



**شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري**  
**المساهمة العامة المحدودة**

# 19

**التقرير السنوي التاسع عشر**  
**لعام 2024**

ص.ب 940237 عمان 11194  
المملكة الأردنية الهاشمية  
هاتف : 5544824 فاكس : 5544825  
بريد إلكتروني: [info@decra.jo](mailto:info@decra.jo)  
[www.decra.jo](http://www.decra.jo)



صاحب الجلالة الهاشمية  
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد  
الأمير الحسين بن عبدالله الثاني

## أعضاء مجلس الإدارة

#	المنصب	الاسم
1	رئيس المجلس	<ul style="list-style-type: none"> <li>- السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات لغاية 2024 4/13 ومثلها؛</li> <li>السيد معتز غالب "محمد أمين" أبو الحسن.</li> <li>- السيد معتز غالب "محمد أمين" أبو الحسن من 2024 4/14</li> </ul>
2	نائب الرئيس	<ul style="list-style-type: none"> <li>- السادة شركة مادورا للتجارة العامة لغاية 2024/4/7 ويمثلها؛</li> <li>الدكتور "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين.</li> <li>- الدكتور برهم جريس سليمان المضاعين من 2024/4 7 ولغاية 2024/11/6</li> <li>- السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات من 2024 11/7 ومثلها؛</li> <li>السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدالات.</li> </ul>
3	عضواً	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الدكتور برهم جريس سليمان المضاعين من 2024/11/7</li> </ul>
4	عضواً	<ul style="list-style-type: none"> <li>السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ومثلها؛</li> <li>- السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع لغاية 2024/4/13.</li> <li>- د. "محمد ذيب" عبد الرحمن سليمان المبيضين من 2024/4/14 ولغاية 2024/11/6.</li> <li>- السيد سامر سعد مفلح القطرنة من 2024/11/7.</li> </ul>
5	عضواً	<ul style="list-style-type: none"> <li>السادة شركة العنان الوسطى لتطوير العقاري لغاية 2024/4/7 ومثلها؛</li> <li>- السيد خليل عبدالحاج ارشيد العبدالات.</li> <li>السادة شركة العنان الوسطى لتطوير العقاري من 2024 11/7 ومثلها؛</li> <li>- السيد عبادة راكان بركات التذنيات.</li> </ul>
6	عضواً	<ul style="list-style-type: none"> <li>السادة شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية لغاية 2024/11 6 ومثلها؛</li> <li>- السيد سامر سعد مفلح القطرنة.</li> </ul>

- السيد علي عبد المحسن زامل العقيلي؛
- مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإدارية لغاية 2024/4/16.
- القائم بأعمال الرئيس التنفيذي من 2024/4/17.
- مدققوا الحسابات:
- السادة المجموعة المهنية العربية (RSM Jordan) لغاية 2024/4/28.
- السادة المحاسبون العصريون (Modern Accountants) من 2024/4/29.
- المستشار القانوني:
- السادة شركة محمد قطيئات 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 ثقتكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي التاسع عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها كما في 31 كانون الأول 2024 مرفقا بها تقرير مدقق الحسابات المستقل.

حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين،

يسعدني أن أستعرض أمامكم أبرز الإنجازات والمحطات المفصلية التي شهدتها شركة الديرة خلال عام (2024)، حيث واصلت الشركة مسيرتها بخطى واثقة نحو التميز والريادة عبر سلسلة من المشاريع الطموحة والإنجازات النوعية، كان من أبرزها:

- وأخيراً، وبحمد الله، ولأول مرة منذ تأسيس الشركة، أصبح لها مقر دائم مملوك لها، مما يعزز استقرارها المؤسسي، ويدعم توجهاتها المستقبلية، ويؤكد على متانة وضعها المالي واستدامتها في السوق.
- برج الديرة: باشرت الشركة في استكمال وتجهيز وصيانة هذا الصرح المتميز، الذي يجمع بين الطابع السكني والتجاري، ويضم غرفاً فندقية جامعية مجهزة وفق أرقى المعايير العالمية، بما يتناسب مع الموقع الاستراتيجي القريب من المؤسسات التعليمية والصحية والمرافق الحيوية الأخرى، إلى جانب احتضانه لمول تجاري عصري. ومن المتوقع أن يكتمل هذا المشروع الطموح بحلول الربع الثالث من عام (2025).
- مشروع المزرعة النموذجية في وادي عربة: أنجزت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) ما نسبته (60%) من مشروع إنشاء وتطوير مزرعة نموذجية لتربية الأغنام، والذي تبلغ قيمته (5.470) مليون دينار، مع تكثيف الجهود لتسريع وتيرة الإنجاز، ومن المتوقع الانتهاء منه نهاية الربع الثاني من عام (2025).
- مشروع قصر عدل جرش في جرش: سلمت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) مشروع قصر عدل جرش والذي بلغت قيمته (6,300) مليون دينار اردني وذلك بموجب محضر استلام رسمي.
- مشروع إعادة تأهيل الشارع السياحي وتنفيذ الطريق البديل في البتراء: سلمت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) مشروع إعادة تأهيل الشارع السياحي وتنفيذ الطريق البديل في البتراء والذي بلغت قيمته (2,600) مليون دينار اردني وذلك بموجب محضر استلام رسمي.
- تنفيذ وتشطيب وتسليم مفتاح مشروع برج الديرة: قامت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) بالإشراف على مشروع تنفيذ وتشطيب وتسليم مفتاح مشروع برج الديرة.

• نادي ديونز: يواصل النادي (المملوك بالكامل لشركة الديرة) تنفيذ خطط التطوير والتحديث لمرافقہ الرياضية، وملاعبه المتنوعة، إلى جانب تطوير المطاعم التابعة له، بما يعزز مكانته كوجهة ترفيهية ورياضية رائدة. كما قامت الشركة بإنشاء ملاعب خاصة برياضة تنس البادل مغطاة (مسقوفة قابلة للفتح) تخدم الموسمين الصيفي والشتوي وهي الأولى من نوعها في الأردن، مما يمثل إضافة نوعية للنادي وعمالته، ونأمل أن تسهم في زيادة إيراداته وتعزيز مكانته كوجهة رياضية متميزة.

وتم أحداث منطقة ألعاب الواقع الافتراضي (VR) وتغطية المساحة الخارجية لها للاستفادة منها خلال فصل الشتاء وفي حفلات أعياد ميلاد الأطفال ولقاءات اللعب والأنشطة الترفيهية للأطفال.

• خطط تطوير أراضي ناعور، الكرسي، وأم قيس: تعمل الشركة على إعداد خطط طموحة لتطوير هذه الأراضي، بما يسهم في تعظيم القيمة الاستثمارية لها، وتحقيق عوائد مجزية للمساهمين.

#### السيدات والسادة المساهمين الكرام،

إننا ننظر إلى المستقبل بكل تفاؤل وثقة، مستندين إلى سجل حافل بالإنجازات ودعمكم المستمر، ونؤمن بأن عام (2025) سيكون محطة نوعية في مسيرة شركتنا، حيث نسعى بكل عزم إلى تحقيق نتائج استثنائية ترتقي إلى طموحاتكم وتطلعاتكم.

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

وائقون بالله، وماضون بعزيمة لا تلين نحو مستقبل أكثر إشراقاً وازدهاراً  
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة  
معتز غالب أبو الحسن

## تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي.

حضرات العادة والسيدات المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يشرف مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي التاسع عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024 المتضمن القوائم المالية الموحدة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام (2025).

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها وحجم الاستثمار الرأسمالي:

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي.
- تطوير الأراضي وتنظيمها وتحسينها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها وبيعها.
- بناء المشاريع التجارية والسكنية والسياحية.
- استيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة.
- التأجير التمويلي.

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان في منطقة الدوار الثاني شارع الكلية العلمية الإسلامية/ مبنى رقم (58)/ التطبيق الأول ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة. ويعمل في الشركة والشركات التابعة لها (143) موظفاً دائماً وعدد من العمال غير دائمين.

ج- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (الممتلكات والمعدات) (19,795,287) دينار كما في 31 كانون الأول 2024.

ثانياً: أ- الشركات التابعة:

عدد الموظفين	العنوان	نسبة التملك	رأس المال المدفوع دينار	النشاط الرئيسي	المشاريع التي تحتكها	الشركة
4	عمان جبل عمان شارع الكلية العلمية الإسلامية مبنى 58	100%	5,348,238	استثمارات عقارية	برج الديرة التجاري	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
-	ص.ب 940237 عمان 11194	100%	5,310,384		—	شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
-	هاتف 5544824 فاكس 5544825	100%	100,000		—	شركة القوس تلاكتر ونيوت والاستثمار العقاري ذ.م.م
-		100%	10,000		—	شركة الزنق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت تصفية)
-		100%	10,000		—	شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت تصفية)

-		10,000	100%		شركة المساهم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م	—
-		10,000	100%		شركة المساهم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م	—
16		325,000	100%	مقاولات إنشائية	شركة أو تاد لمقاولات الإنشائية ذ.م.م	—
120	عمان/ طريق المطار البحرنة ص ب 118 الأردن 11621 هاتف 4126550 فاكس 4126288	7,329,146	100%	استثمارات سياحية	نادي ديونيز	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م

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



		<p>مدير فرع عمان المركز. مدير تنفيذي للرقابة السيخية. مدير فرع شرق عمان. مدير فرع الزرقاء. مدير فرع شمال عمان. مدير فرع العتمة. مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي. مدقق رئيسي/ فني العينة لميلحي. مدقق/ إدارة الاستثمارات السيخية.</p>
<p>د. براهيم جريس المضامين</p>	<p>من 2024/1/7 إلى 2024 11/6</p>	<p>1963 حكتوراه هندسة كهربية 1992</p> <p>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة حديث الأردن. - نائب رئيس هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السيخية والصناعية. - عضو مجلس إدارة شركة برج النيرة للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير سابق لشركة لافارج الإسمنت. - مؤسس وممثل ومدير تنفيذي سابق شركة اسمنت اراججي. - مالك ومدير عام شركة امعات اراججي.</p>
<p>شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات ويملكها: السيد خليل عبد الحاج المثلث</p>	<p>من 2024 11/7</p>	<p>1959 بكالوريوس إدارة أعمال 1983</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السيخية والصناعية. - عضو مجلس إدارة شركة برج النيرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة برج النيرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة ارامكو للمقاولات الانشائية. - عضو هيئة مديرين شركة ارامكو للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو هيئة مديرين شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة المالح للمقاولات والتطوير العقاري. - مدير دائرة خدمة العملاء - النيران الملكي الهنسي (2014-2019). - منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتأثيرات. * مدير منطقة وادي راس. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض نيابة. - المصاويق الاردني الهنسي التابعة لشركة (1992-2001) الوظائف التالية: * نائب مدير إدارة التنمية الاجتماعية لمشروع الانكسار. * مسؤول فروع ومن المشاريع لتصغير. - مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991). - مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركه لتدقيق الحسابات (1985-1988).</p>
<p>د. براهيم جريس المضامين</p>	<p>من 2024 11/7</p>	<p>1963 حكتوراه هندسة كهربية 1992</p> <p>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة حديث الأردن. - نائب رئيس هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السيخية والصناعية. - عضو مجلس إدارة شركة برج النيرة للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير سابق لشركة لافارج الإسمنت. - مؤسس وممثل ومدير تنفيذي سابق شركة امعات اراججي. - مالك ومدير عام شركة اسمنت اراججي.</p>
<p>شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات ويملكها: السيد طارق حمدي نطباع</p>	<p>عضو إلى 2024 4/13</p>	<p>1965 بكالوريوس إدارة أعمال 1988</p> <p>- عضو مجلس إدارة شركة اتفوق للمباني والتسعات. - عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة لؤلؤة النيرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة روبي النيرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو مجلس إدارة شركة الإطلاء للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة ارامكو للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة الساقم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسيم للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة السبق للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السيخية والصناعية. - عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الأردن وغرفة تجارة عمان. - عضو مجلس إدارة مؤسسة الموصفات والمقاييس. - عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين.</p>

		<p>شركة العنق لوبيص للتطوير تقاري ويمثلها المسيد خليل عن الحاج العبدلات</p>
<p>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين (JLEBA). - عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء. - عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان ومانة عمان الكبرى. - عضو مؤسس في الغرفة الفنية العالمية (JCI). - رئيس مجموعة أوجور للإنجاز. - عضو مجلس إدارة كلية العلوم - الجامعة الأردنية (2010-2011). - عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2001-2006). - عضو مجلس إدارة نادي الفحص التقني والاجتماعي (1999-2004). - عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل. - مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء - المملكة الأردنية الهاشمية. - عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته / مؤسسة أرواحيات و الممولين عام (2014). - عضو لجنة التوأمة ما بين أمانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013). - مدير عام الشركة الأردنية لخدمة البترول (2003-2004).</p>	<p>1971 من 2024/1/7</p>	<p>المدى ٥٠ عاماً تقاربه</p>
<p>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الإمداد للأعمال والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة المساهم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري. * مشرب نقابة مساهمين الأردنيين (لعدة سنة وشادية شهر). * وزارة الداخلية الأردنية. - مديرية جنسية وشؤون نسوة ملغين الجانب (1997 - 1999). - مديرية الدائرة القانونية منذ عام (1999 - 2001). - رئيس قسم الأحزاب السياسية مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والأحزاب (200 - 2022). - رئيس قسم حقوق الإنسان (2002/7/14 - 2003/12/25). - اداري ثالث (مستحب) / وزارة التنمية السياسية (مفوضون البرلمانية) (2003/12/30 - 2005/12/27). - اداري ثاني (مستحب) / وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2005/12/28 - 2008/5/13). - اداري ثاني (وزارة الداخلية) / مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والأحزاب مديرية الانتخابات (2008/5/18 - 2009/3/1). - منسق خاص لمكتب عطوفة أمين عام وزارة الداخلية (2009/3/1 - 2010/12/6). - اداري ثاني (وزارة الداخلية) / مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والأحزاب / قسم الانتخابات (2010/12/6 - 2013/11/19). - ترفيع الى رتبة (مدير قضاء - حاكم اداري) / قرار معني وزير الداخلية 2013/11/3. - مدير قضاء (حاكم اداري) مساعد لمدير مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والأحزاب / قسم الانتخابات (2013/11/19 - 2015/4/7). - مدير قضاء (حاكم اداري) مدير القضاء مابين محافظة مادبا (2015/4/8 - 2017/10/25). - ترفيع الى رتبة (متصرف - حاكم اداري) / قرار معالي وزير الداخلية 2017/10/25. - متصرف (حاكم اداري) مساعد لمحافظة مديرية تنمية والتطوير / مديرية السلامة العامة والمروية وشؤون البيئة (2017/10/25 - 2018/9/4). - متصرف (حاكم اداري) مساعد لمحافظة العاصمة (2018/9/4 - 2020/3/17). - متصرف (حاكم اداري) ممثل وزارة الداخلية لدى المركز الوطني للأمن وإدارة الأزمات / خلية أزمة كورونا (2020/3/17 - 2021/3/18). - متصرف (حاكم اداري) مساعد لمحافظة العاصمة (2021/3/18 - 2021/8/18). - ترفيع الى رتبة (محافظ - حاكم اداري) / قرار مجلس رئاسة الوزراء 2021/8/18.</p>	<p>بكالوريوس إدارة أعمال 1983</p>	<p>عضو لغاية 2024/4/7</p>
<p>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين. - عضو مجلس إدارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة أوتك للمقاولات الإنشائية. - عضو هيئة مديرين شركة المساهم للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو هيئة مديرين شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري.</p>		

		<p>شركة العثان الرئيسي المأجور العقاري ويمثلها السيد عمادة راجن الذنيات</p>
<p>- نائب رئيس هيئة مديريين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير إدارة خدمة الجمهور - الديوان الملكي الهاشمي (2014-2019). - منطقة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتأثيرات. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية الاجتماعية. * مساعد مفوض البيئة. - الصندوق الأردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الوظائف التالية: * نائب مدير إدارة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتخابية. * مسؤول فروغ من المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب التنمية والتعبئة (1989-1991). - منسق حملات - مكتب إبراهيم العباسي وشركة التأسيس الحسابات (1985-1988).</p>	<p>بكالوريوس حقوق جامعة موتة 2018</p>	<p>عضو من 2024 / 1 / 7</p>
<p>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الأطلالة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديريين شركة النسيم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديريين شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري. * مخرج برنامج الامتحان القانوني (امادة مادة وشهادة الامتحان) * وزارة الداخلية الأردنية - مديرية الجسدية وشؤون المواطنين الاحزاب (1997-1999). - مديرية الادارة القانونية منذ العلم (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 (مستد) / وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2003/12/30-2005/12/27) - اداري ثاني (مستد) / 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 أمين عمان 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) / قنصل معالي وزير الداخلية 2013/11/3. - مدير قضاء (حاكم اداري) مساعد لمدير مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب / قسم الانتخابات (2013/11/19 - 2015/4/7). - مدير قضاء (حاكم اداري) مدير القضاء سابعين محافظة سنج (2015/4/8-2017/10/25). - ترفيع الى رتبة (مستد) - حاكم اداري / قرار معالي وزير الداخلية 2017/10/25. - مستد (حاكم اداري) مساعد لمحافظة مديرية المتابعة والتفتيش / مديرية السلامة العامة والمروية وشؤون البيئة (2017/10/25-2018/9/4). - مستد (حاكم اداري) مساعد لمحافظة العاصمة (2018/9/4-2020/3/17). - مستد (حاكم اداري) ممثل وزارة الداخلية لدى المركز الوطني للأمن والادارة / مديرية الامن الداخلي (2020/3/17 - 2021/3/17). - مستد (حاكم اداري) مساعد لمحافظة العاصمة (2021/3/18-2021/8/18). - ترفيع الى رتبة (مستد) - حاكم اداري / قرار مجلس رئاسة الوزراء 2021/8/18.</p>	<p>بكالوريوس حقوق / جامعة عمان اللاهية 1995 ماجستير في القانون المقارن جامعة ام درسن الاسلامية 2014</p>	<p>1971</p>

بـ أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:

الإسم	المناصب	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية	التجارب العملية
السيد علي عبد المحسن العقيلي	مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإدارية لغاية 2024/4/16 نقائم بأعمال الرئيس التنفيذي من 2024/4/17	1965	بكالوريوس علوم إدارية تخصص محاسبة 1987 ماجستير الإدارة الإستراتيجية والأمنية 2013	- مدير إدارة الدعم اللوجستي - الأمن العام. - مدير إدارة الموردين الأمنية - الأمن العام. - مدير إدارة التخطيط والتطوير - الأمن العام. - مدير إدارة العمليات المركزية - الأمن العام. - مدير حذرة العقبة - الأمن العام. - مدير حذرة جابر - الأمن العام. - رئيس قسم التنظيم والموازنات - الأمن العام. - رئيس قسم التخطيط - الأمن العام. - رئيس قسم السيطرة المالية - الأمن العام. - قائد مجموعة كمرقة الأولى في كرسوق - الأمن العام. - رئيس قسم السيطرة المالية - الأمن العام. - رئيس فرع الموازنة المالية - الأمن العام. - رئيس فرع التدقيق / إدارة التخطيط والتنظيم - الأمن العام. - قائد مجموعة جرائم - مديرية شرطة النخاع. - تدريب لمرطبي نسلي - مدارس ومعاهد مديرية الأمن العام.

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

الرقم	الاسم	2023		2024	
		عدد الأسهم كما في 2023/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	نسبة الملكية
1	شركة انظر كتيك لتجارة العامة	15,896,484	39.74%	15,836,564	39.59%
2	شركة الشروع لتطوير العقاري والاستثمارات	16,473,132	41.18%	16,473,132	41.18%

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

- 1- نشاط الشركة الحالي 'المتاجرة في الأراضي و'الفل' 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 أخرى داخل أو خارج المملكة.
- 5- لا يمكن تحديد الوضع التنافسي للشركة.

علماً ان شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها تحتفظ بمحفظة عقارية مميزة ولديها عدد من الأراضي في أهم المواقع في مدينة عمان وعدد من محافظات المملكة الأردنية الهاشمية، ويجري حالياً تطوير عدد من قطع الأراضي المملوكة لها.

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

سابعاً: الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

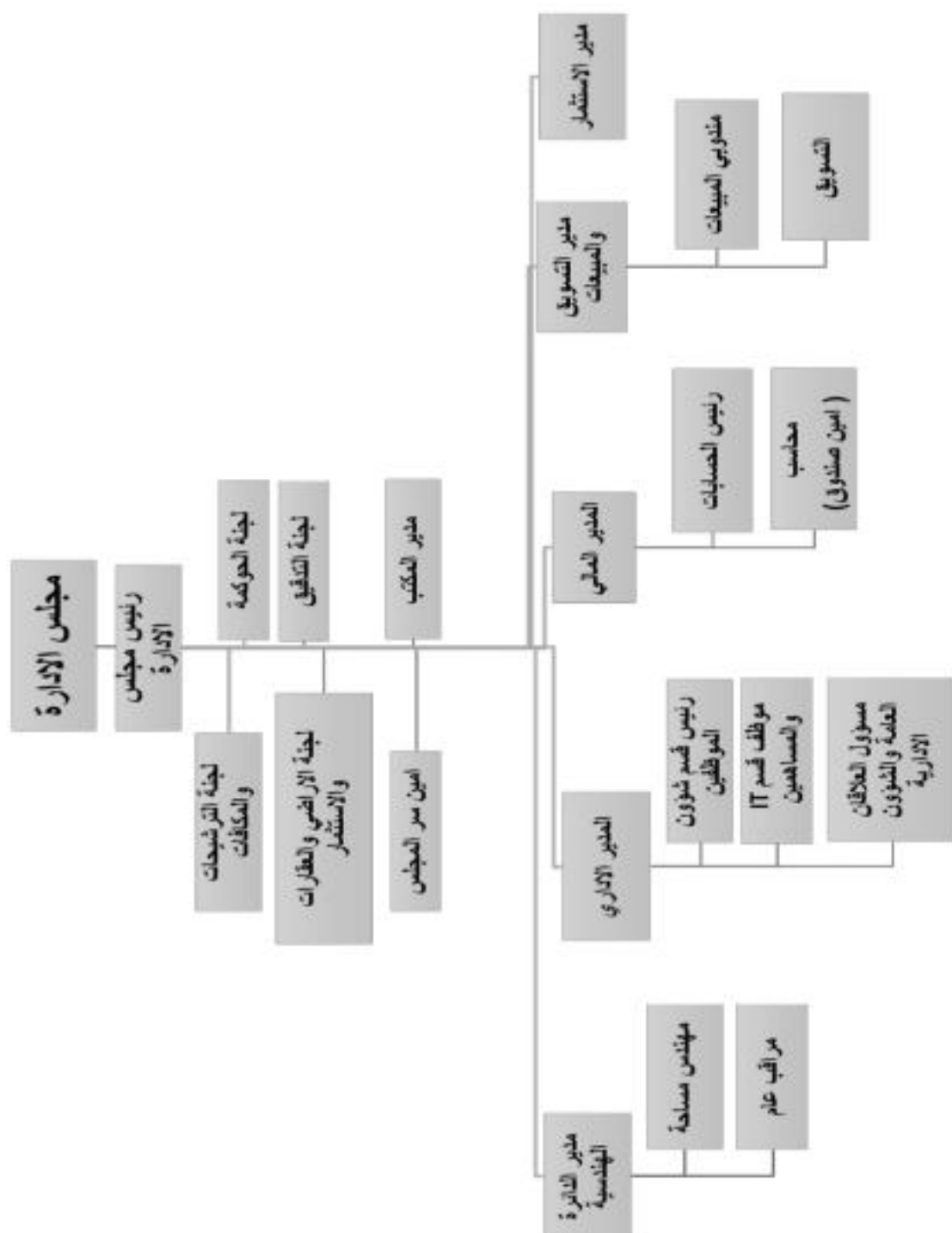
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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 تطبق معايير الجودة الدولية على الشركة، أو لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

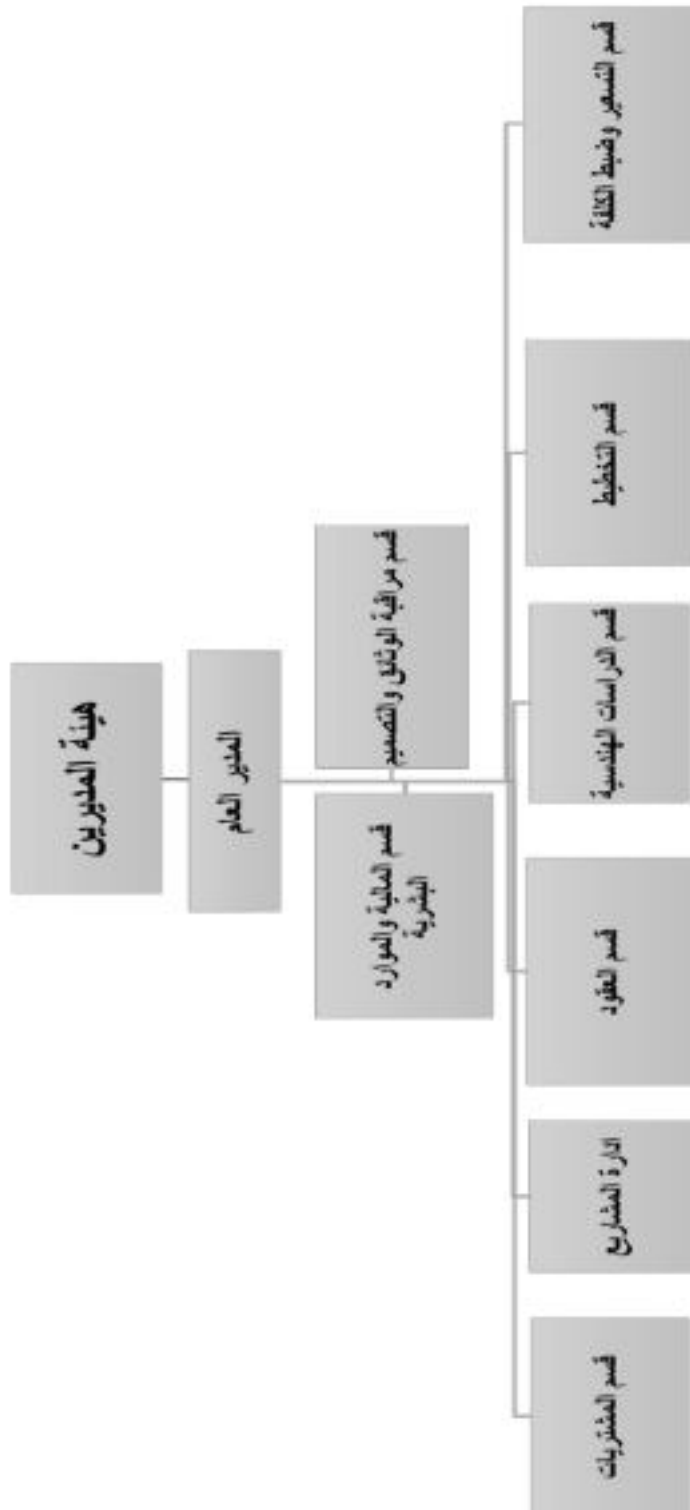
تاسعاً: الهيكل التنظيمي لشركة الديرة وشركاتها التابعة:

أ- الهيكل التنظيمي لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م:

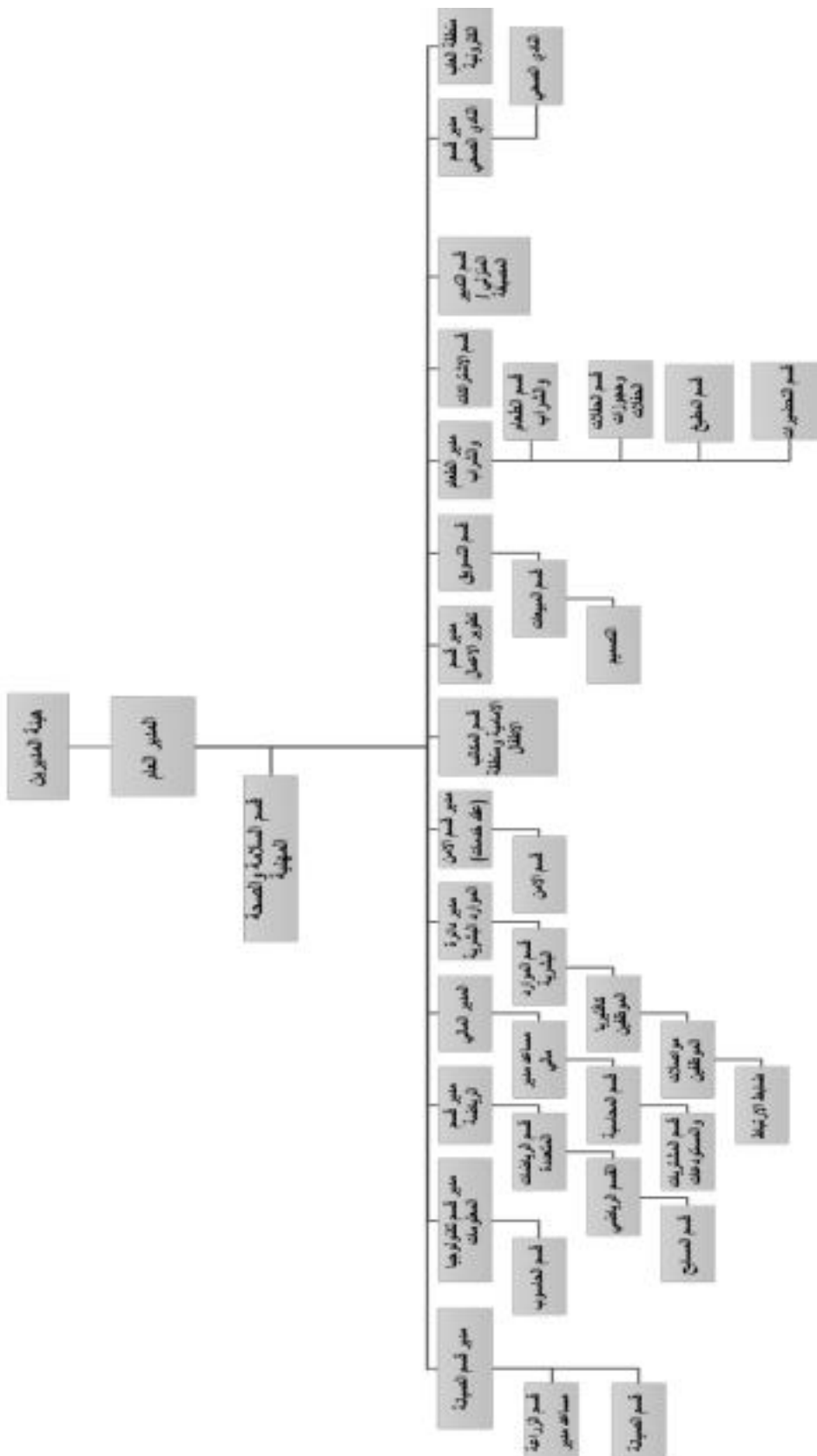




بد الهيكل التنظيمي لشركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م:



ج- الهيكل التنظيمي لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م:



د - الهيكل التنظيمي لشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.خ:



د - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئاتهم ومؤهلاتهم:

#	المؤهل العملي	شركة انيرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.خ	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ف.م.ج	شركة اوتاد للمقاولات الإنشائية ف.م.ج	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.خ
1	ماجستير				
2	بكالوريوس	2	35	10	1
3	دبلوم		7	1	
	تدريب مهني		12		
4	ثانوية عامة	1	57	1	
5	إعدادي		8	4	3
6	ابتدائي		1		
المجموع		3	120	16	4

د - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:  
 لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

#### عشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

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

#### الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

- وأخيراً، وبحمد الله؛ ولأول مرة منذ تأسيس الشركة، أصبح لها مقر دائم مملوك لها، مما يعزز استقرارها المؤسسي، ويدعم توجهاتها المستقبلية، ويؤكد على متانة وضعها المالي واستدامتها في السوق.
- برج الديرة: باشرت الشركة في استكمال وتجهيز وصيانة هذا الصرح المتميز، الذي يجمع بين الطابع السكني والتجاري، ويضم غرفاً فندقية جماعية مجهزة وفق أرقى المعايير العالمية، بما يتناسب مع الموقع الاستراتيجي القريب من المؤسسات التعليمية والصحية والمرافق الحيوية الأخرى، إلى جانب احتضانه لمول تجاري عصري. ومن المتوقع أن يكتمل هذا المشروع المزمع بحلول الربع الثالث من عام (2025).
- مشروع المزرعة النموذجية في وادي عربة: أنجزت شركة أوند للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) ما نسبته (60%) من مشروع إنشاء وتطوير مزرعة نموذجية لتربية الأغنام؛ والذي تبلغ قيمته (5,470) مليون دينار، مع تكثيف الجهود لتسريع وتيرة الإنجاز، ومن المتوقع الانتهاء منه نهاية الربع الثاني من عام (2025).
- مشروع قصر عدن جرش في جرش: سبقت شركة أوند للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) مشروع قصر عدن جرش والذي بلغت قيمته (6,300) مليون دينار أردني، وذلك بموجب محضر استلام رسمي.
- مشروع إعادة تأهيل الشارع السياحي وتنفيذ الطريق البديل في البتراء: سبقت شركة أوند للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) مشروع إعادة تأهيل الشارع السياحي وتنفيذ الطريق البديل في البتراء والذي بلغت قيمته (2,600) مليون دينار أردني وذلك بموجب محضر استلام رسمي.
- تنفيذ وتشطيب وتسليم مفتاح مشروع برج الديرة: قامت شركة أوند للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) بالإشراف على مشروع تنفيذ وتشطيب وتسليم مفتاح مشروع برج الديرة.
- نادي ديونز: يواصل النادي (المملوك بالكامل لشركة الديرة) تنفيذ خطط التطوير والتحديث لمرفقه الرياضية، وملاعبه المتنوعة، إلى جانب تطوير المطاعم التابعة له، بما يعزز مكانته كوجهة ترفيهية ورياضية رائدة. كما قامت الشركة بإنشاء ملاعب خاصة برياضة تنس البادل مغطاة (مسقوفة قبله لفتح) تخدم الموسمين الصيفي والشتوي وهي الأولى من نوعها في الأردن، مما يمثل إضافة نوعية للنادي وعملاته، ونأمل أن تسهم في زيادة إيراداته وتعزيز مكانته كوجهة رياضية متميزة.
- خطط تطوير أراضي داعور، الكرسي، وأم قبين: تعمل الشركة على إعداد خطط طموحة لتطوير هذه الأراضي، بما يسهم في تعظيم القيمة الاستثمارية لها، وتحقيق عوائد مجزية للمساهمين.

#### 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:

السنة	2024	2023	2022	2021	2020
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل اشتمل: (حصة المسجوعة)	(3,043,263)	(243,568)	(3,804,374)	(3,489,609)	(2,425,007)
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	1,600,000	لا يوجد	لا يوجد

55,729,679	52,407,713	6,937,600	48,125,607	45,082,256	صافي حقوق المساهمين
0.830	0.720	0.560	0.54	0.44	أسعار الأوراق المالية في نهاية العام

**الرابع عشر: تحليل المركز المالي الموحد لمجموعة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:**

انخفضت إيرادات المجموعة عن العام الماضي بمبلغ (7,154,121) دينار وانخفضت المصاريف الإدارية والتمويلية بحوالي (308,120) دينار عن العام الماضي. وفيما يلي جدول النسب المالية:

الرقم	النسب المالية	2023	2024
1	نسبة الملكية	64.187 %	62.095 %
2	التمتكات والمعدات الى حقوق المساهمين	40.871 %	43.909 %
3	معدل التدوير	35.813 %	37.905 %
4	العائد على الأصول	(0.325) %	(4.192) %
5	نسبة سعر السهم الى القيمة الدفترية للسهم	44.884 %	39.038 %
6	العائد الى حقوق المساهمين	(0.506) %	(6.750) %
7	مضاعف حق الملكية معامل الرفع	155.795 %	161.043 %

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

في إطار التوسع الاستراتيجي والرؤية المستقبلية للشركة، تتضمن الخطة المقبلة عدداً من المشاريع الحيوية والتميز، التي من شأنها تعزيز الحضور الاستثماري والاقتصادي في قطاعات متنوعة:

- 1- مشروع برج الديرة:
  - يهدف المشروع إلى إنشاء مجمع متعدد الاستخدامات يجمع بين الطابع السكني، والفندقي الجامعي، والتجاري، بما يتماشى مع أعلى المعايير العالمية.
  - موقع استراتيجي قريب من المؤسسات التعليمية والصحية والمرافق الحيوية.
  - يضم غرفاً مجهزة ومرافق فندقية راقية بالإضافة إلى مول تجاري عصري.
  - تاريخ الإنجاز المتوقع: الربع الثالث من عام (2025).
  - المراحل القادمة: بدء تأجير المرافق فور اكتمال الإنشاء.
- 2- المزرعة النموذجية في وادي عربة:
  - مشروع زراعي متكامل لتربية الأغنام، يهدف إلى تعزيز الإنتاج الحيواني باستخدام أحدث الأساليب.
  - قيمة المشروع: (5.470) مليون دينار أردني.
  - تاريخ الإنجاز المتوقع: نهاية الربع الثاني من عام (2025).

3- نادي ديونز: من الخطط المستقبلية للنادي (المملوك بالكامل لشركة الديرة) ستقوم الشركة بتجديد قاعة الحفلات الرئيسية وطلاء وصيانة المسبح الداخلي واستئجار ملعب تنس البادل لمدة (5) سنوات وتجديد مطعم الشتاء في الحديقة على نمط بوهو (BOHO style).

وستقوم الشركة بتوقيع عقود مع فرق رياضية دولية ومحلية وإقامة بطولة ديونز الرياضية والتي سيتم الإعلان عن جدولها لاحقاً بالإضافة إلى تعزيز دورات رياضية جديدة والترويج لها.

كما تتوي الشركة بالتعاون مع بعض الجهات النقدية صاحبة الاختصاص لإقامة حفلات زفاف خارجية وتأجير مننح صحي (SPA) وتغيير أثاث صالة السيجار وفتحها لأعضاء وغير الأعضاء مع



عروض ترفيهية وسيتم استحداث مطبخ جديد للحفلات وشراء عربة جديدة للطعام، وسيتم العمل أيضاً على تجديد ردهة الاستقبال ومقهى الإسبريسو ومقهى النخيل

بالإضافة الى تنظيم فعاليات كبيرة بشكل مستمر في النادي للحفاظ على حيويته، وهناك فعالية سيتم تنظيمها في شهر أبريل لتقديم الإدارة الجديدة ودعوة الأعضاء القدامى والحاليين وعملاء الشركات، ووسائل الإعلام، من أجل انطلاقة جديدة لنادي ديونز.

4- تطوير واستثمار الأراضي:  
تتضمن الخطة المستقبلية العمل على تطوير عدد من الأراضي المملوكة، إلى جانب استملاك أراضٍ جديدة، بما يخدم التوسعات المستقبلية.

5- من المتوقع ان يكون هناك استقرار مالي للشركة.

السادس عشر: أتعاب التدقيق:  
بلغت أتعاب مدققي الحسابات للشركة والشركات التابعة لها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 شاملة الضريبة العامة على المبيعات بالتقدير على النحو الآتي:

الشركة	المدقق الخارجي	الأتعاب / دينار
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	المحاسبون العصريون	9280
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م		1740
شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م		1740
شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م		1160
شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م		4060
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م		725
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت التصفية)		725
شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م		725
شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م		725
شركة الزينق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت التصفية)		725
المجموع		21605

السابع عشر:  
أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كذا في 2023/12/31	عدد الأسهم كما في 2024 12 31	ملكية وسهم شركات تمسيط عليها من قبلهم
1	• سادة شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات لغاية 4/13 2024 ومثلها • السيد معتز غالب "محمد أمين" ابو الحسن • السيد معتز غالب "محمد أمين" ابو الحسن من 2024/4/14	رئيس مجلس الإدارة	الإيرنية	6,473,132	16,473,132	لا يوجد
2	• سادة شركة مدور التجارة العامة لغاية 2024/4/13 ومثلها • الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن السبيعي • الدكتور يريم جريس سليمان لمصاعين من	القاب أو ليس	الأردنية	50,000	50,000	لا يوجد 10,000

	16,473,132	2024/4/7 و 2024/11/6 • تساهل شركة لتتطوير العقاري والاستثمارات من 2024/11/7 وما قبلها: السيد خليل عبد الحاج ارشد العبدالله			
لا يوجد	10,000	0	عضو	الأردنية	3 • الدكتور براهيم جريس سليمان لمضامين من 2024/11/7.
لا يوجد	16,473,132	16,473,132	عضو	الأردنية	4 • الامانة شركة الشرايع للتطوير العقاري والاستثمارات ومثلها: السيد طارق حمادي المحمد صبري "التابع نفاية 2024/4/13. د. "محمد ذيب" عبد الرحمن سليمان المبعضين من 2024/11/6 ولغاية 2024/11/6 السيد سامر سعد مفلح القطرنة من 2024/11/7.
لا يوجد	232,101	251,37	عضو	الأردنية	5 • تساهل شركة العنان الواسطي للتطوير العقاري نفاية 2024/4/7 ومثلها: السيد خليل عبد الحاج ارشد العبدالله • تساهل شركة العنان الواسطي للتطوير العقاري من 2024/11/7 ومثلها: السيد عيادة راكان يركات تذيبات.
لا يوجد	50,000	50,000	عضو	الأردنية	6 • تساهل شركة العون المتطورة للصناعات الاستثمارية نفاية 2024/11/6 ومثلها: السيد سامر سعد مفلح القطرنة.

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

الرقم	الاسم	المناصب	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة في 2023/12/31	عدد الاسهم المملوكة في 2024/12/31	الشركات المسيطر عليها
1	علي عبد المحسن العقيلي	مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإدارية نفاية 2024/4/16 التنظيم بأعمال الرئيس التنفيذي من 2024/4/17	أردني	238,478	240,000	لا يوجد ملكية شركات مسيطر عليها من قبله وتتمثل اسمها في الشركة

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

الترقيم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الاسهم كما في 2023/12/31	عدد الاسهم كما في 2024/12/31	مكتبة واسماء الشركات المسيطر عليها من قبلهم
1	باسام عبد المحسن العقيلي	اب	أردنية	0	32,908	لا يوجد

## الثامن عشر:

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

#	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	أتعاب وأجور	معلّفة	الإجمالي
1	السيد معتز غالب بنو الحسن	رئيس مجلس الإدارة	7200	12000	—	19200
2	السيد خليل عبد الناحي ارشيد العبدلات ممثل شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات (المقرع الاول)	نائب الرئيس	7200	—	—	7200
3	الدكتور يريم جريس سليمان المضايعين من 2024/4/7	عضو	5280	—	—	5280
4	السيد سامر سعد مفلح القطارنه ممثل شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات (المقرع الثاني)	عضو	7200	—	—	7200
5	السيد صباغ وراكين بركاويك المكنية من 2024/1/17 ممثل شركة العنان الواسطي للتطوير العقاري	عضو	1080	—	—	1080
6	السيد طيار حندي المضايع لغاية 2024 4 1 ممثل شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات	عضو	2060	—	—	2060
7	د. "محنت زيب" عبد الرحمن سليمان المبيضين لغاية 2024/1/16 ممثل شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات	عضو	6120	—	—	6120
<b>المجموع</b>						
			36140	12000	—	48140

\* لا يتم اقتطاع ضريبة الدخل من راتب رئيس مجلس الإدارة وتقوم الشركة بتسديدها بالنيابة عنه.

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

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب	بدل تنقلات	مكافآت	المجموع
1	علي عبد المحسن العقيقي	مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإدارية لغاية 2024/4 16 نظام العمل الرئيس التنفيذي من 2024/4/17	33205	1767	8207	43179
<b>المجموع</b>						
			33205	1767	8207	43179

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 عقدها المجموعة مع الشركات التابعة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

أ- لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الحليفة 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




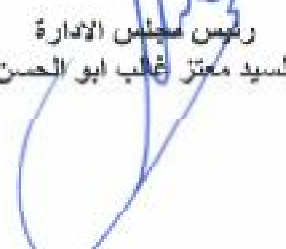

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
- 2- الموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية (2024) وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليهما.
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية (2024) والمصادقة عليه.
- 4- مناقشة البيانات المالية وميزانية الشركة لعام (2024) والمصادقة عليهما.
- 5- ابراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية (2024) بحدود احكام القانون.
- 6- المصادقة على تعيين السيد عبادة راكان بركات الذنبيات كعضو مجلس ادارة بدلا من العضو المستقيل السادة شركة الغنان الوسطى للتطوير العقاري.
- 7- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية (2025) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أنعابهم.
- 8- اي أمور أخرى تفتح الهيئة العامة على جدول الاعمال بموافقة ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم، آمين أن يكون عام (2025) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حصرة 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	عضو	عضو
الدكتور برهم جريس المضاعين	ممثل شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات السيد سامر سعد القطارنه	السيد عبادة راكان الذنبيات
		
رئيس مجلس الإدارة السيد معتز غالب ابو الحسن	نائب رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات السيد خليل عبد الحاج العبدالات	
		

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

رئيس مجلس الإدارة  
السيد معتز غالب ابو الحسن

المدير المالي  
السيد محمد عبد اللطيف يوسف

## تقرير حوكمة الشركة

### مقدمة:

يسرنا ان نعرض عليكم تقرير حوكمة الشركة لعام (2024) 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 : التفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة.

### تشكيل مجلس الإدارة:

- أ- يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من خمسة أعضاء حسب نظام الشركة، يتم انتخابهم بأصوات التصويت الانتخابي من قبل الهيئة العامة.
- ب- بلغ أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين (4) من أصل (5) أعضاء.
- ج- بلغ عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (2) أعضاء من أصل (5) أعضاء.
- د- يتولى مجلس الإدارة مهام إدارة الشركة لمدة أربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه.
- هـ- يسمي عضو مجلس الإدارة الاعشاري شخصاً طبيعياً تمثيلاً طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو آخر بمثل مدة المجلس.
- و- يمثل مجلس الإدارة كافة المساهمين ويهدف العناية المهنية اللازمة في إدارة الشركة ويعمل بكل نزاهة وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة وأهدافها وغايتها.
- ز- لا يتم الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي آخر في الشركة ولا يشغل أحد اقرباء رئيس مجلس الإدارة منصب مدير عام الشركة.
- ح- يتمتع عضو مجلس الإدارة بقدر كاف من الخبرة والمعرفة بالأمور الادارية وملم بالتشريعات ذات العلاقة بحقوق واجبات مجلس الإدارة.
- ط- سيتم التحقق من مجلس الإدارة بتدويرات تدريبية حول أسس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- ص- لا تقوم الشركة بقرض نقد أو أي نوع أرشاس مجلس الإدارة أو أي من أعضائه أو لأي من اقرباءهم.
- ض- تقوم الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لأعضاء مجلس الإدارة لتمكينهم من القيام بعملياتهم والالتزام بكافة الجوانب المتعلقة بالشركة.
- ط- يحق لمجلس الإدارة الاستعانة بأي مستشار خارجي على نفقة الشركة بعد موافقة أعضاء مجلس الإدارة وتجنب المصالح الشخصية.

### مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة:

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

### سياسة الإفصاح:

تقوم الشركة بالإفصاح حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

### سياسة تجنب تعارض المصالح:

يضع مجلس الإدارة سياسة لتجنب تعارض المصالح واجراءات تهدف الى منع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مالية أو معنوية.

ب- أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي/ غير تنفيذي	مستقل/ غير مستقل
شركة التراج لتطوير العقاري والاستثمارات (المقد الأول)	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة التراج لتطوير العقاري والاستثمارات (المقد الثاني)	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
أحمد معتز غالب "محمد أمين" أبو الحسن	حالية	تنفيذي	غير مستقل
الكتور يزهم جريس سليمان المضاعين	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة النعان الوسطى لتطوير العقاري	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة مكدور للتجارة العامة لغاية 2024/4	مستقبل	غير تنفيذي	مستقل
شركة العون المتطورة للصناعات الإسمنتية لغاية 2024/11/6	مستقبل	غير تنفيذي	مستقل



ج- ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل:

اسم العضو	حالة العضوية	اسم الممثل	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الأول)	حالية	السيد معتز غالب أبو الحسن لغاية 2024/4/13 السيد خليل عبد الحاج العبدلات من 2024 4/14	تنفيذي	غير مستقل
شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني)	حالية	السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/13 د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين من 2024 4/14 ولغاية 2024/11/6 السيد سامر سعد القطار من 2024 11 7	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة المان الوسيط للتطوير العقاري	حالية	السيد خليل عبد الحاج العبدلات لغاية 2024/4/7 السيد عيادة راكان الذنيبات من 2024 11 7	غير تنفيذي	مستقل
شركة ماحورا للتجارة العامة لغاية 2024/4/7	مستقل	د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين	غير تنفيذي	مستقل
شركة النور المتطورة للصناعات الإسمنتية لغاية 2024/11/6	مستقل	السيد سامر سعد القطار	غير تنفيذي	مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

المنصب	الاسم
مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإدارية لغاية 2024 4/16 القائم بأعمال الرئيس التنفيذي من 2024 4 17	السيد علي عبد المحسن العجيلي

هـ - عضويات مجلس الإدارة التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة:

الاسم	الشركة	المنصب
السيد معتز غالب أبو الحسن	شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات شركة حديد الأردن	عضو
السيد خليل عبد الحاج العبدلات من 2024/4/25	شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد سامر سعد القطار	شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات	عضو
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024 4/14	شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات	نائب رئيس مجلس الإدارة

و- ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:

السيدة ايمان خليل يوسف أبو جعب.

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

- 1- لجنة التدقيق.
- 2- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- 3- لجنة الحوكمة.
- 4- لجنة ادارة المخاطر.
- 5- لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار.

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

الاسم	المنصب	المؤهلات العلمية	الخبرات
الدكتور "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين لغاية 2024/4 13	رئيس اللجنة	بكالوريوس إدارة أعمال 1979  ماجستير الإدارة أعمال 2005  دكتوراه فلسفة في إدارة الأعمال 2009	تولى المنصب التالية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي: مساعد المدير لعلوم شؤون الفروع. مدير إدارة فرع جبن الحسين. مدير فرع غرب عمان (البوينا). مدير إدارة متابعة وتقييم الأداء المؤسسي رئيس لجنة تسمية الحقوق الفرعية (فرع شمال عمان). مستشار مساعد المدير لعلوم التأمينات. مدير فرع شمال المركز. مدير تنفيذي للرقابة التأمينية. مدير فرع شرق عمان. مدير فرع الزرقاء. مدير فرع شمال عمان. مدير فرع العقبة. مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي. مفتي رئيسي فني العقبة الصناعي. مفتي/ إدارة الأعمال، التأمينات الاجتماعية.
الدكتور برهم جريس المضامين من 2024 4/14 ولغاية 2024/11/6			- نائب رئيس مجلس إدارة شركة حديد الأردن. - نائب رئيس هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية - عضو مجلس إدارة شركة برج الدرة للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير سابق شركة لافارج، لاسمنت. - مؤسس وشغل ومدير تنفيذي حليق شركة اسمنت أوججي. - مالك ومدير عام شركة اسمنت الحجاز.
السيد خليل عبد الحاج المعدلات من 2024 11 7		بكالوريوس إدارة أعمال 1983	- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - مدير دائرة خدمة لجمهورية - الدين من الملكي الهنسي (2014-2019). - مساعدة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) لوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتشيرات. * مدير منطقة وادي راج. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض البيئة. - مستشرق الأردني الهنسي للتنمية البشرية (1992-2001) لوظائف التالية: * نائب مدير دائرة للتنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية. * مسؤول فروع المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب للتنمية والتنمية (1989-1991). - مدقق حسابات - مكتب إبراهيم الهنسي وشركاه المحققين لحسابات (1985-1988).
السيد خليل عبد الحاج المعدلات لغاية 2024/11/6	عضواً	بكالوريوس هندسة مدنية/ الجامعة الأردنية 2005  دبلوم عقارات من معهد دبي العقاري 2018	- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس إدارة شركة برج الدرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة برج الدرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - مدير فرع عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - مدقق حسابات - مكتب إبراهيم الهنسي وشركاه المحققين لحسابات (1985-1988).
الدكتور برهم جريس المضامين من 2024 4/7	عضو		- نائب رئيس مجلس إدارة شركة حديد الأردن. - نائب رئيس هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.

- عضو مجلس إدارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير سابق لشركة لافارج الاسمنت. - مؤسس وممثل ومدير تنفيذي سابق شركة اسمنت الرأجي. - مالك ومدير عام شركة اسمنت الحجاز.			
السيد سامر سعد القطارته	عضو	بكالوريوس حقوق/ جامعة عمان الأهلية	- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الإطالة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديري شركة انقسام للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديري شركة انعم للالكترونيات والاستثمار العقاري.

**ط- رئيس واعضاء لجنة الترشيدات والمكافآت، ولجنة ادارة المخاطر ولجنة الاراضي والعقارات والاستثمار:**  
**1- لجنة الترشيدات والمكافآت:**

الاسم	المنصب
السيد معتز غالب ابو الحسن	رئيس
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين لغاية 2024 4 13	عضو
د. برهم جريس المضاعين من 2024 4 14 ولغاية 2024/11/6	عضو
السيد خليل عبد الحاج العبدلات من 2024 11 7	عضو
السيد سامر سعد القطارته	عضو

**2- لجنة الحوكمة:**

الاسم	المنصب
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين لغاية 2024 4 13	رئيس
د. برهم جريس المضاعين من 2024 4 14 ولغاية 2024/11/6	
السيد خليل عبد الحاج العبدلات من 2024 11 7	
السيد سامر سعد القطارته	عضو
السيد عبادة راكان الذنيبات من 2024/11/7	عضو

**3- لجنة ادارة المخاطر:**

الاسم	الصفة
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين	رئيس
السيد خليل عبد الحاج العبدلات	عضو
السيد سامر سعد القطارته	عضو

**4- لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار:**

الاسم	المنصب
السيد معتز غالب ابو الحسن	رئيس
السيد خليل عبد الحاج العبدلات	عضو
السيد سامر سعد القطارته	عضو

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

#### 1- لجنة التدقيق:

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

الاسم	المنصب	(1) 2024/3/28	(2) 2024/4/30	(3) 2024/7/30	(4) 2024/10/29
د. "محمد ذيب" المبيضين لغاية 2024 4/13	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
الدكتور براهيم جريس المضاعين	عضواً	—	—	—	—
من 2024/4/14 ولغاية 2024 11 6	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/11/7	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد خليل عبد الحاج العبدالات لغاية 2024/11/6	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
الدكتور براهيم جريس المضاعين من 2024/11/7	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

#### 2- لجنة الترشيدات والمكافآت:

بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيدات والمكافآت خلال السنة (5) اجتماعات وفيما يلي الاعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	المنصب	(1) 2024/1/10	(2) 2024/2 1	(3) 2024/4/17	(4) 2024 5/5	(5) 2024/12/23
السيد معتز غالب بن الحسن	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين	عضواً	حاضر	حاضر	—	—	—
د. براهيم جريس المضاعين من 2024/4/14 ولغاية 2024/11/6	عضواً	—	—	حاضر	حاضر	—
السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/11/7	عضواً	—	—	—	—	حاضر
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

#### 3- لجنة الحوكمة:

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

الاسم	المنصب	الاجتماع الاول 2024/3/28	الاجتماع الثاني 2024/11/9
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين لغاية 2024/4/13	رئيساً	حاضر	حاضر
د. براهيم جريس المضاعين من 2024 4/14 ولغاية 2024/11 6	عضواً	—	—
السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024 11/7	عضواً	حاضر	حاضر
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	حاضر	حاضر
السيد عبادة راكان الذبيبات من 2024/11/7	عضواً	—	حاضر

#### 4- لجنة ادارة المخاطر:

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

الاجتماع الثاني 2024/10/17	الاجتماع الاول 2024/6/23	الصفة	الاسم
حاضر	حاضر	رئيساً	د. "محمد نيب" عبدالرحمن التميمي
حاضر	حاضر	عضواً	السيد خليل عبدالحاج العبدالله
حاضر	حاضر	عضواً	السيد سامر سعد القطرنة

5- لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار:  
بلغ عدد اجتماعات لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار خلال السنة (7) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	المنصب	(1) 2024/2/2	(2) 2024/3/11	(3) 2024/5/15	(4) 2024/5/28	(5) 2024/7/10	(6) 2024/7/27	(7) 2024/11/14
السيد معتز غالب ابو الصن	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد خليل عبدالحاج العبدالله	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد سامر سعد القطرنة	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

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



لـ اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين: بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (18) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:																			
#	التعـــدد	(1) 2024/2/4	(2) 2024/3/27	(3) 2024/3/28	(4) 2024/3/31	(5) 2024/4/2	(6) 2024/4/7	(7) 2024/4/14	(8) 2024/4/17	(9) 2024/4/18	(10) 2024/4/30	(11) 2024/6/23	(12) 2024/7/30	(13) 2024/9/30	(14) 2024/10/3	(15) 2024/10/7	(16) 2024/11/7	(17) 2024/11/14	(18) 2024/12/1
1	السيد محسن غنم ابو الحسن من 2024/4/14	—	—	—	—	—	—	—	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	السيدة شركة اشراخ للتطوير العقاري والاستشارات (إمبلاكو العقارية) ومثلها: السيد محسن غنم ابو الحسن لغاية 2024/4/13 السيد خليل عبد المجاد العبدالله من 2024/4/14	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	—	—	—	—	—	—	—	حاضر	حاضر	—	حاضر
3	السيد طارق حدي الطهاج لغاية 2024/6/13 د "محمد ذبيب" عبد الرحمن الميحيين من 2024/6/14 ولغاية 2024/11/6 السيد مسفر سعد الطاهر من 2024/11/7	حاضر	حاضر	—	حاضر	حاضر	حاضر	—	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	حاضر	حاضر	—	حاضر
4	شركة النخيل الوسطى للتطوير العقاري ومثلها: السيد خليل عبد المجاد العبدالله لغاية 2024/4/7 السيد عبدا رائد فليبيك من 2024/11/7	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	—	—	—	—	—	—	—	حاضر	حاضر	—	حاضر
5	الدكتور بوم جريس المصباحين من 2024/4/7	—	—	—	—	—	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
6	السيدة شركة مافورا للتجارة العامة لغاية 2024/4/7 ومثلها: الدكتور "محمد ذبيب" الميحيين من 2024/4/7	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	—	—	—	—	—	—	—	حاضر	حاضر	—	حاضر
7	السيدة شركة الفهرن المتكاملة للتصاميم والاستشارات لغاية 2024/11/6 ومثلها: السيد مسفر سعد الطاهر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

رئيس مجلس الإدارة  
مكتوف غنم ابو الحسن

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

صفحة	فهرس
٤ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٦ - ٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٨ - ٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٩	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
١١ - ١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٦ - ١٢	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين  
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (وهي شركة مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية الموحدة 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، للوضع المالي لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### اساس الرأي

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

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق.

#### امر آخر

١- كما هو مبين في الايضاح رقم (١٠) حول القوائم المالية، فإن هناك شقتين لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة) تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موقفة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ دينار اردني، قامت الادارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بالانتقال لجميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً بأي حال من الأحوال.

٢- كما هو مبين في الايضاح رقم (١٠) حول القوائم المالية، فإن هناك أراضي معدة للبيع كلفتها خلال السنة بلغت ٤٠٨,٢٩٠ دينار اردني لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الأراضي والمساحة لصالح شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة)، والتي تمثل جزء من قيمة الأراضي المحولة من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الاصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات وشركة بيت التمويل الكويتي - الأردن.

٣- تم تدقيق القوائم المالية لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ من قبل مدقق حسابات آخر وقد أصدر تقريره غير المحفوظ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٢٤.

٤- قررت شركة السالي للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) في اجتماعها غير العادي والمُعقد بتاريخ ١٦ ايار ٢٠٢٣ 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.

٥- قررت شركة الزينق للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) في اجتماعها غير العادي والمُعقد بتاريخ ١٦ ايار ٢٠٢٣ 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 الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة لشركة النيرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها وأبنا لا نقدم رأيا منفصلا عن الاخر.

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
<p><b>الاستثمارات العقارية</b></p> <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فقد اختارت إدارة الشركة قيد استثمارات عقارية بالكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية في قائمة المركز المالي الموحدة، 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 لاهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p><b>الاستثمارات العقارية</b></p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال عن طريق شهادات تسجيل الأراضي، وتم التأكد من وجود تدني بالقيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر التدني بناء على تقييم خبراء العقار المعتمدين في عام ٢٠٢٣ تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.</p>
<p><b>الممتلكات والمعدات</b></p> <p>وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، فإن على الشركة مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك وان تقوم باجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور اية أحداث او تغيرات في الظروف تظهر ان هذه القيمة غير قابلة للاسترداد في حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الادارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات ان وجدت، ونظرا لاهميتها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p><b>الممتلكات والمعدات</b></p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال مراجعة شراء الاصول وبيعه خلال السنة التأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، مطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من ان الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر انخفاض الممتلكات والمعدات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حول الممتلكات والمعدات.</p>



## معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. حيث تتضمن المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدى أي شكل من أشكال التأكيد حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة لشركة النيرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الأخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها أثناء إجراءات التدقيق أو يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تحتوي على أخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بأن هناك أخطاء 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.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد القوائم المالية الموحدة.

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

## مسؤولية المحاسب القانوني

إن 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 عالٍ 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 إلى:

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. إن خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف للمتعمد والتحرiftات، 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.

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

• تقييم للعرض 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 الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بقبول وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للشركة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في فقرة الامر الاخر.

المحاسبون المعصريون

عبد الكريم خنيس

(إجازة مزاولة رقم ٤٩٦١)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

٥ نيسان ٢٠٢٥

Modern Accountants



A member of  
**Nexia**  
International

المحاسبون المعصريون

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

الموجودات	٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)	١ كانون الثاني ٢٠٢٣ (معدلة)
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	٤	١٩,٧٩٥,٢٨٧	١٩,٦٦٩,٣٥٦
موجودات غير ملموسة	٥	٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠
مشاريع تحت التنفيذ	٦	١٧,٥٦٦,٧٣٩	١٧,٤٦٧,٤٩٨
استثمارات عقارية	٧	٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥
موجودات ضريبية مؤجلة	٢٤	٢,٧٨٩,٤٩٨	١,٩٩١,٣٣٨
ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي	٨	٧,٣٣٥,٢١٨	١٤,٢٤٢,٢٩٦
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	٩	٦٣,٥٦٣	٦٣,٦٥١
أوراق قبض طويلة الاجل		١٧,١٥٩	٣٥,٧٥٤
شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل		٢,٠٠٠	-
مجموع الموجودات غير المتداولة		٥٦,٧٠٦,٧٩٩	٦٦,٦٠٧,٢٢٨
موجودات متداولة			
أراضي معدة للبيع	١٠	١١,٩٠٠,١٠٦	٩,١٣٦,٥٨٩
مخزون	١١	١٠١,٦٦٩	٢٤٥,٧٤٢
مصاريف متوقعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	١٢	١,٩٢٩,٦١٤	١,٦٢٨,٢٣٤
مطلوب من جهات ذات علاقة		-	-
مدينون	١٣	٥١٤,٥٢٤	٩١٨,٢٤٥
أوراق قبض قصيرة الاجل		٧٦,٧١٦	٩٥,٩٠٩
شيكات برسم التحصيل قصيرة الاجل		١,١٣٧,٥٩٠	٢٤١,٠٣٤
نقد وما في حكمه	١٤	٢٣٦,٩١٤	١٠٤,٢٨٦
مجموع الموجودات المتداولة		١٥,٨٩٥,١٣٣	١٢,٣٧٠,٠٤٠
مجموع الموجودات		٧٢,٦٠١,٩٣٢	٧٨,٩٧٧,٢٦٨
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	١	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
علاوة إصدار	١٥	٨,٨٠٤,٨٠٣	٨,٨٠٤,٨٠٣
إحتياطي إجباري	١٥	٢,٦٤٢,٩٢٦	٢,٦٢٤,٣٧٤
إحتياطي إختياري	١٥	١٧٥,١٥٧	١٧٥,١٥٧
إحتياطي القيمة العادلة		(٧١٥,٨٠٦)	(٧١٥,٧١٨)
خسائر متراكمة	٢٤	(٥,٨٢٤,٨٢٤)	(٢,٧٦٣,٠٠٩)
مجموع حقوق المساهمين		٤٥,٠٨٢,٢٥٦	٤٨,١٢٥,٦٠٧
			٤٨,٣٧٠,١١٥

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



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)  
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

المطلوبات	ايضاح	٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)	١ كانون الثاني ٢٠٢٣ (معدلة)
<b>مطلوبات غير متداولة</b>				
فروض ومراوحة طويلة الاجل	١٦	١٠,٩٨٧,٠٠١	١٠,٨٤٠,٦٧٩	١٠,٣٥٤,٨٢٦
شيكات آجلة طويلة الاجل		٣٣٣,١٢٢	-	٦١,٠٣٦
تسهيلات ائتمانية بالمراوحة طويلة الاجل	١٧	-	٥٤٤,٩٤٠	١٤٤,٠٠٠
التزام عقد استئجار تمويلي طويل الاجل	١٨	٤,٧٧١,٣٥٧	٦,٢١٦,٨٠٥	٩,٢٠٤,٣٠٥
مجموع المطلوبات غير المتداولة		١٦,٠٩١,٤٨٠	١٧,٦٠٢,٤٢٤	١٩,٧٦٤,١٦٧
<b>مطلوبات متداولة</b>				
فروض قصيرة الاجل	١٦	٤,٧٤٠,٣٩٢	١,٢٤٠,٠٠٨	٣,٠٠٠,٣٥٨
تسهيلات ائتمانية بالمراوحة قصيرة الاجل	١٧	-	١٠٠,٠٠٠	٦٣٩,٥٨٩
التزامات عقد استئجار تمويلي قصير الاجل	١٨	١,٨٣٥,٠٨٥	١,٩٨٠,٧٨١	٩٧٣,٤٠٣
مطلوب الى جهات ذات علاقة (شركة الشراخ)		٢١,٧٥٨	٩٤,٢٧٥	-
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	١٩	٢,٢٨٤,٩٧٠	٢,٨٣٣,٦٧٨	٢,٧٤١,٤٧٧
ذمم دائنة		٧٥٦,٦١٠	٦٥٦,٨١٧	٢,٤٧٠,٤٤٨
دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي		١,٠٦٩,١٩٧	١,٣٢٧,٠٠١	٧١٥,٧٢٣
شيكات آجلة قصيرة الاجل		٦٩٦,٥٩٧	٩٨٨,٨٨١	١,٣٤٢,٥٢٦
بنوك دائنة		٢٣,٥٨٧	٢٧,٧٩٦	١,١٥٩,٩٨٢
مجموع المطلوبات المتداولة		١١,٤٢٨,١٩٦	٩,٢٤٩,٢٣٧	١٣,٠٤٣,٥٠٦
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات		٧٢,٦٠١,٩٣٢	٧٤,٩٧٧,٢٦٨	٨١,١٧٧,٧٨٨

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣ (معدلة)	٢٠٢٤	ايضاح
١٣,٧٤٩,٤٩٦	٦,٥٩٥,٣٧٥	٢٠
(١١,٧٣٧,٤٧٩)	(٥,٩٧٥,٨٨٨)	٢٠
٢,٠١٢,٠١٧	٦١٩,٤٨٧	مجموع الربح
(١,١٥٧,٣٧٢)	(١,٠٨٥,١٤٢)	٢١
(٣٦,٢٣٢)	(١٩,٠٨٩)	مصاريف ادارية وعمومية
-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	مصاريف بيعية وتسويقية
(١,٥٥١,٦٤٢)	(١,٣٣٢,٨٩٥)	مخصص ثلثي اراضي معدة للبيع
(٥١,٦٤٧)	(٢٢,٣٥٨)	مصاريف مالية
(٧٨٤,٨٧٦)	(٣,٨٣٩,٩٩٧)	ايرادات ومصاريف اخرى بالصافي
٥٥٨,٨٢٣	٧٩٨,١٦٠	خسارة السنة قبل الضريبة
(١٧,٥١٥)	(١,٤٢٦)	الوفر الضريبي
(٢٤٣,٥٦٨)	(٣,٠٤٣,٢٦٣)	٢٢
		خسارة الدخل والمساهمة الوطنية
		خسارة السنة
(٠,٠٠٦)	(٠,٠٠٨)	خسارة السهم :
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	خسارة السهم دينار أردني / سهم
		المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة (يتبع)

للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)
خسارة السنة	(٣,٠٤٣,٢٦٣)
الدخل الشامل الاخر :	
مجموع الخسارة الشاملة المحولة الى الارباح المنورة	(٣,٠٤٣,٢٦٣)
بنود الدخل الشامل الاخر	
التغير في احتياطي القيمة العادلة	(٨٨)
خسائر بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	-
اجمالي الخسارة الشاملة للمسنة	(٣,٠٤٣,٣٥١)
	(٢٤٤,٥٠٨)
	(٧٥٨)
	(١٨٢)

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

المبلغ	رأس المال	علاوة إصدار	احتياطي اجباري	احتياطي اختياري	المعادلة	احتياطي القيمة	خسائر مترتبة
٢٤	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٨٠٤,٨٠٣	٢,٦١٦,٠٣٣	١٧٥,١٥٧	(٧١٣,٨١٥)	(١٨٢)	المجموع
الرصيد في ١ كانون الثاني (محللة)	-	-	-	-	-	-	٤٨,٣٧٠,١١٥
الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	-	(٢٤٣,٥٦٨)
التغير في القيمة المعادلة	-	-	-	-	(١٨٢)	-	(١٨٢)
خسائر بيع موجودات مالية محددة بالقيمة المعادلة	-	-	-	-	-	-	(٧٥٨)
من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	-	-	-	-	-	-	-
المحول من احتياطي القيمة المعادلة	-	-	-	-	(١,٧٢١)	-	١,٧٢١
المحول الى الاحتياطي الاجباري	-	-	٨,٣٤١	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ كانون الأول (محللة)	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٨٠٤,٨٠٣	٢,٦٢٤,٣٧٤	١٧٥,١٥٧	(٧١٥,٧١٨)	(٨٨)	٤٨,١٢٥,٦٠٧
الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	-	(٣,٠٤٣,٢٦٣)
المحول الى الاحتياطي الاجباري	-	-	١٨,٥٥٢	-	-	-	-
التغير في احتياطي القيمة المعادلة	-	-	-	-	-	-	(٨٨)
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٨٠٤,٨٠٣	٢,٦٤٢,٩٢٦	١٧٥,١٥٧	(٧١٥,٨٠٦)	(٨٨)	٤٥,٠٨٢,٢٥٦

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)	
<b>الأنشطة التشغيلية</b>		
خسارة السنة	(٣,٨٤١,٤٢٣)	(٧٨٤,٨٧٦)
تعديلات على خسارة السنة :		
استهلاكات	٦٣٢,٩٧٠	٦٥٥,٨١٠
رد مخصص تقني ممتلكات ومعدات بموجب عقد استئجار تمويلي التقت الحاجة اليه	-	(١٩٥,١٦٤)
مخصص تقني اراضي معدة للبيع	٢,٠٠٠,٠٠٠	(٤٣,٧٦٩)
خسائر بيع ممتلكات ومعدات	-	١,٠٢٢
مصاريف مالية	١,٣٣٢,٨٩٥	١,٥٥١,٦٤٢
لتغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
اراضي معدة للبيع	٦٣,٢٠١	٤٣١,٣٨٧
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٣٠١,٣٨٠)	٦١٠,٣٧٣
مخزون	٣٤,٩١١	١١٧,٢٩١
مدينون	٤٠٥,٧٢١	(٥٢٢,٠٢٩)
اوراق قبض	٣٧,٧٨٨	١٢١,٤١٦
شيكات برسم التحصيل	(٨٩٨,٥٥٦)	(١٧,١٩٥)
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	(٣٢٦,٦٦٩)	١٥٢,١٢٤
دفعات مقبلة على حساب بيع ارضي	(٢٥٧,٨٠٤)	٦١١,٢٧٨
ذمم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة	٩٩,٧٩٣	(١,٨١٣,٦٣١)
ضريبة دخل مدفوعة	(٢٢٢,٠٣٩)	(٧٧,٤٣٨)
صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية	(١,٢٤٠,٥٩٢)	٧٩٨,٢٤١
<b>الأنشطة الاستثمارية</b>		
التغير في ممتلكات ومعدات	(٤٥,٢٤٤)	(١٥٩,٧٦٨)
مشاريع تحت التنفيذ	(٧٠٣,٧٣٥)	(٢٠٤,٥٣٢)
استثمارات عقارية	-	٢,٤٩٣,١٧٧
ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي	٢,٠٨٠,٣٦٠	٣,١٥٤,٧٧٩
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	-	٥,٤٣٣
صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية	١,٣٣١,٣٨١	٥,٢٨٩,٠٨٩

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)	
		الأنشطة التمويلية
٣,٦٤٦,٧٠٦	(١,٨٩٨,٦٩٣)	قروض ومزاولة
(٦٤٤,٩٤٠)	(١٣٨,٦٤٩)	تسهيلات ائتمانية بالمزاولة
٤٠,٨٣٨	(٤١٤,٦٨١)	شيكات اجله
(١,٥٩١,١٤٤)	(١,٣٥٥,٩٢٦)	التزامات عقد استئجار تمويلي
(٧٢,٥١٧)	٩٤,٨٢٢	ذمم جهات ذات علاقة
(٤,٢٠٩)	(١,١٣٢,١٨٦)	بنوك دائنة
(١,٣٣٢,٨٩٥)	(١,٥٥١,٦٤٢)	مصاريف مالية مدفوعة
٤١,٨٣٩	(٦,٣٩٦,٩٥٥)	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
١٣٢,٦٢٨	(٣٠٩,٦٢٥)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠٤,٢٨٦	٤١٣,٩١١	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٢٣٦,٩١٤	١٠٤,٢٨٦	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

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

## شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

#### ١ - التكوين والنشاط

تأسست الشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وسجلت كشركة مساهمة عامة محدودة في وزارة الصناعة والتجارة لدى مراقب الشركات مسجلة تحت الرقم (٤١٠) بتاريخ ٨ حزيران ٢٠٠٦، إن رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني مقسم الى ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في المساهمة بشركات أخرى والمشاركة مع الغير، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها، إدارة واستثمار وتملك وإيجار وتأجير المجمعات السكنية والتجارية، توكيل الشركات الحليفة والتابعة، رهن الاموال المنقولة وغير المنقولة ضماناً لديون الشركات الحليفة والتابعة حسب القوانين والأنظمة، كفالة ديون الشركات الحليفة والتابعة بما يحق المصلحة، تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة بوشراء وتملك الاسهم والسندات والأوراق المالية.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

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

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي  
تبدأ من أو بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢١) عدم قابلية صرف العملة ١ كانون الثاني ٢٠٢٥

المعيار الدولي لاعداد للتقارير المالية رقم (١٨) العرض والاقتصاح في القوائم المالية ١ كانون الثاني ٢٠٢٧

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

باحتماب بيع الموجودات او المساهمة بها من المستثمر تم ارجاء السريان لاجل 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 الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

### ٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

#### إعداد البيانات المالية

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

#### أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني.

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة، إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي : -

#### أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

#### أساس توحيد البيانات المالية المرحلية الموحدة

تتألف البيانات المالية المرحلية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة ( الشركات التابعة).

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها.
- القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.

عندما نقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها فترة صلية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي :

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

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

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

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي للشركة
شركة صان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية	الأردن	٢٠١٧	٪١٠٠	سياحية
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	٪١٠٠	عقارية
شركة الاطلاعة للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠٠٨	٪١٠٠	عقارية
شركة اوتاد للمقاولات الانشائية	الأردن	٢٠٠٩	٪١٠٠	مقاولات
شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري	الأردن	٢٠٠٧	٪١٠٠	عقارية
شركة الزنق للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية)	الأردن	٢٠١٠	٪١٠٠	عقارية
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	٪١٠٠	عقارية
شركة المسافي للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية)	الأردن	٢٠١٠	٪١٠٠	عقارية
شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	٪١٠٠	عقارية

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف للمعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعرّف بها في بنود الدخل الشامل الآخر والمترجمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المترجمة عند استبعاد الاستثمارات إلى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح المستبقاه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحفوظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، ما لم تمثل أرباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الآخر في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة. تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التشفقات 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 التشفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما إذا كانت الموجودات المعترف بها حديثاً تشكل جزءاً من نموذج أعمال قائم أو أنها تعبر عن بداية نموذج أعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج أعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما إذا كانت نماذج الأعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة أي تغيير في نماذج أعمالها. عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المترجمة للمعترف بها سابقاً في الدخل الآخر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المترجمة للمعترف 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 الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

إعادة التصنيفات

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

انخفاض القيمة

إن 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 الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- نقد وإرصدة لدى البنوك
- ذمم تجارية مدنية وأخرى، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

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

- خسارة الائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، أي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الأدوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار إليها بالمرحلة ١) ، أو
- 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 إليها 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 الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

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

## شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة عامة محدودة)

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

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على أنها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعالية للأصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطلقة من إجمالي القيمة الدفترية للأصول. بالنسبة لأوراق الدين بالقيمة للعائلة 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 المبني وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند إجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود أو تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفر، بما في ذلك أية معلومات حول توقعات مستقبلية.

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

### قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر أي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي. ويشار إليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت أدوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث أو أكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، أو عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية إلى منشأة أخرى. إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، ترم 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 بالافتراض المضمون للعوائد المستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة التقديرية 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 المشتركة في القيمة العادلة للأوراق المالية، لا يتم إعادة تصنيفها ضمن بين الأرباح أو الخسائر. ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح المستبقة.

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

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

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

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنوك) : كخصم من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر : لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث 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 مزايا اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثقة.

يتم احتساب إيراد الأيجارات على أساس قيمة البذل المقبوض أو المتوقع قبضه على أساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الأيجار.

يتم الاعتراف بالمصاريف على أساس الاستحقاق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

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 المحفوظ 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 الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

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

• إنشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على أساس جماعي، يتم تجميع الأدوات المالية على أساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الأداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبني، فترة الاستحقاق الميثاقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، وما إلى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر للتقييم ما إذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان أنه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك إعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك إنشاء محافظ جديدة أو انتقال موجودات إلى محفظة حالية تعكس بشكل أفضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. إن إعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ يعد أمرا أكثر شيوعاً عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (أو عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين ١٢ شهرا إلى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، أو العكس، ولكنها قد تحدث أيضاً ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الأساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا أو على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

• النماذج والافتراضات المستخدمة :

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



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

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

• احتمالية التعثر :

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

• الخسارة عند التعرض :

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

النقد وما في حكمه

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

المستودع

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

الذمم المدينة

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الذمم الدائنة

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

المصاريف

يتم إظهار المصاريف في قائمة الدخل وفقاً لمليعتها 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 التتني في قيمتها في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

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

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

استثمارات في أراضي

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

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

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 مسيل حيازة الأرض وتكاليف البناء من قبل المجموعة.

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

الجهات ذات العلاقة

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

القروض

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

تكاليف الاقتراض

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

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

مخصص إجازات الموظفين

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

الممتلكات والمعدات

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

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

معدل الاستهلاك السنوي	
٢٪	الطاقة الشمسية
١٥٪	أجهزة ومعدات
٩ - ١٥٪	اثاث ومفروشات
١٥٪	سيارات
١٠٪	كرفانات
٢٪	مباني
١٠٪	ملاعب ومساح
٢٠٪	أدوات ولوازم مطبخ
١٠ - ٣٥٪	أجهزة حاسوب وبرامج إلكترونية
١٥٪	ديكورات ومزروعات
١٠٪	عدد وادوات
٢٠٪	أصول ثابتة أخرى

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

## شركة النيرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة عامة محدودة)

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

### الاستثمار في الشركات الحليفة

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

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

### مشاريع تحت التنفيذ

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

### المخصصات

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

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

### التقرير القطاعي

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية المزمرة 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 الإحتياط. يتم إحتساب 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 إدراجها ضمن قائمة الدخل الشامل.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهرى 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 تكلفة 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. يحسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الانتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر، بطريقة القسط الثابت.

نقاس التزامات عقود الإيجار التشغيلية بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية، حيث تخصص 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 وأحكام 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 البيرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

المصدر	معدلات	ميكروت	أجهزة حسوب	أدوات ولزلم	مطبخ	ملاعب ومطبخ	مائي	كهربات	سيارات	مفروشات	أجهزة ومعدات	المطابق التسمية	لأرشي
٢٢,٢٢١,٤٣٢	١,٨٠,٥٩٩	١,٢٢٩,٠٦٨	٢٢٨,٢٩٩	٩٦,٠٣٥	٧٠,٩,٠٧٤	٧,٢١١,٢٩٦	١٨٥,٩١٢	١٤٩,٩٠٩	٦٦٥,٨٩٤	١١٢,٠٦٧	٧٥٩,٩٣٠	١٠,٠٧٩,٢٤٩	-
١٥٩,٧٦٨	٢٢,٢٤٦	١,٤٩٦	٤,١١٢	٧,٤٤٨	١,٢٩٢	٨٥,٢٢٢	٢,٦٠٠	-	٢٨,٤٧٩	١,٧٦٠	-	-	-
(٥,٥٥١)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢,٦٧٠)	(١,٨٨١)	-	-	-
٢٢,٢٧٥,٦٤٩	١,٨٢٦,٨٤٥	١,٢٢٠,٥٦٤	٢٢٨,٤١٢	١٠,٢,٤٨٢	٧١,٠,٢٦٧	٧,٢٩٦,٦٢٩	١٨٨,٥١٢	١٤٩,٩٠٩	٦٤٤,٧٠٢	١١٢,٩٤٦	٧٥٩,٩٣٠	١٠,٠٧٩,٢٤٩	-
٢,٠٥٥,٠١٢	١,١٢٠,٥٧٥	٢٤٨,٢٤٤	٢٠٨,١٦٧	٤٢,٤٠٠	٨٤,٥٦٥	١٢٢,٥٨٢	٢٢,٤٠٤	١١٠,١٢١	٤٤٨,٦١٥	٩١,٢٨٢	٢٧,٩٩٦	-	-
٦٥٥,٨١٠	٢٧١,١٢٨	٤٩,٠٨٨	٢٤,٢٤٥	١٤,٩٠٦	١٤,١٨٧	١٤٥,٠٧٥	٤,٩٥٧	١٤,٥٦٥	٨٢,١٠	١٢,٠٥١	٢٢,٧٩٨	-	-
(٤,٥٢٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢,٦٧٠)	(٨٥١)	-	-	-
٢٢,٢١,٢٩٢	١,٢٩٦,٥٠٢	٢٩٧,٤٢٢	٢٢٢,٤١٢	٥٨,٢٠٦	١٠,٢,٧١٢	٧٧٨,٦٥٨	٢٨,٢٦١	١٢٤,٦٨٦	٥٢٦,٩٥٥	١٠,٢,٤٧٤	٦٠,٧٩٤	-	-
١٩,٦١٩,٢٥٦	٤٢٠,٢٤٢	٩٢٢,١٢٢	-	٤٥,١٧٧	٦٠,٦,٦٥٥	٦,٥١٧,٩٧١	١٦١,٦٥١	٧٥,٢٢٢	١٦٧,٧٤٨	١٠,٤٧٢	٦٩٩,١٢٦	١٠,٠٧٩,٢٤٩	-

97

posterior distribution

الترتيب كما يلي :

كاتبه المخلص

المجلس

Calibration

المجلد ١

كثير من الأكراد

التربية الديمقراطية كما

في ٣١ كانون الأول



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٥- الموجودات غير الملموسة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	علامات تجارية
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	

٦- المشاريع تحت التنفيذ

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

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٧,٢٦٢,٩٦٦	١٧,٤٦٧,٤٩٨	الرصيد في بداية السنة
٢٠٤,٥٣٢	٧٠٣,٧٣٥	إضافات
-	(٦٠٤,٤٩٤)	تحويلات الى مشاريع تحت التنفيذ
١٧,٤٦٧,٤٩٨	١٧,٥٦٦,٧٣٩	الرصيد في نهاية السنة

يمثل هذا البند في معظمه كلفة أراضي وأعمال التصاميم والانشاءات والمصاريف المباشرة الأخرى لغاية تنفيذ مشروع البرج التجاري الخاص بشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) بموجب عقد استئجار تمويلي لقطعة أرض مع شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٤ أيلول ٢٠٠٨.

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

بلغت القيمة العادلة للمشروع ٢١,٤٥٨,٢٧٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٧- الاستثمارات العقارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥

أراضي

إن تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤
١١,٥٤٨,٠١٢	٩,٠٥٤,٨٣٥
-	-
(٢,٤٩٣,١٧٧)	-
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥

الرصيد في بداية السنة

المحول من أراضي معدة للبيع

تكلفة أراضي مبيعة

٨- ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي

٢٠٢٣	٢٠٢٤
١٤,٩٠٦,٤٨٩	٧,٩٩٩,٤١١
(٦٦٤,١٩٣)	(٦٦٤,١٩٣)
١٤,٢٤٢,٢٩٦	٧,٣٣٥,٢١٨

تكلفة الأراضي والتحصينات \*

مخصص تنفي \*\*

\* إن تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤
١٨,٠٦١,٢٦٨	١٤,٩٠٦,٤٨٩
(٣,٧٥٣,٢٤٩)	(٢,٠٨٠,٣٦٠)
٥٩٨,٤٧٠	-
-	(٤,٨٢٦,٧١٨)
١٤,٩٠٦,٤٨٩	٧,٩٩٩,٤١١

الرصيد في بداية السنة

المحول إلى تكلفة مبيعات

تحسينات وتكاليف تمويل

تحويلات إلى أراضي معدة للبيع

الرصيد في نهاية السنة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

\*\* ان تفاصيل الحركة على مخصص الشئى كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٥٩,٣٥٧	٦٦٤,١٩٣	الرصيد فى بداية السنة
-	-	مخصص خلال السنة
(١٩٥,١٦٤)	-	كلفة اراضى مباعه
٦٦٤,١٩٣	٦٦٤,١٩٣	الرصيد فى نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة لقطع الاراضى المستأجرة تمويليا ١٥,٨١٧,٤٠٣ دينار اردنى كما فى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقا لمتوسط تقييم خبيرين عقارين معتمدين.

٩- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٨٨	٥٠٠	اسهم متوفر لها اسعار سوقية
٦٣,٠٦٣	٦٣,٠٦٣	اسهم غير متوفر لها اسعار سوقية
٦٣,٦٥١	٦٣,٥٦٣	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

١٠- الأراضي المعدة للبيع

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٩,٥٠٠,٩١٨	١٤,٢٦٤,٤٣٥	أراضي *
(٣٦٤,٣٢٩)	(٢,٣٦٤,٣٢٩)	مخصص ثنائي أراضي **
٩,١٣٦,٥٨٩	١١,٩٠٠,١٠٦	

\* يوجد شقتين مملوكتين للشركة تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني، قامت الإدارة بالاعتراف بالائراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً.

\* يتضمن هذا البند كلفة أراضي بقيمة ٤٠٨,٢٩٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الأراضي والمساحة لصالح الشركة بعد. والتي تمثل جزء من قيمة الأراضي المحولة من شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الأصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات وشركة بيت التمويل الكويتي - الأردن، وعلى ان يتم نقل ملكية هذه الأراضي خلال عام ٢٠٢٤.

\* ان تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي :

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

بلغت القيمة العادلة للأراضي ١٢,٤٨٢,٥٩٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

\*\* ان تفاصيل الحركة على مخصص التدني كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤٠٨,٠٩٨	٣٦٤,٣٢٩	الرصيد في بداية السنة
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	مخصص تدني خلال السنة
(٤٣,٧٦٩)	-	رد مخصص انتفت الحاجة اليه
٣٦٤,٣٢٩	٢,٣٦٤,٣٢٩	

١١- المخزون

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٤٥,٧٤٣	١٠١,٦٦٩	عدد واندوات
٢٤٥,٧٤٣	١٠١,٦٦٩	

١٢- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٥٦,٩٩٩	١٤٠,٥٠٨	دفعات مقدمة موردين
١٥٢,٨١٥	١١٦,٤٦١	تأمينات مستردة
٤٤,٥٦٩	٤٤,٥٦٩	شفق متاجرة
٣٧٥,٠١٣	٤٣٥,٨٩٠	محتجزات
٢٩,٩٣٥	٧١,٦٥٨	مصاريف مدفوعة مقدما
٧٦٧,٨٣١	٧٦٧,٠٨٥	امانات ضريبة دخل ومساهمة وطنية
٣,٠١٠	-	تأمينات نقدية
٩١,٨٦٦	٣٨٧,٠١٦	تأمينات وكفالات
٢٦,٢٨٠	١١,٢٧٨	نعم موظفين
٧,٥٧٤	-	دفعات على حساب استثمار
١٦,٩١١	١٧,٤٨٩	اخرى
١,٦٧٢,٨٠٣	١,٩٩١,٩٥٤	
(٤٤,٥٦٩)	(٦٢,٣٤٠)	مخصص تدني
١,٦٢٨,٢٣٤	١,٩٢٩,٦١٤	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

## ١٣- المدينون

٢٠٢٤	٢٠٢٣	
٢٧٢,٣٦٥	٢٩١,٠٦٦	ذمم أعضاء نادي ديوز
٢٧٨,٥٣٠	٥٤٧,٥٢٧	مطلوب من صلاء على عقود انشاء
(٣٨,٣٧١)	-	مخصص ذمم متدبئة (نادي ديوز)
-	٧٩,٦٥٢	أخرى
٥١٢,٥٢٤	٩١٨,٢٤٥	

## ١٤- النقد وما في حكمه

٢٠٢٤	٢٠٢٣	
٢٣٤,٤١٦	١٠٢,٥٢٩	نقد لدى البنوك
٢,٤٩٨	١,٧٥٧	نقد في الصندوق
٢٣٦,٩١٤	١٠٤,٢٨٦	

## ١٥- علاوة الاصدار والاحتياطيات

## علاوة الاصدار

ان علاوة الاصدار ناتجة عن اصدار بعض الاسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار .  
قررت الهيئة العامة غير العادية الممنوعة بتاريخ ٢٥ نيسان ٢٠٢٢ اطفاء الخسائر المتراكمة للشركة حيث تم تنفيذ وإثبات هذا القرار بتاريخ ٢٨ نيسان ٢٠٢٢ وذلك بإطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة والبالغة ٥,٩٩٥,١٩٧ دينار اردني (والذي يمثل رصيد الخسائر المتراكمة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وفقا لآخر قوائم مالية مدققة قبل التعديل) وذلك في حساب علاوة الاصدار .

كما صادقت الهيئة العامة بالاجماع بتاريخ ٢٥ نيسان ٢٠٢٢ على توزيع ارباح نقدية على المساهمين بنسبة ٤٪ من رأس المال والبالغة قيمتها ١,٦٠٠,٠٠٠ دينار اردني وذلك من حساب علاوة الاصدار ، مشيرين الى انه تم تنفيذ هذا القرار بعد اخذ موافقة دائرة مراقبة الشركات.

## الاحتياطي الاجباري

تمثل المبالغ المجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠٪ من الارباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه ان يبلغ حساب الاحتياطي الاجباري المجتمع ما يعادل ٢٥٪ من رأس مال الشركة المصرح به الا انه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة المئوية الى ان يبلغ هذا الاحتياطي مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الاخرى ان تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية اطفاء الخسائر المتراكمة من المبالغ المجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على ان يعاد بناؤه وفقا لاحكام القانون.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الاحتياطي الاختياري

تمثل المبالغ المجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية الصافية بنسبة لا تزيد عن ٢٠٪ خلال السنة والسنوات السابقة. يستخدم الاحتياطي الاختياري في الأغراض التي يقرها ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين.

١٦- القروض والمراوحة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣		٣١ كانون الأول ٢٠٢٤		
قروض ومراوحة	اقساط تستحق	قروض ومراوحة	اقساط تستحق	
طويلة الاجل	خلال عام	طويلة الاجل	خلال عام	
١٠,٨٤٠,٦٧٩	١,٢٤٠,٠٠٨	٧,١٢٤,٨٦٢	٣,٦٢٢,٩٨٦	بنك المال الاردني
-	-	٣,٣٦٢,٥٩٤	١,١١٧,٤٠٦	البنك التجاري الاردني
-	-	٤٩٩,٥٤٥	-	بنك صفوة الاسلامي
١٠,٨٤٠,٦٧٩	١,٢٤٠,٠٠٨	١٠,٩٨٧,٠٠١	٤,٧٤٠,٣٩٢	

ان هذه القروض مضمونة برهن من الدرجة الاولى على اراضي وعقارات الشركة الام والشركات التابعة، تتراوح اسعار فائدة القروض بالدينار من ٩,٥٪ الى ١١,٧٥٪.

١٧- التسهيلات الائتمانية بالمراوحة

٢٠٢٣		٢٠٢٤		
قصيرة الاجل	طويلة الاجل	قصيرة الاجل	طويلة الاجل	
١٠٠,٠٠٠	-	-	-	البنك الاسلامي الاردني
-	٥٤٤,٩٤٠	-	-	بنك صفوة الاسلامي
١٠٠,٠٠٠	٥٤٤,٩٤٠	-	-	

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

#### ١٨ - التزامات عقود استئجار تمويلي

٢٠٢٣		٢٠٢٤		بنك صفوة الاسلامي
طويلة الاجل	قصيرة الاجل	طويلة الاجل	قصيرة الاجل	
٦,٢١٦,٨٠٥	١,٩٨٠,٧٨١	٤,٧٧١,٣٥٧	١,٨٣٥,٠٨٥	
٦,٢١٦,٨٠٥	١,٩٨٠,٧٨١	٤,٧٧١,٣٥٧	١,٨٣٥,٠٨٥	

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

#### ١٩ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٨٠,٧١٠	٦٢٢,٢٧٦	مصاريف مستحقة
٥٣٥,٧٧٥	٤٤٩,٣٥٤	ايرادات مؤجلة
٤٢,٠٠٠	٤٦,٠٣٦	مخصص للالتزامات محتملة
١٤٢,٧٢٣	٧٠,٦٣٩	امانات ضمان اجتماعي
٦٢٧,٧٢١	٦١٢,٠٤٨	امانات مساهمين
٢٢٦,٩٥٧	٢١٥,٥٥٥	محتجزات مقاولين
١٣,٨٦٣	٩٧,٢٢٣	امانات ضريبة مبيعات
٥٥,٨٣٩	٧٢,٣٤٧	امانات ضريبة دخل
٢٤٣,٨٧٠	-	مخصص ضريبة دخل ومساهمة وطنية
٦٤,٢٢٠	٨٨,١٩٢	بدل خدمات
-	١١,٣٠٠	تقلات اعضاء مجلس الادارة
٢,٨٣٣,٦٧٨	٢,٢٨٤,٩٧٠	



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٢٠ - الإيرادات والكلفة التشغيلية

إيرادات	كلفة الإيرادات التشغيلية	مجموع الربح
٢,٩٥٠,١٩٥	(٢,٣٨٧,٦٨٠)	٥٦٢,٥١٥
١,٢٩٣,٥٤٩	(١,٢٦٣,٣٢٠)	٣٠,٢٢٩
٢,٣٥١,٦٣١	(٢,٣٢٤,٨٨٨)	٢٦,٧٤٣
٦,٥٩٥,٣٧٥	(٥,٩٧٥,٨٨٨)	٦١٩,٤٨٧

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

مبيعات أراضي

أعمال مقاولات

أعمال الاستثمارات السياحية

إيرادات	كلفة الإيرادات التشغيلية	مجموع الربح
٨,٢٠١,٠٥٥	(٦,٤٧٩,٩١٢)	١,٧٢١,١٤٣
٣,١٨٠,٣٥٠	(٣,٠١٩,٣٢٥)	١٦١,٠٢٥
٢,٣٦٨,٠٩١	(٢,٢٣٨,٢٤٢)	١٢٩,٨٤٩
١٣,٧٤٩,٤٩٦	(١١,٧٣٧,٤٧٩)	٢,٠١٢,٠١٧

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

مبيعات أراضي

أعمال مقاولات

أعمال الاستثمارات السياحية

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٢١- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٤٠,٢٣٧	٥٦٠,٠٤١	رواتب واجور وملحقاتها
٩٣,٩٣٢	١٠١,٦٧٤	رسوم ورخص واشتراكات
٣٥,٨٢٦	٣٦,١٤٠	تلفات اعضاء مجلس الادارة
٣٦,١٤٧	٥٠,٥٢٢	اتعاب مهنية
١,٣٩٢	٣,٩٥٠	دعاية واعلان
٤٢,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	ايجار
١٣٥,٦٢٣	١٤١,٢٤٢	اتعاب محاماة واستشارات قانونية
٣٠,٣٠٢	١٢,٦٣٧	استهلاك
٤,٧٨٨	٣,٨٠٥	ضيفة ونظافة
٨,٨١٥	٦,٤٣١	قرطاسية ومطبوعات
٥,٤٢٥	٥,٢٠٩	كهرباء ومياه
٤٢,٢٦٩	٥٢,٢٥٣	سفر وتلفات
١١,١٨٥	١٣,٥٤٠	بريد وهاتف
٣,٣٦٥	-	تبرعات
٣,٩٦٤	٥,٢٩٧	صيانة
٨,٢٤٨	٢,١١٥	مصاريف سيارات
٢,٣٢٥	١٥,٨٠٥	تقدير اراضي
٥١,٥٢٩	٥٤,٤٨١	اخرى
١,١٥٧,٣٧٢	١,٠٨٥,١٤٢	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٢- ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

إن حركة مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة هي كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٠٣,٧٩٣	٢٤٣,٨٧٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٧٧,٤٣٨)	(٢٢٢,٠٣٩)	المسدد خلال السنة
١٧,٥١٥	١,٤٢٦	المخصص للسنة
٢٤٣,٨٧٠	٢٣,٢٥٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

انتهت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (الشركة الام) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ اما بالنسبة لعام ٢٠٢٣ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم تتم مراجعتها حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة الاطلاعة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٠، اما بالنسبة للاعوام ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم يتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣.

انتهت شركة أوتاد للمقاولات الانشائية (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ ، اما بالنسبة لعام ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم يتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٩ ، اما بالنسبة لعامي ٢٠٢٠ و ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم يتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة، واما بخصوص عامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ فقد تم قبولهم من قبل الدائرة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

انتهت شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣.

انتهت شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢، أما بالنسبة لعام ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية) (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣.

انتهت شركة الزينق للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية) (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣.

انتهت شركة شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٨، أما بالنسبة للعوام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

#### ٢٣ - الوضع القانوني للشركة والشركات التابعة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة وشركاتها التابعة :

يوجد قضايا مرفوعة من قبل الشركة وشركاتها التابعة على الغير بمبلغ و قدره ٧٣,١٩٦ دينار اردني.

- ملخص القضايا المرفوعة من قبل الغير على الشركة وشركاتها التابعة :

يوجد قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة وشركاتها التابعة بمبلغ و قدره ٢١٤,٧٨٩ دينار اردني.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

## ٢٤- تعديل القوائم المالية لعام ٢٠٢٣

قامت إدارة الشركة خلال السنة الحالية بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ (ضرائب الدخل) على حساباتها وذلك بأثر رجعي للسنوات السابقة مما أدى الى تعديل القوائم المالية على النحو التالي :

	قبل التعديل كما في ٣١	بعد التعديل كما في ٣١	الاثـر بعد التعديل
	كانون الأول ٢٠٢٣	كانون الأول ٢٠٢٣	
الوفا الضريبي	-	٥٥٨,٨٢٣	٥٥٨,٨٢٣
خسارة السنة	(٨٠٢,٣٩١)	(٢٤٣,٥٦٨)	٥٥٨,٨٢٣
خسائر متراكمة	(٤,٧٥٤,٣٤٧)	(٢,٧٦٣,٠٠٩)	١,٩٩١,٣٣٨
موجودات ضريبية مؤجلة	-	١,٩٩١,٣٣٨	١,٩٩١,٣٣٨

## ٢٥- الادوات المالية

مخاطر سعر الفائدة

تنتج مخاطر اسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في اسعار الفائدة على ربح او خسارة الشركة او القيمة العادلة للادوات المالية. وحيث ان معظم الادوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية خسائر الشركة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في اسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر تقلب اسعار العملات

تتمثل مخاطر العملات في الخلل من تذبذب قيمة الادوات المالية بسبب تقلبات اسعار العملات الاجنبية، حيث ان معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الاردني والدولار الامريكي وحيث ان سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الامريكي، فإن الارصدة في الدولار الامريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الاجنبية وإن حساسية خسائر الشركة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في اسعار صرف العملات الاجنبية يعتبر غير جوهري.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

## مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع الشركة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الذمم المدينة ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة والحسابات لدى البنوك وأرصدة مدينة أخرى والاستثمارات في أدوات الدين.

## مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. إن إدارة الشركة تكمن في التأكد قدر الامكان من أن الشركة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة الشركة.

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في ٣١ كانون الأول على اساس السنة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية :

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
٢٠٢٤ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٤,٨٢٩,١٣٢	٣٣٣,١٢٢	٥,١٦٢,٢٥٤
أدوات تحمل فائدة	٦,٥٩٩,٠٦٤	١٥,٧٥٨,٣٥٨	٢٢,٣٥٧,٤٢٢
المجموع	١١,٤٢٨,١٩٦	١٦,٠٩١,٤٨٠	٢٧,٥١٩,٦٧٦
٢٠٢٣ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٥,٩٠٠,٦٥٢	-	٥,٩٠٠,٦٥٢
أدوات تحمل فائدة	٣,٣٤٨,٥٨٥	١٧,٦٠٢,٤٢٤	٢٠,٩٥١,٠٠٩
المجموع	٩,٢٤٩,٢٣٧	١٧,٦٠٢,٤٢٤	٢٦,٨٥١,٦٦١

## التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعة من العناصر في الشركة تتفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة تتميز عن باقي القطاعات في البيئات الاقتصادية الأخرى وهذا ما يعرف بالقطاع الجغرافي.

القطاع الجغرافي: تمارس الشركة نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

القطاع التشغيلي: وتشتمل الشركة على قطاعات الأعمال الرئيسية التي تتمثل بالمقارنات والمقاولات والاستثمارات السياحية.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	عقارات	مقاولات	استثمارات سياحية	المجموع
صافي مجمل الربح	٥٦٢,٥١٥	٣٠,٢٢٩	٢٦,٧٤٣	٦١٩,٤٨٧
مصاريف إدارية	(٤٣٩,٤٩٠)	(١٠٤,٣٩٤)	(٥٤١,٢٥٨)	(١,٠٨٥,١٤٢)
مصاريف بيع وتسويق	-	-	(١٩,٠٨٩)	(١٩,٠٨٩)
مخصص ثنائي أراضي معدة للبيع	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)
مصاريف مالية	(٥٢٧,٦٢٤)	(١,٣١٤)	(٨٠٣,٩٥٧)	(١,٣٣٢,٨٩٥)
إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي	(٥٤,٢٤٧)	٥٤,٩٧٣	(٢٣,٠٨٤)	(٢٢,٣٥٨)
خسارة القطاع قبل الضريبة	(٢,٤٥٨,٨٤٦)	(٢٠,٥٠٦)	(١,٣٦٠,٦٤٥)	(٣,٨٣٩,٩٩٧)
الوفر الضريبي	٥١٦,٢٨٦	-	٢٨١,٨٧٤	٧٩٨,١٦٠
ضريبة دخل ومساهمة وطنية	(١,٤٢٦)	-	-	(١,٤٢٦)
خسارة القطاع	(١,٩٤٣,٩٨٦)	(٢٠,٥٠٦)	(١,٠٧٨,٧٧١)	(٣,٠٤٣,٢٦٣)
إجمالي موجودات القطاع	٤٢,٦٤٣,٧٨٩	١,٣٠٦,١١٤	٢٨,٦٥٢,٠٢٩	٧٢,٦٠١,٩٣٢
إجمالي مطلوبات القطاع	١٠,٧١٦,٢٠٩	٩٧٤,٣٩٨	١٥,٨٢٩,٠٦٩	٢٧,٥١٩,٦٧٦
٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	عقارات	مقاولات	استثمارات سياحية	المجموع
صافي مجمل الربح	١,٧١٨,٢٥٩	١٦٣,٩٠٩	١٢٩,٨٤٩	٢,٠١٢,٠١٧
مصاريف إدارية	(٦٣١,١٩١)	(٩٣,٩٨١)	(٤٣٢,٢٠٠)	(١,١٥٧,٣٧٢)
مصاريف بيع وتسويق	-	-	(٣٦,٢٣٢)	(٣٦,٢٣٢)
مصاريف مالية	(٣٨٤,٦٥٨)	(٢,٢٦٥)	(١,١٦٤,٧١٩)	(١,٥٥١,٦٤٢)
إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي	(١٠,٩٧٤)	٦,٨٤٦	(٤٧,٥١٩)	(٥١,٦٤٧)
ربح / (خسارة) القطاع قبل الضريبة	٦٩١,٤٣٦	٧٤,٥٠٩	(١,٥٥٠,٨٢١)	(٧٨٤,٨٧٦)
الوفر الضريبي	٣٠٥,٧٥٣	-	٢٥٣,٠٧٠	٥٥٨,٨٢٣
ضريبة دخل ومساهمة وطنية	(١,٨٦٨)	(١٥,٦٤٧)	-	(١٧,٥١٥)
ربح / (خسارة) القطاع	٩٩٥,٣٢١	٥٨,٨٦٢	(١,٢٩٧,٧٥١)	(٢٤٣,٥٦٨)
إجمالي موجودات القطاع	٤٦,٧٤٥,٢٠٩	١,٢٢٢,٠٢١	٢٧,٠١٠,٠٣٨	٧٤,٩٧٧,٢٦٨
إجمالي مطلوبات القطاع	١١,٥٤٥,٢٢٥	١,٣٧٩,٣١٤	١٣,٩٢٧,١٢٢	٢٦,٨٥١,٦٦١

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

#### القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والأرصدة الدائنة الأخرى.

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

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

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

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٦٣,٠٦٣	٥٠٠	-	٦٣,٥٦٣
٦٣,٠٦٣	٥٠٠	-	٦٣,٥٦٣

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٦٣,٠٦٣	٥٨٨	-	٦٣,٦٥١
٦٣,٠٦٣	٥٨٨	-	٦٣,٦٥١

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل  
الشامل الآخر

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل  
الشامل الآخر

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.

#### إدارة مخاطر رأس المال

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

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



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

#### معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالاعتبار 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.

#### ٢٦- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٣ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.

#### ٢٧- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٥ نيسان ٢٠٢٥ وتمت الموافقة على نشرها.