٦٣	٧٤,٨٦٨	٣,٦٠٠	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
٢٤,٦٥٠,٧٤٣	١٠,٩١٦٣	١٨,٩,٥١٢	١٧٨,٥٤٥	٩٣٩,١١٩	١٠,٦,٢٢٤	٧,٨٣٦,٧٧٦	٤,٥٠٣	١,٨٣٠,٦٨٢	٤٧٦,٦٢٣	١٢٦,٤٦٦	٢,٠٢٠,٢٧٢	٧٦٨,٦١٩	١٠,٠٧٢,٣٤٩	
٤,٣٦٤,٦٠٢	-	٣,٩١٠	٧٢,٦٣٧	١١٧,٨٥٠	٧٤,١١٥	٩٢٩,١٦٠	٣,٨٠٢	١,٦٦١,٣٩٥	٢٩٧,٣٦٠	١١٧,٢٤٩	٩٧١,٤٨١	٨٣,٦٤٣	-	
٥٨١,٩٢٨	٢١,٨٢٣	١,٠٧٥	١١,٩٢٥	١٦,٥٥٦	١٥,٧٩٢	١٥٤,٣٥٥	-	١٦٤,٢٨٢	٣٥,٢١٨	٣,٢١٢	١٣٤,٦٧٢	٢٦,٩٩٨	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
٤,٩٤٦,٥٢٠	٢١,٨٢٣	٣١,٩٨٥	٨٤,٥٧٢	١٣٤,٥١٦	٨٩,٨٠٧	١,٠٨٣,٥١٥	٣,٨٠٢	١,٨٣٠,٦٧٧	٣٣٦,٥٧٨	١٢,٤٦٦	١,٠٦,١٥٣	١٠,٦,٦٤٦	-	
١٩,٧٠٤,٢١٣	٨٧,٣٣٠	١٥٧,٥٢٧	٩٣,٩٧٣	٨٠٤,٥٠٣	١٦,٤١٧	٦,٧٤٩,٢٦١	٧٠١	٥	١٤٠,٠٤٥	٦,٠٠٥	٩١٤,١١٩	٦٦١,٩٧٨	١٠,٠٧٢,٣٤٩	

الاستهلاك المتراكم:
الرصيد كما في ١ كانون الثاني
استهلاكات
استهلاكات

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
القيمة التقديرية كما في ٣١
كانون الأول

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

المجموع	أصول ثابتة أخرى	كرفانات	سيارات	ملاعب ومساح	مطبخ	مباني	موقع	برامج ومواقع	عدد ودورات	أجهزة حاسوب	برامج	الات ومعدات	مزموعات	الثاث وميكوريات	الطاقة الشمسية	أراضي
٢٣,٤٦٦,١٢٣	-	١٨٩,٥١٢	١٤٩,٩٠٩	٧١٠,٣٦٧	١٠٣,٤٨٣	٧,٢٩٦,٦٢٩	٤,٥٠٣	٤,٥٠٣	١,٨٢٣,١٩٤	٢٩٨,٦٧٦	١٢١,٦٥٢	١,٩٣٥,٩١٨	٧٥٩,٩٣٠	١٠,٠٧٢,٣٤٩		
٤٥,٢٤٣	-	-	-	٢,٨٨٦	١,٥٠١	١٦,٩٥٧	-	-	١,٦٨٨	٣,٨٨٧	٣,٧٥٠	٩,٤٨٦	٥,٠٨٩			
(٦٤,٢٤٠)	-	-	(٦٣,٨٣٠)	-	-	-	-	-	-	(٤١٠)	-	-	-	-		
٧١٣,٦٥٧	١٠٩,١٦٣	-	١١١,٥٠٨	-	-	٣٣٥,٤٣٦	-	-	-	١٥٧,٥٥٠	-	-	-	-		
٢٤,١٦٠,٧٨٣	١٠٩,١٦٣	١٨٩,٥١٢	٨٦,٠٧٩	٨٢٤,٧٦١	١٠٤,٩٨٣	٧,٦٤٩,٠٢٢	٤,٥٠٣	٤,٥٠٣	١,٨٢٤,٨٨٢	٤٥٩,٧٠٢	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	٣,٨٠٢	١,٣٩٢,٨٤٨	٢٩٧,٥٣٨	١١١,١٧٩	٨٣٥,٦٥٠	٦٠,٧٩٤	-		
٦٣٣,٣٠٨	-	٢,٥٤٩	١١,٧٨١	١٤,٢٣٨	١٥,٧٠٩	١٥٠,٥٠٢	-	-	٢٧٣,٥٤٧	٢٣٢	٦,٠٧٠	١٣٥,٨٣١	٢٢,٨٤٩	-		
(٦٤,٢٤٠)	-	-	(٦٣,٨٣٠)	-	-	-	-	-	-	(٤١٠)	-	-	-	-		
٤,٣٦٤,٦٠٢	-	٣٠,٩١٠	٧٢,٦٣٧	١١٧,٩٥٠	٧٤,٠١٥	٩٢٥,١٦٠	٣,٨٠٢	٣,٨٠٢	١,٣٦٦,٣٩٥	٢٩٧,٣٦٠	١١٧,٢٤٩	٩٧١,٤٨١	٨٣,٦٤٣	-		
١٩,٧٩٦,١٨١	١٠٩,١٦٣	١٥٨,٦٠٢	١٣,٤٤٢	٧٠,٦٨١	٣٠,٩٦٨	٦,٧١٩,٨٦٢	٧٠١	٧٠١	١٥٨,٤٨٧	١٦٢,٣٤٢	٨,١٥٤	٩٧٣,٩٢٣	٦٨١,٣٧٦	١٠,٠٧٢,٣٤٩		

شركة المتراكم:
سيد كما في ١ كانون
ني
هلاكت
مبادلات
سيد في ٣١
ون الأول
جدة الدفترية كما في
كانون الأول

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٥- الموجودات غير الملموسة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	علامات تجارية
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	

٦- إستثمارات في أراضي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٧,٩٩٩,٤١١	٧,٩٨٢,١٨٣	ممتلكات بموجب عقود إيجار تمويلي *
(٦٦٤,١٩٣)	(٢٥٣,٨١١)	مخصص تدني
٧,٣٣٥,٢١٨	٧,٧٢٨,٣٧٢	
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	إستثمارات في أراضي **
١٦,٣٩٠,٠٥٣	١٦,٧٨٣,٢٠٧	

* إستثمارات في ممتلكات بموجب عقود إيجار تمويلي

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٤,٩٠٦,٤٨٩	٧,٩٩٩,٤١١	الرصيد في بداية السنة
(٤,٨٢٦,٧١٨)	-	المحول الى اراضي وعقارات معدة للبيع (إيضاح ١١)
(٢,٠٨٠,٣٦٠)	(١٧,٢٢٨)	كلفة اراضي مباعه
٧,٩٩٩,٤١١	٧,٩٨٢,١٨٣	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. ولم تقوم الشركة بتقييم الاراضي خلال عام ٢٠٢٥ .

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

**إستثمارات في أراضي

إن تفاصيل الحركة على الاستثمارات في الأراضي كما يلي :

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	الرصيد في بداية السنة
-	-	كلفة أراضي مباحة
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	الرصيد في نهاية السنة

٧- مشاريع تحت التنفيذ

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,٨٥٨,٠٠٠	٣,٨٥٨,٠٠٠	أراضي
١٣,٧٠٨,٧٣٩	١٦,٧١٩,٣٠١	تكاليف إنشاءات*
١٧,٥٦٦,٧٣٩	٢٠,٥٧٧,٣٠١	

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٣,٦٠٩,٤٩٨	١٣,٧٠٨,٧٣٩	الرصيد في بداية السنة
٧٠٥,٩٩٠	٣,٠١٠,٥٦٢	إضافات
(٦٠٦,٧٤٩)	-	تحويلات إلى ممتلكات ومعدات
١٣,٧٠٨,٧٣٩	١٦,٧١٩,٣٠١	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 ٢٠٢٦.

بلغت القيمة العادلة للمشروع ٢١,٤٥٨,٢٧٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين (٢٠٢٤: ٢١,٤٥٨,٢٧٥ دينار أردني).

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٨- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٦٣,٠٦٣	٦٣,٠٦٣
١,٠٦٨,٩٦٠	١,٠٩٢,٩٦٠
١,١٣٢,٠٢٣	١,٦٥٦,٠٢٣

أسهم غير متوفر لها أسعار سوقية *

الاستثمار في البنك الاهلي ١,٠٤١,٨٠٠ سهم (٢٠٢٤: ١,٠٤٨,٠٠٠ سهم)

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

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٧١,٦٦٨	١,٤٣١,٠٥٤
١١,٢٧٨	٨,٠٣٧
٣٨٧,٠١٦	٨٤,٢٦٤
١٤٠,٥٠٨	٢٨٥,٠٢١
٤٣٥,٨٩٠	-
-	٥٥٤,٣٣٣
-	٢٠٠,٧٩٨
١١٧,٠٩٧	١٠٨,٢٤١
٧٦٧,٠٨٥	٧٣٢,٠٢٣
٦٤,٠٥٩	٥٥,٠٥٧
(٦٤,٣٤٢)	(٥,٦٧١)
١,٩٣٠,٢٥٩	٣,٤٥٣,١٥٧

مصاريف مدفوعة مقدماً

ذمم موظفين

تأمينات كفالات

دفعات مقدمة للموردين

محتجزات

امانات لدى الغير

امانات ضريبة مبيعات

تأمينات مستردة

أمانات ضريبة دخل ومساهمة وطنية

ارصدة مدينة أخرى

مخصص ذمم مدينة أخرى

١٠- المخزون

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١٠١,٦٦٩	١٠٣,٣٦٧
٨,٠٨٨	٨,٠٨٨
(٨,٠٨٨)	(٨,٠٨٨)
١٠١,٦٦٩	١٠٣,٣٦٧

عدد وادوات

مواد إنشائية

مخصص تدني بضاعة بطينة الحركة

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

١١ - أراضي وعقارات معدة للبيع

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٤٣,٠٠٨	٤٦١,٠٠٩	فلل
١٤,٢٦٤,٤٣٥	١٤,٣٦٣,٧٧٩	أراضي*
(٢,٣٦٤,٣٢٩)	(٣٥٠,٤٥١)	مخصص تدني أراضي
١٢,١٤٣,١١٤	١٤,٤٧٤,٣٣٧	

*يوجد شقتين مملوكتين للمجموعة تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موقعة 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 أراضي بقيمة ٤٠٨,٢٩٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الأراضي والمساحة لصالح المجموعة بعد ، على ان يتم نقل ملكية هذه الاراضي خلال عام ٢٠٢٦ .

إن تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩,٥٠٠,٩١٨	١٤,٢٦٤,٤٣٥	الرصيد في بداية السنة
-	٩٩,٣٤٤	تحسينات
٤,٨٢٦,٧١٨	-	المحول من ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
(٦٣,٢٠١)	-	كلفة أراضي مباعه
١٤,٢٦٤,٤٣٥	١٤,٣٦٣,٧٧٩	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة للأراضي ١٢,٤٨٢,٥٩٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ 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 ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

١٢- مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥٥٠,٨٩٥	٧٩٩,١٨٧	مدينون
١,١٣٩,٥٩٠	٦٣٦,٩٠١	شيكات برسم التحصيل
١٠١,٠٤٠	٧١,٤٤٤	أوراق قبض
١٩,١٥٩	٥,٩٩٩	ينزل: شيكات برسم التحصيل وأوراق قبض - طويله الأجل
(٣٨,٣٧١)	(٥٣,١١٨)	مخصص الخسائر الائتمانية
١,٧٣٣,٩٩٥	١,٤٤٨,٤١٥	

١٣- النقد وما في حكمه

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٣٤,٩١٩	٧٤,١٦٢	نقد لدى البنك
٢,٥٠١	٦,٢٧١	نقد في الصندوق
٢٣٧,٤٢٠	٨٠,٤٣٣	

١٤- قروض

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٠,٧٤٧,٨٤٨	٩,٢١٨,٩٢١	قروض بنك المال الأردني
٤,٤٨٠,٠٠٠	١٣,٦٧٧,٤٢٨	قروض البنك التجاري الأردني
-	٤٤٥,٤٠٠	تسهيلات إئتمانية بالمرباحة - بنك الإسلامي الأردني *
٤٩٩,٥٤٥	٢٠٠,٥٦٧	تسهيلات إئتمانية بالمرباحة - بنك صفوة الإسلامي **
١٥,٧٢٧,٣٩٣	٢٣,٥٤٢,٣١٦	
٤,٧٤٠,٣٩٢	٣,٨٤٢,٨٣٤	ينزل: الجزء قصير الاجل
١٠,٩٨٧,٠٠١	١٩,٦٩٩,٤٨٢	الجزء طويل الاجل

ان هذه القروض مضمونة برهن من الدرجة الاولى على اراضي وعقارات الشركة التابعة (شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري)، تتراوح اسعار فائدة القروض بالدينار من ٩,٥% الى ١١,٧٥%.

* بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠٢٤ حصلت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على قرض متناقص لتمويل كافة الاعمال المتبقية لانتهاء مشروع شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) بقيمة ١٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار اردني (٦,٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني) قيمة الاعمال المتبقية و (٥,٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني) يصرف على دفعة واحدة لغاية فك الرهن وفرز قطعة الارض رقم (١٢٠٠) المملوكة لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (شركة تابعة) المرهونة لصالح بنك كابيتال وذلك مقابل رهن مبنى برج الديرة وبفائدة ١٠% مع فترة سماح لمدة سنتين وفترة السداد ٨ سنوات بموجب اقساط شهرية متتالية ومقساوية شاملة الفائدة حتى السداد التام، وبتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ قامت الشركة بإعادة جدولة القرض حيث تستحق الدفعة الاولى من فائدة القرض بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٢٦ وتوزيع قيمة القسط على مدة القرض.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

** التسهيلات الائتمانية بالمرابحة

٢٠٢٤		٢٠٢٥		البنك الإسلامي الأردني
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
-	-	-	٤٤٥,٤٠٠	
-	-	-	٤٤٥,٤٠٠	

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

١٥ - التزامات عقد تأجير تمويلي

٢٠٢٤		٢٠٢٥		بنك صفوة الإسلامي
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
٤,٧٧١,٣٥٧	١,٨٣٥,٠٨٥	٢,٧٠٥,٧٤١	٤,١٥٦,٣٦٣	

ان هذه التمويلات مضمونة برهن من الدرجة الأولى على اراضي وعقارات الشركات التابعة، تتراوح اسعار فائدة القروض بالدينار من ٩,٥٪ الى ١١,٧٥٪.

١٦ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الاخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٦١,٦٨٩	٥٦٣,٠٤٥	مصاريف مستحقة
٤٤٩,٣٥٤	٩٣٩,٩٨٧	إيرادات مؤجلة
١١٥,٥٣٣	١٢٧,٢٣٨	امانات مساهمين
٨٧,١١٣	١٢٧,٧٩٠	امانات ضريبة دخل
٧١,٧٨٧	١٠٠,٣٥٦	امانات ضمان اجتماعي
١,٠٦٩,١٩٧	٢,٥٣٣	دفعات مقدمة على حساب اراضي
٤٦,٠٣٦	٤٢,٠٠٠	مخصص التزامات محتملة
٩٧,٢٢٣	٢٠٩,٩٤٥	امانات ضريبة مبيعات
٨٨,١٩٢	٥,٦٤٥	بدل خدمات
٢١٥,٥٥٥	١٧٣,٠٣٨	محتجزات مقاولين
٣,١٠١,٦٧٩	٢,٢٩١,٥٧٧	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

١٧- ذمم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٧٥٦,٦١٠	١,٨٨٧,٩٦٣	ذمم دائنة
٢,٨٣٢,١٨٦	٢,٩٠٢,٠٩٣	ذمم تمويل الهامش
١,٠٢٩,٧١٩	١٣٤,٣٤٠	شيكات آجلة
٣٣٣,١٢٢	١١,١٦٠	ينزل شيكات آجلة طويلة الاجل
٤,٢٨٥,٣٩٣	٤,٩١٣,٢٣٦	

١٨- الأمانات المعلقة على شرط

تمثل الامانات المعلقة على شرط على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
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 لأردني ليصبح (٦) مليون دينار أردني وأردني وعلى أن يتم قيد مبلغ التخفيض في رأس المال والبالغ (١٤) مليون دينار أردني لأردني 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 ١٢/١٢/٢٠٠٧ و ٢٢/١/٢٠٠٨ 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 والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

بناءً على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ ٢١ نيسان ٢٠١١، فقد تقرر زيادة رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بمبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني عن طريق توزيع المبلغ الذي تحقق من خلال بيع الاراضي المسجلة تحت بند "امانات معلقة على شرط" ونسبة (٥٥٪) من رأسمال الشركة كأسهم مجانية على مساهمي الشركة، وقد وافقت هيئة الاوراق المالية على الزيادة بكتابها رقم ٣٠٣/١/٢ بتاريخ ٢٦ تشرين الأول ٢٠١١ وبالتالي اصبح رأسمال الشركة بعد هذه الزيادة مبلغ ٩,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

بناءً 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 الاوراق المالية على تسجيل اسهم الزيادة في رأس المال بمبلغ ١,٩٤٤,٦٤٦ دينار أردني بموجب اجتماع مفوضي هيئة الاوراق المالية في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٧ اب ٢٠١٤، وذلك عن طريق رسملة مبلغ الاراضي المباعة من حساب الامانات والمنقول ملكيتها اصوليا والمقبوض ثمنها والبالغة ١,٩٤٤,٦٤٦ دينار 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 /١١٧/٤٩٢٢١ بتاريخ ٨ ايلول ٢٠١٤، حيث قد استكملت الاجراءات القانونية لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٨ ايلول ٢٠١٤.

بناءً 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، وبناءً على ذلك فقد أصبح رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع يبلغ ١٠,٥٦٩,٤٥٧ دينار أردني مقسم الى ١٠,٥٦٩,٤٥٧ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

١٩- الأرباح القابلة للتوزيع

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٢١,٢٩٨	-	أرباح مدورة
-	-	ينزل: الأرباح المدورة غير المتحققة
١٢١,٢٩٨	-	أرباح مدورة
١٢١,٢٩٨	-	الربح القابل للتوزيع

٢٠- الاحتياطات

الإحتياطي الإلزامي

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

الإحتياطي الاختياري

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

٢١- الإيرادات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,٠٠٣,١٩٥	٥,٤٦١,٦٨٧	إيرادات مبيعات أراضي
١,٢٤٠,٥٤٩	٤,٧٥٠,٨٦٠	إيرادات مشاريع تطوير أراضي
٢,٣٥١,٦٣١	٢,٩٣١,٣٤٥	إيرادات خدمات وتأجير
٦,٥٩٥,٣٧٥	١٣,١٤٣,٨٩٢	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٢ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢,٤٣٠,٤٩٤	٥,٠٣٧,١٤٩	تكلفة إيرادات مبيعات أراضي
١,٢٢٠,٥٠٦	٤,٤٧٧,٥٥١	تكلفة إيرادات مشاريع تطوير أراضي
٢,٣٢٤,٨٨٨	١,٩١٤,٤٦٥	تكلفة إيرادات خدمات
٥,٩٧٥,٨٨٨	١١,٤٢٩,١٦٥	

٢٣ - المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٨١,١٥٧	٨٢٤,٢١١	رواتب وأجور وملحقاتها
١٤,٧٦٧	١٨,١٨٧	هاتف وبريد وإنترنت
١٣١,٧٥٥	١٦٨,٥٠٧	رسوم واشتراكات ورخص حكومية
٢١٣,٣٦٤	١٧٩,٠٦٨	أتعاب مهنية
٢٥,٢٥٠	١٠,٠٠٠	إيجار
٦,٤٣١	١٢,١٩٧	قرطاسية ومطبوعات
٥,٥٨٥	٦,٧٠٠	مياه وكهرباء
٢,١١٥	٤,٠٥٥	مصاريف سيارات
١٢,٩٧٥	١٧,٣٥٤	استهلاكات
١١٥,١٤١	٦٦,٣١٨	سفر و تنقلات اعضاء المجلس
٧,٢٦٢	١٧,٠٠٧	صيانة
٤,٤٠٩	٧,٥٢٠	دعاية وإعلان
٣,٨١٤	٧,٤٢٠	ضيافة ونظافة
٢٢١	٣,٢٠٠	عمولات وخصومات
-	٢٢,١٠٩	مصاريف سنوات سابقة
٧٤,٦٢٣	٨٨,٢٨٦	متنوعة
١,١٩٨,٨٦٩	١,٤٥٢,١٣٩	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٤ - ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ اما بالنسبة للاعوام ٢٠٢٠ و (٢٠٢١) * و ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم تتم مراجعتها حتى تاريخ اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة.

* 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 (شركة مايوركا للاستثمارات السياحية) (تحت التصفية)) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣ اما بالنسبة لعام ٢٠٢٤ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم تتم مراجعتها حتى تاريخ اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة.

٢٥ - 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.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٦- 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
١,٥٩٢,٩٦٠	٦٣,٠٦٣	-	١,٦٥٦,٠٢٣
١,٥٩٢,٩٦٠	٦٣,٠٦٣	-	١,٦٥٦,٠٢٣
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 ٢٠٢٥

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
الشامل الآخر

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
الشامل

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

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢٤.

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة لا يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية من خلال إصدارات دين جديدة.

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر الائتمان

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

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

٢٧- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٦ وتمت الموافقة على نشرها.

٢٨- أرقام المقارنة

تم إعادة تدوير وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٤ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٢٥.