



شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
Shira Real Estate Development & Investments

عمان في: 2020/07/29
الرقم: 2020/07/005

السادة هيئة الاوراق المالية المحترمين.
السادة بورصة عمان المحترمين.

الموضوع: اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.

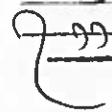
تحية طيبة وبعد،

نرجو اعلامكم ان معالي وزير الصناعة والتجارة وافق بتاريخ 2020/7/27 على عقد اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة وبناء عليه تقرر دعوة الهيئة العامة لمساهمي الشركة لحضور الاجتماع السنوي العادي المنوي عقده يوم الخميس الموافق 2020/8/6 في تمام الساعة الثانية عشرة ظهراً من خلال وسائل الاتصال المرئي والالكتروني وذلك للنظر في الامور المدرجة على جدول الاعمال المبين في الدعوة المرفقة طية والموضح فيها آلية الدخول الى الاجتماع. لذا يسرنا دعوتكم لحضور الاجتماع اعلاه.

وتفضلوا بقبول الاحترام،،،

رئيس مجلس الادارة
محمد العلاوي


شركة الشراع للتطوير العقاري
والإستثمارات ذ.م.م.

بورصة عمان
الدائرة الادارية والمالية
السادة المسؤولان
٢٩ تمز ٢٠٢٠
الرقم المتسلسل: 2767
رقم الملف: 31278
الجهة المختصة: 

دعوة حضور اجتماع الهيئة العامة العادي الثالث عشر

حضرات المساهمين الكرام

تحية طيبة وبعد،

عملاً بأحكام قانون الدفاع رقم (13) لسنة (1992) وأمر الدفاع رقم (5) لسنة (2020) والاجراءات الصادرة عن معالي وزير الصناعة والتجارة والتموين بتاريخ 2020/4/9 بموجب أمر الدفاع أعلاه وموافقته على انعقاد اجتماع الهيئة العامة العادية من خلال وسائل الاتصال المرئي والالكتروني، يسر مجلس الادارة دعوتكم لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الذي سيعقد في تمام الساعة الثانية عشرة ظهراً من يوم الخميس الموافق 2020/8/6 لمساهمي شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات م.ع.م وذلك من خلال الرابط الالكتروني المنشور على الموقع الالكتروني للشركة والمذكور أدناه، والذي يوفر وسيلة الاتصال المرئي والالكتروني للمساهمين من خلال تقنية (ZOOM)، للنظر في الأمور التالية:

- 1- قراءة قرارات اجتماع الهيئة العامة العادية المنعقدة في 2019/4/21.
- 2- التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية (2019) وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليهما.
- 3- التصويت على تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية (2019) والتصويت على حسابات وميزانية الشركة لعام (2019) والمصادقة عليهما.
- 4- ابراء ذمة أعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية (2019) بحدود احكام القانون.
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية (2020) وتحديد اتعابهم او تفويض مجلس الادارة بتحديدھا.

دليل الدخول الى الاجتماع من خلال الرابط الالكتروني: <http://shira-inv.com/files/>
يرجى حضوركم الاجتماع من خلال الرابط الالكتروني:

<https://zoom.us/j/99789292992?pwd=aHBVamtpRXdraVZxeTdyZjVuQVdFUT09>
أو توكيل مساهم آخر عنكم، وذلك بتعبئة القسيمة المرفقة وتوقيعها على أن ترسل الكترونياً بواسطة البريد الالكتروني Info@shira-inv.com قبل التاريخ المحدد للاجتماع المذكور أعلاه.

وتجدر الإشارة بأنه يحق لكل مساهم طرح الأسئلة والاستفسارات الكترونياً قبل التاريخ المحدد للاجتماع من خلال الرابط الالكتروني المشار اليه أعلاه ليصار الى الرد عليها وذلك عملاً بأحكام البند (خامساً/ ج) من الاجراءات الصادرة عن معالي وزير الصناعة والتجارة والتموين، علماً بأن المساهم الذي يحمل أسهما لا تقل عن (10%) من الأسهم الممثلة بالاجتماع يحق له طرح الأسئلة والاستفسارات خلال الاجتماع سندا للبند (خامساً/ ط) من ذات الاجراءات المشار اليها أعلاه.

الوثائق والمرفقات الخاصة بالاجتماع: يمكن للسادة المساهمين الوصول الى كافة الوثائق والمرفقات الخاصة بالاجتماع من خلال الرابط الالكتروني: <http://www.shira-inv.com>

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة

محمد العلاوي



قسمة توكيل إجتماع الهيئة العامة العادي

عدد الأسهم:

رقم المساهم:

بصفتي مساهماً في شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات م.ع.م، قد وكلت المساهم وفوضته أن يصوت بالنيابة عني في اجتماع الهيئة العامة العادي، والذي سيعقد في تمام الساعة الثانية عشرة ظهراً من يوم الخميس الموافق 2020/8/6.

توقيع الموكل

توقيع الشاهد

شركة الشرايح للتطوير العقاري والاستثمارات
المساهمة العامة المحدودة

13

التقرير السنوي الثالث عشر
لعام 2019

ص.ب 2721 عمان 11821
المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف: 5545555 فاكس: 5545010
بريد الكتروني: info@shira-inv.com
www.shira-inv.com



صاحب الجلالة الهاشمية

الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد

الامير الحسين بن عبد الله الثاني

مجلس الإدارة

- السادة شركة انتركتيكا للتجارة العامة
ويمثلها السيد محمد احمد محمد العلاوي
- السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع
- السادة شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية
ويمثلها السيد احمد سليمان حمود الخالد
- السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن
- السادة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
ويمثلها السيد ياسين محمد حمد خليفات

- مدققوا الحسابات: السادة المحاسبون العصريون.
- المستشار القانوني:
 - الأستاذة لبنى عاطف الطراونة لغاية تاريخ 2019/2/17.
 - السادة محمود النعيمات و خالد الخوالدة من تاريخ 2019/2/24.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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 انتهز هذه الفرصة لأشكركم على ثقتم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي الثالث عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في 31 كانون الأول 2019 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 (2019) حيث قامت الشركة بالنشاطات التالية:

- 1- رفع رأسمال الشركة بمبلغ (2,653,193) دينار ليصبح رأس المال (10,569,457) دينار عن طريق توزيع مبلغ (2,653,193) دينار الذي تأتي من بيع اراضي الشركة التي تقع ضمن حساب امانات معلقة على شرط كأسهم مجانية على مساهمي شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات وبنسبة (33.5%) من رأس مال الشركة.
- 2- الاستمرار في تسويق مشروع تلال البلوط حيث تم حتى نهاية عام (2019) بيع (22) فيلا وباقي فيلا واحدة.
- 3- 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.
- 4- 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 وتأمل الشركة بعون الله تعالى ودعمكم أن تحقق خلال عام (2020) نقلة نوعية في عملها تمكنها من تحقيق نتائج أفضل لمصلحة المساهمين.
و في الختام يطيب لي أن أتوجه بالشكر إلى السيدات والسادة المساهمين الكرام على الثقة التي منحونا إياها و إلى زملائي أعضاء مجلس الإدارة و إدارة الشركة ومستخدميها على دعمهم وجهودهم المتواصلة .

راجين من الله النجاح والتوفيق
و السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة
محمد احمد محمد العلاوي



مشروع تلال البلوط – منطقة بدر الجديدة

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2019 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي الثالث عشر.

حضرات السادة والسيدات المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يتشرف مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي الثالث عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2019 المتضمن القوائم المالية لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام (2020).

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 و عمارات وغيرها من المشاريع العقارية.
- تملك العقارات بمختلف أنواعها وتطويرها وتنميتها والاتجار بها قبل او بعد تطويرها.
- شراء وبيع واستئجار وتأجير الأراضي واستغلالها وتطويرها للأغراض التي تحقق غايات الشركة.
- استثمار اموالها في الاسهم والسندات والاوراق 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 4 موظفين.

ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (16,444,141) دينار كما في 31 كانون الأول 2019.

ثانياً: أ- الشركات التابعة :

عدد الموظفين	العنوان	نسبة التملك	رأس المال المصرح به والمدفوع دينار	النشاط الرئيسي	المشاريع التي تملكها	الشركة
-	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة مجمع نور التجاري 269 ص.ب 2721 عمان 11821 الأردن هاتف 5545555 فاكس 5545010	100%	30,000	إستثمارات سياحية وزراعية	-	مايوركا للإستثمارات السياحية والزراعية ذ.م.م

ب- الشركات الحليفة:

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

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
السيد محمد أحمد محمد العلوي ممثل شركة انتركتيكا للتجارة العامة	رئيس مجلس الإدارة	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	- عضو مجلس ادارة شركة حديد الأردن م.ع.م لغاية 2019/12/4. - رئيس مجلس ادارة شركة حديد الأردن م.ع.م من 2019/12/5. - رئيس مجلس ادارة شركة الائتلاف الاردني لصناعة الحديد والصلب م.خ. - رئيس مجلس ادارة شركة برج الديرة م.خ. - رئيس مجلس ادارة شركة الاطلالة م.خ. - رئيس و/او عضو هيئة مديرين عدة شركات ذ.م.م. - الرئيس التنفيذي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م. - رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفست سابقاً. - عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات سابقاً. - عضو اللجنة التنفيذية لشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية (المالكة لقصر الملك حسين للمؤتمرات) سابقاً. - عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية (نادي ديونز) سابقاً. - رئيس هيئة المديرين لشركة شرق عمان للاسكان والتطوير سابقاً. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير العقاري سابقاً. - رئيس هيئة مديري شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري سابقاً. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة البسفور مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي سابقاً. - مدير عام شركة البداد القابضة سابقاً. - مدير عام شركة إعمار للتطوير العقاري والاستثمار العقاري سابقاً. - مدير الاستثمارات والمدير التنفيذي في شركة جنرال مديترانتان الاردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق لوربال سابقاً.
السيد طارق حمدي الطباع	نائب رئيس مجلس الإدارة	1965	بكالوريوس إدارة أعمال	- نائب رئيس مجلس الادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس الادارة شركة حديد الاردن اعتباراً من 2019/4/30. - عضو مجلس إدارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات. - عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات. - عضو مجلس ادارة شركة الاطلاله للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة التمانم للاستثمار والتطور العقاري.

<ul style="list-style-type: none"> - نائب رئيس هيئة مديرين شركة السافي للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة الزنيق للاستثمار والتطوير العقاري - عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الاردن وغرفة تجارة عمان . - عضو مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس . - عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين . - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوربيين (JEBA) . - عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء . - عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وامانة عمان الكبرى. - عضو مؤسس في الغرفة الفتية العالمية (JCI) . - رئيس مجموعة دراجو الاردن . - عضو مجلس إدارة كلية العلوم – الجامعة الاردنية (2010-2011) . - عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2001-2006) . - عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004) . - عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل - مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء – المملكة الأردنية الهاشمية . - عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبتروول ومشتقاته / مؤسسة المواصفات والمقاييس لعام (2014) . - عضو لجنة التوأمة ما بين امانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013) . - مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات(2003-2004). 				
<ul style="list-style-type: none"> - مدير عام شركة الكويت واسيا القابضة (2014/4- حتى الان). - مدير عام شركة سينار كابيتال للاستشارات الاقتصادية (2010/8 – 2014/4). - مساعد مدير عام شركة المال للاستثمار (2008/1 – 2010/8). - مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1). 	<p>بكالوريوس علوم حاسوب/ هندسة ادارة معلوماتية 1994 دبلوم ادارة اعمال</p>	1966	عضو	السيد احمد سليمان الخالد ويمثل شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية
<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري لغاية 2019/9/30. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن لغاية 2019/12/4. - الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن اعتباراً من 2019/12/5 - مدير تطوير الأعمال – شركة العون المتطورة للمقاولات سابقاً. - نائب المدير العام – شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية سابقاً. - عضو مجلس ادارة شركة اليرموك للتأمين سابقاً . - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي سابقاً . - مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية سابقاً . - مدير مبيعات المعدات الثقيلة/ شركة عبر العالم – مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير سابقاً . 	<p>دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات</p>	1981	عضو	السيد معنر غالب أبو الحسن
<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن م.ع.م لغاية 2018/4/3 - عضو مجلس ادارة شركة الاطلاة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ من 2019/6/20. - مستشار مالي وإداري - شركة الديرة اعتباراً من 2008/7/7. - مدير التدقيق الداخلي – شركة الديرة اعتباراً من 2015/9/1. - أمين سر مجلس إدارة شركة الديرة م.ع.م اعتباراً من 2016/7/11. - أمين سر مجلس الادارة/ المستشار المالي والاداري – شركة حديد الاردن 	<p>بكالوريوس محاسبة 1980</p>	1957	عضو	السيد ياسين محمد خليفات ويمثل شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

<p>م.ع.م من 2017/10/1.</p> <p>- امين سر مجلس الادارة/ المستشار المالي والاداري - شركة سبا لسكب المعادن م.ع.م من 2019/5/20.</p> <p>- امين سر مجلس إدارة كل من شركة لؤلؤة الديرة وشركة روابي الديرة وشركة برج الديرة وشركة الاطلاة للاستثمار والتطوير العقاري منذ 2008.</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م منذ 2016/7/30 لغاية 2019/7/8.</p> <p>- عضو هيئة مديرين عدة شركات ذ.م.م.</p> <p>- مصفي شركة حديد الاردن للصناعات الهندسية ذ.م.م من 2018/11/17.</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م منذ 2017/6/13 ولغاية 2018/1/27.</p> <p>- امين سر هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</p> <p>- امين سر مجلس إدارة شركة غرانادا للاستثمار والتطوير العقاري منذ 2008 إلى 2015.</p> <p>- مدير محافظ استثمارية في سوق عمان المالي - شركة التعاون العربي سابقاً.</p> <p>- الخبرات التالية في شركة الاسمنت الأردنية (لافارج 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 المصرف.</p> <p>رئيس اللجنة الإدارية لحوافز ترك الخدمة.</p> <p>رئيس لجنة صندوق الاسكان.</p> <p>مأمور تقدير ضريبة الدخل 1981-1982.</p>				
---	--	--	--	--

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

#	الاسم	المنصب	تاريخ الميلاد	المؤهل العلمي	الخبرات
1	السيد محمود فوزي راضي لغاية 2019/2/14	المدير المالي	1982	بكالوريوس/ محاسبة 2007	- مدير مالي - الشركة العالمية للصناعات الكيماوية 2013-2016. - محاسب رئيسي - شركة السهم الذهبي لصناعة الاسمدة الكيماوية 2009-2013 - محاسب رئيسي- شركة مدار لصناعة المنظفات والتجارة 2009-2009. - محاسب - شركة عبر البحار للانتاج الصناعي 2007-2009.
	السيد محمد عبداللطيف يوسف اعتباراً من 2019/2/17		1970	بكالوريوس/ محاسبة 1992 ماجستير/ محاسبة 1997	- رئيس قسم المحاسبة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (2017/4 - 2019 /1) - مدير مالي شركة الفرغ للرعاية الصحية (جويكو) (2015/10 - 2016 /7). - رئيس قسم الميزانية والتكاليف الشركة الأردنية لإنتاج الأدوية (JPM) (2009/5 - 2015/9). - مدير مالي شركة الفيصل للنقل البري/ الإمارات العربية (2007/7 - 2008 /10). - المدير المالي مجموعة آل طاهر/ شركة رضوى

				للدواجن السعودية (2000/6 - 2007/3). - محاسب مكتب البخيت للضرائب والاستشارات المالية (1993/10 - 2000 /4).
2	السيدة ايمان خليل يوسف	امين سر المجلس	1970	دبلوم / محاسبة 1993
				- سكرتيرة - شركة المها السريع 1993-2003 - سكرتيرة - شركة الرموز الثلاثية التجارية 2007-2003. - مديرة مكتب وامين سر مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات 2007- 2017. - مديرة مكتب الرئيس التنفيذي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري من 1918

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

الرقم	الاسم	2019		2018	
		عدد الأسهم كما في 2019/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2018/12/31	نسبة الملكية
1	السيد محمد يوسف صالح الطراونة	5,140,249	% 48.63	3,849,921	% 48.63
2	شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري	1,138,335	% 10.77	852,585	% 10.77
3	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	817,648	% 7.73	400,134	% 5.56
4	السادة شركة أولاد سليمان حمود الخالد للتجارة والمقاولات- هيثم الخالد و شركاه	535,341	% 5.06	400,958	% 5.06

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 الا ان الخبراء يعتقدون أن الأمور تتجه نحو الانفراج التدريجي.
علماً ان شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات تحتفظ بمحفظة عقارية جيدة ولديها عدد من الاراضي في اهم المواقع في مدينة عمان وخارجها، ويجري حالياً العمل على تسويق مشروع فيلات تلال البلوط في منطقة بدر الجديدة والعمل على تطوير بعض قطع اراضيها وتسويق مشروع حصولون الشرقي (مشروع تجاري وسكني وترفيهي).

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

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

أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى 150 م² من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن 150 م² ولغاية 180 م² تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن 180 م² فان 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 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.

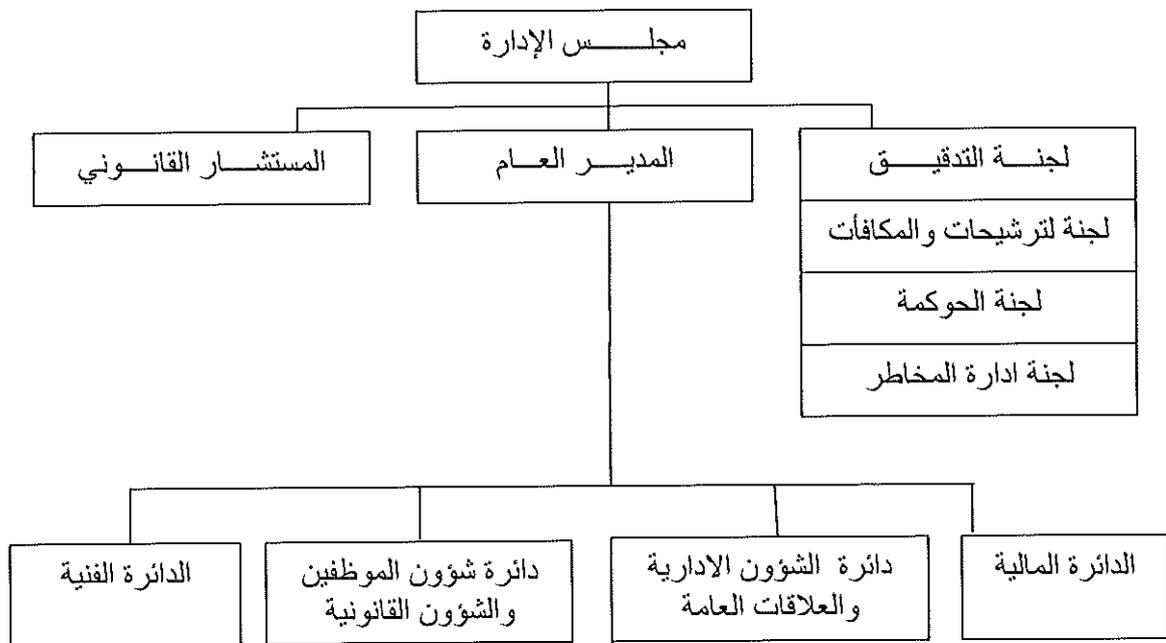
ب- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

ثامناً : القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية او غيرها التي لها أثر مادي على الشركة او 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)م² من رسوم التسجيل وتوابعها واذا زادت المساحة عن (150)م² ولغاية (180)م² تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل واذا زادت المساحة عن 180 م² 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 المواطنين الاردني ولمرة واحده 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 ايجار 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 الدولي 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 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- رفع رأسمال الشركة بمبلغ (2,653,193) دينار ليصبح رأس المال (10,569,457) دينار عن طريق توزيع مبلغ (2,653,193) دينار الذي تأتي من بيع أراضي الشركة التي تقع ضمن حساب امانات معلقة على شرط كأسهم مجانية على مساهمي شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات وبنسبة (33.5%) من رأس مال الشركة.
- 2- الاستمرار في تسويق مشروع تلال البلوط حيث تم حتى نهاية عام (2019) بيع (22) فيلا وباقي فيلا واحدة.
- 3- 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.
- 4- 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 :

البيانات	2015	2016	2017	2018	2019
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل	(1,860,761)	2,868,533	14,332	(339,755)	(446,365)
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	00
صافي حقوق المساهمين	5,342,720	7,840,060	7,809,617	7,469,862	9,676,691
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0.800	0.750	1.24	0.94	0.72

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

المؤشرات	2019	2018
العائد على الاستثمار %	%(0.114)	%(0.021)
العائد إلى حقوق المساهمين %	%(0.082)	%(0.047)
العائد إلى رأس المال المدفوع %	%(0.075)	%(0.044)
نسبة التداول	0.162	0.438
نسبة السيولة السريعة	0.150	0.410
نسبة المديونية لحقوق الملكية	%0.012	%16.12
نسبة النقدية للمطلوبات المتداولة	0.138	0.272

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- 1- الاستمرار في تسويق مشروع تلال البلوط.
- 2- الاستمرار في تسويق مشروع حصولون الشرقي (مشروع تجاري وسكني وترفيهي).
- 3- البحث عن فرص استثمارية جديدة.
- 4- تنويع المحفظة الاستثمارية للشركة.
- 5- استكمال ادخال قطع الأراضي التي تملكها الشركة والتي لم يتم تطويرها سابقا في التنظيم والعمل على افرازها.

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:

الرقم	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 2018/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2018/12/31
1	السيد محمد احمد علاوي ممثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	817,648		440,134	
2	السيد طارق حمدي الطباع	نائب رئيس المجلس	الأردنية		52,846	—	39,581
3	السيد احمد سليمان الخالد ممثل شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية	عضو	الكويتية	535,341		341,021	
4	السيد ياسين محمد خليفات ممثل شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	عضو	الأردنية	1,138,335		852,585	
5	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو	الأردنية		1,340	—	1004

- 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	
				2019/12/31	2018/12/31
1	السيد محمود فوزي راضي لغاية 2019/2/14	المدير المالي	أردني	-	-
2	السيد محمد عبداللطيف يوسف من 2019/2/17		أردني	-	-
3	السيدة ايمان خليل يوسف 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 واقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية مقارنة مع عام (2018):

* لا يوجد اوراق مالية مملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب اشخاص الادارة العليا التنفيذية مقارنة مع عام (2018).

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية مقارنة مع عام (2018).

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	السيد محمد احمد علاوي ممثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	الرئيس	5400	—	—	5400
2	السيد طارق حمدي الطباع	نائب الرئيس	5400	—	—	5400
3	السيد احمد سليمان الخالد ممثل شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية	عضو	5400	—	—	5400
4	السيد ياسين محمد خليفات ممثل شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	عضو	5400	—	—	5400
5	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو	5400	—	—	5400
المجموع			27,000	—	—	27,000

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 محمود فوزي راضي لغاية 2019/2/14	المدير المالي	5,746.421	—	—	5,746.421
2	السيد محمد عبداللطيف يوسف من 2019/2/17		13,703.571	—	—	13,703.571
3	السيدة ايمان خليل يوسف ابو جعب	امين سر المجلس	—	—	2000	2000
المجموع			19,449.992	—	2000	21,449.992

*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 أقربائهم .

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 رقيق بالبيئة في مشاريعها الإستثمارية.

توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
- 2- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 2019/12/31 والخطة المستقبلية للشركة وإقرارها.
- 3- تلاوة ومناقشة تقرير مدققي الحسابات حول القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات للسنة المنتهية في 2019/12/31.
- 4- المصادقة على القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات للسنة المنتهية في 2019/12/31 وإقرارها وإبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2020) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 6- اي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة على جدول الاعمال بموافقة ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

و في الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به و دعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم ، أملين أن يكون عام (2020) عام خير و بركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعا.

مجلس الإدارة

الإقـرارـات

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

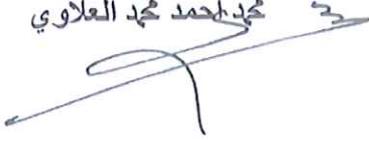


عضو
معتز غالب "محمد أمين" ابوالحسن

عضو
ياسين محمد حمد خليفات
ممثل شركة الديرة للاستثمار والتطوير
العقاري (م.ع.م).



رئيس مجلس الادارة
ممثل شركة انتركتيكا 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 (2019).

رئيس مجلس الادارة
محمد احمد 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- اغلبيه 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 لتمثيله طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو اخر يمثله خلال مدة المجلس.
- ر- يمثل مجلس الادارة كافة المساهمين ويبدل العناية المهنية اللازمة في ادارة الشركة ويعمل بكل نزاهه 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 واجبات مجلس الادارة.
- ش- سيتم التحاق مجلس الادارة بدورات تدريبية حول اسس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- ص- لا تقدم الشركة قرضاً نقدياً 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 لتمكينهم من القيام بعملهم والالمام بكافة الجوانب المتعلقة بالشركة.
- ط- يحق لمجلس الادارة الاستعانة باي مستشار خارجي على نفقة الشركة بعد موافقة اعضاء مجلس الادارة وتجنب المصالح الشخصية.

مهام ومسؤوليات مجلس الادارة:

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

سياسية الإفصاح:

تقوم الشركة بالإفصاح حسب تعليمات هيئة 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	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	ملاحظات
السيد محمود فوزي راضي	المدير المالي	لغاية 2019/2/14
السيد محمد عبداللطيف يوسف		اعتبارا من 2019/2/17
السيدة ايمان خليل يوسف	امين سر مجلس الادارة	

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

الاسم	الشركة	عضويات مجالس الادارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت
السيد محمد احمد العلاوي	شركة حديد الاردن	رئيس مجلس ادارة اعتبارا من 2019/12/5
السيد طارق حمدي الطباع	شركة حديد الاردن شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	نائب رئيس مجلس الادارة اعتبارا من 2019/4/30 نائب رئيس مجلس الادارة

و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:
السيدة ايمان خليل يوسف.

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 البتروولية. - مدير تطوير الأعمال / شركة العون المتطورة للمقاولات. - مساعد المدير العام للعمليات/ شركة رم للغازات الصناعية. - رئيس لجنة الادارة/ شركة حديد الاردن اعتبارا من 2019/8/25 - الرئيس التنفيذي/ شركة حديد الاردن اعتبارا من 2019/12/5

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	عضواً

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
السيد ياسين محمد خليفات	عضواً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
السيد محمود فوزي راضي/ المدير المالي لغاية 2019/2/14 السيد محمد عبداللطيف يوسف/ المدير المالي اعتبارا من 2019/2/17	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:

الاجتماع الرابع 2019/10/30	الاجتماع الثالث 2019/7/31	الاجتماع الثاني 2019/4/28	الاجتماع الاول 2019/3/19	الصفة	الاسم
حضور	حضور	حضور	حضور		
√	√	√	√	رئيساً	السيد طارق حمدي الطباع
√	√	√	√	عضوا	السيد معتز غالب ابو الحسن
—	—	—	√	عضواً	السيد احمد سليمان الخالد

2- لجنة الترشيحات والمكافآت: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

3- لجنة الحوكمة: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

4- لجنة ادارة المخاطر: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

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

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

الرقم	العضو	جلسة رقم 1 تاريخ 3/19			جلسة رقم 2 تاريخ 4/28		جلسة رقم 3 تاريخ 6/25		جلسة رقم 4 تاريخ 10/7		جلسة رقم 5 تاريخ 12/3		جلسة رقم 6 تاريخ 12/31		المجموع	
		حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	
1	شركة انتركتيكا للتجارة العامة ويمثلها السيد محمد احمد العلاوي	√		√		√		√		√		√		5		1
2	السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع	√		√		√		√		√		√		6		
3	شركة الخزفي للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها السيد احمد سليمان حمود الخالد	√		√		√		√		√		√		3		3
4	السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن	√		√		√		√		√		√		6		
5	شركة الديره للاستثمار والتطوير العقاري ويمثلها السيد ياسين محمد خليفات	√		√		√		√		√		√		6		

رئيس مجلس الادارة

محمد العلاوي

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

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

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

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في 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.

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

امور التدقيق الاساسية

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

امور التدقيق اساسية

استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع

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

استثمار في شركة حليفة

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

وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر

استثمارات في اراضي و فلل معدة للبيع

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

استثمار في شركة حليفة

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

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار	قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩، مما أدى إلى تغييرات في السياسات المحاسبية. اختارت الشركة عدم إعادة بيان معلومات المقارنة وفقاً للاحكام الانتقالية المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. إن أثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ هو تغيير في السياسة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلية. نتج عن هذا التغيير في السياسة المحاسبية لحق استخدام الموجودات والتزامات عقود الإيجار في قائمة المركز المالي. تم تطبيق طريقة معدل الافتراض الإضافي حيث لا يمكن تحديد السعر الضمني في عقد الإيجار بسهولة.
ان تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ قد أدى إلى تغييرات في العمليات والأنظمة والضوابط.	ان تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ قد أدى إلى تغييرات في العمليات والأنظمة والضوابط.
نظراً للاحكام العديدة التي تم تطبيقها والتقدير التي تم اجراءها في تحديد تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ ، تم اعتبار هذا الجانب امر تدقيق رئيسي.	نظراً للاحكام العديدة التي تم تطبيقها والتقدير التي تم اجراءها في تحديد تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ ، تم اعتبار هذا الجانب امر تدقيق رئيسي.
تم الإفصاح عن التأثير للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ في ايضاح رقم ٢ حول البيانات المالية الموحدة.	تم الإفصاح عن التأثير للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ في ايضاح رقم ٢ حول البيانات المالية الموحدة.
كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	قمنا بالإطلاع على تطبيق الشركة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ وحددنا الضوابط الداخلية بما في ذلك الضوابط على مستوى المنشأة التي اعتمدها الشركة للمحاسبة والعمليات والأنظمة وفقاً لمعايير المحاسبة الجديدة. قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط الرئيسية بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. قمنا بتقييم مدى ملاءمة معدلات الخصم المطبقة في تحديد مطلوبات الإيجار مع المدخلات من الاخصائيين الداخليين لدينا. لقد تحققتنا من بيانات التأجير ذات العلاقة من خلال مطابقة عينة مختارة من عقود الإيجار مع العقود الاصلية او غيرها من المعلومات الداعمة وتأكدنا من سلامة ودقة احصاء المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ لكل عقد تم اختياره من خلال اعادة احصاء تعديل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. اخذنا بعين الاعتبار مدى اكتمال بيانات الاجارات من خلال اختبار التصويات بين التزامات اجارات الشركة مع التزامات عقود الاجارات التشغيلية التي تم الافصاح عنها في البيانات المالية الموحدة لسنة ٢٠١٨ مع الاخذ بالاعتبار فيما اذا كنا على علم بأي عقود اخرى قد تحتوي على عقد الإيجار. لقد تحققتنا ما اذا كانت الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بعقود الإيجار، بما في ذلك الإفصاحات المتعلقة بالانتقال الى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، تتوافق مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

معلومات اخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيتنا 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 جوهريه. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريه في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

امر آخر

كما هو مبين في ايضاح رقم (٥) فإن ارض 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 بالتنقل لرئيس مجلس الادارة السابق ورئيس مجلس الادارة الحالي عن تلك القطعة، وتم الحصول على إقرار وتعهد من قبل رئيس مجلس الادارة السابق بالتنقل عن قطعة الأرض لصالح الشركة لحين زوال المانع التنظيمي والقانوني، وفي حال بيعها تكون لصالح الشركة.

مسؤولية الإدارة والاشخاص 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 لتمكينا 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 بالإستمرارية الشركة وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

إن الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد التقارير المالية
مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريرات ، أو تجاوز أنظمة 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 هناك وجود لعدم تيقن جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هناك وجود لعدم تيقن جوهرية ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقتنا 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 تدقيقتنا. 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 أرجح قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقتنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.


المحاسبون المعصريون
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون المعصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٢ نيسان ٢٠٢٠

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٢٠١٨	٢٠١٩	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
٣٧,٨٦٣	٩,٦٥٤	٤	ممتلكات ومعدات
-	١٢,٩٨٣		حق استخدام مرجودات
٥١٥,٦٩٧	٢٤٧,٥٠٩		قلل معدة للبيع
٩,١٥٥,٩٧١	٩,١٧٥,١٩٠	٥	إستثمارات في أراضي
٤٤,٠٠٠	٤٤,٠٠٠		مشاريع تحت التنفيذ
٧,١٤٧,٥١٦	٦,٩٤٢,٧٨٨	٦	استثمار في شركة حليفة
١٦,٩٠١,٠٤٧	١٦,٤٢٧,١٢٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
١٢,٢٠٤	٩,١١٧	٧	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢,٠٥٣	٨٤٦		مديون وشيكات برسم التحصيل
٣٤,٧٧٣	٨,٠٨٨	٨	مستودع مشروع نلال البلوط
١٥١,٦٢٠	١٠٤,٦٩٠		موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣٢٨,٠٨٧	٣٦٧	٩	نقد وما في حكمه
٥٢٨,٧٣٧	١٢٣,١٠٨		مجموع الموجودات المتداولة
١٧,٤٢٩,٧٨٤	١٦,٥٥٠,٢٣٢		مجموع الموجودات

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي (يتبع)

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

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

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

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

شركة الشرايح للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
لتسعة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الاردني)

المجموع	خسائر متراكمة	حصة الشركة من صفاتي	الثقمة العادلة لشركة حليفة	احتياطي اختياري	احتياطي إيجاري	رأس المال
٧,٨٠٩,٦١٧	١٢,٨٩٩	(٤١٥,٩٦٨)	٩,٦٠٥	٦,١١١	٢٩٠,٣١١	٧,٩١٦,٢٢٤
(٣٣٩,٧٥٥)	(٣٤٩,٣٦٠)	-	-	-	-	-
٧,٤٦٩,٨٦٢	(٣٣٦,٤٦١)	(٤٠٦,٣٦٣)	٩,٦٠٥	٦,١١١	٢٩٠,٣١١	٧,٩١٦,٢٢٤
(٤٤٦,٣٦٥)	(٧٨٩,٩٩٢)	٣٤٣,٦٢٧	-	-	-	-
٢,٦٥٣,١٩٤	-	-	-	-	-	٢,٦٥٣,١٩٤
٩,٦٧٦,٦٩١	(١,١٢٦,٤٥٣)	(٢٢,٧٣٦)	٩,٦٠٥	٦,١١١	٢٩٠,٣١١	١٠,٥٢٩,٤٥٨

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨
المعدل الشامل للسنة
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
المعدل الشامل للسنة
زيادة رأس المال
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	
		الأنشطة التشغيلية
(٢٤٩,٣٦٠)	(٧٨٩,٩٩٢)	(خسارة) / ربح السنة
		تعديلات على (خسارة) / ربح السنة:
١١,٤٨١	١١,٦١٥	استهلاكات و إطفاءات
٣٥,٤٨٨	٤٦,٩٣٠	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢,٠٠٢	-	مخصص تدني مدينون
٤٦,٨٩٧	٢٨,١٩٠	مصاريف مالية و فوائد التزامات عقود إيجار
٤,٣٥٢	٢٣,١٧٥	(خسائر) / ارباح بيع ممتلكات ومعدات
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
١٨٧,٣٠٣	١,٢٠٧	مدينون وشيكات برسم التحصيل
(١,٠٠٠)	٢٧٣,١٨٨	ذلل معدة للبيع
(٢,٧٤٩)	٣,٠٨٧	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٤٥٠	٢٦,٦٨٥	مستودع مشروع تلال البلوط
(٢٥,٠٠٠)	-	دائنون
٣,٦٤٥	٨٨,٩٣٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(٨٦,٤٩١)	(٢٨٦,٩٨٥)	النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٤٦,٨٩٧)	(٢٨,١٩٠)	مصاريف مالية مدفوعة
(١٣٣,٣٨٨)	(٣١٥,١٧٥)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الإستثمارية
(٣,٢٠٠)	-	شراء ممتلكات ومعدات
١٢,٤٠١	(٣,٣٣٥)	المتحصل من الممتلكات والمعدات
١٥,٩١٦	٥٤٨,٣٥٥	استثمار في شركة خليفة
-	(١٩,٢١٩)	إستثمار في أراضي
(٢١,٧٤٨)	-	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,٣٦٩	٥٢٥,٨٠١	صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
		الانشطة التمويلية
٥٧,٠٨٤	(٥٩٧,٦٦١)	بنك دائن
	(١٦,٢٢٩)	حق استخدام موجودات
٨٦,٩٨٩	٦١,٩٩٧	ذمم تمويل على الهامش
-	١٣,٥٤٧	التزامات عقد ايجار
١٤٤,٠٧٣	(٥٣٨,٣٤٦)	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الانشطة التمويلية
١٤,٠٥٤	(٣٢٧,٧٢٠)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣١٤,٠٢٣	٣٢٨,٠٨٧	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٣٢٨,٠٨٧	٣٦٧	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

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

بناء 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، بناء على ذلك فإن رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٧,٩١٦,٢٦٤ دينار أردني مقسم الى ٧,٩١٦,٢٦٤ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

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

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

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٢- التغيرات في السياسات المحاسبية الإفصاحات

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

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

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

أثر المعيار بشكل رئيسي على محاسبة عقود الايجار التشغيلية للشركة.

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

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

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

علما بأن عقود الايجار كانت تعالج سابقا كمقود تأجير تشغيلي وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧) وتفيد كمصرف ايجار للفترة ضمن قائمة الدخل.

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

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

ان الأثر على قائمة الدخل يتمثل بتخفيض مصرفوف الايجار بمبلغ ٤,٢٢٣ دينار اردني، وزيادة مصرفوف الاستهلاك والفوائد بمبلغ ٤,٧٩٧ دينار اردني.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

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

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

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

يقاس حق استخدام الأصل بالتكلفة التي تشمل التالي:

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

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

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

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

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

٣١ كانون الاول ٢٠١٩

قائمة المركز المالي	٣١ كانون الاول ٢٠١٩
الموجودات	
حقوق الاستخدام	
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩	١٦,٢٢٩
مصروف اطفاء	(٣,٢٤٦)
الرصيد كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٩	١٢,٩٨٣
المطلوبات	
التزام عقود الايجار	
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩	١٦,٢٢٩
مصروف فوائد	١,٥٥١
المدفوع خلال السنة	(٤,٢٣٣)
الرصيد كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٩	١٣,٥٤٧
والتي منها :	
التزامات عقد ايجار متداولة	٢,٩٣٨
التزامات عقد ايجار غير متداولة	١٠,٦٠٩
	١٣,٥٤٧

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

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

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

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

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

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي
تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠٢٠	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) "اندماج الاعمال"
١ كانون الثاني ٢٠٢٠	التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (١) "عرض البيانات المالية"
١ كانون الثاني ٢٠٢٠	التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (٨) "التغيرات في التقديرات والاحطار المحاسبية"
١ كانون الثاني ٢٠٢٠	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) "الادوات المالية : الافصاحات"
١ كانون الثاني ٢٠٢٠	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) :الادوات المالية"
مؤجل الى اجل غير مسمى	التعديلات على المعيار الدولي رقم (١٠) "البيانات المالية الموحدة"
مؤجل الى اجل غير مسمى	التعديلات على المعيار الدولي رقم (٢٨) "الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة"

نتوقع الإدارة 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 الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

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

أساس التحضير

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

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة

العادلة، إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:-

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة لشركة الشراخ 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 نقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة

على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها 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 ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

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

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

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

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

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

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي للشركة
شركة مايوركسا للاستثمارات	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١٨	١٠٠%	الاستثمار في المشاريع
السياحية والزراعية				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 لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعرّوف بها في بنود الدخل الشامل الاخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات الى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح المستقباه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر.

شركة الشراخ للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها بقياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخر، 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 الغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الأخر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للإستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الأخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف سابقاً في بيان الدخل الشامل الأخر إلى الربح أو الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية. تتعرض أدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الأخر 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 للتحويل والبيع، أو
- موجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل باستخدام خيار القيمة العادلة.

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

شركة الشراخ للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(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 المبدئي حتى اذا لم يتم اقتناء الادوات المالية او تكبدها بشكل اساسي لغرض البيع او اعادة الثراء. 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:

- نقد 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 الشراخ للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك 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 باختبار 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، مخصصة 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 لنفات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على انها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالاضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالاضافة الى التغييرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية او المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

شركة الشراخ للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف 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 المقدره 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 بالافتراض المضمن للعوائد المستلمة.

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

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

تعتبر الشركة ان اداة الدين لها مخاطر الائتمان 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 (التروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنوك) : كخصم من اجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث ان القيمة الدفترية عي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ إعادة التقييم في مخصص إعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الأخر.

الاعتراف بالإيرادات

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

الخطوة الاولى: تحديد العقد المبرم مع العميل

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

شركة الشراخ للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الاداء في العقد

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

الخطوة الثالثة: تحديد قيمة المعاملة

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

الخطوة الرابعة: توزيع قيمة المعاملة على التزامات الاداء في العقد

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

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالايراد عند استيفاء المنشأة للالتزام الاداء

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الافتراضات المحاسبية الهامة والتفديرات غير المؤكدة

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

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

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

• تقييم نموذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كفاءة ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كفاءة 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 المحفوظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداء، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، وما الى ذلك). وترقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ يعد امرا 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 ليا التأثير الاكثر اهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية :

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

• احتمالية التعثر :

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

• الخسارة عند التعرض :

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

النقد وما في حكمه

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

المستودع

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

الذمم المدينة

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

الذمم الدائنة

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

المصاريف

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الإستهلاكات على 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 الاستهلاك السنوي	
%١٠	الأثاث والديكورات
%١٥	الآت و المعدات
%١٠	الأجهزة مكتبية
%٢٠	أجهزة حاسوب والاتصالات
%١٠	عدد وادوات
%١٥	لوحات إعلانية
%١٥	السيارات
%٢٠	برامج و مواقع إلكترونية

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

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

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 الإستثمارات بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الاراضي.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الاستثمار في الشركات الحليفة

ان الشركة الحليفة هي شركة تتمتع المجموعة بتأثير جوهري عليها وهي ليست شركة تابعة او حصة في شركة ائتلاف . ان التأثير الجوهري هو المترد 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 بالإتفاق عليها حتى يتم التشغيل وجميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج في الميزانية في جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ وعند اكتمال الأصل تتم رسملة كافة النفقات 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 مدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم 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 تفرد 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 والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

التفصيص

يتم إجراء تفصيص بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التفصيص 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 الإحتساق. يتم إحتساب 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. ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الدخل الشامل.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمناافع 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. يحسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي 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 دقمه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل والموجودات ذات القيمة المنخفضة على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عند الإيجار التشغيلي و ذلك باستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل هي عقود ايجار لمدة ١٢ شهرا او اقل.

٤- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الإستبعادات	٣١ كانون الأول	
				الكلفة:
١٠,٢٣١	-	-	١٠,٢٣١	اثاث وديكورات
٨,٧٠٧	-	-	٨,٧٠٧	الآت و المعدات
٣٣,٣٧٣	-	-	٣٣,٣٧٣	أجهزة مكتبية
٣٢,٨٩١	-	-	٣٢,٨٩١	أجهزة حاسوب واتصالات
٣٤٩	-	-	٣٤٩	عدد وادوات
٤٢٠	-	-	٤٢٠	لوحات إعلانية
-	(٢٥,٧٥٥)	-	٢٥,٧٥٥	سيارات
٣,١٥٣	(١,٣٥٠)	-	٤,٥٠٣	برامج ومواقع الكترونية
١١٦,٢٢٩	(٢٧,١٠٥)	-	٨٩,١٢٤	مجموع الكلفة
				الاستهلاكات:
٣,٩١٧	٣,٢٣٧	-	٧,١٥٤	اثاث وديكورات
٨,٧٠٥	-	-	٨,٧٠٥	الآت و المعدات
٢٥,٨٠٠	٢,١٦٨	-	٢٧,٩٦٨	أجهزة مكتبية
٢٠,٦٥٨	١,١٠٦	-	٢١,٧٦٤	أجهزة حاسوب واتصالات
٣٤٥	-	-	٣٤٥	عدد وادوات
٤١٩	-	-	٤١٩	لوحات إعلانية
٦,٣٠٨	٩٥٧	(٧,٢٦٥)	-	سيارات
٢,٢١٤	٩٠١	-	٣,١١٥	برامج ومواقع الكترونية
٧٨,٣٦٦	٨,٣٦٩	(٧,٢٦٥)	٧٩,٤٧٠	مجموع الاستهلاكات
٣٧,٨٦٣				القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني
			٩,٦٥٤	القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

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

٥- الإستثمارات في الأراضي

ان تفاصيل الإستثمارات في الأراضي كما يلي :

١- أرض الفحيص - حصولون الشرقي قطعة رقم (٣٥٣) وبمساحة ٨,٢٩٦ م^٢ وتقع الى الجنوب الغربي من ضاحية الفردوس حيث يحظر التصرف بها لمدة خمس سنوات من تاريخ ١٩ أيار ٢٠١١.

٢- أرض الفحيص - حصولون الشرقي قطعة رقم (٢٦٤) وبمساحة ١٠,٣٦٨ م^٢ وتقع الى الجنوب الغربي من ضاحية الفردوس.

٣- أرض وادي السير - الكرسي تتكون من ستة قطع وهي ذات الارقام (١٦٩٢ ، ١٦٩٣ ، ١٦٩٤ ، ١٦٩٥ ، ١٦٩٦ ، ١٦٩٧) وبمساحة اجمالية ١٣,٤٤١ م^٢ وتقع القطع في وادي السير الكرسي.

٤- أرض ناعور زيود وسيل حسيان قطعة رقم (٢٣٢) وبمساحة ١٤١,٤٩٥ م^٢ وتقع في منطقة زيود وسيل حسيان وبناء على خبراء العقار المعتمدين تبين ان القيمة السوقية لأرض ناعور - زيود وسيل حسيان 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 ١,٩٨٠ م^٢ وتقع في منطقة الغور / البحر الميت وهي مسجلة بإسم احد اعضاء مجلس الادارة السابقين حيث قام عضو مجلس الادارة السابق بمخاطبة سلطة وادي الاردن بخصوص تحويلها بإسم الشركة، الا انه لم تتم الموافقة على نقل الملكية وفقاً لكتاب سلطة وادي الاردن المؤرخ في ٢٤ اذار ٢٠١١ حيث ان قانون سلطة وادي الاردن يحظر تسجيل الأراضي بأسماء الشركات بل بأسماء افراد، وبتاريخ 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^٢ من أصل المساحة الكلية والبالغة ٢٣٥,١٧٥ م^٢ 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.

شركة الشراخ للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

٦- الإستثمار في شركة الحليفة

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
٧,١٥٣,٨٢٧	٧,١٤٧,٥١٦	كلفة الإستثمار بداية المدة
٣٧,١٥٣	(٦٤,١٦٩)	التغيرات ناتجة عن عمليات بيع او شراء
٧,١٩٠,٨٨٠	٧,٠٨٣,٣٤٧	كلفة الإستثمار
(٤٣,٣٦٤)	(١٤١,٥٥٩)	التغير في حصة الشركة من صافي حقوق ملكية شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م
٧,١٤٧,٥١٦	٦,٩٤٢,٧٨٨	

٧- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٨- مستودع مشروع تلال البلوط

٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٦,٦٨٥	-	مستودع تلال البلوط ادوات ولوازم صحية
٨,٠٨٨	٨,٠٨٨	مستودع تلال البلوط وحدات تكيف
٣٤,٧٧٣	٨,٠٨٨	

٩- النقد وما في حكمه

٢٠١٨	٢٠١٩	
٤٠٠	-	نقد في الصندوق
١,٢٦١	٣٦٧	نقد لدى البنوك
٣٢٦,٤٢٦	-	وديعة مقابل تسهيلات
٣٢٨,٠٨٧	٣٦٧	

١٠- الأمانات المعلقة على شرط

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
٦,١٠٢,١٦٠	٦,١٠٢,١٦٠	رصيد الاراضي غير المباعه بداية المدة
-	-	ينزل : الاراضي المباعه خلال السنة
٦,١٠٢,١٦٠	٦,١٠٢,١٦٠	الاراضي غير المباعه نهاية المدة *
٢,٦٥٣,١٩٤	-	رصيد الاراضي المباعه غير المحولة الى رأس المال
٨,٧٥٥,٣٥٤	٦,١٠٢,١٦٠	

* فيما يلي تفاصيل هذا البند :

٢٠١٨	٢٠١٩	
٣٩٢,٦٧٦	٣٩٢,٦٧٦	أراضي مقام عليها فلل (إيضاح - ٥)
٥,٧٠٩,٤٨٤	٥,٧٠٩,٤٨٤	إستثمارات في الأراضي (إيضاح - ٦)
٦,١٠٢,١٦٠	٦,١٠٢,١٦٠	

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

١١- الاحتياطات

الإحتياطي الإيجابي

تماثياً 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 كأصلبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطات الأخرى أن تقرّر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجتمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

الإحتياطي الإختياري

تماثياً 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 بناءً 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 كأصلبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٢- الأرباح القابلة للتوزيع

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(بالدينار الأردني)

١٣ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

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

١٤ - البنك الدائن

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

١٥ - المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠١٨	٢٠١٩	
٥٩,٧٢١	٤٨,٥٥١	رواتب وأجر وملحقاتها
١٢,٩٩٧	٢١,١٠٨	رسوم واشتراكات ورخص حكومية
١٢,٤٢٣	١٦,٥٠٠	أتعاب مهنية
٣١,٥٥٨	١,٠١٧	إيجار
٢٨,٧٤٤	٢٧,١١١	مصاريف سيارات ونقل
١١,٤٨١	٨,٣٦٩	استهلاكات
٥,٩٨٧	١,٧٥٩	صيانة
٢,٣٩١	١,٣٥٢	دعاية وإعلان
-	٣,٤٠٠	مكافآت
٥,٠٠٠	-	تبرعات
٩,٣٠٧	٩,٧٠٣	متنوعة
١٨١,٦٠٩	١٣٨,٨٧٠	

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

١٦- ضريبة الدخل

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

١٧- الوضع القانوني للشركة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة:

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

-- ملخص القضايا المرفوعة على الشركة:

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

١٨- الادوات المالية

القيمة العادلة

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

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

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وتري

ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تدني في قيمتها.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠١٨. إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وخسائر متراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية

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

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر الائتمان

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

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

١٩ - الأحداث اللاحقة

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

ان الادارة والمسؤولين عن الحوكمة سيستمرون في مراقبة الوضع في جميع المناطق الجغرافية التي تعمل فيها الشركة 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 خلال العام المالي ٢٠٢٠.

٢٠ - المصادقة على القوائم المالية الموحدة

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

٢١ - ارقام المقارنة

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