

شركة الشرايح للتطوير العقاري والاستثمارات  
المساهمة العامة المحدودة

14

التقرير السنوي الرابع عشر  
لعام 2020

ص.ب 2721 عمان 11821  
المملكة الأردنية الهاشمية  
هاتف: 5545555 فاكس: 5545010  
بريد الكتروني: info@shira-inv.com  
[www.shira-inv.com](http://www.shira-inv.com)



صاحب الجلالة الهاشمية  
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم





صاحب السمو الملكي ولي العهد  
الامير الحسين بن عبدالله الثاني

## مجلس الإدارة

- السادة شركة انتاركتيكا للتجارة العامة  
ويمثلها السيد محمد احمد محمد العلاوي  
رئيس المجلس
- السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع  
نائب الرئيس
- السادة شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية  
ويمثلها السيد احمد سليمان حمود الخالد  
عضواً
- السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن  
عضواً
- السادة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري  
ويمثلها  
عضواً
- السيد ياسين محمد حمد خليفات لغاية 2020/6/19
- الانسة رانيه خالد موسى حماد من 2020/7/19

- مدققوا الحسابات: السادة المحاسبون العصريون.
- المستشار القانوني: السادة محمود النعيمات وخالد الخوالدة.

# بسم الله الرحمن الرحيم

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

يشرفني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة وباسم إدارتها التنفيذية وموظفيها، وإن انتهر هذه الفرصة لأشكركم على ثقافتكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي الرابع عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في 31 كانون الأول 2020 مرفقا بها تقرير مدقق الحسابات المستقل.

حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين:

يسعدني أن نستعرض وإياكم أهم الأحداث والإنجازات التي مرت بها الشركة خلال العام الماضي (2020) حيث قامت الشركة بالنشاطات التالية:

- 1- توقيع اتفاقية ثلاثية الاطراف بين كل من: (شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات) و (شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) و (شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن وشركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري) وذلك بتاريخ 2020/12/7، وهي عبارة عن عملية تنازل/ استبدال عن عقارات مقابل اسهم ستؤدي الى رفع نسبة تملك شركة الشراع في راس مال شركة الديرة ليصبح (40.188%) تقريبا بدلا من (12.063%) وهو ما سيعود بالمصلحة والمنفعة العامة على شركة الشراع، ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ بنود هذه الاتفاقية بتاريخ 2021/3/31.
- 2- بيع قطعة الارض رقم (221) حوض ام عبهرة رقم (16) قرية بلال من اراضي غرب عمان.
- 3- الاستمرار في تسويق مشروع تلال البلوط حيث تم حتى نهاية عام (2020) بيع (22) فيلا وباقي فيلا واحدة.
- 4- إدارة محفظة الأراضي عن طريق تقديم المخططات اللازمة من أجل التطوير والإفراز لدى الجهات الرسمية للحصول على الموافقات الرسمية وفي نفس الوقت تقوم الشركة بتسويق عدد من قطع الأراضي الأخرى لأغراض البيع.
- 5- الاستمرار في تسويق مشروع حصولون الشرقي (مشروع تجاري وسكني وترفيهي).

السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير بخطى ثابتة لا سيما وأن وضع الشركة من أفضل الأوضاع المالية للشركات العقارية في الأردن ونأمل الشركة بعون الله تعالى ودعمكم أن تحقق خلال عام (2021) نقلة نوعية في عملها تمكنها من تحقيق نتائج أفضل لمصلحة المساهمين.

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

راجين من الله النجاح والتوفيق  
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة  
محمد احمد العلوي





مشروع تلال البلوط – منطقة بدر الجديدة



## تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2020 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي الرابع عشر.

حضرات السادة والسيدات المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يتشرف مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي الرابع عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2020 المتضمن القوائم المالية لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام (2021).

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

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي.
- إقامة وإنشاء المشاريع الإسكانية من فلل وعمارات وغيرها من المشاريع العقارية.
- تملك العقارات بمختلف أنواعها وتطويرها وتنميتها والاتجار بها قبل أو بعد تطويرها.
- شراء وبيع واستئجار وتأجير الأراضي واستغلالها وتطويرها للأغراض التي تحقق غايات الشركة.
- استثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية.

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان في منطقة تلاع العلي - شارع المدينة المنورة - مجمع نور التجاري بناية رقم (269) ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة موظف واحد.

ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (16,112,570) دينار كما في 31 كانون الأول 2020.

ثانياً: أ- الشركات التابعة:

الشركة	المشاريع التي تملكها	النشاط الرئيسي	رأس المال المدفوع دينار	نسبة التملك	العنوان	عدد الموظفين
مايوركيا للاستثمارات السياحية والزراعية ذ.م.م	-	إستثمارات سياحية وزراعية	15,000	100%	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة مجمع نور التجاري 269 ص.ب 2721 عمان 11821 الأردن هاتف 5545555 فاكس 5545010	-

ب- الشركات الحليفة:

الشركة	المشاريع التي تملكها	النشاط الرئيسي	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع دينار	نسبة التملك	العنوان	عدد الموظفين
شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	مشروع فلل الرحمانية بنسبة تملك 49% مشروع شقق الشميساني مشروع شقق الإطلالة مشروع برج الديرة مشروع نادي ديونز بنسبة تملك 76%	إستثمارات عقارية	40,000,000	12.06%	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	92

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها: السيد محمد أحمد العلوي	رئيس مجلس الإدارة	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	<ul style="list-style-type: none"> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة حديد الاردن م.ع.م.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة الائتلاف الاردني لصناعة الحديد والصلب م.خ.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة برج الديرة م.خ.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة الإطلالة م.خ.</li> <li>- رئيس و/أو عضو هيئة مديرين عدة شركات ذ.م.م.</li> <li>- الرئيس التنفيذي شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفس.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات.</li> <li>- عضو اللجنة التنفيذية لشركة البحر الميت للإستثمارات السياحية والعقارية (المالكة لقصر الملك حسين للمؤتمرات).</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية (نادي ديونز).</li> <li>- رئيس هيئة المديرين لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديري شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة البسفور مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي.</li> <li>- مدير عام شركة البداد القابضة.</li> <li>- مدير عام شركة إعمار للتطوير العقاري والاستثمار العقاري.</li> <li>- مدير الإستثمارات والمدير التنفيذي في شركة جنرال مديترانتان الاردنية للإستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق لوريال.</li> </ul>
السيد طارق حمدي الطباع	نائب رئيس مجلس الإدارة	1965	بكالوريوس إدارة أعمال	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نائب رئيس مجلس الإدارة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس الإدارة شركة حديد الاردن.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات.</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الإطلالة للإستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة التانم للإستثمار والتطور العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للإستثمار والتطوير العقاري.</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديرين شركة الزنيق للاستثمار والتطوير العقاري</li> <li>- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</li> <li>- عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الاردن وغرفة تجارة عمان.</li> <li>- عضو مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس.</li> <li>- عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوربيين (JEBA).</li> <li>- عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء.</li> <li>- عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وأمانة عمان الكبرى.</li> <li>- عضو مؤسس في الغرفة الفتية العالمية (JCI).</li> <li>- رئيس مجموعة دراجو الاردن.</li> <li>- عضو مجلس إدارة كلية العلوم – الجامعة الاردنية (2010-2011).</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2001-2006).</li> <li>- عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004).</li> <li>- عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل.</li> <li>- مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء – المملكة الأردنية الهاشمية.</li> <li>- عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته / مؤسسة المواصفات والمقاييس لعام (2014).</li> <li>- عضو لجنة التوأمة ما بين أمانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013).</li> <li>- مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات (2003-2004).</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مدير عام شركة الكويت واسيا القابضة (2014/4- حتى الآن).</li> <li>- مدير عام شركة سينار كابيتال للاستشارات الاقتصادية (2010/8 – 2014/4).</li> <li>- مساعد مدير عام شركة المال للاستثمار (2008/1 – 2010/8).</li> <li>- مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1).</li> </ul>	<p>بكالوريوس علوم حاسوب/ هندسة ادارة معلوماتية 1994</p> <p>دبلوم ادارة اعمال</p>	1966	عضو	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان الخالد
<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن.</li> <li>- الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن.</li> <li>- مدير تطوير الأعمال – شركة العون المتطورة للمقاولات.</li> <li>- نائب المدير العام – شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة اليرموك للتأمين.</li> <li>- مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي.</li> <li>- مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية.</li> <li>- مدير مبيعات المعدات الثقيلة/ شركة عبر العالم – مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير.</li> </ul>	<p>دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية</p> <p>دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات</p>	1981	عضو	السيد معتز غالب أبو الحسن
<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن م.ع.م.</li> <li>- عضو مجلس ادارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ.</li> <li>- مستشار مالي وإداري - شركة الديرة.</li> <li>- مدير التدقيق الداخلي – شركة الديرة.</li> <li>- أمين سر مجلس إدارة شركة الديرة م.ع.م.</li> <li>- أمين سر مجلس الإدارة/ المستشار المالي والإداري – شركة حديد الاردن م.ع.م.</li> <li>- أمين سر مجلس الإدارة/ المستشار المالي والإداري – شركة سبا لسكب المعادن م.ع.م.</li> <li>- أمين سر مجلس إدارة كل من شركة لؤلؤة الديرة وشركة روابي الديرة وشركة برج الديرة وشركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري</li> </ul>	<p>بكالوريوس محاسبة 1980</p>	1957	عضو	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ومثلها: السيد ياسين محمد خليفات لغاية 2020/6/19

<p>- عضو هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م.</p> <p>- عضو هيئة مديرين عدة شركات ذ.م.م.</p> <p>- مصفي شركة حديد الاردن للصناعات الهندسية ذ.م.م.</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م.</p> <p>- امين سر هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</p> <p>- أمين سر مجلس إدارة شركة غرانادا للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- مدير محافظ استثمارية في سوق عمان المالي - شركة التعاون العربي.</p> <p>- الخبرات التالية في شركة الاسمنت الأردنية (لأفارج الاردنية ) من 1982 إلى 2002:</p> <p>مدير الدائرة الإدارية.</p> <p>مدير دائرة الدراسات.</p> <p>مدير دائرة التدقيق الداخلي.</p> <p>مدير دائرة الإدارة العامة.</p> <p>مساعد مدير التدقيق الداخلي.</p> <p>رئيس قسم التدقيق المالي والإداري.</p> <p>رئيس قسم محاسبة البنوك والقروض والكفالات.</p> <p>رئيس قسم محاسبة الصرف.</p> <p>رئيس اللجنة الإدارية لحوافز ترك الخدمة.</p> <p>رئيس لجنة صندوق الاسكان.</p> <p>مأمور تقدير ضريبة الدخل 1981- 1982.</p>				
<p>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية.</p> <p>- وسيط مالي رئيسي - سوق عمان المالي / مجموعة العربي للاستثمار (البنك العربي ).</p> <p>- وسيط مالي رئيسي - سوق عمان المالي / شركة الموارد والوساطة المالية ( البنك الاستثماري).</p>	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية 2004	1982	الانسة رائيه خالد موسى من 2020/7/19	

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

#	الاسم	المنصب	تاريخ الميلاد	المؤهل العلمي	الخبرات
1	السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي	1970	بكالوريوس / محاسبة 1992 ماجستير / محاسبة 1997	<p>- رئيس قسم المحاسبة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- مدير مالي شركة الفرح للرعاية الصحية (جويكو).</p> <p>- رئيس قسم الميزانية والتكاليف الشركة الأردنية لإنتاج الأدوية ( JPM ).</p> <p>- مدير مالي شركة الفيصل للنقل البري/ الإمارات العربية.</p> <p>- المدير المالي مجموعة آل طاهر/ شركة رضوى للدواجن السعودية.</p> <p>- محاسب مكتب البخيت للضرائب والاستشارات المالية.</p>
2	السيدة ايمان خليل يوسف	امين سر المجلس	1970	دبلوم / محاسبة 1993	<p>- عضو هيئة مديرين شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- امين سر مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- امين سر هيئة مديرين شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية.</p> <p>- مديرة مكتب الرئيس التنفيذي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</p>

- سكرتيرة تنفيذية ومسؤول فريق الصيانة/ شركة محمد العباسي.				
- سكرتيرة تنفيذية/ شركة المها السريع للتخليص.				
- سكرتيرة المدير العام/ شركة الهمشري لقطع غيار السيارات.				
- سكرتيرة/ محلات سهيل عيسى مراد.				

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

الرقم	الاسم	2019		2020	
		نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2020/12/31
1	م. محمد يوسف صالح الطراونة	48.63 %	5,140,249	34.832 %	3,681,630
2	شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري	10.77 %	1,138,335	3.586 %	379,040
3	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	7.73 %	817,648	12.623 %	1,334,188
4	شركة أولاد سليمان حمود الخالد للتجارة والمقاولات- هيثم الخالد وشركاه	5.06 %	535,341	5.064 %	535,341

#### خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

يعاني القطاع العقاري من ركود ونقص في السيولة وزيادة في عروض المكاتب والشقق والفلل مما أدى إلى وقوع بعض الشركات العقارية في أزمات مالية زاد من صعوبتها تشدد البنوك في فتح تسهيلات جديدة للشركات العقارية والمستثمرين إلا أن الخبراء يعتقدون أن الأمور تتجه نحو الانفراج التدريجي. علماً أن شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات تحتفظ بمحفظة عقارية جيدة ولديها عدد من الأراضي في أهم المواقع في مدينة عمان وخارجها، ويجري حالياً العمل على تسويق مشروع فيلات تلال البلوط في منطقة بدر الجديدة والعمل على تطوير بعض قطع أراضيها وتسويق مشروع حصون الشرقي (مشروع تجاري وسكني وترفيهي).

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

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

أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى 150 م<sup>2</sup> من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن 150 م<sup>2</sup> ولغاية 180 م<sup>2</sup> تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن 180 م<sup>2</sup> فإن كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل حتى 2018/12/31 وقرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/12/11 تجديد الاعفاء حتى 2019/12/31، كما قرر مجلس الوزراء تمديد العمل في الاعفاء اعلاه حتى 2020/12/31، ويقتصر الاعفاء على المواطنين الأردني ولمرة واحدة فقط كما قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 2017/12/28 إعفاء الأشخاص غير الأردنيين والمعنويين من الغرامات المنصوص عليها في المادة (13) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة (2006) حتى 2018/12/31، كما قرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/5/14 تمديد فترة الاعفاء لمدة (5) سنوات اعتباراً من 2018/12/31.

ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

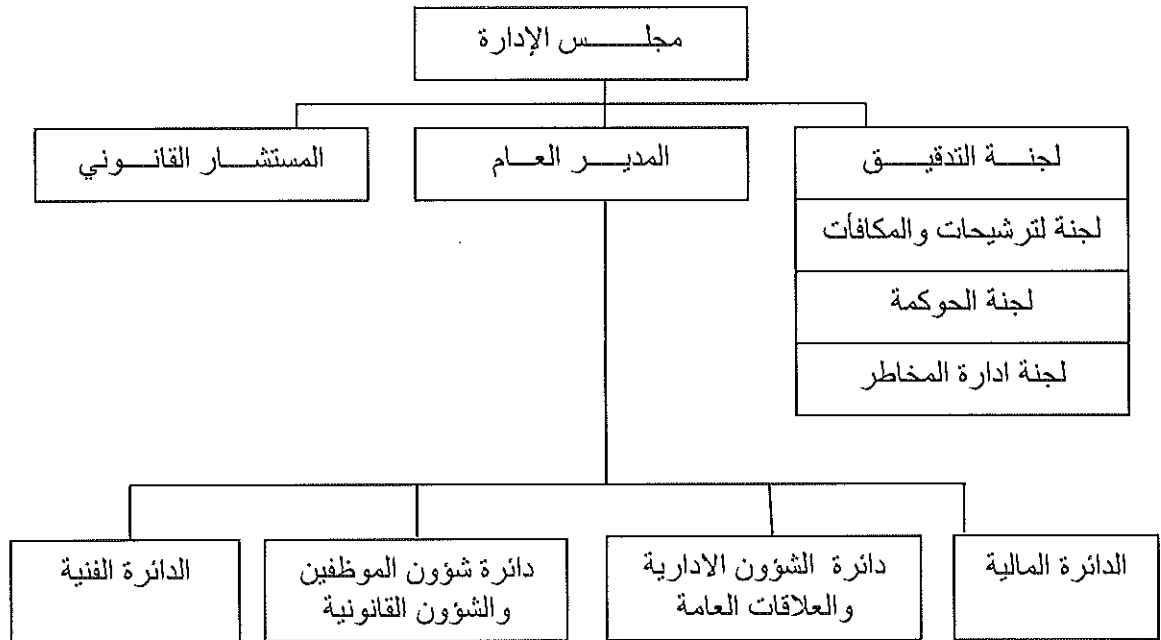


ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى (150) م<sup>2</sup> من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن (150) م<sup>2</sup> ولغاية (180) م<sup>2</sup> تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن 180 م<sup>2</sup> فان كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل حتى تاريخ 2018/12/31 وقرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/12/11 تجديد الاعفاء حتى 2019/12/31، كما قرر مجلس الوزراء تمديد العمل في الاعفاء اعلاه حتى 2020/12/31، ويقتصر الاعفاء على المواطن الاردني ولمرة واحدة فقط كما قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 2017/12/28 إعفاء الأشخاص غير الاردنيين والمعنويين من الغرامات المنصوص عليها في المادة (13) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة (2006) حتى 2018/12/31، كما قرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/5/14 تمديد فترة الاعفاء لمدة (5) سنوات اعتباراً من 2018/12/31.

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

تاسعاً: أ- الهيكل التنظيمي لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات.



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

الرقم	المؤهل العلمي	العدد
1	ماجستير	1
	المجموع	1

ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:  
يتم إرسال موظفي الشركة في دورات تدريبية حسب طبيعة عمل كلاً منهم.

## عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

### • المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، وتؤثر أسعار الأراضي وأسعار مواد البناء سلباً أو إيجاباً على الاستثمار في هذا القطاع كما أن معدلات المربحة ومعدلات النمو السكاني وتغير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وتنظيم المناطق لها أثر كبير، وقد مر السوق العقاري في المملكة بمراحل من القوة والضعف ومما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة ورغم أن قطاع العقار في الأردن يعاني حالياً من تباطؤ بسبب الأزمة المالية العالمية وتداعياتها وأثار جائحة كورونا إلا أن الخبراء يتوقعون أن تتحسن الأمور في المستقبل إن شاء الله.

### • المخاطر الطبيعية

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، ورغم وقوع الأردن بالقرب من حفرة الانهدام إلا أنه لم تحدث فيه زلازل عنيفة، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة 1994 وبقوة (5 درجات / رختر) كما حصلت بعض الهزات الضعيفة بعد ذلك ولم تخلف أية خسائر تذكر ولا يتوفر للشركة أية دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

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

- 1- توقيع اتفاقية ثلاثية الاطراف بين كل من: (شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات) و (شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) و (شركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن وشركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري) وذلك بتاريخ 2020/12/7، وهي عبارة عن عملية تنازل/ استبدال عن عقارات مقابل اسهم ستؤدي الى رفع نسبة تملك شركة الشراع في راس مال شركة الديرة ليصبح (40.188%) تقريباً بدلاً من (12.063%) وهو ما سيعود بالمصلحة والمنفعة العامة على شركة الشراع، ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ بنود هذه الاتفاقية بتاريخ 2021/3/31.
- 2- بيع قطعة الأرض رقم (221) حوض ام عبهرة رقم (16) قرية بلال من اراضي غرب عمان.
- 3- الاستمرار في تسويق مشروع تلأل البلوط حيث تم حتى نهاية عام (2020) بيع (22) فيلا وباقي فيلا واحدة.
- 4- إدارة محفظة الأراضي عن طريق تقديم المخططات اللازمة من أجل التطوير والإفراز لدى الجهات الرسمية للحصول على الموافقات الرسمية وفي نفس الوقت تقوم الشركة بتسويق عدد من قطع الأراضي الأخرى لأغراض البيع.
- 5- الاستمرار في تسويق مشروع حصولون الشرقي (مشروع تجاري وسكني وترفيهي).

## الثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

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

## الثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة بالدينار:

البـيـان	2020	2019	2018	2017	2016
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل	(409,744)	(446,365)	(339,755)	14,332	2,868,533
الأرباح الموزعة	—	00	0	0	0
صافي حقوق المساهمين	9,266,947	9,676,691	7,469,862	7,809,617	7,840,060
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0.82	0.72	0.94	1.24	0.750

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

المؤشرات	2019	2020
العائد على الاستثمار %	%(0.048)	%(0.025)
العائد إلى حقوق المساهمين %	%(0.082)	%(0.043)
العائد إلى رأس المال المدفوع %	%(0.075)	%(0.038)
نسبة التداول	0.162	0.124
نسبة السيولة السريعة	0.150	0.114
نسبة المديونية لحقوق الملكية	0.012	0.088
نسبة النقدية للمطلوبات المتداولة	0.048	0.020

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- 1- الانتهاء من تنفيذ بنود الاتفاقية الثلاثية الموقعة بتاريخ 2020/12/7 بين كل من: (شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات) و (شركة الديرة للتطوير العقاري والاستثمارات) و (شركة بيت التمويل الكويتي/الاردن وشركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري).
- 2- الاستمرار في تسويق مشروع تلال البلوط.
- 3- البحث عن فرص استثمارية جديدة.
- 4- تنويع المحفظة الاستثمارية للشركة.

السادس عشر: أتعاب التدقيق:

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة السادة المحاسبون العصريون مبلغ (6500) دينار.

السابع عشر:

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

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2019/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2019/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2020/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2020/12/31
1	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها: السيد محمد احمد العلوي	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	817,648	—	1,334,188	—
2	السيد طارق حمدي الطباع	نائب رئيس المجلس	الأردنية	—	52,846	—	52,846
3	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان الخالد	عضو	الكويتية	535,341	—	535,341	—
4	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ويمثلها: السيد ياسين محمد خليفات لغاية 2020/6/19 الانسة رانية خالد حماد من 2020/7/19	عضو	الأردنية	1,138,335	—	379,040	—
5	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو	الأردنية	—	1,340	—	1,340

ب- اسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الإدارة:

\*لايوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة.



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

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة	
				2020/12/31	2019/12/31
1	السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي	أردني	-	-
2	السيدة ايمان خليل ابو جعب	امين سر المجلس	أردني	-	-

\* لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

ج- عدد الاوراق المالية المملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة و اقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية مقارنة مع عام (2019):

\* لا يوجد اوراق مالية مملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة و اقارب اشخاص الادارة العليا التنفيذية مقارنة مع عام (2019).

\* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية مقارنة مع عام (2019).

الثامن عشر:

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

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	أتعاب واجور	مكافأة	الإجمالي
1	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها: السيد محمد احمد علاوي	الرئيس	5400	—	—	5400
2	السيد طارق حمدي الطباع	نائب الرئيس	5400	—	—	5400
3	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان الخالد	عضو	5400	—	—	5400
4	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ومثلها: السيد ياسين محمد خليفات لغاية 2020/6/19 - الانسة رانيه خالد حماد من 2020/7/19	عضو	2835.750 2294.25	—	—	2835.750 2294.25
5	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو	5400	—	—	5400
المجموع			26,730	—	—	26,730

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

الرقم	الإسم	المنصب	الرواتب	بدل مواصلات وهاتف	مكافآت	المجموع
1	السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي	15,600	—	—	15,600
2	السيدة ايمان خليل ابو جعب	امين سر المجلس	—	—	2000	2000
المجموع			15,600	—	2000	17,600

\*منصب المدير العام شاغر منذ 2016/5/9.

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

أ- التبرعات النقدية:  
لا يوجد تبرعات نقدية.

ب- التبرعات العينية :  
لا يوجد تبرعات عينية.

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

- لا يوجد عقود مع الشركات التابعة والحليفة.
- لا يوجد عقود مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

الحادي والعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي:  
تأخذ الشركة بالإعتبار البيئة في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها وإستعمال كل ما هو رفيق بالبيئة في مشاريعها الإستثمارية.

### توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
- 2- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 2020/12/31 والخطة المستقبلية للشركة وإقرارها.
- 3- تلاوة ومناقشة تقرير مدققي الحسابات حول القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات للسنة المنتهية في 2020/12/31.
- 4- المصادقة على القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات للسنة المنتهية في 2020/12/31 وإقرارها وإبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
- 5- انتخاب مجلس إدارة جديد ولمدة أربعة سنوات قادمة وذلك عملاً بأحكام المادة (132/ب) من قانون الشركات النافذ المفعول.
- 6- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2021) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 7- أي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة على جدول الأعمال بموافقة ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم، أملين أن يكون عام (2021) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

### مجلس الإدارة

## الإقرارات

1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو  
ممثل شركة الخزامى للاستثمارات  
العقارية والمالية  
احمد سليمان حمود الخالد



عضو  
معتز غالب محمد البين أبو الحسن



عضو  
ممثل شركة الديرة للاستثمار والتطوير  
العقاري (م.ع.م).  
رائيه خالد موسى حماد



رئيس مجلس الادارة  
ممثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة  
محمد احمد محمد العلاوي



نائب رئيس مجلس الادارة  
طارق حمدي "محمد صبري" الطباع

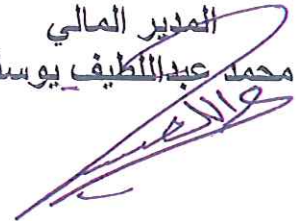


3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2020).

رئيس مجلس الادارة  
محمد احمد محمد العلاوي



المدير المالي  
محمد عبداللطيف يوسف





## تقرير حوكمة الشركات

### مقدمة:

يسرنا ان نعرض عليكم تقرير حوكمة الشركات والذي يلخص المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق تعليمات وقواعد حوكمة الشركات وفقاً لاحكام المادة (17) من تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة (2017) الصادرة عن هيئة الاوراق المالية.

أ- المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة.

### تشكيل مجلس الادارة:

- أ- يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مكون من خمسة اعضاء حسب نظام الشركة، يتم انتخابهم بأسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة.
- ب- اغلبية اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء غير التنفيذيين.
- ج- بلغ عدد اعضاء مجلس الادارة المستقلين (3) اعضاء من اصل (5) اعضاء.
- د- يتولى مجلس الادارة مهام ادارة الشركة لمدة اربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه.
- ذ- يمثل مجلس الادارة اشخاصا طبيعيين لتمثيلة طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو اخر يمثلته خلال مدة المجلس.
- ر- يمثل مجلس الادارة كافة المساهمين ويبذل العناية المهنية اللازمة في ادارة الشركة ويعمل بكل نزاهة وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة واهدافها وغاياتها.
- ز- لا يتم الجمع بين منصب رئيس مجلس الادارة واي منصب تنفيذي اخر في الشركة ولا يشغل احد اقرباء رئيس مجلس الادارة منصب مدير عام الشركة.
- س- يتمتع عضو مجلس الادارة بقدر كاف من الخبرة والمعرفة بالامور الادارية وملما بالتشريعات ذات العلاقة بحقوق وواجبات مجلس الادارة.
- ش- سيتم التحاق مجلس الادارة بدورات تدريبية حول اسس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- ص- لا تقدم الشركة قرضا نقديا من اي نوع لرئيس مجلس الادارة او اي من اعضائه او لاي من اقربائهم.
- ض- تقوم الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لاعضاء مجلس الادارة لتمكنهم من القيام بعملهم والالمام بكافة الجوانب المتعلقة بالشركة.
- ط- يحق لمجلس الادارة الاستعانة باي مستشار خارجي على نفقة الشركة بعد موافقة اعضاء مجلس الادارة وتجنب المصالح الشخصية.

### مهام ومسؤوليات مجلس الادارة:

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

### سياسية الافصاح:

تقوم الشركة بالافصاح حسب تعليمات هيئة الاوراق المالية.

### سياسية تجنب تعارض المصالح:

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

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

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد طارق حمدي الطباع	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية	حالية	غير تنفيذي	مستقل
السيد معتز غالب ابو الحسن	حالية	غير تنفيذي	مستقل

ج- اسماء ممثلي اعضاء مجلس الادارة الاعتباريين وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل:

اسم العضو	اسم الممثل	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	السيد محمد احمد العلاوي	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	- السيد ياسين محمد خليفات لغاية 2020/6/19 - الانسة رانية خالد حماد من 2020/7/19	سابقة حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية	السيد احمد سليمان الخالد	حالية	غير تنفيذي	مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المنصب
السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي
السيدة ايمان خليل ابو جعب	امين سر مجلس الادارة

هـ - جميع عضويات مجلس الادارة التي يشغلها عضو مجلس الادارة في الشركات المساهمة العامة:

الاسم	عضويات مجالس الادارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت
الشركة	المنصب
السيد محمد احمد العلاوي	رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن
السيد طارق حمدي الطباع	نائب رئيس مجلس الادارة شركة حديد الاردن
	رئيس مجلس الادارة اعتبارا من 2020/6/10 شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:

السيدة ايمان خليل ابو جعب.

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة:

- 1- لجنة التدقيق.
- 2- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- 3- لجنة الحوكمة.
- 4- لجنة ادارة المخاطر.

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

الاسم	الصفة	المؤهلات العلمية	الخبرات
السيد طارق حمدي الطباع	رئيس اللجنة	بكالوريوس إدارة أعمال 1988	- امين صندوق غرفة تجارة عمان 2007 – 2011. - امين صندوق غرفة تجارة الاردن 2007 – 2011. - رئيس اللجنة المالية – مسجد الطباع.
السيد احمد سليمان الخالد	عضو	بكالوريوس علوم حاسوب تخصص هندسة ادارة معلوماتية دبلوم /ادارة اعمال	- مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1).
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضو	دبلوم إدارة أعمال وتنظيم الأعمال التجارية 2009	- نائب مدير عام / شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - مدير تطوير الأعمال / شركة العون المتطورة للمقاولات. - مساعد المدير العام للعمليات/ شركة رم للغازات الصناعية. - رئيس لجنة الادارة/ شركة حديد الاردن - الرئيس التنفيذي/ شركة حديد الاردن

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

1- لجنة الترشيحات والمكافآت:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
السيد ياسين محمد خليفات لغاية 2020/6/19 الانسة رانيه خالد حماد من 2020/7/29	عضواً

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
السيد ياسين محمد خليفات لغاية 2020/6/19 الانسة رانيه خالد حماد من 2020/7/29	عضواً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
السيد محمد عبداللطيف يوسف/ المدير المالي	عضواً



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

#### 1- لجنة التدقيق:

عدد اجتماعات اللجنة خلال السنة بلغ (4) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول 2020/4/22	الاجتماع الثاني 2020/7/29	الاجتماع الثالث 2020/8/4	الاجتماع الرابع 2020/10/27
		حضور	حضور	حضور	حضور
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً	√	√	√	√
السيد معتز غالب ابو الحسن	عضوا	√	√	√	√
السيد احمد سليمان الخالد	عضواً	√	√	√	√

2- لجنة الترشيحات والمكافآت: لم تعقد اللجنة اي اجتماع.

3- لجنة الحوكمة: اجتماع واحد وقد تغيب السيد معتز ابو الحسن بعذر عن الاجتماع.

4- لجنة ادارة المخاطر: لم تعقد اللجنة اي اجتماع.

ك- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة (4) اجتماعات.

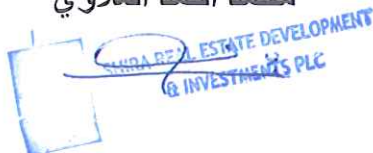
#### ل- اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:

بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة (2) اجتماعين وفيما يلي كشف الحضور:

الرقم	العضو	جلسة رقم 1 2020/9/1		جلسة رقم 2 2020/10/11		المجموع	
		حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب
1	شركة انثاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها: السيد محمد احمد العلوي	√		√		2	—
2	السيد طارق حمدي الطباع	√		√		2	—
3	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان الخالد	√		√		2	—
4	السيد معتز غالب ابو الحسن	√		√		2	—
5	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ومثلها: - السيد ياسين محمد خليفات لغاية 2020/6/19 - الانسة رانيه خالد حماد من 2020/7/19	√		√		2	—

رئيس مجلس الادارة

محمد احمد العلوي



شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

فهرس	صفحة
تقرير المحاسب القانوني المستقل	١ - ٤
قائمة المركز المالي الموحدة	٥ - ٦
قائمة الدخل الشامل الموحدة	٧
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	٨
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٩ - ١٠
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	١١ - ٣٧



## 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 ٢٠٢٠، 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 ٢٠٢٠، 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 فترة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

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

#### امور التدقيق الاساسية

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

<p><b>وصفها لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر</b></p> <p><b>استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع</b></p> <p>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 الفصاحات الشركة حولها.</p> <p><b>استثمار في شركة حليفة</b></p> <p>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 ٢٠٢٠ 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 الفصاحات الشركة حولها.</p>	<p><b>امور التدقيق اساسية</b></p> <p><b>استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع</b></p> <p>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.</p> <p><b>استثمار في شركة حليفة</b></p> <p>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.</p>
--	---

#### معلومات اخرى

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

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

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

امر آخر

كما هو مبين في إيضاح رقم (٥) فإن أرض سلطة وادي الاردن 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 لأن قانون سلطة وادي الاردن يحظر تسجيل الاراضي بأسماء الشركات بل بأسماء افراد، هذا وقد قام العضو السابق بالتنازل لرئيس مجلس الادارة السابق ورئيس مجلس الادارة الحالي عن تلك القطعة، وتم الحصول على 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.

#### 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 لتمكّنها 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 الاشراف على اعداد 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 و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

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



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

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

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية 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)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٨ آذار ٢٠٢١

**Modern Accountants**



A member of  
**Nexia**  
International

المحاسبون العصريون

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

الموجودات	ايضاح	٢٠٢٠	٢٠١٩
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	٤	٣,٩٥٦	٩,٦٥٤
حق استخدام موجودات	٥	٩,٧٣٧	١٢,٩٨٣
ذات معدة للبيع		٢٤٢,٥٠٩	٢٤٢,٥٠٩
إستثمارات في أراضي	٦	٩,٠٨٢,١٦٤	٩,١٧٥,١٩٠
مشاريع تحت التنفيذ		٣١,٠٠٠	٤٤,٠٠٠
استثمار في شركة حليفة	٧	٦,٧٢٢,٩٤١	٦,٩٤٢,٧٨٨
مجموع الموجودات غير المتداولة		١٦,٠٩٢,٣٠٧	١٦,٤٢٧,١٢٤
موجودات متداولة			
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	٨	٩٢,٩٥٨	٩,٩٦٣
مستودع مشروع تلال البلوط	٩	٨,٠٨٨	٨,٠٨٨
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل		-	١٠٤,٦٩٠
نقد وما في حكمه		١٦٨	٣٦٧
مجموع الموجودات المتداولة		١٠١,٢١٤	١٢٣,١٠٨
مجموع الموجودات		١٦,١٩٣,٥٢١	١٦,٥٥٠,٢٣٢

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



شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)  
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

٢٠١٩	٢٠٢٠		
			حقوق الملكية و المطلوبات
			حقوق الملكية
١٠,٥٦٩,٤٥٨	١٠,٥٦٩,٤٥٨	١	رأس المال
٢٩٠,٣١١	٢٩٠,٣١١	١١	إحتياطي إجباري
٦,١١١	٦,١١١	١١	إحتياطي إختياري
(٦٢,٧٣٦)	(٧٢,٨٤٨)	١٢	حصة الشركة من احتياطي القيمة العادلة للشركة الحليفة
(١,١٢٦,٤٥٣)	(١,٥٢٥,٠٨٥)	١٢	خسائر متراكمة
٩,٦٧٦,٦٩١	٩,٢٦٦,٩٤٧		مجموع حقوق الملكية
٦,١٠٢,١٦٠	٦,١٠٢,١٦٠	١٠	أمانات معلقة على شرط
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
١٠,٦٠٩	٧,٦٧١	٥	التزامات عقود ايجار طويلة الاجل
١٠,٦٠٩	٧,٦٧١		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
١٢٠,٥٩٩	١٣٢,٤٥٨	١٣	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٦٣٧,٢٣٥	٦٨١,٣٤٧		ذمم تمويل على الهامش
٢,٩٣٨	٢,٩٣٨	٥	التزامات عقود ايجار
٧٦٠,٧٧٢	٨١٦,٧٤٣		مجموع المطلوبات المتداولة
١٦,٥٥٠,٢٣٢	١٦,١٩٣,٥٢١		مجموع حقوق الملكية و المطلوبات

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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 ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

٢٠١٩	٢٠٢٠	ايضاح	
٣١٠,٠٠٠	٩٦,٠٠٠		المبيعات
(٢٥٤,١٦٨)	(٩٣,٠٢٦)		تكلفة المبيعات
٥٥,٨٣٢	٢,٩٧٤		مجموع الربح
(١٣٨,٨٧٠)	(٩٣,١١٠)	١٤	مصاريف ادارية وعمومية
(٢٦,٦٣٩)	(٢٥)		مصاريف مالية
(٦١,٧٣١)	(٦٣,١٨٤)		مصاريف تمويل على الهامش
(٤٨٤,١٨٦)	(٢٠٨,٧٣٥)		حصة الشركة من صافي حقوق ملكية لشركة حليفة
			خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة
(٤٦,٩٣٠)	-		العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٨,٥٢١	-		ايرادات فوائد دائنة
(٣,٢٤٦)	(٣,٢٤٦)	٥	اطفاء حق استخدام موجودات
(١,٥٥١)	(١,٢٩٥)	٥	فوائد التزامات عقود ايجار
			خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة
(٦٥,٠٥١)	(٣٢,٠١١)		العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(٢٦,١٤١)	-		ايرادات ومصاريف اخرى
(٧٨٩,٩٩٢)	(٣٩٨,٦٣٢)		خسارة السنة
-	-		الدخل الشامل الاخر :
(٧٨٩,٩٩٢)	(٣٩٨,٦٣٢)		مجموع الدخل الشامل المحول الى الارباح المدورة
٣٤٣,٦٢٧	(١١,١١٢)		التغير في احتياطي القيمة العادلة لشركة حليفة
(٤٤٦,٣٦٥)	(٤٠٩,٧٤٤)		اجمالي الدخل الشامل للسنة
			خسارة السهم:
(٠,٠٩٣)	(٠,٠٣٨)		خسارة السهم دينار / سهم
٨,٥٢٦,٨٦٢	١٠,٥٦٩,٤٥٨		المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة الشراخ للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	حصصة الشركة من صافي القيمة العادلة لشركة خليفة	احتياطي اختياري	احتياطي إيجاري	رأس المال	
٧,٤٦٩,٨٦٢	(٣٣٦,٤٦١)	(٤٠٦,٣٦٣)	٦,١١١	٢٩٠,٣١١	٧,٩١٦,٢٦٤	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٩
(٤٤٦,٣٦٥)	(٧٨٩,٩٩٢)	٣٤٣,١٢٧	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
٢,٦٥٣,١٩٤	-	-	-	-	٢,٦٥٣,١٩٤	زيادة رأس المال
٩,٦٧٦,١٩١	(١,١٢٦,٤٥٣)	(١٢,٧٣٦)	٦,١١١	٢٩٠,٣١١	١٠,٥٦٩,٤٥٨	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(٤٠٩,٧٤٤)	(٣٩٨,٦٣٢)	(١١,١١٢)	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
٩,٢٦٦,٩٤٧	(١,٥٢٥,٠٨٥)	(٧٣,٨٤٨)	٦,١١١	٢٩٠,٣١١	١٠,٥٦٩,٤٥٨	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

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 ٢٠٢٠  
(بالدينار الاردني)

٢٠٢٠	٢٠١٩	
		الأنشطة التشغيلية
(٣٩٨,٦٣٢)	(٧٨٩,٩٩٢)	خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة :
٨,٩٤٤	١١,٦١٥	استهلاكات و إطفاءات
٢٠٨,٧٣٥	٤٨٤,١٨٦	حصة الشركة من صافي حقوق شركة حليفة
-	٤٦,٩٣٠	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,٣٢٠	٢٨,١٩٠	مصاريف مالية و فوائد التزامات عقود إيجار
-	٢٣,١٧٥	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
-	٢٧٣,١٨٨	تأجل معدة للبيع
(٨٢,٩٩٥)	٤,٢٩٤	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
-	٢٦,٦٨٥	مستودع مشروع تلال البلوط
١١,٨٥٩	٨٨,٩٣٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(٢٥٠,٧٦٩)	١٩٧,٢٠١	النقد المستخدم / المتوفر في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
-	(٣,٣٣٥)	المتحصل من الممتلكات والمعدات
-	٦٤,١٦٩	استثمار في شركة حليفة
٩٣,٠٢٦	(١٩,٢١٩)	إستثمار في أراضي
١٠٤,٦٩٠	-	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١٣,٠٠٠	-	مشاريع تحت التنفيذ
٢١٠,٧١٦	٤١,٦١٥	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يبيع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الاردني)

٢٠٢٠	٢٠١٩	
		الانشطة التمويلية
-	(٥٩٧,٦٦١)	بنك دائن
(١,٣٢٠)	(٢٨,١٩٠)	مصاريف مالية مدفوعة
-	(١٦,٢٢٩)	حق استخدام موجودات
٤٤,١١٢	٦١,٩٩٧	ذمم تمويل على الهامش
(٢,٩٣٨)	١٢,٥٤٧	الالتزامات حقد ايجار
٣٩,٨٥٤	(٥٦٦,٥٣٦)	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(١٩٩)	(٣٢٧,٧٢٠)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣٦٧	٣٢٨,٠٨٧	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١٦٨	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 والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(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 أصلاً عن تكبيل أراضي الشركة عند تحويل صفتها القانونية من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة حيث تتحقق لصالح المساهمين كزيادة في رأس المال عند بيع الأراضي ذات العلاقة ويعد 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 إلى 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 الأراضي المباعة غير المحولة إلى رأس المال في الامانات المعلقة على شرط كما ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وقد استكملت الاجراءات بتاريخ ٨ تشرين الأول ٢٠١٩، وبناءً على ذلك فقد أصبح رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع يبلغ ١٠,٥٦٩,٤٥٨ دينار أردني مقسم إلى ١٠,٥٦٩,٤٥٨ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

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

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

## ٢- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

٢-١ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي صدرت وتم تطبيقها من قبل الشركة  
هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات والتي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من ١ كانون الثاني  
٢٠٢٠:

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) 'اندماج الاعمال'

التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (١) 'عرض البيانات المالية'

التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (٨) 'التغيرات في التقديرات والاختفاء المحاسبية'

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) 'الادوات المالية : الإفصاحات'

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) 'الادوات المالية'

التعديلات على الاطار المفاهيمي

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

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

هناك 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

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠٢١	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) امتيازات ايجار متعلقة بوباء (كوفيد - ١٩)
١ كانون الثاني ٢٠٢١	التعديلات على المعايير الدولية رقم (٤) و (٧) و (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الاصلاحات المعيارية لسعر الفائدة - المرحلة الثانية
١ كانون الثاني ٢٠٢٢	التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) 'عرض القوائم المالية' تصنيف المظلمات
١ كانون الثاني ٢٠٢٢	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) اندماج الاعمال
١ كانون الثاني ٢٠٢٢	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) ممتلكات والات ومعدات
١ كانون الثاني ٢٠٢٢	التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٧) المخصصات ، المظلمات المحتملة والموجودات المحتملة
١ كانون الثاني ٢٠٢٢	تحسينات سنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨ - ٢٠٢٠
١ كانون الثاني ٢٠٢٣	التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٧) 'عقد التأمين'

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(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 والاستثمارات والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة).

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

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

عندما تفل 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 والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(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 تنتقطع 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 ٢٠٢٠ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي للشركة
شركة مابوركا للاستثمارات السياحية والزراعية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١٨	١٠٠%	الاستثمار في المشاريع الزراعية والسياحية

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقا بالقيمة العادلة بما في ذلك الارباح او الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعترف بها في بنود الدخل الشامل الاخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم اعادة تصنيف الارباح او الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات الى الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها الى الارباح المستبقاه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمقارنة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر.



شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(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 بها 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 لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية أو للحصول والبيع، أو
- موجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل باستخدام خيار القيمة العادلة.

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

خيار القيمة العادلة: يمكن تصنيف اداة مالية ذات قيمة عادلة يمكن قياسها بشكل موثوق بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة (خيار القيمة العادلة) عند الاعتراف المبني حتى اذا لم يتم اقتناء الادوات المالية او تكبدها بشكل اساسي لغرض البيع او اعادة الشراء. ويمكن استخدام خيار القيمة العادلة للموجودات المالية اذا كان يلغي او يحد بشكل كبير من عدم التناسق في القياس او الاعتراف الذي كان سينشأ خلافا لذلك من قياس الموجودات او المطلوبات او الاعتراف بالارباح والخسائر ذات الصلة على اساس مختلف ("عدم التطابق المحاسبي").

#### اعادة التصنيفات

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

#### انخفاض القيمة

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

- ندد وارصدة لدى البنوك
- ذمم تجارية مدينة واخرى ، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

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

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، اي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة ١) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، اي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار اليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداء المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداء 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، مضمومة 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 يشتمل 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 مداد الذمم.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

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

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 ٢٠٢٠  
(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 والأرصدة لدى البنوك، الذمم التجارية المدينة وأخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل وبيان الدخل الشامل الآخر.

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

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

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

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف ونقد وأرصدة لدى البنوك) : كخصم من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث أن القيمة الدفترية 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 والمصاريف

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

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

يتم الاعتراف بالمصاريف على أساس الاستحقاق.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(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 الجودرية 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 اداؤها، 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 ٢٠٢٠  
(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 المبذون، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي المقترض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر الائتمان 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 والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

• الخسارة عند التعرض :

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

النقد وما في حكمه

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

المستودع

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

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدّر 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 المداد في المستقبل الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

المصاريف

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

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

معدل الإستهلاك السنوي	
١٠ - ١٥%	الأثاث والديكورات
١٥%	الآت والمعدات
١٠ - ٢٠%	أجهزة حاسوب وبرامج الكترونية
١٠%	عدد وادوات
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 لمسياسة 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 والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(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 المتدرة 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 بالإنتفاق 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 مجموعة من العناصر في المجموعة تتنرد 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 ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

#### التقاص

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

#### ضريبة الدخل

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

#### تحويل العملات الأجنبية

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

#### عقود الإيجار

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

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

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

المجموع	سيارات	مواقع الكترونية	برامج ومعدات	عدد وحدات	أجهزة متنوعة	آلات ومعدات	اثاث وديكورات	٢٠٢٠ التكلفة :
٨٩,١٢٤	-	٣,١٥٣	٣٤٩	٣٤٩	٦٦,٢٦٤	٨,٧٠٧	١٠,٦٥١	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
-	-	-	-	-	-	-	-	إضافات
-	-	-	-	-	-	-	-	استبدالات
٨٩,١٢٤	-	٣,١٥٣	٣٤٩	٣٤٩	٦٦,٢٦٤	٨,٧٠٧	١٠,٦٥١	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٧٩,٤٧٠	-	٣,١١٥	٣٤٥	٣٤٥	٥٩,٧٣٢	٨,٧٠٥	٧,٥٧٣	الاستهلاك المتراكم
٥,٦٩٨	-	٣٨	-	-	٣٠,٣٣	-	٢,٦٢٧	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
-	-	-	-	-	-	-	-	استهلاكات
-	-	-	-	-	-	-	-	استبدالات
٨٥,١٦٨	-	٣,١٥٣	٣٤٥	٣٤٥	٦٢,٧٦٥	٨,٧٠٥	١٠,٢٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول
٣,٩٥٦	-	-	٤	٤	٣,٤٩٩	٢	٤٥١	تقييم الدفترية كما في ٣١ كانون الأول

شركة الشراع للتطوير العقاري وإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)  
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

المجموع	سيارات	برامج ومواقع الكترونية	عدد وأدوات	أجهزة متنوعة	الآت ومعدات	ثلاث وديكورات	٢٠١٩
١١٦,٢٢٩	٢٥,٧٥٥	٤,٥٠٣	٣٤٩	٦٦,٢٦٤	٨,٧٠٧	١٠,٦٥١	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
-	-	-	-	-	-	-	إضافات
(٢٧,١٠٥)	(٢٥,٧٥٥)	(١,٣٥٠)	-	-	-	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٨٩,١٢٤	-	٣,١٥٣	٣٤٩	٦٦,٢٦٤	٨,٧٠٧	١٠,٦٥١	استيعادات
٧٨,٣٦٦	٦,٣٠٨	٢,٢١٤	٣٤٥	٥٦,٤٥٨	٨,٧٠٥	٤,٣٣٦	الاستهلاك المتراكم
٨,٣٦٩	٩٥٧	٩٠١	-	٣,٢٧٤	-	٣,٢٣٧	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٧,٢٦٥)	(٧,٢٦٥)	-	-	-	-	-	استيعادات
٧٩,٤٧٠	-	٣,١١٥	٣٤٥	٥٩,٧٣٢	٨,٧٠٥	٧,٥٧٣	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٩,٦٥٤	-	٣٨	٤	٦,٥٣٢	٢	٣,٠٧٨	القيمة المتبقية كما في ٣١ كانون الأول



شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

٥- حق استخدام الموجودات / التزامات عقود الإيجار

٢٠٢٠	٢٠١٩	
حقوق الاستخدام :		
١٢,٩٨٣	١٦,٢٢٩	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٣,٢٤٦)	(٣,٢٤٦)	مصرفوف اطفاء
٩,٧٣٧	١٢,٩٨٣	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
التزام عقود الإيجار :		
١٣,٥٤٧	١٦,٢٢٩	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
١,٢٩٥	١,٥٥١	مصرفوف فوائد
(٤,٢٣٣)	(٤,٢٣٣)	المدفوع خلال السنة
١٠,٦٠٩	١٣,٥٤٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
والتي منها :		
٢,٩٣٨	٢,٩٣٨	التزامات عقد إيجار متداولة
٧,٦٧١	١٠,٦٠٩	التزامات عقد إيجار غير متداولة
١٠,٦٠٩	١٣,٥٤٧	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

٦- الاستثمارات في الأراضي

ان تفاصيل الاستثمارات في الأراضي كما يلي :

١- أرض الفحيص - حصلون الشرقي قطعة رقم (٣٥٣) وبمساحة 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) وبمساحة ١٠,٣٦٨ م<sup>٢</sup> وتقع الى الجنوب الغربي من ضاحية الفردوس.

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

٤- أرض ناعور زيود وسيل حسابان قطعة رقم (٢٣٢) وبمساحة ١٤١,٤٩٥ م<sup>٢</sup> وتقع في منطقة زيود وسيل حسابان وبناء على خبراء العقار المعتمدين تبين ان القيمة السوقية لأرض ناعور - زيود وسيل حسابان قطعة رقم (٢٣٢) اقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٩٥,٥٠٦ دينار اردني مما أدى 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) وبمساحة ٤١,٩٨٠ م<sup>٢</sup> وتقع في منطقة الغور / البحر الميت وهي مسجلة باسم احد اعضاء مجلس الادارة السابقين حيث قام عضو مجلس الادارة السابق بمخاطبة سلطة وادي الاردن بخصوص تحويلها باسم 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 الأراضي بأسماء الشركات بل بأسماء افراد، ويتاريخ 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 أدى 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 أدى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١٥.

٧- من ضمن الاستثمارات في الأراضي أعلاه مبلغ ٥,٧٠٩,٤٨٤ دينار أردني تمثل أراضي مقابل أمانات معلقة على شرط (إيضاح - (١١).

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

بناءً على اجتماع الهيئة العامة للشركة والمنعقد بتاريخ ٢ تشرين الثاني ٢٠٢٠ وبناءً على الاتفاقية المبرمة بين الطرفين فقد تقرر بحث وإقرار عملية استبدال ما بين الشركة وشركة بيت التمويل الكويتي وشركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري يتم بموجبه التنازل عن الاسهم المملوكة والبالغة ١١,٢٥٠,٠٠٠ سهم الى شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات مقابل تنازل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات عن الاستثمارات في اراضيها المبنية فيما سبق الشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري، هذا ولم يتم العمل على السير في اجراءات الاستبدال حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

٧- الاستثمار في شركة الحليفة

خلال عام ٢٠١٦ تم تملك ٤,١٤٦,٦٠٠ سهم اي ما نسبته ١٠,٤% من اسهم شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م ، وتم زيادة ما تملكه الشركة ليصبح عدد الاسهم ٤,٧٢٥,٥٤٦ سهم تبلغ نسبة تملك الشركة ١٢,٠٦% خلال عام ٢٠١٧ ، وخلال عام ٢٠١٨ تم زيادة ما تملكه الشركة ليصبح عدد الأسهم ٤,٨٢٥,٣٩٦ سهم مع بقاء نسبة الملكية كما هي تقريباً ونظراً لوجود التأثير الهام والمسيطر الادارية على هذا الاستثمار ووجود اعضاء مجلس ادارة مشتركين مع شركة الديرة للاستثمار 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 للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م فإنه حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) قد تم اعتبارها استثمار في شركة حليفة وان تفاصيل هذا الاستثمار كما يلي :

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٦,٩٤٢,٧٨٨	٧,١٤٧,٥١٦	كلفة الاستثمار بداية المدة
-	(٦٤,١٦٩)	إضافات
٦,٩٤٢,٧٨٨	٧,٠٨٣,٣٤٧	كلفة الإستثمار
(٢١٩,٨٤٧)	(١٤٠,٥٥٩)	التغير في حصة الشركة من صافي حقوق ملكية شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م
٦,٧٢٢,٩٤١	٦,٩٤٢,٧٨٨	

٨- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩	
-	١,١١٤	مصاريف مدفوعة مقدماً
٨٦,٠٠٠	-	اوراق قبض
-	٩٩٧	أمانات ضريبة دخل
٦٣٦	٦٣٦	تأمينات مستردة
-	١٩٨	ذمم موظفين
٦,٣٢٢	٧,٠١٨	ارصدة مدينة أخرى
٩٢,٩٥٨	٩,٩٦٢	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

#### ٩- مستودع مشروع تلال البلوط

٢٠٢٠	٢٠١٩
-	-
٨,٠٨٨	٨,٠٨٨
٨,٠٨٨	٨,٠٨٨

مستودع تلال البلوط ادوات ولوازم صحية  
مستودع تلال البلوط وحدات تكييف

#### ١٠- الأمانات المتعلقة 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:

٢٠٢٠	٢٠١٩
٦,١٠٢,١٦٠	٦,١٠٢,١٦٠
٨٤,٢٢٨	-
٦,٠١٧,٩٣٢	٦,١٠٢,١٦٠
٨٤,٢٢٨	-
٦,١٠٢,١٦٠	٦,١٠٢,١٦٠

رصيد الاراضي غير المباعة بداية المدة  
يفزل : الاراضي المباعة خلال السنة  
الاراضي غير المباعة نهاية المدة \*

رصيد الاراضي المباعة غير المحولة الى رأس المال

\* فيما يلي تفاصيل هذا البند :

٢٠٢٠	٢٠١٩
٣٩٢,٦٧٦	٣٩٢,٦٧٦
٥,٧٠٩,٤٨٤	٥,٧٠٩,٤٨٤
٦,١٠٢,١٦٠	٦,١٠٢,١٦٠

أراضي مقام عليها فلل  
إستثمارات في الأراضي (إيضاح - ٦)

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

١١ - الاحتياطات

الاحتياطي الإجمالي

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

الاحتياطي الاختياري

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

٢٠٢٠	٢٠١٩	
(١,٥٢٥,٠٨٥)	(١,١٢٦,٤٥٣)	خسائر متراكمة
-	-	ينزل : الأرباح المدورة غير المتحققة
(١,٥٢٥,٠٨٥)	(١,١٢٦,٤٥٣)	خسائر متراكمة
(٧٣,٨٤٨)	(٦٢,٧٣٦)	ينزل : احتياطي القيمة العادلة السالب
-	-	الربح القابل للتوزيع

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(بالدينار الأردني)

#### ١٣ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩	
١١٣,٢٦٠	١٠٦,٢٢١	مصاريف مستحقة
١٧٥	١٤٢	أمانات مساهمين
٥,٢٠٥	٣,٢٩٣	أمانات ضريبة دخل
٩,٣٥٣	٦,٤٧٨	أمانات ضمان اجتماعي
٤,٤٦٥	٤,٤٦٥	ذمم مقاولين
١٣٢,٤٥٨	١٢٠,٥٩٩	

#### ١٤ - المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٢٠	٢٠١٩	
١٨,٢٠٧	٤٨,٥٥١	رواتب وأجور وملحقاتها
١٥,٢٢٧	٢١,١٠٨	رسوم واشتراكات ورخص حكومية
١٦,٦٢٧	١٦,٥٠٠	أتعاب مهنية
١,٠١٧	١,٠١٧	إيجار
٢٧,١٢١	٢٧,١١١	مصاريف سيارات ونقل
٥,٦٩٨	٨,٣٦٩	استهلاكات
٢,٢٧٣	١,٧٥٩	صيانة
٨٢٥	١,٣٥٢	دعاية وإعلان
٢,٠٠٠	٣,٤٠٠	مكافآت
٤,١١٥	٩,٧٠٣	مكتوعة
٩٣,١١٠	١٣٨,٨٧٠	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

١٥ - ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٩.

١٦ - الوضع القانوني للشركة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة:

لا يوجد اية قضايا مرفوعة من الشركة على الغير كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

- ملخص القضايا المرفوعة على الشركة:

لا يوجد اية قضايا مرفوعة على الشركة من قبل الغير كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

١٧ - 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 ٢٠٢٠			
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
-	-	-	-
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
-	-	-	-
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

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وتري ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انطب 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 ٢٠٢٠  
(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 ٢٠١٩.

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 ٢٠٢٠  
(بالدينار الأردني)

١٨ - أثر انتشار فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) على الشركة

ان حدث انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) في مطلع عام ٢٠٢٠ ونفسيه في عدة مناطق جغرافية حول العالم مسببا اضطرابات للأنشطة الاقتصادية والاعمال. تعتقد الشركة ان هذا الحدث لا يؤثر على اي تغييرات جوهرية في المركز المالي للشركة، وعليه فإن الشركة لا تتوقع حدوث اثار جوهرية على عملياتها في المملكة والتي تمثل اجمالي عملياتها، وذلك في حال عودة الامور الى طبيعتها ما بعد مرحلة (كوفيد - ١٩).

ان الادارة والمسؤولين عن الحوكمة سيستمرون في مراقبة الوضع وتزويد اصحاب المصالح بالتطورات وفقا لما تتطلبه الانظمة واللوائح. وفي حال حدوث اي تغييرات جوهرية في الظروف الحالية، سيتم تقديم افصاحات اضافية او اقرار التعديلات في القوائم المالية للشركة للفتترات اللاحقة.

١٩ - المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٨ اذار ٢٠٢١ وتمت الموافقة على نشرها.

٢٠ - ارقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٩ لتتنق مع العرض لسنة ٢٠٢٠.

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AND CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S  
REPORT  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND CERTIFIED PUBLIC**  
**ACCOUNTANT'S REPORT**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020**

---

<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 – 27

## 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, 2020, 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, 2020, 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	Followed procedures within key audit matters
<p><b>Lands investments and Villas for sale</b></p> <p>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.</p>	<p><b>Lands investments and Villas for sale</b></p> <p>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.</p>



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 contracts 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 or 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.





## Nexia Modern Accountants

- 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  
March 28, 2021

Modern Accountants



A member of  
**Nexia**  
International

المحاسبون المعاصرون

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

**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**AS OF DECEMBER 31, 2020**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINARS)**

	Note	2020	2019
<b>ASSETS</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Property and equipments	4	3,956	9,654
Right use of assets	5	9,737	12,983
Villas for sale		242,509	242,509
Lands investments	6	9,082,164	9,175,190
Project under construction		31,000	44,000
Investment in affiliated company	7	6,722,941	6,942,788
<b>Total non-current assets</b>		<b>16,092,307</b>	<b>16,427,124</b>
<b>Current assets</b>			
Prepaid expenses and other receivables	8	92,958	9963
Oak hills warehouse	9	8,088	8,088
Financial assets designated at fair value through comprehensive income		-	104,690
Cash and cash equivalents		168	367
<b>Total current assets</b>		<b>101,214</b>	<b>123,108</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>16,140,350</b>	<b>16,550,232</b>
<b>LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>			
<b>Owners' equity</b>			
Share capital	1	10,569,458	10,569,458
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	12	(73,848)	(62,736)
Accumulated losses		(1,525,085)	(1,126,453)
<b>Total owners' equity</b>		<b>9,266,947</b>	<b>9,676,691</b>
 Conditional deposits	 10	 <b>6,102,160</b>	 <b>6,102,160</b>
<b>liabilities</b>			
<b>Non Current liabilities</b>			
Long-term lease obligations	5	7,671	10,609
<b>Total Non Current liabilities</b>		<b>7,671</b>	<b>10,609</b>
<b>Current liabilities</b>			
Accrued expenses and other liabilities	13	132,458	120,599
Margin finance paybles		681,347	637,235
Lease obligations	5	2,938	2,938
<b>Total current liabilities</b>		<b>816,743</b>	<b>760,772</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>16,193,521</b>	<b>16,550,232</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, 2020**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

	Note	2020	2019
Sales		96,000	310,000
Cost of Sales		(93,026)	(254,168)
Gross Profit		2,974	55,832
General and administrative expenses	14	(93,110)	(138,870)
Financial charges		(25)	(26,639)
Margin finance expense		(63,184)	(61,731)
Company's share from net of owner equity for affiliated company		(208,735)	(484,186)
Unrealized loss from financial assets designated at fair value through comprehensive income		-	(46,930)
Credit interest revenue		-	8,521
Amortization of the right to use an assets	5	(3,246)	(3,246)
Benefits of the right use the asset	5	(1,295)	(1,551)
Loss of sale of investments in an associate company		(32,011)	(65,051)
Other Revenues and expenses		-	(26,141)
Loss for the Year		(398,652)	(789,992)
Other Comprehensive Income :		-	-
Total comprehensive income transferred to retained earnings		(398,652)	(789,992)
Changes in fair value reserve		(11,112)	343,627
Total Comprehensive Income for the year		(409,744)	(446,365)
Loss per Share:			
Loss per Share JD/Share		(0,038)	(0,093)
Weighted Average of Outstanding Shares		10,469,458	8,526,862

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, 2020**  
(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, 2019	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
Comprehensive income for the year	-	-	-	(11,112)	(398,632)	(409,744)
Balance at December 31, 2020	10,569,458	290,311	6,111	(73,848)	(1,525,085)	9,266,947

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, 2020**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

	2020	2019
<b>Operating Activities</b>		
Loss for the year	(398,632)	(789,992)
Adjustments for Loss Before Income Tax:		
Depreciation and amortization	8,944	11,615
Company's share from the fair value reserve of affiliated	208,735	484,186
Unrealized losses from Financial assets designated at fair value through comprehensive income	-	46,930
Financial charges	1,320	28,190
Loss from sale of property and equipment	-	23,175
Changes in operating assets and liabilities :		
Villas for sale	-	273,188
Prepaid expenses and other receivables	(82,995)	4,294
Oak hills warehouse	-	26,685
Accrued expenses and other liabilities	11,859	88,930
<b>Net cash (used)/ available in operating activities</b>	<b>(250,769)</b>	<b>197,201</b>
<b>Investing Activities</b>		
Proceeds from sale of property and equipment	-	(3,335)
Investment in affiliated company	-	64,169
Land investments	93,026	(19,219)
Financial assets designated at fair value through comprehensive income	104,690	-
Projects under collections	13,000	-
<b>Net cash available from investing activities</b>	<b>210,716</b>	<b>41,615</b>
<b>Financing Activities</b>		
Bank overdraft	-	(597,661)
Finance charge paid	(1320)	(28,190)
Right to use the assets	-	(16,229)
Margin finance payables	44,112	61,997
Lease obligations	(2,938)	13,547
<b>Net cash available / (used in) from financing activities</b>	<b>39,854</b>	<b>(566,536)</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>	<b>(199)</b>	<b>(327,720)</b>
Cash and cash equivalents, January 1	367	328,087
<b>Cash and cash equivalents, December 31</b>	<b>168</b>	<b>367</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, 2020  
(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 with an observer for companies on July 15, 2004 under No. (9017). It was transformed into a public joint stock company and registered under number (417) on September 18, 2006.

The general assembly of the company agreed at its extraordinary meeting on March 6, 2008 to reduce the authorized and paid-up capital of the company from (20) million Jordanian dinars to become (6) million Jordanian dinars, and that the amount of the capital reduction of (14) million Jordanian dinars be recorded in Calculation of "Conditional deposits" for the benefit of the shareholders, according to the decisions of the Board of Commissioners of the Securities Commission No. (708/2007) and (27/2008) taken in the two sessions held on December 13, 2007 and January 22, 2008, respectively, and that It is forbidden to dispose of the value of these deposits resulting from the evaluation of the company's lands when converting its legal capacity from a limited liability company to a public joint stock company where it is achieved in the interest of shareholders as an increase in the capital when selling the relevant lands and after the approval of the Securities Commission.

Based on the minutes of the extraordinary general assembly meeting of the company held on April 16, 2017, it was decided to reduce the authorized and paid-up capital of the company by JD 3,328,382 by extinguishing the full accumulated losses balance as on December 31, 2016, and all procedures were completed on June 18, 2017. Accordingly, the authorized, subscribed and paid up capital is 7,916,264 Jordanian dinars, divided into 7,916,264 shares, with a nominal value of Jordanian dinars per share.

According to the minutes of the extraordinary general assembly meeting of the company held on April 21, 2019, it was decided to increase the authorized and paid-up capital of the company by JD 2,653,194 by transferring the balance of unsold lands sold to the capital in the conditional deposits as of December 31, 2018, and it has been completed. The procedures dated October 8, 2019, and accordingly, the authorized and paid up capital of the company has become 10,469,458 JD divided into 10,469,458 shares with a nominal value of JD per share.

The main 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, 2020  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**2. NEW AND AMENDED IFRS STANDARDS**

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

There are a lot of a new standards and editions and explanations to the standards that now are effective from January 1, 2020 :

Amendments to IFRS 3 Business Combinations

Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements

Amendments to IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors

Amendments to IFRS 7 Financial Instruments : Disclosures

Amendments to IFRS 9 Financial Instruments

Amendments to conceptual framework

**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 16 lease concessions related to the (Covid-19)	January 1, 2021
Amendments to IAS No. (4), (7) and (16) and IAS No. (39) Standard Reforms for Interest Rate - Second Stage	January 1, 2021
Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements liabilities classification	January 1, 2022
Amendments to IFRS No. (3) Business Combinations	January 1, 2022
Amendments to IFRS 16, Property, Plant and Equipment's	January 1, 2022
Amendments to IAS No. (37) Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets	January 1, 2022
Annual Improvements to IFRS 2018-2020	January 1, 2022
Amendments to IFRS No. 17 Insurance Contracts	January 1, 2023

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, 2020  
(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, 2020  
(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, 2020 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 classified and measured at amortized cost or at FVTOCI, is 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, 2020  
(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 reassess 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, 2020  
(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 ECL 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.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Measurement of ECL**

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 are 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 is 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, 2020  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Expenses and revenue recognition**

The Revenue is recognized when there is a probability of economic benefits for the company in result of interchangeable process that's its measurable in a reliable way.

The Rent Revenues is calculated based on the value of the consideration received or expected to receive on fixed installment basis and the lease agreement.

The expenses are recognized in accrual basis.

**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 continues 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.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**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.

**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.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Accounts Receivables**

Accounts receivable are stated at original amount less 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.

**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:

	Annual depreciation rate
Furniture and decoratons	10% - 15%
Equipments and machinery	15%
Other Devices	10% - 20%
Tools	10%
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.



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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**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.

**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 assets 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 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, 2020  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**4. PROPERTY AND EQUIPMENT**

	Furniture and decorations	Devices, and equipment	Others devices	Tools and equipments	Programs and websites	Vehicles	Total
<b>2020:</b>							
<b>Cost:</b>							
Balance as of January 1	10,651	8,707	66,264	349	3,153	-	89,124
Additions	-	-	-	-	-	-	-
Disposal	-	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	10,651	8,707	66,264	349	3,153	-	89,124
<b>Accumulated depreciation:</b>							
Balance as of January 1	7,573	8,705	59,732	345	3,115	-	79,470
Depreciation	2,627	-	3,033	-	38	-	5,698
Disposal	-	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	10,200	8,705	62,765	345	3,153	-	85,168
Book value as of December 31	451	2	3,499	4	-	-	3,956

	Furniture and decorations	Devices, and equipment	Others devices	Tools and equipments	Programs and websites	Vehicles	Total
<b>2019:</b>							
<b>Cost:</b>							
Balance as of January 1	10,651	8,707	66,264	349	4,503	25,755	116,229
Additions	-	-	-	-	-	-	-
Disposal	-	-	-	-	(1,350)	(25,755)	(27,105)
Balance as of December 31	10,651	8,707	66,264	349	3,153	-	89,124
<b>Accumulated depreciation:</b>							
Balance as of January 1	4,336	8,705	56,458	345	2,214	6,308	78,366
Depreciation	3,237	-	3,274	-	901	957	8,369
Disposal	-	-	-	-	-	(7,265)	(7,265)
Balance as of December 31	7,573	8,705	59,732	345	3,115	-	79,470
Book value as of December 31	3,078	2	6,532	4	38	-	9,654

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**5. RIGHT TO USE THE ASSETS / LEASE OBLIGATIONS**

	2020	2019
Statement of financial position		
Use Rights		
The balance as of January 1, 2020	12,983	16,229
Impairment expense	(3,246)	(3,246)
Balance as of December 31, 2020	<u>9,737</u>	<u>12,983</u>
Liabilities		
Commitment to lease contracts		
Balance as of January 1, 2020	13,547	16,229
Interest expense	1,295	1,551
Paid during the year	(4,233)	(4,233)
Balance as of December 31, 2020	<u>10,609</u>	<u>13,547</u>
Which of them		
Current leases obligations	2,938	2,938
Non- Current lease obligations	<u>7,671</u>	<u>10,609</u>
	<u>10,609</u>	<u>13,547</u>

**6. LANDS INVESTMENTS**

The details of lands investments are as follow:

1- Fuhais - Hsalon east land Plot No. (353) and an area of 8,296 m2 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 m2 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 m2.

4- Naour Zboud and Sail Hussban land plot no. (232) and area of 141,495 m2, according to the certified experts the market value of of the land is less than th 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-Etiihad Bank.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

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).

Based on the Company's general assembly meeting held on November 2, 2020, and based on the agreement concluded between the two parties, it was decided to discuss and approve a replacement process between the company and the Kuwait Finance House Company and the Sosna Gulf Real Estate Development and Investment Company whereby the shares owned, amounting to 11,250,000 shares, are assigned to Al Sheraa Real Estate and Investments in exchange for the assignment by Al-Sheraa Real Estate Development and Investments Company of the investments in its previously mentioned lands to Al-Deera Investment and Real Estate Development Company, this has not been working on the procedures for the replacement until the date of the consolidated financial statements.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**7. 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:

	2020	2019
Cost of the investment beginning of the period	6,942,788	7,147,516
Additions	-	(64,169)
Cost of investment	6,942,788	7,083,347
Increase in Compny's share of net owner equity of Al-Deera for Investment and Real Estate Development	(219,847)	(140,559)
	6,722,941	6,942,788

**8. PREPAID EXPENSES AND OTHER RECEIVABLES**

	2020	2019
Prepaid expenses	-	1,114
	86,000	-
Due from income tax	-	997
Refundable deposits	636	636
Employees receivable	-	198
Other receivables	6,322	7,018
	92,958	9,963

**9. OAK HILLS PROJECT WAREHOUSE**

	2020	2019
Oak hills project warehouse tools and supplies	-	-
Oak hills project warehouse air condition units	8,088	8,088
	8,088	8,088

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**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:

	2020	2019
Beginning balance of unsold lands	6,102,160	6,102,160
Less: lands sold during the year	84,228	-
Ending balance of unsold lands	6,017,932	6,102,160

Balance of sold lands not transferred to capital	84,228	-
	6,102,160	6,102,160

\* The detail of this item is as follow:

	2020	2019
Lands on which villas are built - note (5)	392,676	392,676
Lands investments - note (6)	5,709,484	5,709,484
	6,102,160	6,102,160

**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**

	2020	2019
Accumulated losses	(1,525,085)	(1,126,453)
Less: Unrealized Retained Earnings	-	-
Accumulated losses	(1,525,085)	(1,126,453)
Less: negative Fair value reserve	(73,848)	(62,736)
Dividends	-	-

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**13. ACCRUED EXPENSES AND OTHER LIABILITIES**

	2020	2019
Accrued expenses	113,260	106,221
Shareholders deposits	175	142
Due to income tax	5,205	3,293
Due to social security	9,353	6,478
Subcontractors	4,465	4,465
	<u>132,458</u>	<u>120,599</u>

**14. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	2020	2019
Salaries ,wages and related other benefits	18,207	48,551
Government fees and subscriptions	15,227	21,108
Professional fees	16,627	16,500
Rent	1,017	1,017
Vehicles and transportations	27,121	27,111
Depreciations	5,698	8,369
Maintenace	2,273	1,759
Advertising	825	1,352
Rewards	2,000	3,400
Others	4,115	9,703
	<u>93,110</u>	<u>138,870</u>

**15. INCOME TAX**

The company ended its tax position with the Income and Sales Tax Department until the end of 2019.

**16. LEGAL STATUS OF THE COMPANY**

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

There are no lawsuits raised by the Company as at December 31, 2020.

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

There are no lawsuits filed with the Company as at December 31, 2020.

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**17. 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, 2020</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	-	-	-	-
	-	-	-	-
<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

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.

**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 equity balances. The Company's strategy doesn't change from 2019.

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.



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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**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 efective 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.

**18. THE IMPACT OF THE SPREAD OF CORONA VIRUS (COVID-19) ON THE COMPANY**

The spread of the new Corona virus (Covid-19) occurred at the beginning of 2020 and its outbreak in several geographical regions around the world causing disruptions to economic activities and business. The company believes that this event does not affect any fundamental changes in the financial position of the company, and accordingly, the company does not expect material effects to occur on its operations in the Kingdom, which represent the total of its operations, in the event that things return to normal after the (Covid-19) phase.

The administration and those responsible for governance will continue to monitor the situation in all geographical areas in which the company operates and provide stakeholders with developments in accordance with the requirements of regulations and regulations. In the event of any material changes in the current conditions, additional disclosures will be submitted or amendments will be approved in the company's financial statements.

**19. APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The consolidated financial statements were approved by the Board of Directors and authorized for issuance on March 28, 2021 .

**20. COMPARATIVE FIGURES**

Certain figures for 2019 have been reclassified to conform the presentation in the current period.