

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

شركة مساهمة عامة محدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي السابع
والقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013



حضرة صاحب الجلالة
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم

مجلس الإدارة اعتباراً من 2010/06/05

- المهندس سري أكرم عمر زعيتز
رئيس مجلس الإدارة
- السيد إبراهيم شوكت إبراهيم الشامي
نائب رئيس مجلس الإدارة
- المهندس هشام حسن شريف منصور
عضو مجلس الإدارة
- السيد محمد محمود احمد صقر
عضو مجلس الإدارة اعتباراً من تاريخ 2013/04/22
- السيد عبدالله عارف عبدالله زلاطيمو
عضو مجلس الإدارة
- السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع
عضو مجلس الإدارة
- السيد منصور حمدان عبد النبي منصور
عضو مجلس الإدارة

كلمة رئيس المجلس وتقرير مجلس الإدارة عن العام 2013

حضرات السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

نيابة عن زملائي السادة أعضاء مجلس الإدارة وبالأصالة عن نفسي أرحب بكم لتبليغكم الدعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي السابع للشركة لعرض عليكم التقرير السنوي عن الانجازات ونتائج الأعمال للسنة المالية المنتهية في 2013/12/31.

وبسبب الأوضاع التي لا زالت مضطربة في الدول المحيطة بنا فلقد أدى ذلك إلى تردد العديد من المستثمرين في دخول السوق العقاري كمطورين منفردين او كمساهمين بانتظار ما سوف تؤول إليه الأوضاع في المنطقة.

وكان من الطبيعي ان يتأثر أداء شركتكم بهذه الأوضاع، وبالرغم من ذلك فلقد تم بيع عدد (3) فيلات هيكل بدون تشطيب وقطعة ارض فضاء في مشروع تلال البلوط. علما بأنه تم عقد جمعية عمومية غير عادية بتاريخ 2013/07/11، لأخذ الموافقة على بيع الفيلات المذكورة والأرض وقد تمت الموافقة على ذلك في حينه.

وبتوفر السيولة النقدية نتيجة لهذه المبيعات فلقد استطاعت الشركة ان تسدد كافة التزاماتها مع بنك المال الأردني وتم فك الرهن عن ارض راس الجندي التي كانت مرهونة لصالحه لحين تسديد التزاماتها. وبذلك لم يتبقى هناك أية أراضي مرهونة للغير إلا قطعتي ارض ضمن مشروع تلال البلوط اللتان تم رهنهما لصالح أمانة عمان الكبرى مقابل تسديد رسوم عوائد تنظيم وترخيص عائدة لمشروع التلال وذلك على إقساط شهرية تسدد بشيكات مؤجلة الدفع. وقد تم تسديد هذه الشيكات بتاريخها ما عدا المبلغ الظاهر في بند المطلوبات كشيكات مؤجلة الدفع وعددها خمسة شيكات تم تسديد ثلاثة منها حتى تاريخ هذا الاجتماع وسوف ينتهي التسديد بتاريخ 2014/05/20 ومن ثم يتم رفع الرهن عن القطعتين.

وبناء على ما تقدم تكون الشركة قد سددت كافة التزاماتها ولم يتبق الا بعض المستحقات كخدمات استشارية ومقاولين عملوا في مشروع تلال البلوط حسب ما هو مبين في الميزانية تحت بند ذمم وارصده مدينة اخرى وقد تم تسديدها بالكامل في أوائل عام 2014، وبهذا تكون الشركة قد أكدت قدرتها على السداد والتعامل مع المأزق المالي الذي مرت به وأوفت بالتزاماتها مع البنوك وغيرها وكسبت ثقة الجميع ولم يعد عليها اية التزامات مالية تذكر علما بأن الشركة تمتلك عقارات بمواقع مناسبة وذات قيمة جيدة وتقوم راس مالها.

كما تجدر الإشارة الى ان مجلس الإدارة يجتمع بشكل دوري ويساهم أعضاؤه بشكل فعال في متابعة الواقع المالي والإداري ومشاكل التسويق والتطوير والتصدي لها، وفي تسيير أمور الشركة الأساسية بشكل مستمر كما يساهم أعضاء المجلس بتقديم الجهود الشخصية لدى كافة الجهات المعنية عند الحاجة حفاظاً على مصالح الشركة وقد تم عقد عدد (9) جلسات رسمية للمجلس في العام 2013 وتجدر الإشارة الى ان كافة أعضاء المجلس الحالي تولوا العمل طوال السنوات السابقة بلا اي مردود مادي لاي منهم كمكافآت او مواصلات وذلك تقديراً منهم للظروف المالية التي كانت تمر بها الشركة مما أدى الى الحفاظ على مصالح الشركة ومساهمتها.

وإضافة الى ذلك فلقد تابع مجلس الإدارة ترتيب الأوضاع المالية والإدارية والرقابية بشكل دقيق من خلال التعاون الدائم مع مكتب السادة طلال ابو غزالة وشركاه الدولية في الأمور المالية، واستمر أيضاً التعاقد مع السادة شركة انجاز للخدمات الضريبية لمتابعة الوضع الضريبي الحالي وتسوية الأمور الضريبية للسنوات السابقة التي تمت دون قيد أية مبالغ مالية على الشركة كما انه تم تقديم كافة الكشوف الضريبية للأعوام التي تليها.

إما في المجالات الإنشائية والفنية فلقد قامت الشركة بمتابعة أعمال الصيانة وتوصيل الخدمات اللازمة لمشروع تلال البلوط وقد تم إيصال التيار الكهربائي وتركيب العدادات اللازمة للفيلات المباعة والخدمات إضافة الى انه وبعد ان قامت شركة مياها بأجراء الفحوصات اللازمة لشبكة المياه الداخلية المؤدية الى الفيلات التي قامت شركتنا بتنفيذها، فلقد تم ربط شبكة مياه المشروع مع الشبكة العامة وتم وصول الماء الى المشروع وتركيب العدادات اللازمة.

ويضاف الى ذلك، وبعد ان تم فرز الجزء العلوي من ارض الكرسي العائدة للشركة وصدرت سندات الملكية لكل قطعة فلقد تم عرض بعض هذه القطع للبيع من خلال إعلان في احد الصحف المحلية ولم يتم بيع اي من هذه القطع، مما دفع بمجلس الإدارة الاعتقاد بأنه من الأنسب ان تقوم الشركة بنفسها ببناء احد هذه القطع من اجل بيعها كسكنية مما سوف يساعد على بيع القطع الأخرى او بناؤها من قبل الشركة. و من اجل ذلك قامت الشركة بعمل التصاميم الأولية التي سوف تمكنها من دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع.

حضرات السادة المساهمين،

ان مجلس إدارة الشركة تبنى خلال الفترة السابقة سياسة الحذر وعدم الاستعانة بأموال من البنوك بانتظار ما يستجد من فرص لصالح الشركة وقد تابع بكل جدية السوق العقاري لتحقيق أهداف الشركة في تطوير عقاراتها والذي تم بناء عليه الاتصال بالعديد من المستثمرين المحليين وآخرين من الخارج بهدف التوصل الى صيغة تعاون ولم نصل الى اي اتفاق حتى الآن وسوف نواصل متابعة هذه الجهود.

وفي هذا الصدد فان مجلس الإدارة يسعده تلقي اية مقترحات يتقدم بها اي مساهم لتتم دراسة هذه المقترحات ومناقشتها وبالتالي تطبيقها إذا كانت في مصلحة الشركة ومساهمتها.

انه ومن ضمن الخطة المستقبلية للشركة بعد ان تمت تسوية مستحقات الغير ولتعزيز حقوق الملكية المتعلقة براس المال مقابل الخسائر المتراكمة السابقة فسوف نعمل على زيادة راس المال من خلال رسملة بعض أراضي الأمانات المعلقة على شرط والتي تم بيعها، وقد تمت دعوتكم لاجتماع الهيئة العامة الغير عادية من اجل ذلك.

وباشر مجلس الإدارة بدراسة إمكانية تطوير بعض أراضي الشركة التي تقع في المناطق القريبة التي يمكن تطويرها كقطعة راس الجندي الذي تمت دراسة الجدوى الاقتصادية لهذا المشروع المكون من مجموعة من الفيلات المتلاصقة وبمساحات صغيرة وتبين ان الجدوى جيدة وسوف يتحقق مردود مالي مناسب في حالة ما تم اخذ الموافقات اللازمة من الجهات المعنية وتم تنفيذ المشروع وبيعه وسوف تتم دراسة إمكانية فرز وتطوير بعض القطع الأخرى الواقعة خارج التنظيم حسب الأنظمة المرعية.

وهذه الأمور جميعها تعتمد على توفر السيولة النقدية اللازمة ولا بد من متابعة العمل لإيجاد شركاء او مستثمرين يرغبون في تنفيذ مشاريع مشتركة معنا.

ولابد من الإشارة هنا إلى إن العديد من أراضي الشركة مضى على شراؤها أكثر من (5) سنوات ولم يتم تطوير هذه العقارات حسب قانون (إيجار الأموال غير المنقولة و بيعها لغير الأردنيين و الأشخاص المعنويين رقم 47 لسنة 2006)، الذي يلزم الشركات بالتقيد بتنفيذ الغرض من الشراء خلال المدة المقررة التي قررها القانون، والذي يسمح بالتمديد لفترة إضافية واحدة، وفي حالة عدم التزام الشركة بذلك يصار الى فرض غرامات مالية حسب القانون.

إن إدارة الشركة تتابع هذا الموضوع من أجل تمديد فترة السماح كمرحلة أولى ومن ثم دراسة ما يمكن عمله لتطبيق القانون علما بأن الجهات الرسمية المعنية لم تقم بإيصال الخدمات الضرورية للتطوير كالطرق وغيرها لبعض هذه القطع مما يجعل تطويرها صعبا وغير مجد في الوقت الحاضر.

نشكر لكم حضوركم اجتماعنا هذا وأتقدم بالشكر أيضا لكافة اللذين ساهموا بشكل فعال من أعضاء مجلس الإدارة ومن الجهاز الفني والإداري من موظفي الشركة اللذين بحرصهم ومتابعتهم الجادة حافظوا على شركتكم في ظل الظروف الحالية راجين ان يوفقنا الله لما فيه المصلحة للجميع.

النود المدرجة للمناقشة في هذا الاجتماع.

- 1- تلاوة محضر الاجتماع العادي السادس السابق.
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المنتهية 2013 والخطة المستقبلية لسنة 2014 والمصادقة عليها.
- 3- الاستماع إلى تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية 2013 .
- 4- مناقشة الحسابات الختامية والميزانية العمومية لسنة 2013 والمصادقة عليها.
- 5- تثبيت تعيين السادة شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية او انتخاب عضوا جديدا في مجلس الإدارة بدلا من العضو المنسحب السادة شركة الخزامى الدولية للاستثمار.
- 6- إبراء ذمة مجلس الإدارة من المسؤولية عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2013 بحدود أحكام القانون .
- 7- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2014 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد إتعابهم .
- 8- إي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال حسب أحكام المادة (171) البند التاسع من قانون الشركات.

والله ولي التوفيق،،،

رئيس مجلس الإدارة
م. سري أكرم زعيتر

وعملاً بتعليمات الإفصاح المطلوبة من قبل هيئة الأوراق المالية نورد ما يلي :

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وحجم الاستثمار الرأسمالي و عدد الموظفين

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة الى شركة مساهمة عامة، وعليه فقد أصبح نشاط الشركة الرئيسي يتمثل فيما يلي:

- أ. إقامة وإنشاء المشاريع الإسكانية من فلل و عمارات و غيرها من المشاريع العقارية.
- ب. تملك العقارات بمختلف أنواعها و تطويرها و تنميتها و الاتجار بها قبل او بعد تطويرها.
- ت. شراء و بيع و استئجار و تأجير الأراضي و استغلالها و تطويرها للأغراض التي تحقق غايات الشركة.
- ث. استثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية.

ب- أماكن الشركة الجغرافية و عدد الموظفين:

- مكاتب الشركة موجودة في عمان- بيارد وادي السير - شارع الصناعة الرئيسي- بناية رقم (35ب).
- لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء كانت داخل أو خارج الأردن .
- يعمل في الشركة (4) موظفين، حيث يتم تعيين الموظفين بناءً على الشواغر وحاجة العمل.

ج- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة مبلغاً وقدره (15,280,263) دينار حتى نهاية عام 2013.

ثانياً: وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها.

- لا يوجد لدى الشركة شركة تابعة .

ثالثاً: بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية مع نبذة تعريفية عن كل منهم :

#	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	تاريخ الميلاد	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة أخرى
1	المهندس سري أكرم زعتير	رئيس مجلس الإدارة	1954	أردني	بكالوريوس في الهندسة إنشائية ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال	37 سنة خبرة في مجال التصميم الإنشائي والإشراف وإدارة المشاريع	شركة طيبة للاستشارات الهندسية شركة عجلون الوطنية للاستثمار شركة مرجان المهندسين
2	السيد إبراهيم شوكت الشامي	نائب رئيس مجلس الإدارة	1965	أردني	بكالوريوس في إدارة الأعمال والمحاسبة ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال	لديه خبر 27 عاما في مجال العقارات والأراضي وفي مجال شركات الصرافة بالإضافة إلى بيع وتصنيع المجوهرات	شركة شوكت إبراهيم الشامي وشركاه
3	المهندس هشام حسن منصور	عضو مجلس الإدارة	1936	أردني	بكالوريوس في الهندسة المعمارية	ما يزيد عن 51 عاما خبرة في تملك وإدارة شركات المقاولات وإدارة المشاريع والتصميم المعماري وتخطيط المدن	-
4	المهندس محمد محمود صقر ممثلا عن شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية اعتبارا من 2013/04/22	عضو مجلس الإدارة اعتبارا من 2013/04/22	1953	أردني	بكالوريوس في هندسة الاتصالات	خبرة 32 عاما في مضمار صناعة الاتصالات	شركة المساندة لخدمات الاسناد ومراكز الاتصال (اكستسيا)
5	السيد عبدالله عارف زلاطيمو ممثلا عن شركة حلويات ومطاعم زلاطيمو	عضو مجلس الإدارة	1965	أردني	بكالوريوس إدارة أعمال ودرجة الماجستير في التسويق	لديه خبرة 27 عاما في الإدارة وفي صناعة وتجارة الحلويات	شركة حلويات ومطاعم زلاطيمو د.م.م
6	السيد طارق حمدي الطباع	عضو مجلس الإدارة	1965	أردني	بكالوريوس إدارة أعمال	خبرة 26 عاما في مجلس التجارة العامة وتجارة السيارات والمعدات الثقيلة ولوازمها	شركة التوفيق للسيارات والمعدات الشركة العالمية للصناعات الكيماوية غرفة تجارة الأردن غرفة تجارة عمان
7	السيد منصور حمدان منصور	عضو مجلس إدارة	1964	أردني	بكالوريوس في العلوم في الرياضيات وعلوم الكمبيوتر من جامعة ميشيغان الشرقية	خبرة 26 عاما في تخطيط وتطوير وتركيب وبناء حلول الأعمال وتكنولوجيا المعلومات	شركة جفنة لصناعة البرمجيات

موظفي الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية :

#	الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة أخرى
1	السيد إبراهيم شوكت إبراهيم الشامي	المدير العام	2012/05/08	1965	أردني	بكالوريوس في إدارة الأعمال والمحاسبة ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال	لديه خبر 26 عاما في مجال العقارات والأراضي وفي مجال شركات الصرافة بالإضافة إلى بيع وتصنيع المجوهرات	شركة شوكت إبراهيم الشامي وشركاه
2	السيد بدر محمد الخطيب	المدير المالي	2010/07/12	1973	أردني	دبلوم محاسبة	عمل لدى بنك الإسكان للتجارة والتمويل لمدة 10 سنوات عمل لدى شركة السلام للاستثمارات المالية لمدة (3) سنوات	لا يوجد

رابعاً: بيان بأسماء كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم التي تزيد عن 5% من عدد الأوراق المالية المصدرة كما في الجدول ادناه :

إسم المساهم	عدد الأسهم المملوكة كما في 2013/12/31	النسبة	عدد الأسهم المملوكة كما في 2012/12/31	النسبة
السيد محمد محمود أحمد صقر	563,367	%6.058	1,763,367	%18.960
السادة شركة التناظر التجارية	841,740	%9.051	1,155,500	%12.425
السيد هشام حسن شريف منصور	489,180	%5.20	489,180	%5.20
السادة /شركة اولاد سليمان حمود الخالد للتجارة العامة والمقاولات هيثم الخالد وشركاه	471,045	%5.065	471,045	%5.065

خامساً: الوضع التنافسي للشركة.

حيث ان الشركة تتعامل في العقارات وتطورها فان وضع الشركة التنافسي مرتبط بحركة السوق العقاري الحالي علما بان الشركة تقدم للسوق الأردني أسعارا تنافسية ممتازة في أسعار الفلل.

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محلياً أو خارجياً.

لا يوجد اعتماد على موردين محليين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً.

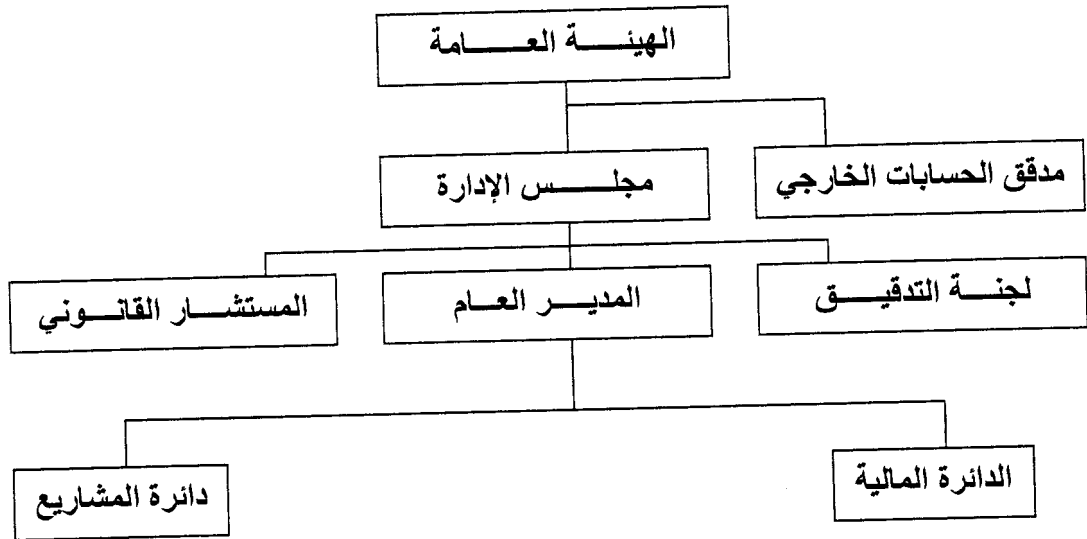
سابعاً: وصف لأية حماية حكومية أو امتيازات أو أية براءات اختراع تتمتع بها الشركة.

- لا يوجد اي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين او الانظمة او غيرها.
- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

ثامناً: وصف لأية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة وقدرتها 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، ولا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وبرامج التأهيل والتدريب.
أ- الهيكل التنظيمي للشركة:



ب- عدد موظفي الشركة و فئات مؤهلاتهم :

#	المؤهل العلمي	عدد موظفي الشركة
1	البكالوريوس	1
2	الدبلوم	2
3	ما دون ذلك	1
	المجموع	4

ج- برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة.

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

عاشراً: وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.

لا يوجد مخاطر في الوقت الحاضر حيث ان الشركة سددت كافة التزاماتها للبنوك وغيرها.

الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال العام 2013

- 1- إنهاء البنية التحتية والفيالات المباعة بالكامل إضافة إلى إنهاء هيكل ومباني ووجهات باقي الفيالات الغير مباعة وكذلك الأسوار الخارجية والبوابات لمشروع تلال البلوط وإيصال التيار الكهربائي وشبكة المياه الى المشروع.
- 2- تمت موافقة السادة أمانة عمان الكبرى على فرز الجزء العلوي من ارض الكرسي.
- 3- تم تسديد كافة مستحقات البنوك وتم رفع الحجز عن الأراضي التي كانت مرهونة لهم.

الثاني عشر : الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة ولم تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

الثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية.

البيان	2013	2012
الإرباح (الخسارة)	(165,867)	(383,973)
الإرباح الموزعة	-	-
صافي حقوق المساهمين	5,402,157	5,568,024
أسعار الأوراق المالية *	0.660	0.620

* تم التداول بأسهم الشركة في بورصة عمان وذلك اعتباراً من تاريخ 2010/11/02.

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

المؤشرات	2013	2012
عائد السهم الواحد (بالدينار)	-0.018	-0.041
العائد على الإستثمار %	-0.186	-4.333
العائد إلى حقوق المساهمين %	-0.031	-0.069
العائد إلى رأس المال المدفوع %	-0.018	-0.041
نسبة التداول	36.005 : 1	1.675 : 1
نسبة السيولة السريعة	36.005 : 1	1.675 : 1
صافي رأس المال العامل (دينار)	892894	88621
نسبة المديونية لحقوق الملكية	%0.000	%1.785
نسبة النقدية للمطلوبات المتداولة	3.469	0.713

الخامس عشر: التطورات والخطة المستقبلية للشركة للعام 2014 وتوقعات مجلس الإدارة.

- تسعى إدارة الشركة لتطوير وتنويع وزيادة حجم النشاط لديها لتحقيق أكبر عائد ممكن من خلال:
- العمل على أكمال التشطيبات اللازمة للفلل التي سوف يتم بيعها في مشروع تلال البلوط.
 - العمل على بيع بعض قطع أراضي مشروع الكرسي والبدء في بناء مباني في القطع الأخرى لدى توفر السيولة.
 - العمل على تطوير ارض راس الجندي وذلك بعمل الدراسات اللازمة وعمل الجدوى الاقتصادية لمشروع فيلات متلاصقة صغيرة المساحة.
 - بحث ومتابعة التسويق ومحاولة إيجاد مشتريين او مستثمرين للتعاون معهم في مشاريع الشركة.

السادس عشر: أتعاب مدققي الحسابات.

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة السادة / مجموعة طلال أبو غزالة مبلغ 4,500 دينار يضاف إليها ضريبة المبيعات.

السابع عشر: بيان بعدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم، و من قبل موظفي الإدارة العليا كما في 2013/12/31:

#	الاسم	المنصب	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة في 2013/12/31	عدد الأسهم المملوكة في 2012/12/31
1	المهندس سري أكرم زعيتر	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	38750	38750
2	السيد إبراهيم شوكت الشامي	نائب رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	123700	338000
	لينا محمود علي عبيدات			أردنية	17600	75500
	نور ابراهيم الشامي			أردنية	----	10000
	ياسمين ابراهيم الشامي			أردنية	----	10000
3	المهندس هشام حسن منصور	عضو مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	489180	489180
4	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية اعتبارا من 2013/04/22	عضو مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	400135	---
5	السادة شركة حلويات ومطاعم زلاطيمو	عضو مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	69750	69750
6	السيد طارق حمدي الطباع	عضو مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	46500	46500
7	السيد منصور حمدان منصور	عضو مجلس الإدارة	لا يوجد له أقارب	أردني	47500	85637
8	السيد بدر محمد الخطيب	المدير المالي	لا يوجد له أقارب	أردني	-	-

الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة او من موظفي الإدارة العليا تساهم في رأسمال الشركة:

#	الاسم	اسم الشركة	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة في 2013/12/31	عدد الأسهم المملوكة في 2012/12/31
1	السيد إبراهيم شوكت الشامي نائب رئيس مجلس الادارة	شركة شوكت ابراهيم الشامي وشركاه	أردني	221350	----

الثامن عشر: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية.

- إن رئيس وأعضاء مجلس الإدارة لم يتمتعوا بأية مزايا أو مكافآت أو نفقات سفر ولا أي مخصصات أخرى خلال عام 2013.
- تقاضى موظفي الادارة العليا في الشركة رواتب او مزايا او مكافآت أو نفقات سفر أو مخصصات أخرى خلال عام 2013 كما يلي:

1. السيد ابراهيم شوكت الشامي / المدير العام في الشركة مبلغ وقدره (صفر) دينار اردني.
2. السيد بدر محمد الخطيب /المدير المالي في الشركة مبلغ 9,250 دينار أردني.

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة.
- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

العشرون: بيان العقود و المشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس وأعضاء مجلس الإدارة أو موظف 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 أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

الحادي والعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة أو خدمة المجتمع المحلي.
- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.
- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة بورصة عمان:
1- مجلس ادارة الشركة:

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			×	يحدد نظام الشركة عدد أعضاء مجلس الإدارة بحيث لا يقل عدد أعضائه عن خمسة أشخاص ولا يزيد على ثلاثة عشر.	1
		×		يتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالاقتراع السري.	1
		×		تلك أعضاء المجلس على الأقل من الأعضاء المستقلين.	3
		×		يسمى عضو مجلس الإدارة الاعتراري شخص طبيعي لتمثله طيلة مدة المجلس.	5
		×		يتم الالتزام بعدم الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي آخر.	6
		×		يجب ان يكون عضو مجلس الإدارة مؤهلاً ويتمتع بقدر كاف من المعرفة بالأمور الإدارية والخبرة وان يكون ملماً بالتشريعات ذات العلاقة وبحقوق وواجبات مجلس الإدارة.	9
		×		تعمل الإدارة التنفيذية على التأكد من توفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لأعضاء المجلس بما يمكنهم من القيام بعملهم والإلمام بكافة الجوانب المتعلقة بعمل الشركة.	11
		×		يستعين مجلس الإدارة برأي أي مستشار خارجي على نفقة الشركة شريطة موافقة أغلبية أعضاء المجلس وتجنب تضارب المصالح.	

أ- مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة:

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئيا	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			×	يضع مجلس الإدارة نظاما داخليا يتم مراجعته بشكل سنوي، تُحدد بموجبيه بشكل مفصل مهام وصلاحيات المجلس ومسؤولياته.	1
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقا		×		يتضمن النظام الداخلي المهام والصلاحيات والمسؤوليات التالية:- وضع الاستراتيجية والسياسات والخطط والإجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي.	1
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقا		×		وضع سياسة لإدارة المخاطر التي تواجهها الشركة.	4
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقا	×			يتم الإعلان مسبقا عن موعد الإفصاح عن البيانات المالية قبل موعد إعلانها بما لا يقل عن ثلاثة أيام عمل.	6
			×	وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقها وفقا لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.	7
			×	وضع إجراءات تمنع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.	8
			×	وضع سياسة تفويض واضحة في الشركة يحدد بموجبها الأشخاص المفوضين وحدود الصلاحيات المفوضة لهم.	9
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقا		×		وضع آلية لاستقبال الشكاوي والاقتراحات المقدمة من قبل المساهمين.	14
			×	إدراج اقتراحات المساهمين الخاصة بمواضيع معينة على جدول أعمال الهيئة العامة بشكل يضمن دراستها واتخاذ القرار المناسب بشأنها خلال فترة زمنية محددة.	14
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقا		×		وضع سياسة تنظيم العلاقة مع الأطراف ذوي المصالح.	16
	×			اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.	15
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقا	×			وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.	17
			×	يتم تقييم ومراجعة أداء الإدارة التنفيذية في الشركة ومدى تطبيقها للاستراتيجيات والسياسات والخطط والإجراءات الموضوعية.	13
			×	تتخذ الخطوات الكفيلة بتحقيق الرقابة الداخلية على سير العمل في الشركة.	12
			×	يتم إنشاء وحدة خاصة للرقابة والتدقيق الداخلي تكون مهمتها التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية والسياسات والخطط والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.	12

ب- اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة:

الأسباب	لم يطبق	جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			×	يتم تشكيل عدد مناسب من اللجان حسب حاجة الشركة وظروفها لكي يتمكن مجلس الإدارة من تادية مهامه بشكل فعال وتحدد تلك اللجان بمهام و فترات وصلاحيات محددة.	7
	×			يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت.	1/ب
	×			يكون تشكيل لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، لا يقل عددهم عن الثلاثة على أن يكون اثنان منهم من الأعضاء المستقلين وأن يترأس اللجنة احدهما.	2
	×			تضع كل من اللجنتين بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها.	3
	×			تقدم كل من اللجنتين قراراتهما وتوصيتهما الى مجلس الإدارة وتقرير حول أعمالها الى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.	5
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقا اذا لزم				<u>تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالمهام التالية:</u> 1- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر. 2- أعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي. 3- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم. 4- أعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها ومراجعتها بشكل سنوي.	7 ب/1
	×			<u>تتمتع لجنة الترشيحات والمكافآت بالصلاحيات التالية:-</u> 1- طلب اي بيانات او معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق. 2- طلب المشورة القانونية او المالية او الإدارية او الفنية من اي مستشار خارجي. 3- طلب حضور اي موظف في الشركة للحصول على اي إيضاحات ضرورية.	6 8

2- اجتماعات مجلس الإدارة:

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			×	يتم الإفصاح عن عدد اجتماعات مجلس الإدارة في التقرير السنوي للشركة.	4 1

3- اجتماعات الهيئة العامة:

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقاً	×			يوجه مجلس الإدارة الدعوة الى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهم قبل 21 يوماً من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع على ان يتم أعداد الترتيبات والإجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك اختيار المكان والزمان.	3 1
		×		يتم الإعلان عن موعد ومكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولمرتبتين على الأقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة.	6 2
				يتم الالتزام بعدم إدراج أية مواضع جديدة في الاجتماع غير مدرجة على جدول أعمال الهيئة العامة المرسل سابقاً للمساهمين	4 3
	×			يقوم المساهم الراغب بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بإرسال نبذة تعريفية عنه قبل انتهاء السنة المالية للشركة والتي تسبق السنة التي سيعقد فيها اجتماع الهيئة العامة لانتخاب المجلس.	5 4
	×			يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهم الراغب بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة.	5 5

4- حقوق المساهمين:
أ- الحقوق العامة:-

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئيا	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
لم تقم الشركة بتوزيع اية ارباح لغاية تاريخه، وسوف تقوم بتطبيقها لاحقا	×			يتمتع المساهمون في الشركة بالحقوق العامة التالية: - الحصول على الأرباح السنوية للشركة خلال ثلاثين يوم من صدور قرار الهيئة العامة بتوزيعها.	6
لم تقم الشركة بعمل اية إصدارات جديدة للأسهم لغاية تاريخه، وسوف تقوم بتطبيقها لاحقا	×			- أولوية الاكتتاب في اية إصدارات جديدة من الأسهم للشركة قبل طرحها للمستثمرين الآخرين.	7
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقا اذا لزم الامر	×			- اللجوء الى وسائل حل النزاعات بالطرق البديلة بما في ذلك الوساطة والتحكيم نتيجة مخالفة التشريعات النافذة او النظام الأساسي للشركة او الخطأ او التقصير او الإهمال في إدارة الشركة او إقضاء المعلومات ذات الطبيعة السرية للشركة.	8
	×			- طلب عقد اجتماع هيئة عامة غير عادي وذلك للمطالبة بإقالة مجلس إدارة الشركة او اي عضو فيه للمساهمين الذين يملكون 20% من أسهم الشركة.	11
	×			- طلب إجراء تدقيق على أعمال الشركة ودفاترها، للمساهمين الذين يملكون 10% من أسهم الشركة.	12

ب- الحقوق ضمن صلاحيات الهيئة العامة:-

الأسباب	لم يطبق	طبق جزئيا	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			×	تتمتع الهيئة العامة بصلاحيات واسعة وخصوصا صلاحية اتخاذ القرارات التي تؤثر على مستقبل الشركة بشكل مباشر ومن ضمنها بيع كامل أصول الشركة او جزء مهم قد يؤثر على تحقيق أهداف وغايات الشركة.	13

5- الإفصاح والشفافية:-

الأسباب	لم يطبق	جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			×	تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والنشريات النافذة.	1
يقوم مركز إبداع الأوراق المالية بالإفصاح بالنيابة عن الشركة		×		توفر الشركة المعلومات الإفصاحية للمساهمين والمستثمرين بما في ذلك الإفصاحات المتعلقة بتعاملات الأطراف ذوي العلاقة مع الشركة.	2
ستقوم الشركة بتطبيق هذه القاعدة لاحقاً	×			تقوم الشركة باستخدام موقعها الإلكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات.	4
	×			تقوم الشركة بالإفصاح عن سياساتها وبرامجها تجاه المجتمع المحلي والبيئة.	5

أ- لجنة التدقيق:-

الأسباب	لم يطبق	جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			×	يتوفر لدى جميع أعضاء اللجنة المعرفة والدراية في الأمور المالية والمحاسبية وإن يكون لدى أحدهم على الأقل خبرة عمل سابقة في مجال المحاسبة أو الأمور المالية أو أن يكون حاملاً لمؤهل علمي أم شهادة مهنية في المحاسبة أو المالية أو المجالات ذات العلاقة.	1
			×	تضع الشركة جميع الإمكانات اللازمة تحت تصرف اللجنة بما يمكنها من أداء عملها بما في ذلك الاستعانة بالخبراء كلما كان ذلك ضرورياً.	2
			×	تقوم لجنة التدقيق بالاجتماع بمدقق الحسابات الخارجي للشركة دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية أو من يمثلها مرة واحدة على الأقل في السنة.	3

ب- مهام لجنة التدقيق:-

الأسباب	لم يطبق	جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			×	تقوم اللجنة بمتابعة مدى تقيّد الشركة والتزامها بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية.	4
			×	تقوم اللجنة بمراجعة تعاملات الأطراف ذوي العلاقة مع الشركة والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة قبل إبرامها.	12

ج- مدقق الحسابات الخارجي:-

الأسباب	لم يطبق	جزئياً	طبق بالكامل	القاعدة	رقم البند
			×	يمارس مدقق الحسابات الخارجي واجباته لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد على ان لا يتولى الشريك المسؤول في مدقق الحسابات الخارجي تدقيق حسابات الشركة لأكثر من أربع سنوات متتالية ويجوز إعادة تكليفه بتدقيق حسابات الشركة بعد مرور سنتين على الأقل.	2
			×	تلتزم الشركة بان لا يقوم مدقق الحسابات الخارجي بآلية أعمال إضافية أخرى لصالح الشركة كتقديم الاستشارات الإدارية والفنية.	2/3
			×	تلتزم الشركة بعدم تعيين أي من موظفي مكتب مدقق الحسابات الخارجي في الإدارة العليا للشركة الا بعد مرور سنة على الأقل من تركه تدقيق حسابات الشركة.	4

الإقرارات:

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

نائب رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم شوكت إبراهيم الشامي

رئيس مجلس الإدارة

سري أكرم عمر زعيتر

عضو
عبدالله عارف عبدالله رلاطيمو

عضو
محمد محمود احمد صقر
اعتبارا من 2013/04/22

عضو
هشام حسن شريف منصور

عضو

عضو

منصور حمدان عبدالنبي منصور

Manabu Manabu

طارق حمدي "محمد صبري" الطباع

طارق حمدي

- نفر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

المدير العام

السيد إبراهيم شوكت إبراهيم الشامي

رئيس مجلس الإدارة

م. سري أكرم عمر زعيتر

المدير المالي

بدر محمد عبدالرحمن الخطيب

بدر محمد عبدالرحمن الخطيب

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية
وتقرير المدقق المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس

صفحة

-	تقرير المدقق المستقل
١	قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٢	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٤	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
١٥-٥	إيضاحات حول القوائم المالية

الشركة العالمية للتدقيق والمحاسبة

Global Company for Auditing and Accounting

Alliance with **Russell Bedford International** More than 120 member & correspondent firms
and 280 offices in Europe, the Americas & Asia-Pacific

١٠٥١٨٠٨٧٧

تقرير المدقق المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (شركة مساهمة عامة محدودة) والمكونة من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

مسؤولية المدقق

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي في هذه القوائم المالية استناداً إلى تدقيقنا لها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن هذه المعايير تتطلب التزامنا بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نخطط وننفذ التدقيق بغرض التوصل إلى تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

إن عملية التدقيق تتضمن القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والافصاحات الواردة في القوائم المالية. تعتمد تلك الإجراءات على حكم المدقق بما في ذلك تقدير مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند تقدير تلك المخاطر يأخذ المدقق بعين الاعتبار الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعدالة عرض القوائم المالية للمنشأة وذلك لتصميم إجراءات التدقيق الملائمة في ظل الظروف القائمة وليس لغرض إبداء رأي في مدى فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة، كما يشمل التدقيق تقييماً لمدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة وكذلك تقييماً عاماً لعرض القوائم المالية.

في اعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

الرأي

برأينا أن القوائم المالية تظهر بعدالة من كافة النواحي المادية المركز المالي لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (شركة مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	ايضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		
٩٣,٥٣٤	٨٩,١٧٥	٣	نقد ونقد معادل
٣٦,٢٣٢	٦,٧١١	٤	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٩٠,٠٠٠	٨٢٢,٥١٦	٥	شيكات برسم التحصيل
٤,٧٠٦,٣٠٨	٣,٤٧١,١٧٢	٦	فلل معدة للبيع - مشروع تلال البلوط
١٢,٨٨٨,٤٦٣	١١,٧٨٢,٨١١	٧	أراضي للمتاجرة
٣٨,٠١٦	٢٦,٢٨٠	٨	ممتلكات ومعدات
<u>١٧,٨٥٢,٥٥٣</u>	<u>١٦,١٩٨,٦٦٥</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
١٣١,١٤٥	٢٥,٥٠٨	٩	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
١٧٣,٤٠٠	٥١,٠٠٠		شيكات مؤجلة الدفع
١,١٨٠,٦٠٤	٢٠,٠٠٠		دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء
٩٩,٣٨٠	-		قروض
١٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠ او	أمانات رأسمالية مشروطة
<u>١٢,٢٨٤,٥٢٩</u>	<u>١٠,٧٩٦,٥٠٨</u>		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٣٠٠,٠٠٠	٩,٣٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٢,٠٢٥	٢,٠٢٥		إحتياطي إجباري
٦,١١١	٦,١١١		إحتياطي إختياري
(٣,٧٤٠,١١٢)	(٣,٩٠٥,٩٧٩)		خسائر متراكمة
<u>٥,٥٦٨,٠٢٤</u>	<u>٥,٤٠٢,١٥٧</u>		صافي حقوق الملكية
<u>١٧,٨٥٢,٥٥٣</u>	<u>١٦,١٩٨,٦٦٥</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	ايضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		مبيعات
٤,٠١٣,٧٢١	٢,٣٩٦,٧٦٤		تكلفة المبيعات
(٤,١٠٢,٦٤٤)	(٢,٤٦٨,٦٦٨)		مجمّل الخسارة
(٨٨,٩٢٣)	(٧١,٩٠٤)	١١	ايرادات (مصاريّف) أخرى بالصافي
(١,٩٢٠)	٥,٧٧٥		مصاريّف تسويق
(٢٩,٤١١)	-		مصاريّف إدارية
(٩٧,١٦٦)	(٨٧,١٦٨)	١٢	تكاليف تمويل
(١٦٦,٥٥٣)	(١٢,٥٧٠)		الخسارة
(٣٨٣,٩٧٣)	(١٦٥,٨٦٧)		
(-/٠٤١) دينار أردني	(-/٠١٨) دينار أردني	١٣	حصة السهم الأساسية من الخسارة

شركة الشراخ للتطوير العقاري والإستثمارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي إختياري	احتياطي إجباري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٥,٩٥١,٩٩٧	(٣,٣٥٦,١٣٩)	٦,١١١	٢,٠٢٥	٩,٣٠٠,٠٠٠	٢٠١٢ رصيد ١ كانون الثاني الخسارة
(٣٨٣,٩٧٣)	-	-	-	-	
٥,٥٦٨,٠٢٤	(٣,٧٤٠,١١٢)	٦,١١١	٢,٠٢٥	٩,٣٠٠,٠٠٠	٢٠١٢ رصيد ٣١ كانون الاول الخسارة
(١٦٥,٨٦٧)	(١٦٥,٨٦٧)	-	-	-	
٥,٤٠٢,١٥٧	(٣,٩٠٥,٩٧٩)	٦,١١١	٢,٠٢٥	٩,٣٠٠,٠٠٠	٢٠١٣ رصيد ٣١ كانون الاول

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٣٨٣,٩٧٣)	(١٦٥,٨٦٧)	الخسارة
		تعديلات لـ:
٢٥,٨٨٥	١١,٠٩٠	إستهلاكات
-	٧,٤٤٣	ذمة معدومة
٤,٠٣٦	(٦٦)	(أرباح) خسائر إستبعاد ممتلكات ومعدات
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٤٤٧,٣٦٦	٢٢,٠٧٨	نم وأرصدة مدينة أخرى
(٩٠,٠٠٠)	(٧٣٢,٥١٦)	شيكات برسم التحصيل
١,٢٩٨,٩٥٢	١,٢٣٥,١٣٦	فلل معدة للبيع - مشروع تلال البلوط
٢,٦١٢,١١٢	-	أرض مستأجرة مقابل عقد إيجار تمويلي
٩٤,٢٠٥	١,١٠٥,٦٥٢	أراضي للمتاجرة
(٧٩,٢١٥)	(١٠٥,٦٣٧)	نم وأرصدة دائنة أخرى
(١٢٢,٤٠٠)	(١٢٢,٤٠٠)	شيكات موجلة الدفع
(٧٠٨,٥٥٧)	(١,١٦٠,٦٠٤)	دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء
٣,٠٩٨,٤١١	٩٤,٣٠٩	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(٦٧٠)	(٣٣٨)	شراء ممتلكات ومعدات
٧٨,٨٠٠	١,٠٥٠	المتحصل من إستبعاد ممتلكات ومعدات
٧٨,١٣٠	٧١٢	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٧٣٣,٤٩١)	(٩٩,٣٨٠)	قروض
(٢,٣٨٤,١٣٠)	-	إلتزام مقابل عقد إيجار تمويلي
(٣,١١٧,٦٢١)	(٩٩,٣٨٠)	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٥٨,٩٢٠	(٤,٣٥٩)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٣٤,٦١٤	٩٣,٥٣٤	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٩٣,٥٣٤	٨٩,١٧٥	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

١. الوضع القانوني 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 رقم (٤١٧) بتاريخ ١٨ أيلول ٢٠٠٦.
- وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي بتاريخ ٦ آذار ٢٠٠٨ على تخفيض رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع من (٢٠) مليون دينار أردني ليصبح (٦) مليون دينار أردني على أن يتم قيد مبلغ التخفيض في رأس المال والبالغ (١٤) مليون دينار أردني في حساب "أمانات رأسمالية مشروطة" لصالح المساهمين وذلك استناداً إلى قراري مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية أرقام (٢٠٠٧/٧٠٨) و(٢٠٠٨/٢٧) والمتخذين في الجلستين المنعقدتين بتاريخ ١٣ كانون الأول ٢٠٠٧ و ٢٢ كانون الثاني ٢٠٠٨ على التوالي وبحيث يحظر التصرف في قيمة هذه الأمانات، الناتجة أصلاً عن تقييم أراضي الشركة عند تحويل صفتها القانونية من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة، حيث تتحقق لصالح المساهمين كزيادة في رأس المال عند بيع الأراضي ذات العلاقة وبعد موافقة هيئة الأوراق المالية على ذلك.
- بناءً على محضر إجتماع 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 الأراضي المسجلة تحت بند "أمانات رأسمالية مشروطة"، ونسبة (٥٥%) من رأسمال الشركة كأسهم مجانية على مساهمي الشركة، وقد وافقت هيئة الأوراق المالية على الزيادة بكتابها رقم ٣٠٠٣/١/٢ بتاريخ ٢٦ تشرين الأول ٢٠١١ وبالتالي أصبح رأسمال الشركة بعد هذه الزيادة مبلغ ٩,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني.
- تتمثل غايات الشركة الرئيسية في إقامة وإنشاء المشاريع السكنية من فلل وعمارات، وتملك العقارات بمختلف أنواعها وتطويرها وتميئتها والإتجار بها قبل وبعد تطويرها.
- تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته رقم (٢٠١٤/١) المنعقدة بتاريخ ٢٨ كانون الثاني ٢٠١٤، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أسس إعداد القوائم المالية والسياسات المحاسبية الهامة

الإطار العام لإعداد القوائم المالية

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية استناداً إلى طريقة التكلفة التاريخية باستثناء بعض البنود التي تم قياسها باستخدام طرق أخرى غير طريقة التكلفة التاريخية.

العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الوظيفية للمنشأة.

إستخدام التقديرات

- عند إعداد القوائم المالية تقوم الإدارة بإجتهادات وتقديرات وإفتراسات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.
- يتم الإعراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات القادمة التي تتأثر بذلك التغيير.
- إن الأمثلة حول إستخدام التقديرات هي الديون المشكوك في تحصيلها والمعدومة، الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات القابلة للإستهلاك، وأي قضية مقامة ضد المنشأة.

- الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجودا ماليا لمنشأة والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

- الموجودات المالية

- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:
 - أ. نقد، أو
 - ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
 - ج. حق تعاقدى لإستلام نقد أو موجود مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة، أو
 - د. عقد من الممكن أو ستمت تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم قياس الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها، في حالة الموجودات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة إلى امتلاك الموجود المالي.
- بعد الإقرار المبدئي، يتم قياس جميع الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس كل مما يلي:
 - أ. نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات المالية؛ و
 - ب. خصائص التدفق النقدي التعاقدى للموجود المالي.
- يتم قياس الموجود المالي بالتكلفة المطفأة إذ تحقق الشرطان التاليان:
 - أ. تم الإحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الإحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
 - ب. ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- يتم قياس جميع الموجودات المالية الأخرى لاحقاً بالقيمة العادلة.
- يتم الإقرار بالربح أو الخسارة من الموجود المالي المقاس بالقيمة العادلة والذي لا يكون جزءاً من علاقة تحوط من ضمن الربح أو الخسارة ما لم يعتبر الموجود المالي إستثمار في أداة حق ملكية واختارت المنشأة عرض أرباح وخسائر الإستثمار ضمن الدخل الشامل الأخر.

النقد والنقد المعادل

- تشمل النقدية النقد في الصندوق والحسابات الجارية والودائع تحت الطلب لدى البنوك.
- النقد المعادل هو إستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة الجاهزة للتحويل إلى مبالغ معلومة من النقد، والتي لا تكون معرضة لمخاطر هامة من تغير القيمة.

الذمم التجارية المدينة

- الذمم التجارية المدينة هي الموجودات المالية غير المشتقة ذات الدفعات الثابتة أو المحددة والتي لم يتم تسعيرها في سوق نشط.
- تظهر الذمم التجارية المدينة بقيمة الفواتير مطروحاً منها أي مخصص للذمم المدينة المشكوك في تحصيلها والذي يمثل تدني القيمة القابلة للتحصيل للذمم.

- المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
 - أ. إلتزام تعاقدى لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة، أو
 - ب. عقد من الممكن أو ستمت تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الإقرار مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إمتلاك أو إصدار هذه المطلوبات، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.

- بعد الإعراف المبدئي، تقوم المنشأة بقياس جميع المطلوبات المالية حسب التكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس بالقيمة العادلة وبعض المطلوبات المالية الأخرى المحددة والتي لا تقاس حسب التكلفة المطفأة.
- يتم الإعراف بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الإعراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات هي التزامات للدفع مقابل البضائع أو الخدمات التي تم إستلامها أو التزود بها سواء تم تقديم فواتير أو تم الإتفاق رسمياً بشأنها مع المورد أم لا.

المخزون (الأراضي والفلل)

- يتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما اقل.
- تشمل تكلفة المخزون كافة تكاليف الشراء، تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل جلب المخزون إلى مكانه ووضع الحالي.
- يتم تحديد تكلفة المخزون باستخدام طريقة التمييز العيني.
- تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

الممتلكات والمعدات

- يتم الإعراف مبدئياً بالممتلكات والمعدات بالتكلفة التي تمثل سعر الشراء مضافاً إليه أي تكاليف أخرى تم تحميلها على نقل الممتلكات والمعدات إلى الموقع وتحقيق الشروط اللازمة لها لتعمل بالطريقة التي ترغبها الإدارة.
- بعد الإعراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة.
- يتم الإعراف بالإستهلاك في كل سنة كمصروف. ويتم احتساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها باستخدام النسب السنوية التالية:

نسبة الإستهلاك	الفئة
%	
١٠	أجهزة مكتبية
١٠	أثاث وديكورات
١٥	معدات
١٥	سيارات
٢٠	أجهزة حاسوب
١٠-١٥	أرمام و عدد

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغيير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والألات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغييرات 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 استبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الإعراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الاستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

تدني قيمة الموجودات

- في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التي تظهر بها الموجودات في قائمة المركز المالي، لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الموجودات.
- في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للاسترداد. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد قيمة الموجود العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة المنفعة في الموجود أيهما أكبر. القيمة العادلة للموجود هي القيمة التي من الممكن تبادل الموجود عندها ما بين أطراف على علم وراغبة بالتفاوض على أساس تجاري. وقيمة المنفعة في الموجود هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تولدها من الموجود.
- يتم الإعراف بخسارة التدني مباشرة من ضمن الخسائر.
- عند عكس خسارة تدني القيمة في فترة لاحقة، يتم زيادة القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بالقيمة المعدلة التقديرية للقيمة القابلة للاسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة التدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الإعراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الإعراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

الإحتياطي الإجباري

- يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني باستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ الإحتياطي ربع رأسمال الشركة المصرح به. إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الإستمرار في إقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

الإحتياطي الإختياري

- يتم تكوين الإحتياطي الإختياري وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني باستقطاع نسبة لا تزيد عن ٢٠% من صافي أرباح السنة.

حصة السهم الأساسية

- تحتسب حصة السهم الأساسية من الأرباح عن طريق تقسيم الربح أو الخسارة المخصصة، على المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة خلال السنة.

الإعتراف بالإيرادات

- تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المالي المستلم أو المستحق القبض.

بيع الأراضي والفلل

- يتم الإعتراف بالإيرادات الناتجة من بيع الأراضي والفلل عندما تستوفي الشروط التالية:
- قيام المنشأة بتحويل المخاطر الهامة ومنافع ملكية الأراضي والفلل إلى المشتري.
- عدم احتفاظ المنشأة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية ولا بالرقابة الفعالة على الأراضي والفلل المباعة.
- إمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
- احتمالية تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية إلى المنشأة.
- إمكانية قياس التكاليف التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة.

تكاليف الإقتراض

- تكاليف الإقتراض هي الفائدة والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة عند إقتراض الأموال.
- يتم اعتبار تكاليف الإقتراض كمصروفات في السنة التي تم تكبدها.

- ضريبة الدخل

- تحتسب ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.
- تنشأ بعض الفروقات المؤقتة عندما يدخل المصروف أو الدخل في إحتساب الربح المحاسبي في فترة ولكن يدخل في إحتساب الربح الضريبي في فترة مختلفة، وبالتالي يتم الإعتراف بالإلتزام (موجود) ضريبي مؤجل وهو الذي يتوقع دفعه (إسترداده) في الفترات المالية المستقبلية نتيجة الفروقات بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في قائمة المركز المالي التي يتم إحتساب الضريبة على أساسها.

- العملات الأجنبية

- عند إعداد القوائم المالية، تحول التعاملات التي تتم بعملات أخرى غير العملة الوظيفية (العملات الأجنبية) بحسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث التعاملات. وفي تاريخ كل قائمة مركز مالي يتم تحويل البنود النقدية المسجلة بعملات أجنبية إلى العملة الوظيفية حسب أسعار الصرف بتاريخ القائمة (سعر الإغلاق). أما البنود غير النقدية المقاسة حسب التكلفة التاريخية بعملات أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث التعاملات. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملات أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.
- يتم الإعتراف بفروقات أسعار الصرف الناتجة من تسوية البنود النقدية أو تحويل بنود نقدية كانت قد استخدمت أسعار صرف تختلف عن تلك التي استخدمت عند الإعتراف المبدئي بها خلال السنة أو في قوائم مالية سابقة من ضمن الربح أو الخسارة في السنة التي ظهرت خلالها.

٣. نقد ونقد معادل

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	حسابات جارية لدى البنوك
٩٣,٠٣٤	٨٨,١٧٥	نقد في الصندوق
٥٠٠	١,٠٠٠	المجموع
٩٣,٥٣٤	٨٩,١٧٥	

٤. ذمم وارصدة مدينة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	تأمينات مستردة
٧٥٠	٢,٥٠٥	ذمم موظفين
-	٢,٤٥٠	تأمينات كفالات
١,٠٠٠	١,٣٥٠	أخرى
٤١٤	٤٠٦	ذمم تجارية
٢٢,٤٤٣	-	فوائد مؤجلة
١١,٦٢٥	-	المجموع
٣٦,٢٣٢	٦,٧١١	

٥. شيكات برسم التحصيل

فيما يلي تواريخ إستحقاق هذه الشيكات:

٢٠١٣	
دينار أردني	سنة ٢٠١٤
٣٢٨,٩٦٨	سنة ٢٠١٥
٣٢٨,٩٦٨	سنة ٢٠١٦
١٦٤,٥٨٠	المجموع
٨٢٢,٥١٦	

٦. فـل مـعدـة لـلبـيـع - مشـروـع تـلال البـلوـط

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٦,٠٠٥,٢٦٠	٤,٧٠٦,٣٠٨	الرصيد في بداية السنة
٧٧,٨٥٨	٢٢,٧٤٠	إضافات
(١,٣٧٦,٨١٠)	(١,٢٥٧,٨٧٦)	مبيعات - إيضاح (١١)
٤,٧٠٦,٣٠٨	٣,٤٧١,١٧٢	الرصيد في نهاية السنة

- يتضمن رصيد الفلل المعدة للبيع، الأراضي المقام عليها الفلل غير المباعة بمبلغ ٩٤١,٥٧٨ دينار أردني وهي مقابل أمانات رأسمالية مشروطة - إيضاح (١٠).
- من ضمن مشروع تلال البلوط أرض ومبنى خدمات بمبلغ ٢٤٢,١٤١ دينار أردني، موزعة تكلفته على الفلل والأراضي المطورة في المشروع وهي مرهونة لصالح أمانة عمان الكبرى.

٧. أراضي للمتاجرة

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٣٩٦,٨٠٦	٢,٣٩٦,٨٠٦	الفحيص - حصلون الشرقي - قطعة (٣٥٣) (*)
٢,٠٢٩,٠٩٣	٢,٠٢٩,٠٩٢	الفحيص - حصلون الشرقي - قطعة (٢٦٤)
٣,٠٥٧,٩٠٦	١,٩٤٧,٤٢٧	الفحيص - رأس الجندي
١,٧٣٩,٢٨٥	١,٧٣٩,٢٨٥	وادي السير - الكرسي
١,٥٥٠,٣١١	١,٦٥١,٩٥١	ناعور - زبود وسيل حسبان
١,١٠٧,٧٦٤	١,١٠٧,٧٦٤	سلطة وادي الأردن - المشروع (**)
٨٠٦,٧٠٦	٨٠٦,٧٠٦	ناعور - المشقر
٢٠٠,٥٩٢	١٠٣,٧٨٠	أراضي مطورة - مشروع تلال البلوط (***)
١٢,٨٨٨,٤٦٣	١١,٧٨٢,٨١١	المجموع

- (*) أرض الفحيص - حصلون الشرقي - قطعة (٣٥٣) يحظر التصرف بها لمدة ٥ سنوات من تاريخ ١٩ أيار ٢٠١١ بموجب أحكام القانون.
- (**) أرض سلطة وادي الأردن - المشروع مسجلة باسم أحد أعضاء مجلس الإدارة السابقين مقابل إقرار وتعهد من عضو مجلس الإدارة السابق لمصلحة الشركة عندما كانت الشركة ذات مسؤولية محدودة وقبل أن تصبح مساهمة عامة محدودة. قام عضو مجلس الإدارة السابق بمخاطبة سلطة وادي الأردن بخصوص تحويلها باسم الشركة، إلا أنه لم تتم الموافقة على طلب نقل الملكية وفقاً لكتاب سلطة وادي الأردن المؤرخ في ٢٤ آذار ٢٠١١ حيث أن قانون سلطة وادي الأردن يحظر تسجيل الأراضي بأسماء الشركات بل بأسماء أفراد.
- (***) تمثل الأراضي المطورة - مشروع تلال البلوط قيمة قطع الأراضي المؤهلة ضمن مشروع تلال البلوط.
- فيما يلي الحركة التي تمت على أراضي للمتاجرة خلال السنة:

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢,٩٨٢,٦٦٨	١٢,٨٨٨,٤٦٣	الرصيد في بداية السنة
١٩,٥١٧	١٠٥,١٤٠	الإضافات
(١١٣,٧٢٢)	(١,٢١٠,٧٩٢)	مبيعات
١٢,٨٨٨,٤٦٣	١١,٧٨٢,٨١١	الرصيد في نهاية السنة

- من ضمن أراضي المتاجرة أعلاه مبلغ ٧,٤٤٩,٣٠٧ دينار أردني يمثل أراضي غير مباعة مقابل أمانات رأسمالية مشروطة - إيضاح (١٠).

ممتلكات ومعدات

٢٠١٣

المجموع	أرصات وعدد	أجهزة حاسوب	سيارات	معدات	اثاث وديكورات	أجهزة مكتبية
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١٤٤,٩٣٧	٧,٥٤٠	٢٨,٢٨٣	٢٢,٦٤٠	١٣,٣٥٧	٤٧,٩٤٥	٢٥,١٧٢
٣٣٨	-	-	-	-	-	٣٣٨
(٣,٢٨٠)	-	-	-	-	(٣,٢٨٠)	-
١٤١,٩٩٥	٧,٥٤٠	٢٨,٢٨٣	٢٢,٦٤٠	١٣,٣٥٧	٤٤,٦٦٥	٢٥,٥١٠
١٠٦,٩٢١	٦,١٠٩	٢٨,٢٥٣	٢١,٢٢٥	١٠,٤٥٧	٧٧,٧٨٣	١٣,٠٩٤
١١,٠٩٠	٩٩٥	٦	١,٤١٥	١,٥٣٩	٤,٦٢٦	٢,٥٠٩
(٢,٢٩٦)	-	-	-	-	(٢,٢٩٦)	-
١١٥,٧١٥	٧,١٠٤	٢٨,٢٥٩	٢٢,٦٤٠	١١,٩٩٦	٣٠,١١٣	١٥,٦٠٣
٢١,٢٨٠	٤٣٦	٢٤	-	١,٣٦١	١٤,٥٥٢	٩,٩٠٧
٤٣٧,٨٠٧	٧,٥٤٠	٢٨,٢٨٣	٤٣,٠٤٨	١٩٣,٤٣٣	١٤١,٠٠١	٢٤,٥٠٢
٦٧٠	-	-	-	-	-	٦٧٠
(٢٩٣,٥٤٠)	-	-	(٢٠,٤٠٨)	(١٨٠,٠٧٦)	(٩٣,٠٥١)	-
١٤٤,٩٣٧	٧,٥٤٠	٢٨,٢٨٣	٢٢,٦٤٠	١٣,٣٥٧	٤٧,٩٤٥	٢٥,١٧٢
٢٩١,٧٤٠	٥,٠٢٢	٢٧,٧٩٧	٣٤,٠٢٩	١٥٣,٠٤٠	٦١,٢٦٣	١٠,٥٨٩
٢٥,٨٨٥	١,٠٨٧	٤٥٦	٤,٦٧٢	٩,٨٧٨	٧,٢٨٧	٢,٥٠٥
(٢١٠,٧٠٤)	-	-	(١٧,٤٧٦)	(١٥٢,٤٦١)	(٤٠,٧٦٧)	-
١٠٦,٩٢١	٦,١٠٩	٢٨,٢٥٣	٢١,٢٢٥	١٠,٤٥٧	٢٧,٧٨٣	١٣,٠٩٤
٣٨,٠١٦	١,٤٣١	٣٠	١,٤١٥	٢,٩٠٠	٢٠,١٦٢	١٢,٠٧٨

٢٠١٢

الكلفة
رصيد بداية السنة
إضافات
إستحداثات
رصيد نهاية السنة
الإستهلاك المتراكم
رصيد بداية السنة
إستهلاكات
إستحداثات
رصيد نهاية السنة
الصافي

٩. ذمم وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٩,١٩١	١٥,٠٠٠	ذمم موردين
٩٧,٥٩١	٥,٢٧٥	ذمم مقاولين
٤,٣٥٠	٥,٢٢٠	مصاريف مستحقة
١٣	١٣	أخرى
<u>١٣١,١٤٥</u>	<u>٢٥,٥٠٨</u>	المجموع

١٠. أمانات رأسمالية مشروطة

كما هو مشار إليه في إيضاح رقم (١) فإن هذا البند يمثل أراضي سيتم تحويلها كزيادة في رأس المال عند بيعها بعد موافقة هيئة الأوراق المالية عليها وتفصيلها على النحو التالي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٩,٨٩٦,٤٧٤	٨,٣٩٠,٨٨٥	أراضي غير مبيعة (*)
٨٠٣,٥٢٦	٢,٣٠٩,١١٥	أراضي مبيعة
<u>١٠,٧٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٠,٧٠٠,٠٠٠</u>	المجموع

(*) فيما يلي تفاصيل هذا البند:

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
١,١٩٧,٣١٨	٩٤١,٥٧٨	أراضي مقام عليها فلل - إيضاح (٦)
٨,٦٩٩,١٥٦	٧,٤٤٩,٣٠٧	أراضي للمتاجرة - إيضاح (٧)
<u>٩,٨٩٦,٤٧٤</u>	<u>٨,٣٩٠,٨٨٥</u>	المجموع

١١. مجمل الربح (الخسارة)

مجمل الربح (الخسارة)		تكلفة المبيعات		المبيعات	
٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٣٣٧,٨٨٧	٢٥٨,٩٧٢	١,٢١٠,٧٩٢	١,٢٥٧,٨٧٦	١,٤٦٩,٧٦٤	٩٢٧,٠٠٠
(٤٢٦,٨١٠)	(٣٣٠,٨٧٦)	٢,٤٦٨,٦٦٨	٢,٣٩٦,٧٦٤		
<u>(٨٨,٩٢٣)</u>	<u>(٧١,٩٠٤)</u>				

(*) لم يتم نقل ملكية الأراضي المبيعة باستثناء أرض مبيعة بمبلغ ١,٣٤٦,٧٦٤ دينار أردني حيث تم إجراء وكالة غير قابلة للعزل بها لصالح مشتري من قبل الشركة.

(**) باستثناء فيلا مبيعة بمبلغ ٣٠٩,٠٠٠ دينار أردني، فإنه لم يتم نقل ملكية باقي الفلل المبيعة. بموجب إجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ ١١ تموز ٢٠١٣، فقد قررت الهيئة العامة للشركة الموافقة على عقود بيع إبتدائية لأرض وفلل من مشروع تلال البلوط بمبلغ إجمالي ١,٠٥٠,٠٠٠ دينار أردني (أرض بقيمة ١٢٣,٠٠٠ دينار أردني، فلل بقيمة ٩٢٧,٠٠٠ دينار أردني)، وبناءاً عليه تم بتاريخ ١٧ تموز ٢٠١٣ التوقيع على جميع عقود البيع مع المشتريين وتم إثبات العقود كمبيعات في دفاتر الشركة.

١٢. مصاريف إدارية

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٩,٥٥٦	٢٠,٢٩٤	رواتب وأجور وملحقاتها
١٨,١٢٧	١٣,٢٢٩	رسوم وإشتراكات ورخص
٢٥,٨٨٥	١١,٠٩٠	إستهلاكات
٨,٦٦٠	١٠,٨١٠	أتعاب مهنية
-	٧,٥٠٠	خصم ممنوح
-	٧,٤٤٣	ذمة معدومة
١,٦٧٧	٣,٢٥٥	مياه وكهرباء
١,٣٧٦	٣,١٧٧	متنوعة
١,٧١٤	٢,٧٢٩	مصاريف سيارات
٣,٣٠٦	١,٧٥٨	صيانة
٥٦٥	١,٦٢٠	نظافة
٣٢٨	١,٤٧٦	دعاية واطلان
٢,٦٦٧	١,٣٣٣	إيجار
١,٥٠٤	١,٠٦١	إتصالات
٥٥٤	٣٣٩	ضيافة
١٣٢	٥٤	قرطاسية ومطبوعات
١,١١٥	-	رسوم نقل ملكية أراضي
٩٧,١٦٦	٨٧,١٦٨	المجموع

١٣. حصة السهم الأساسية من الخسارة

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	الخسارة
(٣٨٣,٩٧٣)	(١٦٥,٨٦٧)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٩,٣٠٠,٠٠٠	٩,٣٠٠,٠٠٠	حصة السهم الأساسية من الخسارة
(-٠.٤١)	(-٠.١٨)	

١٤. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة لعام ٢٠٠٩.
- تم تقديم كشوفات التقدير الذاتي للأعوام ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ ضمن المدة القانونية ولم يتم تسويتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.
- برأي المستشار الضريبي فإنه لا داعي لعمل مخصص ضريبة دخل بسبب وجود خسائر ضريبة مقبولة.

١٥. إدارة المخاطر

أ. مخاطرة رأس المال

كما



info@shiraz.com

تلفون ٥٥٥٥-٥٥٤٤-٦٥٦٢

فاكس ٥٠١٠-٥٥٤٤-٦٥٦٢

صندوق بريد ٨٥٠٥٥
عمان - ١١١٨٥ - الأردن

www.shiraz.com

عمان في : 2014/03/18

الرقم : ب.ع 2014/03/005 ش

السادة بورصة عمان المحترمين.
عمان - الأردن.

الموضوع: التقرير السنوي لمجلس الإدارة والبيانات المالية
للشركة عن السنة المنتهية في 2013/12/31

تحية واحتراماً،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، واستناداً لأحكام الإفصاح نرفق لكم طيه نسخة من التقرير السنوي لمجلس إدارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات والبيانات المالية عن السنة المنتهية في 2013/12/31، والمدققة من قبل السادة مجموعة طلال ابو غزالة، شاكرين لكم حسن تعاونكم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
إبراهيم شوكت الشامي
نائب مجلس الإدارة/ المدير العام

SHIRAZ REAL ESTATE DEVELOPMENT
& INVESTMENTS PLC

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
١٩ آذار ٢٠١٤
الرقم المتسلسل: 1136
رقم الملف: 78
الجهة المختصة

و. مخاطر السيولة

- هي مخاطرة عدم القدرة على سداد الإلتزامات المالية التي تمت تسويتها من خلال تسليم نقد أو موجود مالي آخر.
- تتم إدارة مخاطرة السيولة عن طريق الرقابة على التدفقات النقدية ومقارنتها مع تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.
- يوضح الجدول التالي تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في ٣١ كانون أول:

سنة واحدة فأكثر		أقل من سنة		
٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
				الموجودات
-	-	٩٣,٥٣٤	٨٩,١٧٥	نقد ونقد معادل
-	-	٣٦,٢٣٢	٦,٧١١	نم وأرصدة مدينة أخرى
-	٤٩٣,٥٤٨	٩٠,٠٠٠	٣٢٨,٩٦٨	شيكات برسم التحصيل
-	٤٩٣,٥٤٨	١٢٩,٧٦٦	٩٥,٨٨٦	المجموع
				المطلوبات
-	-	١٣١,١٤٥	٢٥,٥٠٨	نم وأرصدة دائنة أخرى
١٧٣,٤٠٠	-	-	٥١,٠٠٠	شيكات موزلة الدفع
-	-	٩٩,٣٨٠	-	قروض
١٧٣,٤٠٠	-	٢٣٠,٥٢٥	٧٦,٥٠٨	المجموع

١٦. معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

لغاية تاريخ القوائم المالية، تم إصدار المعايير والتفسيرات التالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي لم تصبح سارية المفعول بعد:

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (١٠ و ١٢) ومعايير المحاسبة الدولي (٢٧) - تعديلات	المنشآت الإستثمارية	١ كانون ثاني ٢٠١٤ أو بعد
معايير المحاسبة الدولي (٣٢) - تعديلات	"الأدوات المالية: العرض" - تقاص الموجودات والمطلوبات المالية.	١ كانون ثاني ٢٠١٤ أو بعد
معايير المحاسبة الدولي (٣٦) - تعديلات	"التدني في الموجودات" - الإفصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية	١ كانون الثاني ٢٠١٤ أو بعد
معايير المحاسبة الدولي (٣٩) - تعديلات	"الأدوات المالية: الإعراف والقياس" - تجديد المشتقات وإستمرار محاسبة التحوط	١ كانون ثاني ٢٠١٤ أو بعد
تفسير لجنة معايير التقارير (٢١) - جديد	إستيفاء الرسوم	١ كانون ثاني ٢٠١٤ أو بعد

وباعتقاد الإدارة لا يمكن أن يكون لتبني هذه المعايير وتفسيراتها في الفترات الحالية أو المستقبلية أثر جوهري على القوائم المالية.

١٧. إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف أرصدة ٢٠١٢ لجعلها تتطابق مع التصنيف المستخدم في ٢٠١٣.