



شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
Shira Real Estate Development & Investments

للمرئع  
بورصة عمان  
الدعوى  
الكهنة

عمان في: 2020/05/13  
الرقم: 2020/05/005

٢٠٢٠

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين.  
السادة بورصة عمان المحترمين.

الموضوع: الافصاح.

تحية طيبة وبعد،

اشارة الى البند الاول من كتابكم رقم (20/590/1/12) تاريخ 2020/5/5 و عملاً بتعليمات  
الافصاح نود اعلامكم ان مجلس الادارة قرر بتاريخ 2020/4/22 الموافقة على القوائم المالية  
الموحدة للشركة كما هي بتاريخ 2019/12/31، ونرفق طيه القوائم المالية وتقرير مدقق  
الحسابات باللغة العربية وباللغة الانجليزية.

وتفضلوا بقبول الاحترام،،،

رئيس مجلس الادارة

محمد العلاوي

شركة الشراع للتطوير العقاري  
والاستثمارات

هيئة الأوراق المالية الدائرة الإدارية / الديوان
١٢ / ٢٠٢٠
الرقم المتسلسل ١٨٠٤
الجهة المختصة ٢٤٥١ / ١١٣

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

صفحة	فهرس
١ - ٤	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٥ - ٦	قائمة المركز المالي الموحدة
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٩ - ١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
١١ - ٣٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ( وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة ) ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة .

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية .

#### اساس الرأي

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

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

#### امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية . لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الاخر .

#### امور التدقيق اساسية

##### استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع

وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فقد اختارت إدارة الشركة قيد استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع في المركز المالي، وفي حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لأهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.

##### استثمار في شركة حليفة

وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتم ادراج الاستثمار في شركة حليفة في بيان المركز المالي بالتكلفة و يتم تعديلها لاحقا لادراج حصة الشركة في الربح او الخسارة و الدخل الشامل الآخر للشركة الحليفة، ونظراً لأهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.

#### وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر

##### استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع

ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال عن طريق شهادات تسجيل الأراضي و الفلل، حيث وجد تدني بالقيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع، وتم احتساب خسائر تدني للفلل والاراضي التي وجد بها تدني بناء على تقييم خبراء العقار المعتمدين في عام ٢٠١٥ تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، وتم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة بعد احتساب التدني في عام ٢٠١٥ وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوفرة حول مخاطر تدني استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

##### استثمار في شركة حليفة

إن اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال و ذلك عن طريق مطابقتها مع شهادة مركز إيداع الأوراق المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و تم التأكد من قيد حصة الشركة من الربح والدخل الشامل الآخر للشركة الحليفة من واقع القوائم المالية المدققة للشركة الحليفة و ذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوفرة حول مخاطر الاعتراف بالاستثمار في شركة حليفة، و لقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.



أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
<p><b>تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار</b></p> <p>قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩، مما أدى إلى تغييرات في السياسات المحاسبية. اختارت الشركة عدم إعادة بيان معلومات المقارنة وفقاً للأحكام الانتقالية المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦.</p> <p>إن أثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ هو تغيير في السياسة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلية. نتج عن هذا التغيير في السياسة المحاسبية لحق استخدام الموجودات والالتزامات عقود الإيجار في قائمة المركز المالي. تم تطبيق طريقة معدل الافتراض الإضافي حيث لا يمكن تحديد السعر الضمني في عقد الإيجار بسهولة.</p> <p>ان تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ قد أدى إلى تغييرات في العمليات والأنظمة والضوابط.</p> <p>نظراً للأحكام العديدة التي تم تطبيقها والتعديلات التي تم إجراؤها في تحديد تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، تم اعتبار هذا الجانب امر تدقيق رئيسي.</p> <p>تم الإفصاح عن التأثير للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ في إيضاح رقم ٢ حول البيانات المالية الموحدة.</p>	<p>قمنا بالإطلاع على تطبيق الشركة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ وحددنا الضوابط الداخلية بما في ذلك الضوابط على مستوى المنشأة التي اعتمدتها الشركة للمحاسبة والعمليات والأنظمة وفقاً لمعايير المحاسبة الجديدة.</p> <p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط الرئيسية بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦.</p> <p>قمنا بتقييم مدى ملاءمة معدلات الخصم المطبقة في تحديد مطلوبات الإيجار مع المدخلات من الاختصاصيين الداخليين لدينا.</p> <p>لقد تحققنا من بيانات التأجير ذات العلاقة من خلال مطابقة عينة مختارة من عقود الإيجار مع العقود الأصلية أو غيرها من المعلومات الداعمة وتأكدنا من سلامة ودقة احتساب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ لكل عقد تم اختياره من خلال إعادة احتساب تعديل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦.</p> <p>أخذنا بعين الاعتبار مدى اكتمال بيانات الإيجارات من خلال اختبار التسويات بين التزامات إيجارات الشركة مع التزامات عقود الإيجارات التشغيلية التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة لسنة ٢٠١٨ مع الأخذ بالاعتبار فيما إذا كنا على علم بأي عقود أخرى قد تحتوي على عقد الإيجار.</p> <p>لقد تحققنا ما إذا كانت الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بعقود الإيجار، بما في ذلك الإفصاحات المتعلقة بالانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، تتوافق مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>

#### معلومات أخرى

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

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية هذه المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية، 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 هنالك أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

#### امر آخر

كما هو مبين في إيضاح رقم (٥) فإن أرض سلطة وادي الأردن وهي مسجلة باسم أحد أعضاء مجلس الإدارة السابقين حيث قام عضو مجلس الإدارة السابق بمخاطبة سلطة وادي الأردن بخصوص تحويلها باسم الشركة، إلا أنه لم تتم الموافقة على نقل الملكية لأن قانون سلطة وادي الأردن يحظر تسجيل الأراضي بأسماء الشركات بل بأسماء أفراد، هذا وقد قام العضو السابق بالتنازل لرئيس مجلس الإدارة السابق ورئيس مجلس الإدارة الحالي عن تلك القطعة، وتم الحصول على إقرار وتعهد من قبل رئيس مجلس الإدارة السابق بالتنازل عن قطعة الأرض لصالح الشركة لحين زوال المانع التنظيمي والقانوني، وفي حال بيعها تكون لصالح الشركة.



### مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

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

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد التقارير المالية

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية ، 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 يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرية ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية ، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية 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 الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المحاسبون العصريون  
وليد محمد طه  
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)

**Modern Accountants**



A member of  
**Nexia**  
International

المحاسبون العصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٢ نيسان ٢٠٢٠

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
٣٧,٨٦٣	٩,٦٥٤	٤	ممتلكات ومعدات
—	١٢,٩٨٣		حق استخدام موجودات
٥١٥,٦٩٧	٢٤٢,٥٠٩		فلل معدة للبيع
٩,١٥٥,٩٧١	٩,١٧٥,١٩٠	٥	إستثمارات في أراضي
٤٤,٠٠٠	٤٤,٠٠٠		مشاريع تحت التنفيذ
٧,١٤٧,٥١٦	٦,٩٤٢,٧٨٨	٦	استثمار في شركة حليفة
١٦,٩٠١,٠٤٧	١٦,٤٢٧,١٢٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
١٢,٢٠٤	٩,١١٧	٧	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢,٠٥٣	٨٤٦		مدينون وشيكات برسم التحصيل
٣٤,٧٧٣	٨,٠٨٨	٨	مستودع مشروع تلال البلوط
١٥١,٦٢٠	١٠٤,٦٩٠		موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣٢٨,٠٨٧	٣٦٧	٩	نقد وما في حكمه
٥٢٨,٧٣٧	١٢٣,١٠٨		مجموع الموجودات المتداولة
١٧,٤٢٩,٧٨٤	١٦,٥٥٠,٢٣٢		مجموع الموجودات

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



شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي (يتبع)

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩		
			حقوق الملكية و المطلوبات
			حقوق الملكية
٧,٩١٦,٢٦٤	١٠,٥٦٩,٤٥٨	١	رأس المال
٢٩٠,٣١١	٢٩٠,٣١١	١١	إحتياطي إجباري
٦,١١١	٦,١١١	١١	إحتياطي إختياري
(٤٠٦,٣٦٣)	(٦٢,٧٣٦)		حصة الشركة من إحتياطي القيمة العادلة للشركة الحليفة
(٣٣٦,٤٦١)	(١,١٢٦,٤٥٣)	١٢	خسائر متراكمة
٧,٤٦٩,٨٦٢	٩,٦٧٦,٦٩١		مجموع حقوق الملكية
٨,٧٥٥,٣٥٤	٦,١٠٢,١٦٠	١٠	أمانات معلقة على شرط
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
—	١٠,٦٠٩		التزامات عقود ايجار طويلة الاجل
—	١٠,٦٠٩		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
١٨,٦٦٩	١٠٧,٥٩٩	١٣	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٣,٠٠٠	١٣,٠٠٠		دائنون
٥٧٥,٢٣٨	٦٣٧,٢٣٥		ذمم تمويل على الهامش
—	٢,٩٣٨		التزامات عقود ايجار
٥٩٧,٦٦١	—	١٤	بنك دائن
١,٢٠٤,٥٦٨	٧٦٠,٧٧٢		مجموع المطلوبات المتداولة
١٧,٤٢٩,٧٨٤	١٦,٥٥٠,٢٣٢		مجموع حقوق الملكية و المطلوبات

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الادارة

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	ايضاح
-	٣١٠,٠٠٠	المبيعات
-	(٢٥٤,١٦٨)	تكلفة المبيعات
-	٥٥,٨٣٢	مجمّل الربح
(١٨١,٦٠٩)	(١٣٨,٨٧٠)	١٥ مصاريف ادارية وعمومية
(٤٦,٨٩٧)	(٢٦,٦٣٩)	مصاريف مالية
(٥٣,١٨٧)	(٦١,٧٣١)	مصاريف تمويل على الهامش
(٥٢,٩٦٩)	(٤٨٤,١٨٦)	حصة الشركة من صافي حقوق ملكية لشركة حليفة
		خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة
(٣٥,٤٨٨)	(٤٦,٩٣٠)	العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١٤,٣٥٥	٨,٥٢١	ايرادات فوائد دائنة
-	(٣,٢٤٦)	اطفاء حق استخدام موجودات
-	(١,٥٥١)	فوائد التزامات عقود ايجار
-	(٦٥,٠٥١)	خسائر بيع استثمارات في شركة زميلة
٦,٤٣٥	(٢٦,١٤١)	ايرادات ومصاريف اخرى
(٣٤٩,٣٦٠)	(٧٨٩,٩٩٢)	خسارة السنة
-	-	الدخل الشامل الاخر :
(٣٤٩,٣٦٠)	(٧٨٩,٩٩٢)	مجموع الدخل الشامل المحول الى الارباح المدورة
٩,٦٠٥	٣٤٣,٦٢٧	التغير في احتياطي القيمة العادلة لشركة حليفة
(٣٣٩,٧٥٥)	(٤٤٦,٣٦٥)	اجمالي الدخل الشامل للسنة
		خسارة السهم:
(٠,٠٤٤)	(٠,٠٩٣)	خسارة السهم دينار / سهم
٩,٥٢٤,٢٣٤	٨,٥٢٦,٨٦٢	المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	حصة الشركة من صافي الثروة العادلة لشركة حليفة	احتياطي إختياري	احتياطي إختياري	رأس المال	
٧,٨٠٩,٦١٧ (٣٣٩,٧٥٥)	١٢,٨٩٩ (٣٤٩,٣٦٠)	(٤١٥,٩٦٨) ٩,٦٠٥	٦,١١١ -	٢٩٠,٣١١	٧,٩١٦,٢٦٤ -	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ الحل الشامل للسنة
٧,٤٦٩,٨٦٢ (٤٤٦,٣٦٥)	(٣٣٦,٤٦١) (٧٨٩,٩٩٢)	(٤٠٦,٣٦٣) ٣٤٣,٦٢٧	٦,١١١ -	٢٩٠,٣١١ -	٧,٩١٦,٢٦٤ -	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ الدخل الشامل للسنة
٢,٦٥٣,١٩٤	-	-	-	-	٢,٦٥٣,١٩٤	زيادة رأس المال
٩,٦٧٦,٦٩١	(١,١٢٦,٤٥٣)	(٦٢,٧٣٦)	٦,١١١	٢٩٠,٣١١	١٠,٥٦٩,٤٥٨	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الاردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(٣٤٩,٣٦٠)	(٧٨٩,٩٩٢)	(خسارة) / ربح السنة
		تعديلات على (خسارة) / ربح السنة:
١١,٤٨١	١١,٦١٥	استهلاكات و إطفاءات
٣٥,٤٨٨	٤٦,٩٣٠	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢,٠٠٢	-	مخصص تدني مدينون
٤٦,٨٩٧	٢٨,١٩٠	مصاريف مالية و فوائد التزامات عقود إيجار
٤,٣٥٢	٢٣,١٧٥	(خسائر) / ارباح بيع ممتلكات ومعدات
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
١٨٧,٣٠٣	١,٢٠٧	مدينون وشيكات برسم التحصيل
(١,٠٠٠)	٢٧٣,١٨٨	قلل معدة للبيع
(٢,٧٤٩)	٣,٠٨٧	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٤٥٠	٢٦,٦٨٥	مستودع مشروع تلال البلوط
(٢٥,٠٠٠)	-	دائنون
٣,٦٤٥	٨٨,٩٣٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(٨٦,٤٩١)	(٢٨٦,٩٨٥)	<b>النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية</b>
(٤٦,٨٩٧)	(٢٨,١٩٠)	مصاريف مالية مدفوعة
(١٣٣,٣٨٨)	(٣١٥,١٧٥)	<b>صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الإستثمارية</b>
(٣,٢٠٠)	-	شراء ممتلكات ومعدات
١٢,٤٠١	(٣,٣٣٥)	المتحصل من الممتلكات والمعدات
١٥,٩١٦	٥٤٨,٣٥٥	استثمار في شركة حليفة
-	(١٩,٢١٩)	إستثمار في أراضي
(٢١,٧٤٨)	-	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,٣٦٩	٥٢٥,٨٠١	<b>صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية</b>

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



شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الاردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	الانشطة التمويلية
٥٧,٠٨٤	(٥٩٧,٦٦١)	بنك دائن
	(١٦,٢٢٩)	حق استخدام موجودات
٨٦,٩٨٩	٦١,٩٩٧	ذمم تمويل على الهامش
-	١٣,٥٤٧	التزامات عقد ايجار
١٤٤,٠٧٣	(٥٣٨,٣٤٦)	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
١٤,٠٥٤	(٣٢٧,٧٢٠)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣١٤,٠٣٣	٣٢٨,٠٨٧	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٣٢٨,٠٨٧	٣٦٧	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

تأسست الشركة وسجلت كشركة ذات مسؤولية محدودة في وزارة الصناعة والتجارة لدى مراقب الشركات بتاريخ ١٥ تموز ٢٠٠٤ تحت رقم (٩٠١٧) وقد تم تحويل صفة الشركة القانونية إلى شركة مساهمة عامة وتسجيلها تحت الرقم (٤١٧) بتاريخ ١٨ أيلول ٢٠٠٦. وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي بتاريخ ٦ آذار ٢٠٠٨ على تخفيض رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع من (٢٠) مليون دينار أردني ليصبح (٦) مليون دينار أردني وعلى أن يتم قيد مبلغ التخفيض في رأس المال والبالغ (١٤) مليون دينار أردني في حساب "أمانات معلقة على شرط" لصالح المساهمين وذلك استناداً إلى قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية أرقام (٢٠٠٧/٧٠٨) و (٢٠٠٨/٢٧) والمتخذين في الجلستين المنعقدتين بتاريخ ١٣/١٢/٢٠٠٧ و ٢٢/١/٢٠٠٨ على التوالي، وبحيث يحظر التصرف بقيمة هذه الامانات الناتجة اصلاً عن تقييم اراضي الشركة عند تحويل صفتها القانونية من شركة ذات مسؤولية محدودة الى شركة مساهمة عامة حيث تتحقق لصالح المساهمين كزيادة في رأس المال عند بيع الاراضي ذات العلاقة وبعد موافقة هيئة الأوراق المالية على ذلك.

بناءً على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ ١٦ نيسان ٢٠١٧ فقد تقرر تخفيض رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بمبلغ ٣,٣٢٨,٣٨٢ دينار أردني عن طريق اطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وقد استكملت كافة الاجراءات بتاريخ ١٨ حزيران ٢٠١٧، بناءً على ذلك فإن رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٧,٩١٦,٢٦٤ دينار أردني مقسم الى ٧,٩١٦,٢٦٤ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

بناءً على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ ٢١ نيسان ٢٠١٩ فقد تقرر زيادة رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بمبلغ ٢,٦٥٣,١٩٤ دينار أردني عن طريق تحويل رصيد الاراضي المباعة غير المحولة الى رأس المال في الامانات المعلقة على شرط كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وقد استكملت الاجراءات بتاريخ ٨ تشرين الأول ٢٠١٩، وبناءً على ذلك فقد أصبح رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع يبلغ ١٠,٤٦٩,٤٥٨ دينار أردني مقسم الى ١٠,٤٦٩,٤٥٨ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

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

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

## ٢- التغيرات في السياسات المحاسبية الإفصاحات

١-٢ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي صدرت وتم تطبيقها من قبل الشركة

- معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) "عقود الإيجار"

صدر معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) خلال كانون الثاني ٢٠١٦. هذا وقد أدى المعيار الى الاعتراف بجميع عقود الإيجار بقائمة المركز المالي، حيث تم ازالة التمييز بين عقود الإيجار التشغيلي والتمويلي. بموجب هذا المعيار، تم الاعتراف بالاصل (الحق في استخدام البند المؤجر) والالتزام المالي مقابل دفعات الإيجارات بإستثناء عقود الإيجار قصيرة الاجل ومنخفضة القيمة. فيما يتعلق بحاسبة المؤجرين فإنه لا يوجد تغيير ملحوظ عليها.

أثر المعيار بشكل رئيسي على محاسبة عقود الإيجار التشغيلية للشركة.

ان المعيار الزامي التطبيق للسنوات المالية التي تبدأ في او بعد كانون الثاني ٢٠١٩.

ان جميع العقود التي يتم معالجتها ضمن هذا المعيار تمثل موقع الشركة.

يتم اطفاء الموجودات المثبتة ضمن قائمة المركز المالي باستخدام طريقة القسط الثابت على المدة المتوقعة لحق استخدام الاصل ولكل اصل على حدى.

علما بأن عقود الإيجار كانت تعالج سابقا كعقود تأجير تشغيلي وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧) وتفيد كمصروف إيجار للفترة ضمن قائمة الدخل.

كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩ وما بعده، فقد كان لدى الشركة التزامات عقود تأجير تشغيلية غير قابلة للإلغاء بمبلغ ٢١,١٦٥ دينار اردني.

قامت الشركة بتسجيل حق استخدام اصول مستأجرة بمبلغ ١٦,٢٢٩ دينار اردني وتم تم تسجيل التزامات عقود تأجير بمبلغ ١٦,٢٢٩ دينار اردني.

ان الاثر على قائمة الدخل يتمثل بتخفيض مصروف الإيجار بمبلغ ٤,٢٣٣ دينار اردني، وزيادة مصروف الاستهلاك والفوائد بمبلغ ٤,٧٩٧ دينار اردني.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

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

تقاس الموجودات والمطلوبت الناتجة من الإيجار على أساس القيمة الحالية. تتضمن موجودات الإيجار صافي القيمة الحالية لدفعات القيمة الحالية لدفعات الإيجار التالية:

- دفعات ثابتة (تشمل الدفعات الثابتة من حيث الجوهر)، ناقصا أي حوافز إيجار مستحقة.
- دفعات إيجار متغيرة بناء على المؤشر أو المعدل.
- المبالغ المتوقعة دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر الممارسة لخيار الشراء في حال كان المستأجر متأكدا إلى حد معقول من ممارسة هذا الخيار.
- دفعات عن غرامات فسخ الإيجار، إذا كانت شروط الإيجار تشير إلى استخدام المستأجر هذا الخيار.

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

يقاس حق استخدام الأصل بالتكلفة التي تشمل التالي:

- مبلغ القياس المبدئي لالتزام الإيجار.
- أي دفعات إيجار مسددة في أو قبل تاريخ بدء العقد ناقصا أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف أولية مباشرة.
- تكاليف التوصيلحات لإعادة الأصل للمستأجر لحالته قبل الاستئجار.

يتم الاعتراف بالدفعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل والموجودات ذات القيمة المنخفضة على أساس القسط الثابت كمصاريف في الربح أو الخسارة. عقود قصيرة الأجل هي عقود إيجار لمدة ١٢ شهرا أو أقل.



شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) بأثر مستقبلي اعتباراً من ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وهو تاريخ بدء التشغيل.

ان اثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ (الزيادة)/(النقص)) هو كما يلي:

٣١ كانون الاول ٢٠١٩

قائمة المركز المالي	
الموجودات	
حقوق الاستخدام	
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩	١٦,٢٢٩
مصرفوف اطفاء	(٣,٢٤٦)
الرصيد كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٩	١٢,٩٨٣

المطلوبات	
التزام عقود الايجار	
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩	١٦,٢٢٩
مصرفوف فوائد	١,٥٥١
المدفوع خلال السنة	(٤,٢٣٣)
الرصيد كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٩	١٣,٥٤٧

والتي منها :

التزامات عقد ايجار متداولة	٢,٩٣٨
التزامات عقد ايجار غير متداولة	١٠,٦٠٩
	١٣,٥٤٧

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

التأثير على قائمة الدخل (الزيادة / النقص) للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ هو كما يلي :

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	قائمة الدخل الشامل
٣,٢٤٦	قيد مصروف اطفاء
١,٥٥١	قيد مصروف فوائد
(٤,٢٣٣)	تخفيض مصروف اجار
٥٦٤	اثر تطبيق المعيار

٢-٢ - المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

هنالك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها عند اعداد هذه البيانات ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي

تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠٢٠ التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) "اندماج الاعمال"

١ كانون الثاني ٢٠٢٠ التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (١) "عرض البيانات المالية"

١ كانون الثاني ٢٠٢٠ التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (٨) "التغيرات في التقديرات والاختطار المحاسبية"

١ كانون الثاني ٢٠٢٠ التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) "الادوات المالية : الافصاحات"

١ كانون الثاني ٢٠٢٠ التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) :الادوات المالية"

مؤجل الى اجل غير مسمى التعديلات على المعيار الدولي رقم (١٠) "البيانات المالية الموحدة"

مؤجل الى اجل غير مسمى التعديلات على المعيار الدولي رقم (٢٨) "الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة"

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

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

أساس التحضير

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

أساس توحيد البيانات المالية

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

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

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

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

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ 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 إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والنصيب	النشاط الرئيسي للشركة
شركة مايوركا للاستثمارات	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١٨	١٠٠%	الاستثمار في المشاريع الزراعية والسياحية

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

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



شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، ما لم تمثل أرباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الآخر في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة. تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال لشركة المعنى بإدارة الموجودات.

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

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما إذا كانت الموجودات المعترف بها حديثاً تشكل جزءاً من نموذج أعمال قائم أو أنها تعبر عن بداية نموذج أعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج أعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما إذا كانت نماذج الأعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة أي تغيير في نماذج أعمالها. عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الآخر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية. تتعرض أدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للانخفاض في القيمة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في :

- موجودات تتضمن تدفقات نقدية تعاقدية وليست مدفوعات للمبلغ الأصلي أو الفائدة على المبلغ الأصلي القائم، أو / و
- موجودات محتفظ بها ضمن نموذج أعمال وليس محتفظاً بها لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية أو لتحقيق البيع، أو
- موجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل باستخدام خيار القيمة العادلة.

تقاس تلك الموجودات بالقيمة العادلة مع تسجيل أية أرباح / خسائر ناتجة من إعادة القياس المعترف به في الربح أو الخسارة.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

خيار القيمة العادلة: يمكن تصنيف أداة مالية ذات قيمة عادلة يمكن قياسها بشكل موثوق بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (خيار القيمة العادلة) عند الاعتراف المبدئي حتى إذا لم يتم اقتناء الأدوات المالية أو تكبدها بشكل أساسي لغرض البيع أو إعادة الشراء. ويمكن استخدام خيار القيمة العادلة للموجودات المالية إذا كان يلغي أو يحد بشكل كبير من عدم التناسق في القياس أو الاعتراف الذي كان سينشأ خلافاً لذلك من قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر ذات الصلة على أساس مختلف ("عدم التطابق المحاسبي").

#### إعادة التصنيفات

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

#### انخفاض القيمة

إن المعيار الدولي لأعداد 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 وارصدة لدى البنوك
- ذمم تجارية مديونة 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 ائتمانية 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).

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

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

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

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من اجمالي القيمة الدفترية للاصول. بالنسبة لاوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الاخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للاصل.

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر اي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث او اكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاصل المالي. ويشار اليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما اذا كانت ادوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الاصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث او اكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، او عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية الى منشأة اخرى. اذا لم تقم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات اضافة الى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. اذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالاقتراض المضمون للعوائد المستلمة.

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



شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

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

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

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

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

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

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

الاعتراف بالإيرادات

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء نظاماً شاملاً موحداً لاحتساب الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء ويحل محل معايير الاعتراف بالإيراد الحالية التي تضمنتها العديد من المعايير والتفسيرات المختلفة ضمن إطار المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية. ويقدم المعيار منهجاً جديداً للاعتراف بالإيرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء يتكون من خمس خطوات :

الخطوة الاولى: تحديد العقد المبرم مع العميل

ويعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ كما ويحدد معايير لكل من هذه الحقوق والتزامات.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الاداء في العقد

يتمثل اداء الالتزام الوارد في العقد بالتعهد بنقل بضاعة او تقديم خدمة للعميل.

الخطوة الثالثة: تحديد قيمة المعاملة

تتمثل قيمة المعاملة في المقابل الذي تتوقع الشركة تحقيقه مقابل نقل البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها للعميل، وذلك باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن طرف ثالث.

الخطوة الرابعة: توزيع قيمة المعاملة على التزامات الاداء في العقد

بالنسبة للعقود التي تتضمن اكثر من التزام اداء، تقوم الشركة بتوزيع قيمة المعاملة على كل التزام اداء بما يعكس المقابل الذي تتوقع الشركة تحصيله واستحقاقه مقابل تنفيذ كل من التزامات الاداء.

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالايراد عند استيفاء المنشأة للالتزام الاداء

تعترف الشركة بإيراداتها مع مرور الوقت عند استيفاء اي من الشروط التالية :

- استلام العميل واستفادته في الوقت نفسه من المنافع المقدمة بموجب تنفيذ الشركة لالتزاماتها، او
- عندما يقوم اداء الشركة لالتزامها بإنشاء او زيادة فعالية اصل التي يقع تحت نطاق سيطرة العميل خلال انشاء او زيادة فعالية ذلك الاصل ، او
- اذا لم يسفر اداء الشركة عن نشوء موجودات ينتج عنها استعمالات بديلة للشركة ويكون لدى المنشأة حق في استلام مقابل عن التزامات الاداء المنفذة حتى تاريخه.
- تقوم الشركة بتوزيع ثمن المعاملة على تنفيذ التزامات الاداء المنصوص عليها في العقد بناء على طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالايرادات وفقا للجهود التي تبذلها الشركة او المدخلات التي تحقق الالتزامات التعاقدية. تقوم الشركة بتقدير اجمالي التكاليف اللازمة لانتهاء المشاريع بغرض تحديد مبلغ الايرادات الواجب الاعتراف بها.
- عندما تستوفي الشركة تنفيذ التزامات الاداء عن طريق تسليم البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها، تقوم الشركة بتكوين اصل تعاقدى يستند على قيمة المقابل المكتسب من جراء تنفيذ الالتزام. عند تخطي قيمة المقابل المستلم من العميل قيمة الايرادات المعترف بها، فإن هذا يؤدي الى نشوء التزام تعاقدى.
- يتم قياس الايرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم او مستحق الاستلام مع مراعاة شروط وينود الدفع التعاقدية المتفق عليها. تقوم الشركة بإعادة تقييم إيراداتها التعاقدية وفقا لمعايير محددة بغرض تحديد ما اذا كانت تقوم الشركة بأعمالها بالاصالة او بالوكالة. وقد خلصت الشركة على انها تعمل بالاصالة في جميع معاملات الايرادات لديها.
- يتم اثبات الايرادات في البيانات المالية بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية الى الشركة وامكانية قياس الايرادات والتكاليف، عند الامكان، بشكل موثوق.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

الافتراضات المحاسبية الهامة والتفديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية يتطلب من الادارة بأن تقوم بتفديرات، 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 قامت الادارة بإتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التفديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية.

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 الادلة 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 اذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر الائتمانية مماثلة :

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

• النماذج والافتراضات المستخدمة:

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

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩

فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر اهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية :

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

• احتمالية التعثر :

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

• الخسارة عند التعرض :

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

النقد وما في حكمه

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

المستودع

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

الذمم المدينة

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

الذمم الدائنة

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

المصاريف

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.  
يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

معدل الاستهلاك السنوي	
%١٠	الأثاث والديكورات
%١٥	الآت و المعدات
%١٠	الأجهزة مكتبية
%٢٠	أجهزة حاسوب والاتصالات
%١٠	عدد وادوات
%١٥	لوحات إعلانية
%١٥	السيارات
%٢٠	برامج و مواقع إلكترونية

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

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

الإستثمارات في الاراضي

تظهر الإستثمارات في الاراضي بالتكلفة ( حسب معيار الدولي رقم ٤٠ ) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الاراضي.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

#### الاستثمار في الشركات الحليفة

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

يتم دمج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الحليفة او 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 وفقا للمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (٥)، الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة. وفقا لطريقة حقوق الملكية ، يتم ادراج الاستثمار في الشركة الحليفة او شركة الائتلاف مبدئيا في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقا لادراج حصة المجموعة في الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر للشركة الحليفة.

#### مشاريع تحت التنفيذ

هي كافة الأصول تحت الإنشاء والتي تقوم المنشأة بالإففاق عليها حتى يتم التشغيل وجميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج في الميزانية في جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ وعند اكتمال الأصل تتم رسملة كافة النفقات و تحول 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 والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

#### التقرير القطاعي

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

**التقاص**

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

**ضريبة الدخل**

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

**تحويل العملات الأجنبية**

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

**عقود الإيجار**

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

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

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



شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

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

٤- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الإستبعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
١٠,٢٣١	-	-	١٠,٢٣١
٨,٧٠٧	-	-	٨,٧٠٧
٣٣,٣٧٣	-	-	٣٣,٣٧٣
٣٢,٨٩١	-	-	٣٢,٨٩١
٣٤٩	-	-	٣٤٩
٤٢٠	-	-	٤٢٠
٢٥,٧٥٥	-	(٢٥,٧٥٥)	-
٤,٥٠٣	-	(١,٣٥٠)	٣,١٥٣
١١٦,٢٢٩	-	(٢٧,١٠٥)	٨٩,١٢٤
مجموع الكلفة			

الاستهلاكات:			
٣,٩١٧	٣,٢٣٧	-	٧,١٥٤
٨,٧٠٥	-	-	٨,٧٠٥
٢٥,٨٠٠	٢,١٦٨	-	٢٧,٩٦٨
٣٠,٦٥٨	١,١٠٦	-	٣١,٧٦٤
٣٤٥	-	-	٣٤٥
٤١٩	-	-	٤١٩
٦,٣٠٨	٩٥٧	(٧,٢٦٥)	-
٢,٢١٤	٩٠١	-	٣,١١٥
٧٨,٣٦٦	٨,٣٦٩	(٧,٢٦٥)	٧٩,٤٧٠
مجموع الاستهلاكات			
٣٧,٨٦٣			

القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني

القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

٩,٦٥٤

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(بالدينار الأردني)

## ٥- الاستثمارات في الأراضي

ان تفاصيل الاستثمارات في الأراضي كما يلي :

١- أرض الفحيص - حصلون الشرقي قطعة رقم (٣٥٣) ومساحة ٨,٢٩٦ م<sup>٢</sup> وتقع الى الجنوب الغربي من ضاحية الفردوس حيث يحظر التصرف بها لمدة خمس سنوات من تاريخ ١٩ آيار ٢٠١١.

٢- أرض الفحيص - حصلون الشرقي قطعة رقم (٢٦٤) ومساحة ١٠,٣٦٨ م<sup>٢</sup> وتقع الى الجنوب الغربي من ضاحية الفردوس.

٣- أرض وادي السير - الكرسي تتكون من ستة قطع وهي ذوات الارقام (١٦٩٢ ، ١٦٩٣ ، ١٦٩٤ ، ١٦٩٥ ، ١٦٩٦ ، ١٦٩٧) ومساحة اجمالية ١٣,٤٤١ م<sup>٢</sup> وتقع القطع في وادي السير الكرسي.

٤- أرض ناعور زبود وسيل حسبان قطعة رقم (٢٣٢) ومساحة ٤١,٤٩٥ م<sup>٢</sup> وتقع في منطقة زبود وسيل حسبان وبناء على خبراء العقار المعتمدين تبين ان القيمة السوقية لأرض ناعور - زبود وسيل حسبان قطعة رقم (٢٣٢) اقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٩٥,٥٠٦ دينار اردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١٥، وتم رهن الاض مقابل تسهيلات بنكية من بنك الاتحاد.

٥- أرض سلطة وادي الاردن قطعة رقم (٩٥) ومساحة ١,٩٨٠ م<sup>٢</sup> وتقع في منطقة الغور / البحر الميت وهي مسجلة بإسم احد اعضاء مجلس الادارة السابقين حيث قام عضو مجلس الادارة السابق بمخاطبة سلطة وادي الاردن بخصوص تحويلها بإسم الشركة، الا انه لم تتم الموافقة على نقل الملكية وفقا لكتاب سلطة وادي الاردن المؤرخ في ٢٤ اذار ٢٠١١ حيث ان قانون سلطة وادي الاردن يحظر تسجيل الاراضي بأسماء الشركات بل بأسماء افراد، وتاريخ ٢١ نيسان ٢٠١٦ قام العضو السابق بالتنازل لرئيس مجلس الادارة السابق ورئيس مجلس الادارة الحالي وينفس التاريخ تم عمل إقرار وتعهد من قبل رئيس مجلس الادارة السابق بالتنازل عن قطعة الأرض لصالح الشركة لحين زوال المانع التنظيمي والقانوني، وفي حال بيعها تكون لصالح الشركة.

وبناء على خبراء العقار المعتمدين ان القيمة السوقية لأرض سلطة وادي الاردن - المشروع اقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٢٦٨,١٦٤ دينار اردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١٥.

٦- أرض ناعور المشقر قطعة رقم (٣) وتقع في قرية المشقر وهي عبارة عن أرض مشتركة حيث أن حصة الشركة تبلغ ٢,٥٧٥ حصة من أصل ٤,٩٤٤ أي ما يعادل ١٢٢,٤٨٧ م<sup>٢</sup> من أصل المساحة الكلية والبالغة ٢٣٥,١٧٥ م<sup>٢</sup> حيث أن هذه القطعة خارج التنظيم.

وبناء على خبراء العقار المعتمدين ان القيمة السوقية لأرض ناعور المشقر قطعة رقم (٣) اقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٣١٦,٧٥٨ دينار اردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١٥.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

٧- أراضي مشروع تلال البلوط قطعة رقم (٢٢١) وبمساحة ٧٩٩ م<sup>٢</sup> وقطعة رقم (٢٢٢) وبمساحة ٢,٢٩٧ م<sup>٢</sup> وتقعان في منطقة بلال وهي المؤهلة ضمن مشروع تلال البلوط.  
- من ضمن الإستثمارات في الأراضي أعلاه مبلغ ٥,٧٠٩,٤٨٤ دينار أردني تمثل أراضي مقابل أمانات معلقة على شرط (إيضاح (١١)).

٦- الإستثمار في شركة الحليفة

خلال عام ٢٠١٦ تم تملك ٤,١٤٦,٦٠٠ سهم أي ما نسبته ١٠,٤% من اسهم شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م ، وتم زيادة ما تملكه الشركة ليصبح عدد الاسهم ٤,٧٢٥,٥٤٦ سهم تبلغ نسبة تملك الشركة ١١,٩% خلال عام ٢٠١٧ ، وخلال عام ٢٠١٨ تم زيادة ما تملكه الشركة ليصبح عدد الأسهم ٤,٧٧٥,٣٩٦ سهم مع بقاء نسبة الملكية كما هي تقريباً ونظراً لوجود التأثير الهام والسيطرة الادارية على هذا الإستثمار ووجود اعضاء مجلس ادارة مشتركين مع شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م حيث مجموع ملكية الشركة و الشركاء مع ملكية اعضاء مجلس الادارة تمثل ما نسبته ٥١% تقريباً من اسهم شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م فإنه حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) قد تم اعتبارها استثمار في شركة حليفة وإن تفاصيل هذا الإستثمار كما يلي :

٢٠١٨	٢٠١٩	
٧,١٥٣,٨٢٧	٧,١٤٧,٥١٦	كلفة الإستثمار بداية المدة
٣٧,٠٥٣	(٦٤,١٦٩)	التغيرات ناتجة عن عمليات بيع او شراء
٧,١٩٠,٨٨٠	٧,٠٨٣,٣٤٧	كلفة الإستثمار
(٤٣,٣٦٤)	(١٤٠,٥٥٩)	التغير في حصة الشركة من صافي حقوق ملكية شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م
٧,١٤٧,٥١٦	٦,٩٤٢,٧٨٨	

٧- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
٤,٠٩٦	١,١١٤	المصاريف المدفوعة مقدماً
١,٣٥٥	٩٩٧	أمانات ضريبة دخل
٦٣٦	٦٣٦	تأمينات مستردة
١,٠٠٠	١٩٨	ذمم موظفين
٥,١١٧	٦,١٧٢	ارصدة مدينة أخرى
١٢,٢٠٤	٩,١١٧	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

٨- مستودع مشروع تلال البلوط

٢٠١٨	٢٠١٩
٢٦,٦٨٥	-
٨,٠٨٨	٨,٠٨٨
٣٤,٧٧٣	٨,٠٨٨

مستودع تلال البلوط ادوات ولوازم صحية  
مستودع تلال البلوط وحدات تكييف

٩- النقد وما في حكمه

٢٠١٨	٢٠١٩
٤٠٠	-
١,٢٦١	٣٦٧
٣٢٦,٤٢٦	-
٣٢٨,٠٨٧	٣٦٧

نقد في الصندوق

نقد لدى البنوك

وديعة مقابل تسهيلات

١٠- الأمانات المعلقة على شرط

كما هو مشار في إيضاح رقم (١) فإن هذا البند يمثل أراضي تمتلكها الشركة و هي مشروطة بأن يتم تحويلها إلى حقوق الملكية عند بيعها بعد موافقة هيئة الأوراق المالية عليها و تفصيلها على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩
٦,١٠٢,١٦٠	٦,١٠٢,١٦٠
-	-
٦,١٠٢,١٦٠	٦,١٠٢,١٦٠
٢,٦٥٣,١٩٤	-
٨,٧٥٥,٣٥٤	٦,١٠٢,١٦٠

رصيد الاراضي غير المباعة بداية المدة

ينزل : الاراضي المباعة خلال السنة

الاراضي غير المباعة نهاية المدة \*

رصيد الاراضي المباعة غير المحولة الى رأس المال

\* فيما يلي تفاصيل هذا البند :

٢٠١٨	٢٠١٩
٣٩٢,٦٧٦	٣٩٢,٦٧٦
٥,٧٠٩,٤٨٤	٥,٧٠٩,٤٨٤
٦,١٠٢,١٦٠	٦,١٠٢,١٦٠

أراضي مقام عليها قلل (إيضاح - ٥)

إستثمارات في الأراضي (إيضاح - ٦)

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

١١- الاحتياطات

الإحتياطي الإجباري

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

الإحتياطي الاختياري

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

١٢- الأرباح القابلة للتوزيع

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
(٣٣٦,٤٦١)	(١,١٢٦,٤٥٣)	(خسائر متراكمة) / أرباح المدورة
-	-	ينزل : الأرباح المدورة غير المتحققة
(٣٣٦,٤٦١)	(١,١٢٦,٤٥٣)	(خسائر متراكمة) / الأرباح المدورة المتحققة
(٤٠٦,٣٦٣)	(٦٢,٧٣٦)	ينزل : احتياطي القيمة العادلة السالب
-	-	الربح القابل للتوزيع

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

١٣ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٢,٩٠٤	٩٣,٢٢١	مصاريف مستحقة
١٤٢	١٤٢	إمانات مساهمين
٣٢٥	٣,٢٩٣	إمانات ضريبة دخل
٨٣٣	٦,٤٧٨	إمانات ضمان اجتماعي
٤,٤٦٥	٤,٤٦٥	ذمم مقاولين
١٨,٦٦٩	١٠٧,٥٩٩	

١٤ - البنك الدائن

حصلت الشركة على تسهيلات بنكية من بنك الإتحاد خلال عام ٢٠١٦ على شكل جاري مدين بقيمة ٦٠٠,٠٠٠ دينار اردني وفائدة تبلغ ٩,٢٥% وعمولة ٠,٥% مقابل تأمينات نقدية ورهن عقاري من الدرجة الاولى، هذا وقد تم اغلاق الحساب خلال عام ٢٠١٩.

١٥ - المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠١٨	٢٠١٩	
٥٩,٧٢١	٤٨,٥٥١	رواتب وأجور وملحقاتها
١٣,٩٩٧	٢١,١٠٨	رسوم واشتراكات ورخص حكومية
١٢,٤٢٣	١٦,٥٠٠	أتعاب مهنية
٣١,٥٥٨	١,٠١٧	إيجار
٢٨,٧٤٤	٢٧,١١١	مصاريف سيارات ونقل
١١,٤٨١	٨,٣٦٩	استهلاكات
٥,٩٨٧	١,٧٥٩	صيانة
٣,٣٩١	١,٣٥٢	دعاية وإعلان
-	٣,٤٠٠	مكافآت
٥,٠٠٠	-	تبرعات
٩,٣٠٧	٩,٧٠٣	متنوعة
١٨١,٦٠٩	١٣٨,٨٧٠	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

١٦- ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٤ ، اما بالنسبة للاعوام ٢٠١٥ و ٢٠١٦ و ٢٠١٧ و ٢٠١٨ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تنتهي اجراءات المراجعة للسجلات المحاسبية للشركة من قبل الدائرة حتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية الموحدة.

١٧- الوضع القانوني للشركة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة:

لا يوجد اية قضايا مرفوعة من الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

- ملخص القضايا المرفوعة على الشركة:

لا يوجد اية قضايا مرفوعة على الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

١٨- الادوات المالية

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والاوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والارصدة الدائنة الاخرى.

المستوى الاول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات المالية.

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

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

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩			
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
١٠٤,٦٩٠	-	-	١٠٤,٦٩٠
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
١٠٤,٦٩٠	-	-	١٠٤,٦٩٠
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨			
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
١٥١,٦٢٠	-	-	١٥١,٦٢٠
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
١٥١,٦٢٠	-	-	١٥١,٦٢٠

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

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 ٢٠١٨. إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وخسائر متراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأس مال 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 عن ما يلي:

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر الائتمان

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

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



شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩  
(بالدينار الأردني)

١٩- الأحداث اللاحقة

ان حدث انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) في مطلع عام ٢٠٢٠ وتفشيه في عدة مناطق جغرافية حول العالم مسببا اضطرابات للأنشطة الاقتصادية والأعمال. تعتقد الشركة ان هذا الحدث يعتبر من الأحداث الواقعة بعد فترة صدور قائمة المركز المالي والتي لا تتطلب تعديلات. في هذه المرحلة المبكرة من الحدث الذي يشهد تطورات مستمرة ومتسارعة قامت الشركة بتكوين فرق عمل لتقييم الآثار المتنوعة على أعمال الشركة داخل المملكة وخارجها، ولإجراء دراسة أولية بغرض مراجعة وتقييم المخاطر المحتملة والمتعلقة بسلسلة امدادات المواد الخام، والموارد البشرية، مستويات المخزون الحالية، وضمان استمرار تشغيل مرافق الإنتاج للشركة دون انقطاع. في هذه المرحلة، حيث فإنه يصعب عمليا تقديم اي تقدير حسابي للآثار المحتملة. ومع ذلك، وبالنظر لمستويات الإنتاج الموسمية في السابق للفترة ما قبل ١٥ آذار ٢٠٢٠، فإن الشركة لا تتوقع حدوث آثار جوهرية على عملياتها في المملكة والتي تمثل نسبة كبيرة من اجمالي عملياتها، وذلك في حال عودة الأمور الى طبيعتها خلال فترة زمنية معقولة.

ان الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة سيمتزمون في مراقبة الوضع في جميع المناطق الجغرافية التي تعمل فيها الشركة وتزويد اصحاب المصالح بالتطورات وفقا لما تتطلبه الأنظمة واللوائح. وفي حال حدوث اي تغييرات جوهرية في الظروف الحالية، سيتم تقديم افصاحات اضافية او اقرار التعديلات في القوائم المالية للشركة للفتترات اللاحقة خلال العام المالي ٢٠٢٠.

٢٠- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٢ نيسان ٢٠٢٠ وتمت الموافقة على نشرها.

٢١- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٨ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٩.

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AND CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S  
REPORT  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND CERTIFIED PUBLIC  
ACCOUNTANT'S REPORT**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**

---

<b>INDEX</b>	<b>PAGE</b>
Independent Certified Public Accountant's Report	1 – 4
Consolidated Statement of Financial Position	5
Consolidated Statement of Comprehensive Income	6
Consolidated Statement of Owners' Equity	7
Consolidated Statement of Cash Flows	8
Notes to the Consolidated Financial Statements	9 – 30

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

To the shareholders  
Shira Real Estate Development and Investments Company

### **Report on auditing the Financial Statements**

#### **Opinion**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Shira Real Estate Development and Investments Company (P.L.C), which comprise of the consolidated statement of financial position as of December 31, 2019, and the related consolidated statements of comprehensive income, consolidated Statement of owners' equity and consolidated statement of cash flows, for the year then ended, notes to the consolidated financial statements and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the statement of financial position of Shira Real Estate Development and Investments Company (P.L.C), as of December 31, 2019, and its financial performance and cash flows for the year then ended are in accordance with International Financial Reporting Standards.

#### **Basis for Opinion**

We conduct our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in Auditor's Responsibilities for the audit of the Financial Statements. We are independent from the Company in accordance with International Standard Board Code of Ethics for professional accountants ("the code") and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the code.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide basis for our audit opinion.

#### **Key audit matters**

Key audit matters, according to our professional judgment, are matters that had the significant importance in our auditing procedures that we performed to the financial statement. The basic auditing matters have been addressed in our auditing workflow to financial standards as we do not express separate opinions.

##### **Key auditing matters**

##### **Lands investments and Villas for sale**

In accordance with the International Financial Reporting Standards, the management has chosen to record land Investments and villas for Sale at cost. The company has to perform test of impairment for the land investments and villas for sale in the financial position, and any impairment losses will be calculated in accordance with the impairment policy, in which the management estimates the impairment through an evaluation expert (if any), and due to its significance, it is considered an important audit risk.

##### **Followed procedures within key audit matters**

##### **Lands investments and Villas for sale**

The audit procedures included examining the control procedures used in the verification of existence and completeness of lands and villas through land and villas registration certificates, in which there has been an impairment in 2015 according to the real estate experts, the impairment losses has been calculated in accordance with the impairment policy, and it was ascertained that there has been no decline in value after the impairment test of 2015 through evaluating the management assumptions, taking in consideration the available external information about impairment risk of lands investments and villas for sale, also we evaluated the sufficiency of the company disclosure about the important estimations including the impairment of lands investments and villas for sale.



Key auditing matters	Followed procedures within key audit matters
<p><b>Investment in Affiliated Company</b> In accordance with International Financial Reporting Standards, the investment in affiliated company is made at cost in the financial position, and then amended to include the company's share of profit or loss and other comprehensive income for the affiliated company and due to its significance, it is considered an important audit risk.</p>	<p><b>Investment in Affiliated Company</b> The audit procedures included examining the control procedures used in the verification of existence and completeness of investment in affiliated company, by matching them with Securities Depository Center certificate as of December 31, 2018, and it has been verified of the company's share of profit and other comprehensive income of the affiliated company through its audited financial statements and evaluating the management assumptions, taking in consideration the available external information about the recognition of investment in affiliated company, also we evaluated the sufficiency of the company disclosure about the important estimation including recognition of investment in affiliated company.</p>

Key audit matters	How our audit addressed the key audit matters
<p><b>Application of IFRS 16 leases</b> The Company adopted IFRS leases with effect from 1 January 2019, which resulted in changes to the accounting policies. The company has elected not to restate comparative information in accordance with the transitional provisions contained within IFRS 16.</p> <p>The impact of IFRS 16 is a change in accounting policy for operating leases. This change in accounting policy results in right-of-use assets and lease liabilities being recognized in the statement of financial position. The incremental borrowing rate ("IBR") method has been applied where the implicit rate in a lease is not readily determinable.</p> <p>The adoption of IFRS 16 has resulted in changes to processes, systems and controls.</p> <p>Because of the number of judgments which have been applied and the estimates made in determining the impact of IFRS 16, this area is considered as a key audit matter.</p> <p>The transitional impact of IFRS 16 has been disclosed in note 3 to the financial statements.</p>	<p>We obtained an understanding of the company adoption of IFRS 16 and identified the internal controls including entity level controls adopted by the company for the accounting, processes and systems under the new accounting standard.</p> <p>We assessed the design and implementation of controls pertaining to the application of IFRS 16. We assessed the appropriateness of the discount rates applied in determining lease liabilities with input from our internal specialists.</p> <p>We verified the accuracy of the ending lease data by agreeing a representative sample of leases to original contract or other supporting information and checked the integrity and mechanical accuracy of the IFRS 16 calculations for each lease sampled through recalculation of the expected IFRS 16 adjustment.</p> <p>We considered the completeness of the lease data by testing the reconciliation of the company lease liability to operating lease commitments disclosed in the 2018 financial statements and by considering if we had knowledge of any other contacts which may contain a lease.</p> <p>We determined if the disclosures made in the consolidated financial statements pertaining to leases, including disclosures relating to the transition to IFRS16, were in compliance with IFRSs.</p>



**Other information**

The management is responsible for other information. Which includes other information reported in the annual report, but not included in the financial statements and our audit report on it.

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

Regarding our audit of the financial statements we are obliged to review these other information, and while that, we consider the compatibility of these information with their financial statements or with the knowledge that we gained through audit procedure or seems to contain significant errors. If we detected based on our audit, the existence of significant errors in the information, we are obliged to report this fact. Regarding this, we have nothing to report.

**Other Matter**

As disclosed in note (5), the land of the Jordan Valley Authority. It was registered by the name of one of the former members of the Board of directors. The former member of the Board of Directors addressed the Jordan Valley Authority regarding the transfer of ownership to the company, but the transfer was not approved, as the law of the Jordan Valley Authority prohibits the registration of land by the names of companies, but the names of individuals, the former CEO has signed an agreement that bind him to waive his rights to land for the benefit of the Company when the regulatory and legal impediment has been removed and, if it is sold shall be in favor of the Company.

**Management and individuals responsible of governance about the financial statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards. And for such internal control, management is determined to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, the Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a Going Concern, disclosing, as applicable, matters related to Going Concern and using the Going Concern basis of accounting. Unless the management either intend to liquidate the company or to cease operations or have no realistic alternative but to do so.

Individuals responsible of governance are responsible of supervising the preparation of financial statements.

**Certified public accountant responsibility**

Our objective is to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements are free from material misstatement, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decision of users taken on the basis of these Financial Statements.

**As part of an audit in accordance with The International Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:**

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Management.
- Conclude on the appropriateness of the Management's use of the Going Concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our Auditor's Report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated Financial Statements, including the disclosures, and whether the consolidated Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves Fair Presentation.

We communicated with audit committee, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

#### **Legal requirements report**

The Company maintains the appropriate accounting records, the accompanying consolidated financial statements and the consolidated financial statements in the report of the Board of Directors in accordance with the correct accounts records, and recommends that the General Assembly approve them.

Modern Accountants

Walid M. Taha  
License No.(703)

Amman-Jordan  
April 22, 2020

**Modern Accountants**



A member of  
**Nexia**  
International

الحاسبون العصريون



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

**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**AS OF DECEMBER 31, 2019**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINARS)

	Note	2019	2018
<b>ASSETS</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Property and equipments	4	9,654	37,863
Right use of assets		12,983	-
Villas for sale		242,509	515,697
Lands investments	5	9,175,190	9,155,971
Project under construction		44,000	44,000
Investment in affiliated company	6	6,942,788	7,147,516
<b>Total non-current assets</b>		<b>16,427,124</b>	<b>16,901,047</b>
<b>Current assets</b>			
Prepaid expenses and other receivables	7	9,117	12,204
Accounts receivable and checks under collection		846	2,053
Oak hills warehouse	8	8,088	34,773
Financial assets designated at fair value through comprehensive income		104,690	151,620
Cash and cash equivalents	9	367	328,087
<b>Total current assets</b>		<b>123,108</b>	<b>528,737</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>16,550,232</b>	<b>17,429,784</b>
<b>LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>			
<b>Owners' equity</b>			
Share capital	1	10,569,458	7,916,264
Statutory reserve	11	290,311	290,311
Voluntary reserve	11	6,111	6,111
Company's share from the fair value reserve of affiliated company		(62,736)	(406,363)
Accumulated losses	12	(1,126,453)	(336,461)
<b>Total owners' equity</b>		<b>9,676,691</b>	<b>7,469,862</b>
Conditional deposits	10	6,102,160	8,755,354
<b>liabilities</b>			
<b>Non Current liabilities</b>			
Long-term lease obligations		10,609	-
<b>Total Non Current liabilities</b>		<b>10,609</b>	<b>-</b>
<b>Current liabilities</b>			
Accrued expenses and other liabilities	13	107,599	18,669
Accounts payable		13,000	13,000
Margin finance paybles		637,235	575,238
Lease obligations		2,938	-
Bank over draft	14	-	597,661
<b>Total current liabilities</b>		<b>760,772</b>	<b>1,204,568</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>16,550,232</b>	<b>17,429,784</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements



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

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2019	2018
Sales		310,000	-
Cost of Sales		(254,168)	-
<b>Gross Profit</b>		<b>55,832</b>	<b>-</b>
General and administrative expenses	15	(138,870)	(181,609)
Financial charges		(26,639)	(46,897)
Margin finance expense		(61,731)	(53,187)
Company's share from net of owner equity for affiliated company		(484,186)	(52,969)
Unrealized loss from financial assets designated at fair value through comprehensive income		(46,930)	(35,488)
Credit interest revenue		8,521	14,355
Amortization of the right to use an assets		(3,246)	-
Benefits of the right use the asset		(1,551)	-
Loss of sale of investments in an associate company		(65,051)	-
Other Revenues and expenses		(26,141)	6,435
<b>Loss for the Year</b>		<b>(789,992)</b>	<b>(349,360)</b>
Other Comprehensive Income :		-	-
<b>Total comprehensive income transferred to retained earnings</b>		<b>(789,992)</b>	<b>(349,360)</b>
Changes in fair value reserve		343,627	9,605
<b>Total Comprehensive Income for the year</b>		<b>(446,365)</b>	<b>(339,755)</b>
<b>Loss per Share:</b>			
<b>Loss per Share JD/Share</b>		<b>(0,093)</b>	<b>(0,044)</b>
<b>Weighted Average of Outstanding Shares</b>		<b>8,526,862</b>	<b>9,524,234</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

**CONSOLIDATED STATEMENT OF OWNERS' EQUITY**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Share capital	Statutory reserve	Voluntary reserve	Company's share from the net fair value of affiliated company	Accumulated losses	Total
Balance at January 1, 2018	7,916,264	290,311	6,111	(415,968)	12,899	7,809,617
Comprehensive income for the year	-	-	-	9,605	(349,360)	(339,755)
Balance at December 31, 2018	7,916,264	290,311	6,111	(406,363)	(336,461)	7,469,862
Comprehensive income for the year	-	-	-	343,627	(789,992)	(446,365)
Capital increase	2,653,194	-	-	-	-	2,653,194
Balance at December 31, 2019	10,569,458	290,311	6,111	(62,736)	(1,126,453)	9,676,691

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

	2019	2018
<b>Operating Activities</b>		
Loss Income	(789,992)	(349,360)
Adjustments for Loss Before Income Tax:		
Depreciation	11,615	11,481
Unrealized losses from Financial assets designated at fair value through comprehensive income	46,930	35,488
Impairment of accounts receivables	-	2,002
Realized gains from Financial assets designated at fair value through other comprehensive income		-
Financial charges	28,190	46,897
(Loss) / Gain on sale of property and equipment	23,175	4,352
Changes in operating assets and liabilities :		
Accounts receivables and checks under collection	1,207	187,303
Villas for sale	273,188	(1,000)
Prepaid expenses and other receivables	3,087	(2,749)
Oak hills warehouse	26,685	450
Accounts payable	-	(25,000)
Accrued expenses and other liabilities	88,930	3,645
<b>Cash used in operating activities</b>	<b>(286,985)</b>	<b>(86,491)</b>
Finance charges paid	(28,190)	(46,897)
<b>Net cash used in operating activities</b>	<b>(315,175)</b>	<b>(133,388)</b>
<b>Investing Activities</b>		
Purchase of property and equipments	-	(3,200)
Proceeds from sale of property and equipment	(3,335)	12,401
Investment in affiliated company	548,355	15,916
Land investments	(19,219)	-
Financial assets designated at fair value through comprehensive income	-	(21,748)
<b>Net cash available from investing activities</b>	<b>525,801</b>	<b>3,369</b>
<b>Financing Activities</b>		
Bank overdraft	(597,661)	57,084
Right to use the assets	(16,229)	-
Margin finance payables	61,997	86,989
Lease obligations	13,547	-
<b>Net cash (used in)/ available from financing activities</b>	<b>(538,346)</b>	<b>144,073</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>	<b>(327,720)</b>	<b>14,054</b>
Cash and cash equivalents, January 1	328,087	314,033
<b>Cash and cash equivalents, December 31</b>	<b>367</b>	<b>328,087</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**1. ORGANIZATION AND ACTIVITY**

The company was established and registered as a limited liability company in the ministry of industry and trade for the companies controller on July 15, 2004 under no. (9017), the legal status of company has been transferred into public shareholding company and was registered under no. (417) on September 18, 2006.

The company's general assembly has approved at its unusual meeting on March 6, 2008 to reduce the subscribed and paid in capital from JD 20,000,000 to JD 6,000,000, in which the reduction amount is transferred to the account of "conditional deposits" for the benefit of the shareholders, based on the decision of the JSC Commissioners no. (2007/708) and (2008/27) which has been adopted on 12/13/2007 and 1/22/2008 respectively, so that act prohibit the disposition of the value of such deposits originally resulted from the evaluation of company's lands when the legal status of the company's has been transferred from (L.L.C) to (P.L.C), for the benefit of the shareholders as an increase in the capital when the related lands has been sold, and after the approval of the JSC.

Based on the unusual meeting of the general assembly that was held on April 21, 2011, it was decided to increase the company's declared and paid in capital by JD 3,300,000 through the distributing of the amount realized from sale of lands registered in the "conditional deposits" account by 55% as free shares for the shareholders of the company, and the JSC has approved on the increase on its letter no. 2/1/2003 on October 26, 2011, and as result the company's capital has become JD 9,300,000.

According to the unusual meeting of the general assembly that was held on March 22, 2014, it was decided to increase the company's declared and paid in capital by JD 2,281,342 through the distributing of the amount realized from sale of lands registered in the "conditional deposits" account by 24.5% as free shares for the shareholders of the company, the JSC has approved on registering the increasing shares to the capital in the amount of JD 1,944,646 in its meeting held on August 27, 2014, through capitalizing the amount of sold lands from the deposits account which ownership has been transferred and distributed as free shares to the shareholders of the company, each by their share in the capital, and postponement of the subscription of JD 336,696 for being deferred sales done by not fully collected checks, as a result the subscription will be effective when the payment is due and collected, the ministry of industry and trade has agreed on the increase of the declared capital by JD 2,281,342 and paid in capital by JD 1,944,646 in its letter no. M E /1/417/49221 dated at September 8, 2014, in which the legal procedures were completed for the control department at the ministry of industry and trade on September 8, 2014.

Based on the minutes of the Extraordinary General Assembly meeting held on April 16, 2017, it was decided to reduce the authorized and paid-up share capital of JD 3,328,382 by amortizing the entire balance of accumulated losses as of December 31, 2017. The Company's capital reduction procedures were completed by Securities Commission on June 18, 2017, accordingly the authorized capital amounting to JD 8,252,960 and the paid up capital amounting to JD 7,916,264 divided to 7,916,264 shares with a par value of JD 1 each.

The principal activity of the Company is to build and sell housing projects, purchasing lands and real estate for purpose of trading them.

The Company's headquarter is in Amman.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**2. APPLICATION OF NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRSS)**

**2.1 New and amended IFRS that are effective for the current year**

**- IFRS 16 "leases"**

IFRS (16) was issued in January 2016. The standard has led to the recognition of all leases in the statement of financial position, as the distinction between operating and financing leases has been removed. Under this standard, the asset (the-right-use the leased asset) and the financial liabilities are recognized for lease payments except for short-term leased contracts that are of low value. With regard to the accounting of lessors, there is no noticeable change to it.

The impact of the standard mainly on operating company leases accounting.

The standard is mandatory for financial years beginning on or after January 2019.

All contracts that are processed within this standard represent the company's sites and subsidiaries.

The fixed assets in the statement of financial position are amortized using the straight-line method over the expected period of time to use the asset and each asset separately.

Note that the lease contracts were previously classified as operating leasing contracts in accordance with Accounting Standard (17) and recorded as a rental expense for the income statement period.

As of January 1, 2019, the company had non-cancelable operating lease obligations for the amount of 21,165 JD .

The company has registered the right to use the leased assets at an amount of 16,229 JD, and the obligations of lease contracts in the amount of 16,229 JD have been recorded.

The effect on the income statement is to reduce the rental expense by 4,233 JD, and to increase the consumption and interest expense by 4,797 JD.

Leases are recognized as a right-of-use asset and the corresponding liability on the date that the leased asset is available for company use. Each lease payment is distributed between the obligation and the financing cost. The finance cost is charged to the profit or loss over the term of the lease in order to obtain a fixed periodic rate of interest due on the remaining balance of the liabilities for each period. Depreciation is calculated on the right-of-use assets over the useful life of the asset or the lease term, whichever is shorter by the straight-line-method.

Leased assets and liabilities are measured on present value basis. Leased assets include net present value of the present value of the following lease payments:

- Fixed payments (including fixed payments in substance), minus any lease incentives due.
- Variable lease payments based on the indicator or rate.
- The amounts expected to be paid by the tenant under the residual value guarantees.
- The price of the adopting of the purchase option in the event that the tenant is sure enough to say that this option is practiced.
- Payments for fines for termination of the lease, if the lease terms indicate that the tenant uses this option.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

Operating leases liabilities are measured in present value for the remaining leased payments. Lease payments are deducted using the interest rate included in the leases contracts. And if the rate cannot be determined, we use the borrowing rate for the lessee. It is the rate at the lessee to pay to borrow the money needed to obtain an asset of similar value in a similar economic environment with similar terms and conditions.

Right-of-use asset is measured in cost basis and include the following:

- The initial measurement amount of the rent obligation.
- Any leased payment paid on or before the start date of the contract, minus any rental incentives received.
- Any direct initial costs
- Any maintenance expense to return the original assets to his condition before the lease.

Payments related to short-term lease contracts and low-value assets are recognized on a straight-line basis as expenses in profit or loss. Short-term lease contracts are for 12 months or less.

The company has implemented the International Financial Reporting Standard No. (16) with a future effect as of January 1, 2019.

The effect of applying IFRS 16 as January 1, 2019 (increase / (decrease)) is as follows:

	<u>December 31, 2019</u>
<b>Statement of financial position</b>	
<b>Use Rights</b>	
The balance as of January 1, 2019	16,229
Impairment expense	<u>(3,246)</u>
<b>Balance as of December 31, 2019</b>	<u><b>12,983</b></u>
 <b>Liabilities</b>	
<b>Commitment to lease contracts</b>	
Balance as of January 1, 2019	16,229
Interest expense	1,551
Paid during the year	<u>(4,233)</u>
<b>Balance as of December 31, 2019</b>	<u><b>13,547</b></u>
 <b>Which of them</b>	
Current leases obligations	2,938
Non- Current lease obligations	<u>10,609</u>
	<u><b>13,547</b></u>

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

The effect on the income statement (increase / (decrease)) for the year ended December 31, 2019 is as follows:

	<u>December 31, 2019</u>
<b>Comprehensive income statement</b>	
Impairment expense entry	3,246
Interest expense Entry	1,551
Reduce lease Expense	<u>(4,233)</u>
<b>The effect of adopting the standard</b>	<u>564</u>

**2 – 2 NEW AND AMENDED IFRSS IN ISSUE BUT NOT YET EFFECTIVE AND EARLY ADOPTED:-**

The Company has not applied the following new and revised IFRSs that have been issued but are not yet effective.

<u>New Standards</u>	<u>Effective for annual periods beginning on or after</u>
Amendments to IFRS 3 Business Combinations	January 1, 2020
Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements	January 1, 2020
Amendments to IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors	January 1, 2020
Amendments to IFRS 7 Financial Instruments : Disclosures	January 1, 2020
Amendments to IFRS 9 Financial Instruments	January 1, 2020
Amendments to IFRS 10 Consolidated Financial Statements	Effective date deferred indefinitely
Amendments to IFRS 28 Investment in Associates and Joint Ventures	Effective date deferred indefinitely

Management anticipates that these new standards, interpretations and amendments will be adopted in the Company's financial statements as and when they are applicable and adoption of these new standards, interpretations and amendments, may have no material impact on the financial statement of the Company in the period of initial application.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

The preparation of the consolidated financial statements in accordance with International Accounting Standard.

**The Basics of preparation**

These consolidated financial statements , were presented in Jordanian Dinar as the majority of transactions recorded in Jordanian Dinar.

The financial statements have been prepared on the historical cost basis , However financial assets and financial liabilities are stated at fair value. The following is a summary of significant accounting policies applied by the company as follows :

**Basis of preparation**

The consolidated financial statements are presented in Jordanian Dinar (JD) as this is the currency in which the majority of the Company's transactions are recorded.

The consolidated financial statements have been prepared on historical cost principle, However financial assets and financial liabilities are stated at fair value. The following is a summary of significant accounting policies applied by the Company:

**Basis of Consolidation Financial Statements**

The Consolidated Financial Statements incorporate the financial statements of Shira Real Estate Development and Investments Company (Public Shareholding Company) and the subsidiaries controlled by the Company.

Control is achieved where the Company:

- Ability to exert power over the investee.
- Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee.
- Ability to exert power over the investee to affect the amount of the investor's returns.

The Company reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control described in the accounting policy for subsidiaries above.

When the Company has less than a majority of the voting, The Company shall have control over the investee when the voting rights sufficient to give it the ability to direct relevant activities of the investee individually.

When The Company reassesses whether or not it controls an investee, it consider all the relevant facts and circumstances which includes:

- Size of the holding relative to the size and dispersion of other vote holders
- Potential voting rights, others vote-holders, and Other parties
- Other contractual rights
- Any additional facts and circumstances may indicate that the company has, or does not have, the current ability to direct the activities related to the time needed to make decisions, including how to vote at previous shareholders' meetings.



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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

The consolidation process begins when the company's achieve control on the investee enterprise (subsidiary), while that process stops when the company's loses control of the investee (subsidiary). In particular Income and expenses of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated income statement, and the consolidated comprehensive income statement from the effective date of acquisition and up to the effective date of which it loses control of a subsidiary company.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies.

All intergroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Company are eliminated in full on consolidation.

The consolidated financial statements as of December 31, 2019 includes the financial statements of the following subsidiaries:

Name of subsidiary	Place of registration	Registration year	Ownership percentage	The main activity
Majorca for Tourism and Agricultural Investments (Ltd)	Hashemite Kingdom of Jordan	2018	100%	Investments in tourism and agricultural projects

**Equity instruments at FVTOCI**

Investments in equity instruments at FVTOCI are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, they are measured at fair value with gains and losses arising from changes in fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in the cumulative changes in fair value of securities reserve. The cumulative changes or loss will not be reclassified investments. But reclassified to retained earnings. The Company has designated all instruments that are not held for trading as at FVTOCI.

Dividends on these investments in equity instruments are recognized in profit or loss when the Company right to receive the dividends is established, unless the dividends clearly represent a recovery of a part of the cost of the investments. Other net gains and losses are recognized in OCI and are never reclassified to profit or loss.

**Debt instruments at amortized cost or at FVTOCI**

The Company assesses the classification and measurement of the cash flow characteristics of the contractual asset and the Company's business model for managing the asset. For an asset to be classified and measured at amortized cost or at FVTOCI, its contractual terms should give rise to cash flows that are solely represent payments of principal and interest on the principal outstanding (SPPI).

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

At initial recognition of a financial asset, the Company determines whether newly recognized financial assets are part of an existing business model or whether they reflect the commencement of a new business model. The Company reassesses its business models each reporting period to determine whether the business models have changed since the preceding period. For the current and prior reporting period the Company has not identified a change in its business models.

When a debt instrument measured at FVTOCI is derecognized, the cumulative gain or loss previously recognized in OCI is reclassified from equity to profit or loss. In contrast, for an equity investment designated as measured at FVTOCI, the cumulative gain/loss previously recognized in OCI is not subsequently reclassified to profit or loss but transferred within equity. Debt instruments that are subsequently measured at amortized cost or FVTOCI are subject to impairment.

**Financial assets at FVTPL**

Financial assets at FVTPL are:

- (i) assets with contractual cash flows that are not SPPI ; or and
- (ii) assets that are held in a business model other than held to collect contractual cash flows or held to collect and sell; or
- (iii) assets designated at FVTPL using the fair value option.

These assets are measured at fair value, with any gains / losses arising on re-measurement recognized in profit or loss.

**Fair value option:** A financial instrument with a reliably measurable fair value can be designated as FVTPL (the fair value option) on its initial recognition even if the financial instrument was not acquired or incurred principally for the purpose of selling or repurchasing. The fair value option can be used for financial assets if it eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise from measuring assets or liabilities, or recognizing related gains and losses on a different basis (an "accounting mismatch").

**Reclassifications**

If the business model under which the Company holds financial assets changes, the financial assets affected are reclassified. The classification and measurement requirements related to the new category apply prospectively from the first day of the first reporting period following the change in business model that results in reclassifying the Company's financial assets. During the current financial year and previous accounting period, there was no change in the business model under which the Company holds financial assets and therefore no reclassifications were made.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Impairment**

IFRS 9 replaces the "incurred loss" model in IAS 39 with an expected credit loss model (ECLs). The Company recognizes loss allowance for expected credit losses on the following financial instruments that are not measured at FVTPL

- Cash and bank balances;
- Trade and other receivables;
- Due from related party.

With the exception of purchased or originated credit impaired (POCI) financial assets (which are considered separately below), ECLs are required to be measured through a loss allowance at an amount equal to:

- 12 Month ECL, i.e. lifetime ECL that results from those default events on the financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date (referred to as stage1); or
- Full lifetime ECL, i.e. Lifetime ECL that results from all possible default events over the life of the financial instruments, (referred to as stage2 and stage3).

A loss allowance for full lifetime ECLs is required for a financial instrument if the credit risk on that financial instrument has increased significantly since initial recognition. For all other financial instruments, ECLs are measured at an amount equal to the 12-month ECL.

The Company has elected to measure loss allowances of cash and bank balances, Trade and other receivables, and due from a related party at an amount equal to life time ECLs.

ECLs are probability-weighted estimate of the present value of credit losses. These are measured as the present value of the difference between the cash flow to the Company under the contract and the cash flows that the Company expects to receive arising from weighting of multiple future economic scenarios. Discounted at the asset's EIR.

Loss allowance for financial investments measured at amortized costs are deducted from gross carrying amount of assets. For debt securities at FVTOCI, the loss allowance is recognized in the OCI, instead of reducing the carrying amount of the asset.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Company considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue costs or effort. This includes both quantitative and qualitative including forward-looking information.

For certain categories of financial assets, assets that are assessed not to be impaired individually are, in addition, assessed for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Company's past experience of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

Impairment losses related to cash and bank balances, trade and other receivables and due from a related party, are presented separately in the statement of income and other comprehensive income

The Company considers a debt security to have low credit risk when its credit risk rating is equivalent to the globally understood definition of the grade of the investment

Measurement of ECL.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

The Company employs statistical models for ECL calculations. ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. For measuring ECL under IFRS 9, the key input would be the term structure of the following variables.

- Probability of default (PD);
- Loss given default (LGD); and
- Exposure at default (EAD).

These parameters will be derived from our internally developed statistical models and other historical data. They will be adjusted to reflect forward – looking information.

**Credit-impaired financial assets**

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial assets have occurred. Credit-impaired financial assets are referred to stage 3 assets. At each reporting date, the Company assesses whether financial assets carried at amortized costs and debt securities at FVTOCI at credit-impaired. A financial asset is credit impaired when one or more events that have a detrimental impact in the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

**DE-recognition of financial assets**

The Company de-recognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Company neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Company recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Company retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Company continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

On DE recognition of a financial asset measured at amortized cost or measured at FVTPL, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss.

On DE recognition of a financial asset that is classified as FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the cumulative changes in fair value of securities reserve is not reclassified to profit or loss, but its reclassified to retained earnings.

**Presentation of allowance for ECL are presented in the financial information**

**Loss allowances for ECL are presented in the financial information as follows:**

For financial assets measured at amortized cost (loans and advances, cash and bank balances): as a deduction from the gross carrying amount of the assets.

for debt instruments measured at FVTOCI no loss allowance is recognized in the consolidated statement of financial position as the carrying amount is at fair value. However, the less allowance is included as part of the revaluation amount in re-evaluation reserve and recognized in other comprehensive income.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Revenue recognition**

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" outlines a single comprehensive model of accounting for revenue arising from contracts with customers and supersedes current revenue recognition guidance found across several standards and Interpretation within IFRSs. It establishes a new five-step model that will apply to revenue arising from contracts with customers.

**Step 1: identify the contract with customer:** A contract is defined as an agreement between two or more parties that creates enforceable rights and obligations and sets out the criteria for each of those rights and obligations.

**Step 2: Identify the performance obligations in the contract:** performance obligation in a contract is a promise to transfer a good or service to the customer

**Step 3: Determine the transaction price** Transaction price is the amount of consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for transferring the goods and services to a customer excluding amount collected on behalf of third parties.

**Step 4: Allocate the transaction price to the performance obligations in the contract:** For a contract that has more than one performance obligation the Company will allocate the transaction price to each performance obligation in an amount that depicts the consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for satisfying each performance obligation.

**Step 5: Recognize revenues as and when the entity satisfies the performance obligation**  
The Company recognizes revenue over time if any one of the following criteria is met:

The customer simultaneously receives and consumes the benefits provided by the Company performance as The Company performs.

**The Company performance creates or enhances an asset that the customer controls as the asset is created or enhanced or**

The Company performance does not create an asset with an alternative use to the Company and the entity has an enforceable right to payment for performance obligation completed to date.

The Company allocates the transaction price to the performance obligations in a contract based on the input method which requires the revenue recognition on the basis of the Company efforts or inputs to the satisfaction of the performance obligations. The Company estimates the total costs to complete the projects in order to determine amount of revenue to be recognized.

**Impact of changes in accounting policies due to adoption of new standards (continued)**

**Revenue recognition (continued)**

When the Company satisfies a performance obligation by delivering the promised goods and services, it creates a contract asset based on the amount of consideration earned by the performance. Where the amount of consideration received from the customer exceeds the amount of revenue recognized this gives rise to a contract liability

Revenue is measured at the fair value of consideration received or receivable, taking into account the contractually agreed terms of payment. The Company assesses its revenue arrangements against specific criteria to determine if it is acting as a principal or agent and has concluded that it is acting as a principal all of its revenue arrangements.

Revenue is recognized in the consolidated financial statements to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue and costs, if and when applicable, can be measured reliably.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Critical accounting judgments and key sources of estimation uncertainty**

The preparation of consolidated financial statements requires management to make judgments estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expense. Actual results may differ from these estimates.

In preparing these consolidated financial statements, the significant judgments made by management in applying the Company accounting policies and the key sources of estimation uncertainty were the same as those that applied to the audited annual financial consolidated statements.

**Critical judgments in applying the Company's accounting policies in respect of IFRS 9**

Business model assessment: Classification and measurement of financial assets depends on the results of the SPPI and the business model test. The Company determines the business model at a level that reflects how Company's of financial assets were managed together to achieve a particular business objective. This assessment includes judgments reflecting all relevant evidence including how the performance of the assets is evaluated and their performance measured, the risks that affect the performance of the assets and how these are managed and how the managers of the assets are compensated. Monitoring is part of the Company's continuous assessment of whether the business model for which the remaining financial assets are held continues to be appropriate and if it is not appropriate whether there has been a change in business model and so a prospective change to the classification of those assets.

**Significant increase of credit risk**

ECLs are measured as an allowance equal to 12-month ECL for stage 1 assets, or lifetime ECL assets for stage 2 or stage 3 assets. An asset moves to stage 2 when its credit risk has increased significantly since initial recognition. IFRS 9 does not define what constitutes a significant increase in credit risk. In assessing whether the credit risk of an asset has significantly increased the Company takes into account qualitative and quantitative reasonable and supportable forward looking information.

**Establishing Company's of assets with similar credit risk characteristics**

When ECLs are measured on a collective basis, the financial instruments are Company collected on the basis of shared risk characteristics (e.g., instrument type, credit risk grade, collateral type, date of initial recognition, remaining term to maturity, industry, geographic location of the borrower, etc.). The Company monitors the appropriateness of the credit risk characteristics on an ongoing basis to assess whether they continue to be similar. This is required in order to ensure that should credit risk characteristics change there is appropriate re-segmentation of the assets. This may result in new portfolios being created or assets moving to an existing portfolio that better reflects the similar credit risk characteristics of that Company of assets. Re-segmentation of portfolios and movement between portfolios is more common when there is a significant increase in credit risk (or when that significant increase reverses) and so assets move from 12-month to lifetime ECLs, or vice versa, but it can also occur within portfolios that continue to be measured on the same basis of 12-month or lifetime ECLs but the amount of the ECLs changes because the credit risk of the portfolios differ.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Models and assumptions used**

The Company uses various models and assumptions in measuring fair value of financial assets as well as in estimating ECL. Judgment is applied in identifying the most appropriate model for each type of asset, as well as for determining the assumptions used in these models, including assumptions that relate to key drivers of credit risk.

**Key sources of estimation uncertainty in respect of IFRS 9**

The following are key estimations that the management has used in the process of applying the Company's accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in consolidated financial statements.

Establishing the number and relative weightings of forward-looking scenarios for each type of product /market determining the forward looking information relevant to each scenario: When measuring ECL the Company uses reasonable and supportable forward looking information, which is based on assumptions for the future movement of different economic drivers and how these drivers will affect each other.

**Probability of Default**

PD constitutes a key input in measuring ECL. PD is an estimate of the likelihood of Default likelihood of default over a given time horizon, the calculation of which includes historical data, assumptions and expectations of future conditions.

**Loss Given to Default**

LGD is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, taking into account cash flows from collateral and integral credit enhancements.

**Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalent include cash, demand deposits, and highly liquid investments with original maturities of three months or less.

**The warehouse**

Inventories in the warehouse are valued at cost or net realizable value, whichever is lower, and cost is determined on the basis of the weighted average method.

**Revenues**

revenues is earned through the sale of villas and lands when the sale agreement is signed from the buyer.

**Accounts Receivables**

Accounts receivable are stated at original amount less a provision for any uncollectable amounts. An estimate for impairment of account receivable is made when there is a subjective evidence that the collection of the full amount is no longer probable.

**Accounts Payable and Accrued Liabilities**

Accounts payable are stated at the obligation amounts for received services and goods, whether billed by the suppliers or not.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Projects Under Constructions**

all the assets under construction that the entity is spending until they are ready to operate, and until the completion all the expenses are classified in the financial position as projects under construction, and when completed all the expenses are capitalized and transferred to the fixed assets.

**Expenses**

Expenses are recognized in the statement of income in accordance with their nature, consisting mainly of salaries, wages, depreciation and rentals. Other expenses are classified and reported as other administrative and operating expenses.

**Property and Equipments**

Property and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and any impairment in value. Depreciation is calculated on a straight-line basis except power plant and equipment and machinery (melting furnace) depreciation is calculated on production capacity basis, the depreciation percentage for the assets as follows:

	<u>Annual depreciation rate</u>
Furniture and offices and decors	10%
Equipments and machinery	15%
Office equipments	10%
Computers and Communications	20%
Tools	10%
Billboards	15%
Vehicles	15%
Softwares and websites	20%

Useful lives and the depreciation method are reviewed periodically to make sure that the method and depreciation period appropriate with the expected economic benefits of property and equipment.

Impairment test is performed to the value of the property and equipment that appears in the Statement of Financial Position when any events or changes in circumstances shows that this value is non-recoverable.

In case of any indication to the impairment value, Impairment losses are calculated according to the policy of the low value of the assets.

At any subsequent exclusion of property and equipment, the value of gains or losses resulting recognized, this represents the difference between the net proceeds of exclusion and the value of the property and equipment that appears in the Statement of Financial Position, Gross Profit and loss.

**Lands investments**

Lands investments are stated at cost (In accordance with IAS 40) the standard has given the company the choice of recording its investments at cost or at fair value, on the condition that there is no impediment to determine reliably the exact value of the investments, and the management has chosen to record the investments at cost.



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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Investment in affiliated company**

An affiliate is a company in which the "company" has a significant influence over it and it is not a subsidiary or a joint venture. The fundamental effect is the ability to contribute to the financial and operating decisions of the investee, not the joint control or control of these policies.

The result of the assets, liabilities of the affiliated companies or joint ventures is shown by using the equity method except when the investment is classified as held for sale, in this case it will be calculated in accordance with IFRS no. (5), non-current assets held for sale and discontinued operations. According to the equity method the investment in affiliated company or joint venture is initially recognized in the financial position at cost and adjusted subsequently to recognize the company's share of profit or loss and other comprehensive income for the affiliated company.

**Segment report**

The business sector represents a collection of assets and operation engaged together in providing product or services subjected to risks and returns that are different from those of other business sectors, which are measured according to the reports that are used by the executive director and the main decision – makers in the Company.

Geographical segment is associated in providing products in particular economic environment subject to risks and returns that are differed from those for sectors to work in economic environment.

**Offsetting**

Financial assets and financial liabilities are offset, and the net amount is reflected in the statement of financial position only when there are legal rights to offset the recognized amounts, and when intends to settle them on a net basis, or assets are realized and liabilities settled simultaneously.

**Income tax**

The Company is subject to the Income Tax Law for the year and its subsequent amendments and the regulations issued by the Income Tax Department in the Hashemite Kingdom of Jordan and provided on accrual basis, Income Tax is computed based on adjusted net income. According to International Accounting Standard number (12), the company may have deferred taxable assets resulting from the differences between the accounting value and tax value of the assets and liabilities related to the provisions, these assets are not shown in the financial statements since it's immaterial.

**Foreign currency translation**

Foreign currency transaction are translated into Jordanian Dinars at the rates of exchange prevailing at the time of the transactions. Monetary assests and liabilities denominated in foreign currencies at the financial position are translated at the exchange rates prevailing at that date. Gains and losses from settlement and translation of foreign currency transactions are be included in the comprehensive income statement.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**4. PROPERTY AND EQUIPMENT**

	January 1	Additions	Disposals	December 31
<b>Cost:</b>				
Furniture and offices and decors	10,231	-	-	10,231
Equipments and machinery	8,707	-	-	8,707
Office equipments	33,373	-	-	33,373
Computers and Communications	32,891	-	-	32,891
Tools	349	-	-	349
Billboards	420	-	-	420
Vehicles	25,755	-	(25,755)	-
Softwares and websites	4,503	-	(1,350)	3,153
<b>Total cost</b>	<b>116,229</b>	<b>-</b>	<b>(27,105)</b>	<b>89,124</b>
<b>Depreciation:</b>				
Furniture and offices and decors	3,917	3,237	-	7,154
Equipments and machinery	8,705	-	-	8,705
Office equipments	25,800	2,168	-	27,968
Computers and Communications	30,658	1,106	-	31,764
Tools	345	-	-	345
Billboards	419	-	-	419
Vehicles	3,308	957	(7,265)	-
Softwares and websites	2,214	901	-	3,115
<b>Total depreciation</b>	<b>78,366</b>	<b>8,369</b>	<b>(7,265)</b>	<b>79,470</b>
<b>Net book value January 1</b>	<b>37,863</b>			
<b>Net book value December 31</b>				<b>9,654</b>

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**5. LANDS INVESTMENTS**

The details of lands investments are as follow:

1- Fuhais - Hsalon east land Plot No. (353) and an area of 8,296 m<sup>2</sup> and is located to the south-west of the suburb of Paradise, where the disposition of it is prohibited for a period of five years from the date of May 19, 2011.

2- Fuhais - Haslon east land Plot No. (264) and an area of 10,368 m<sup>2</sup> and is located to the south-west of the suburb of Paradise.

3- Wadi Al-Sir - Al-Kursi land consist of six plots which are numbered (1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697) with a total area of 13,441 m<sup>2</sup>.

4- Naour Zboud and Sail Hussban land plot no. (232) and area of 141,495 m<sup>2</sup>, according to the certified experts the market value of the land is less than the book value by JD 95,506, which led to a provision of the amount during 2015, the land was mortgaged for exchange of bank facilities from Al-Etihad Bank.

5- The land of Jordan Vally Authority plot no. (95) and an area of 41,980 m<sup>2</sup>, located at Al-Ghor / Dead Sea. It is registered in the name of one of the former members of board of directors. The former member of the board of directors has addressed jordan vally authority regarding the transfer of ownership to the company, but according to the memorandum of the jordan vally authority dated March 24, 2011 the law of the jordan vally authority prohibit the act of registering the lands ownership to companies just individuals only. On April 21, 2016 the former member of the board of directors surrendered the ownership of the land to the former CEO and the current CEO and on the same date a declaration has been made by the former CEO to waive his share of ownership to the company when the regularity and legal impediment demise.

According to the certified experts the market value of the jordan vally authority is less than the book value by JD 268,164, which led to a provision of the amount during 2015.

6- Naour Al-Mashqar land plot no. (3) located at Al-Mashqar village, which is a common land where the company's share amounting to 2,575 share out of 4,944, equivalent to 122,487 m<sup>2</sup> out of the total area which equal to 23,175 m<sup>2</sup> as this is outside of the organization.

According to the certified experts the market value of the Naour Al-Mashqar land is less than the book value by JD 316,758, which led to a provision of the amount during 2015.

7- Oak hills project land plot no. (21) and an area of 799 m<sup>2</sup> located at bilal area.

- Of the lands investments mentioned above the amount of JD 5,709,484 represent lands in exchange of conditional deposits (note- 11)

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**6. INVESTMENT IN AFFILIATED COMPANY**

During 2016, 4,146,600 shares were owned by the company which is approximately 10.4% of Al-Deera for Investment and Real Estate Development shares, and through 2017 the company increased its shares to 4,725,546 share to increase its ownership percentage to 11.9%, and through 2018 the company increased again its shares to 4,775,396 share which represent approximately the same ownership percentage, due to the significant influence and management control over the investment and the existing of joint board members, in conclude the ownership of the company and the joint board members of Al-Deera for Investment and Real Estate Development represent approximately 49% of its shares, and according to the IAS no. (28) this investment considered investment in affiliated company, the details of this investment is as follow:

	2019	2018
Cost of the investment beginning of the period	7,147,516	7,153,827
Additions	(64,169)	37,053
Cost of investment	7,083,347	7,190,880
Increase in Company's share of net owner equity of Al-Deera for Investment and Real Estate Development	(140,559)	(43,364)
	6,942,788	7,147,516

**7. PREPAID EXPENSES AND OTHER RECEIVABLES**

	2019	2018
Prepaid expenses	1,114	4,096
Due from income tax	997	1,355
Refundable deposits	636	636
Employees receivable	198	1,000
Other receivables	6,172	5,117
	9,117	12,204

**8. OAK HILLS PROJECT WAREHOUSE**

	2019	2018
Oak hills project warehouse tools and supplies	-	26,685
Oak hills project warehouse air condition units	8,088	8,088
	8,088	34,773

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**9. CASH AND CASH EQUIVALENT**

	2019	2018
Cash on hands	-	400
Cash on banks	367	1,261
Deposit in exchange for facilities	-	326,426
	<u>367</u>	<u>328,087</u>

**10. CONDITIONAL DEPOSITS**

As indicated in note no. (1) this item represent the lands owned by the company and they are conditional upon being transferred to the owner equity after the approval of the JSC when they are sold, detailed as follow:

	2019	2018
Beginning balance of unsold lands	6,102,160	6,102,160
Less: lands sold during the year	-	-
Ending balance of unsold lands	<u>6,102,160</u>	<u>6,102,160</u>

Balance of sold lands not transferred to capital	-	2,653,194
	<u>6,102,160</u>	<u>8,755,354</u>

\* The detail of this item is as follow:

	2019	2018
Lands on which villas are built - note (5)	392,676	392,676
Lands investments - note (6)	5,709,484	5,709,484
	<u>6,102,160</u>	<u>6,102,160</u>

**11. RESERVS**

**Statutory reserve**

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

**Voluntary reserve**

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

**12. DIVIDENDS**

	2019	2018
Accumulated losses	(1,126,453)	(336,461)
Less: Unrealized Retained Earnings	-	-
(Accumulated losses) / Realized Retained Earnings	(1,126,453)	(336,461)
Less: negative Fair value reserve	(62,736)	(406,363)
Dividends	-	-

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**13. ACCRUED EXPENSES AND OTHER LIABILITIES**

	2018	2017
Accrued expenses	93,221	12,904
Shareholders deposits	142	142
Due to income tax	3,293	325
Due to social security	6,478	833
Subcontractors	4,465	4,465
	<u>107,599</u>	<u>18,669</u>

**15. BANK OVERDRAFT**

During 2016 the company obtained bank facilities from Al-EtiHAD Bank in the form of overdraft amounting to JD 600,000 with interest rate of 9,25% , commission 0, 5%, against cash deposits and first class mortgage.

**16. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	2019	2018
Salaries ,wages and related other benefits	48,551	59,721
Government fees and subscriptions	21,108	13,997
Professional fees	16,500	12,423
Rent	1,017	31,558
Vehicles and transportations	27,111	28,744
Depreciations	8,369	11,481
Maintenace	1,759	5,987
Advertising	1,352	3,391
Rewards	3,400	-
Donations	-	5,000
Others	9,703	3,478
	<u>138,870</u>	<u>181,609</u>

**17. INCOME TAX**

The company ended its tax position with the Income and Sales Tax Department until the end of 2014. As of 2015, 2016, 2017 and 2018, the income return has been submitted and the financial statements have not been audited by the Income and Sales Tax Department until the date of issuance of the financial statements.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**18. LEGAL STATUS OF THE COMPANY**

**Summary of cases submitted by the company:**

There are no lawsuits raised by the Company as at December 31, 2019.

**Summary of cases submitted to the company:**

There are no lawsuits filed with the Company as at December 31, 2019.

**19. FINANCIAL INSTRUMENTS**

**The Fair Value**

The fair value of financial assets and financial liabilities. Financial assets include cash and cash equivalents and checks under collection and receivables, securities, and include accounts payable, credit facilities and loans and credits and other financial liabilities.

First level: the market prices stated in active markets for the same financial instruments.

Level II: assessment methods depend on the input affect the fair value and can be observed directly or indirectly in the market.

Level III: valuation techniques based on inputs affect the fair value cannot be observed directly or indirectly in the market.

<u>December 31, 2019</u>	<u>level one</u>	<u>Second Level</u>	<u>third level</u>	<u>Total</u>
Financial assets designated at fair value through statement of comprehensive income	104,690	-	-	104,690
	104,690	-	-	104,690
<u>December 31, 2018</u>	<u>level one</u>	<u>Second Level</u>	<u>third level</u>	<u>Total</u>
Financial assets designated at fair value through statement of comprehensive income	151,620	-	-	151,620
	151,620	-	-	151,620

The value set out in the third level reflect the cost of buying these assets rather than its fair value due to the lack of an active market for them, this is the opinion of Directors that the purchase cost is the most convenient way to measure the fair value of these assets and that there was no impairment.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Management of share capital risks**

The Company manages its capital to make sure that the Company will continue when it is take the highest return by the best limit for debts and owner's equity balances. The Company's strategy doesn't change from 2018.

Structuring of Company's capital debts and the owner's equity in the Company which includes share capital, statutory reserve, and retained earnings as it listed in the changes in owners equity statement.

**The debt ratio**

The board of directors is reviewing the share capital structure periodically. As a part of this reviewing, the board of directors consider the cost of share capital and the risks that is related in each faction from capital and debt factions. The Company's capital structure includes debts from the borrowing. The Company doesn't determine the highest limit of the debt ratio and it doesn't expect increase in the debt ratio.

**The management of the financial risks**

The Company's activities might be exposed mainly to the followed financial risks:

**Management of the foreign currencies risks**

The company maybe exposed to significant risks related with the foreign currencies changing, especially with regard to the procurement of iron albelt by (EUR) where the effective mangement for this exposed.

**Credit risk management**

The credit risks represent in one part of the financial instruments contracts has not obligated to pay the contractual obligations and cause of that the Company is exposing financial losses, However, there are no any contracts with any other parts so the Company doesn't expose to different types of the credit risks, The significant credit exposed for any parts or group of parts that have a similar specification have been disclosed in note No.8. The Company classified the parts which have similar specifications as a related parties. Except the amounts which are related in the cash money. The credit risks that are resulting from the cash money are specific because the parts that are dealing with it are local banks have good reputations and have been controlled from control parties.

The amounts had listed in the financial statements data represents the highest credit risk expose to the trade accounts receivable and to the cash and cash equivalent.



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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**20. SUBSEQUENT EVENTS**

The existence of novel corona virus (COVID -19) was confirmed in early 2020 and has spread across multiple geographies, causing disruptions to businesses and economic activity. The Company considers this outbreak to be a non-adjusting post balance sheet event. At this early stage when situation is rapidly evolving; the Company has already mobilized a task force to assess the possible impact on its business. The initial study encompasses reviewing the potential risks around continued uninterrupted functioning of sales facilities. It is not practicable to provide a quantitative estimate of the potential impact at this stage. The Company does not foresee major impact on its operations issued on operation result before March 15, 2020, if the situation is normalized within a reasonable time period. The management and those charged with governance will continue to monitor the situation and accordingly update stakeholders as per the regulatory requirements. Any changes in circumstances may require enhanced disclosures or recognition of adjustments in the financial statements of the Company for the subsequent periods.

**21. APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The consolidated financial statements were approved by the Board of Directors and authorized for issuance on April 22, 2020 .

**22. COMPARATIVE FIGURES**

Certain figures for 2018 have been reclassified to conform the presentation in the current period.