

شركة سرى للتنمية والاستثمار ش.م.ع
Sura Development & Investment PLC

التقرير السنوي الخامس عشر

تقرير مجلس الإدارة

و

البيانات المالية للسنة المالية المنتهية

في 31 كانون الأول 2023





المحتويات

- كلمة مجلس الإدارة
- تقرير مجلس الإدارة ويتضمن ما يلي:
 1. أنشطة الشركة الرئيسية، التنوع الجغرافي وحجم الاستثمار
 - أ- أنشطة الشركة الرئيسية.
 - ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها
 - ج- حجم الاستثمار الرأسمالي
 2. الشركات التابعة للشركة.
 3. أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم
 - ب- أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم
 4. أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة والذين يملكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 2022/12/31 و 2023/12/31.
 5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها
 6. درجة الاعتماد على موردين محددین او عملاء رئيسین محلياً وخارجياً.
 7. الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركة او أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة او غيرها.
 8. القرارات الصادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
 9. الهيكل التنظيمي للشركة، موظفيها وبرامج التأهيل
 - أ- الهيكل التنظيمي للشركة.
 - ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلتهم.
 - ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة.
 10. المخاطر التي تتعرض الشركة لها.
 11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية.
 12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.
 13. السلسلة الزمنية للأرباح او الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية، وذلك لمدة لا تقل عن خمس سنوات.
 14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية.

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة للسنة قادمة.
16. مقدار اتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي اتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/أو مستحقة له.

17. أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة الذين تواجدوا في الشركة خلال السنة موضوع التقرير السنوي بغض النظر عن الفترة التي امضوها لدى الشركة، وسواءً استمروا في العمل لنهاية السنة أو استقالوا أو شغرت مناصبهم قبل ذلك.

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل الإدارة العليا الذين تواجدوا في الشركة خلال السنة موضوع التقرير السنوي بغض النظر عن الفترة التي امضوها لدى الشركة، وسواءً استمروا في العمل لنهاية السنة أو استقالوا أو شغرت مناصبهم قبل ذلك.

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

18. المزايا والمكافأة

أ- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة الذين تواجدوا في الشركة خلال السنة موضوع التقرير السنوي بغض النظر عن الفترة التي امضوها لدى الشركة، وسواءً استمروا في العمل لنهاية السنة أو استقالوا أو شغرت مناصبهم قبل ذلك.

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الإدارة العليا الذين تواجدوا في الشركة خلال السنة موضوع التقرير السنوي بغض النظر عن الفترة التي امضوها لدى الشركة، وسواءً استمروا في العمل لنهاية السنة أو استقالوا أو شغرت مناصبهم قبل ذلك.

19. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

20. العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

21. مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع

أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة.

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي.

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات المساهمين الكرام - أعضاء الهيئة العامة

يسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب باسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة شاكرا لكم حضوركم الكريم، لنعرض على حضراتكم التقرير السنوي الخامس عشر لنتائج أعمال السنة المنتهية في 2023/12/31 والخطط المستقبلية للعام الحالي.

أما بعد،،

منذ بداية العام 2020 وضعنا نصب أعيننا متابعة قضية شركتنا مع السيد فايز الفاعوري، وبعد صدور قرار محكمة التمييز لصالحنا، وبعد طلب وكيل الخصم لعمل تسوية جادة، أرتئينا من مصلحة الشركة توقيع التسوية بتاريخ 2020/9/7، ونظراً لعدم اتمامها فقد قمنا بتنفيذ حكم التمييز حيث ان القرار كان ضرورياً للمحافظة على حقوق المساهمين في الشركة، والجميع يعلم تفاصيل قضية فايز الفاعوري. كما قامت ادارة الشركة بمتابعة الالتزامات التي كانت معلقة سابقا من قضايا وحقوق عامة وخاصة على الشركة، وتم الانتهاء من غالبيتها وما زلنا نتابع ما تبقى من التزامات للانتهاء منها. وقد قمنا كذلك بتخفيض المصاريف بصورة عامة قدر المستطاع لانه ليس لدى الشركة مصادر دخل تكفي لتغطية نفقاتها، كما أننا قد قمنا في نهاية عام 2023 على تخفيض رأس المال لاطفاء كامل الخسائر التي لحقت بالشركة كما في 2022-12-31 حتى نعمل على اعادة بناءها بشكل يخدم مصالح المساهمين.

وقد قامت ادارة الشركة وما زالت تعمل حاليا الى عرض قطعة الأرض التي تملكها الشركة على مستثمرين محتملين لتعزيز مصادر الدخل مستقبلا للوفاء بالتزاماتها المالية بما يخدم مصلحة الشركة، وأخيراً أود أن أشكر جميع أعضاء مجلس الإدارة لتفانيهم بالعمل المتواصل والدؤوب وتكريس جل وقتهم لمصلحة الشركة والمساهمين، والشكر موصول كذلك لكل من ساهم بخدمة الشركة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

سهيل عيسى مقابلة

رئيس مجلس الإدارة



عملاً بأحكام الفقرة (ب) من المادة (4) من تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق لسنة 2004 وتعديلاتها حتى سنة 2019 نورد متطلبات الإفصاح التالية:

1-أ) أنشطة الشركة الرئيسية

من غايات الشركة إقامة الفنادق السياحية وتملك براءات الاختراع والعلامات التجارية وحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق المعنوية واستغلالها وتأجيرها للشركات التابعة لها ولغيرها، وتشمل بذلك إنشاء وبناء وبيع وشراء واستئجار وتأجير وتأثيث وتحسين وإدارة أي أموال منقولة أو غير منقولة والمساهمة في شركات أخرى، وكما تقوم بتأمين رأس المال لتحقيق غايات النمو المطلوب من خلال قنوات التمويل المتاحة مثل الاقتراض من البنوك والاصدارات الثانوية للأسهم كلما اقتضت الحاجة.

ب) أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها

تقع شركة سرى للتنمية والاستثمار في المملكة الأردنية الهاشمية - عمان - الشميماني - شارع عبد الحميد شرف - عمارة العقاد 84 ، ويبلغ عدد الموظفين 2، ولا يوجد أي فروع للشركة داخل المملكة أو خارجها.

ج) حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي لشركة سرى للتنمية والاستثمار كما في 2023/12/31 مبلغ (3,623,422) دينار اردني.

2- الشركات التابعة للشركة

تمتلك شركة سرى للتنمية والاستثمار مجموعة من الشركات التابعة نوردتها فيما يلي:

<p>سرى الثانية لإدارة الفنادق والمنتجات السياحية</p> <p>وهي شركة ذات مسؤولية محدودة يبلغ رأس مالها (10000) دينار أردني وموجوداتها (8917) دينار اردني كما في 2023/12/31 حيث تعمل الشركة على إقامة وإنشاء مشاريع الاسكان والاعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها أو تأجيرها وتبلغ حصة شركة سرى للتنمية والاستثمار فيها 100% وتقع الشركة في المملكة الأردنية الهاشمية- عمان - الشميساني- شارع عبد الحميد شرف- عمارة العقاد 84 ، ويبلغ عدد الموظفين 2، ولا يوجد أي فروع للشركة داخل المملكة أو خارجها.</p>	<p>نور الأردن الاستشارية</p> <p>وهي شركة ذات مسؤولية محدودة يبلغ رأسمالها المسدد (1000) دينار اردني وموجوداتها (3,609,448) دينار اردني كما في 2023/12/31 حيث تعمل في مجال الاستثمارات العقارية والتجارية وتبلغ حصة شركة سرى للتنمية والاستثمار 100% علماً بأن شركة نور الأردن الاستثمارية</p> <p>تمتلك شركة سرى لتطوير الفنادق والمنتجات السياحية بنسبة 100% من رأس المال والتي بدورها مملوكة بالكامل لشركة سرى للتنمية والاستثمار وتقع الشركة في المملكة الأردنية الهاشمية- عمان - الشميساني- شارع عبد الحميد شرف- عمارة العقاد 84 ، ويبلغ عدد الموظفين 2، ولا يوجد أي فروع للشركة داخل المملكة أو خارجها.</p>	<p>سرى لتطوير الفنادق والمنتجات السياحية</p> <p>وهي شركة ذات مسؤولية محدودة يبلغ رأسمالها المسدد (50000) دينار أردني وموجوداتها (3,621,000) دينار اردني كما في 2023/12/31 حيث تعمل على إدارة الفنادق السياحية وتمتلك الأموال المنقولة وغير المنقولة والوكالات التجارية وشراء الأراضي لإقامة المشاريع التجارية والسكنية والسياحية والصناعية وتبلغ حصة شركة سرى للتنمية والاستثمار فيها 100% وتقع الشركة في المملكة الأردنية الهاشمية- عمان - الشميساني- شارع عبد الحميد شرف- عمارة العقاد 84 ، ويبلغ عدد الموظفين 2، ولا يوجد أي فروع للشركة داخل المملكة أو خارجها.</p>
---	---	---

3-أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من خمسة أعضاء هم:

- | | |
|-------------------|---|
| رئيس مجلس الإدارة | - سهيل عيسى محمد مقابلة |
| عضو | - عبدالله محمد أحمد مقابلة منذ 2022/10/26 |
| عضو | - محمد ذيب شعبان كناكر حتى 2023/1/15 |
| عضو | - شركة ربيع الشمال للاستثمارات المتعددة ويمثلها السيد محمد تيسير محمد غزاله |
| نائب رئيس | - شركة مالمو للاستشارات حتى 2023/1/15 ويمثلها نافذ نظمي عبدالكريم عساف |

● نظراً لاستقالات ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة فقد قرر معالي وزير الصناعة والتجارة والتموين بتاريخ 2023/4/25 تشكيل لجنة إدارة لتتولى إدارة الشركة ودعوة الهيئة العامة لانتخاب مجلس إدارة جديد، مكونة من السادة:

- 1- فريد قاسم محمد ابودوله - رئيس لجنة
- 2- عامر موسى فارح الوريكات - عضو
- 3- ياسر سامي مطلق ابوالغنم - عضو

حيث تمت دعوة الهيئة العامة بتاريخ 2023/5/3 وتم انتخاب مجلس إدارة جديد للشركة لمدة أربع سنوات مكون من السادة:

- | | |
|------------------------|--|
| رئيس مجلس الإدارة | 1- الدكتور سهيل عيسى محمد مقابلة |
| نائب رئيس مجلس الإدارة | 2- الدكتور احمد عبدالله محمد الخطايبية |
| عضو | 3- حازم عيسى محمد مقابلة |
| عضو | 4- عبدالله محمد احمد مقابلة |
| عضو | 5- شركة ربيع الشمال للاستثمارات المتعددة ويمثلها محمد تيسير محمد غزاله |

خبرات أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية العليا

<p>1- سهيل عيسى محمد مقابله</p> <ul style="list-style-type: none"> - المنصب: رئيس مجلس الادارة - تاريخ الميلاد: 1970/4/1 ● الشهادات العلمية وسنة التخرج: <ul style="list-style-type: none"> - بكالوريوس: اقتصاد- جامعة اليرموك/ الاردن 1992 - ماجستير: اقتصاد - جامعة اليرموك/ الاردن 1995 - دكتوراه: اقتصاد – جامعة غرب سدني/ استراليا 2002 ● الخبرات العملية: <ul style="list-style-type: none"> - مدير مركز الدراسات والاستشارات - الجامعة الهاشمية - مستشار اقتصادي للهيئة العامة لسوق المال- سلطنة عمان - باحث اقتصادي بالأمم المتحدة ووزارة التخطيط الأردنية - رئيس وعضو هيئة تدريس قسم الاقتصاد – جامعة اليرموك
<p>2- احمد عبدالله محمد الخطاييه</p> <ul style="list-style-type: none"> - المنصب: نائب رئيس مجلس الادارة - تاريخ الميلاد: 1987/5/31 ● الشهادات العلمية وسنة التخرج: <ul style="list-style-type: none"> - بكالوريوس: علوم مالية ومصرفية- جامعة اليرموك/ الاردن 2009 - ماجستير: الاستثمار - جامعة بيرمنجهام / المملكة المتحدة 2011 - دكتوراه: الاستثمار والتمويل- جامعة بيرمنجهام / المملكة المتحدة 2018 ● الخبرات العملية: <ul style="list-style-type: none"> - نائب عميد كلية الاعمال – جامعة اليرموك - مدير دائرة المشتريات واللوازم – جامعة اليرموك - مستشار البنك الدولي لشؤون الاستثمار الحكومي في منطقة الشرق الاوسط وشمال افريقيا - عمل سابقا كمستشار اقتصادي في شركة (BDO International)
<p>3- عبدالله محمد أحمد مقابله منذ 2022/10/26</p> <ul style="list-style-type: none"> - المنصب: عضو مجلس الادارة - تاريخ الميلاد: 2000/12/25 ● الشهادات العلمية وسنة التخرج: <ul style="list-style-type: none"> - بكالوريوس: هندسة ميكانيكية 2022 ● الخبرات العملية: <ul style="list-style-type: none"> - لا يوجد

<p>4- حازم عيسى محمد مقابله</p> <ul style="list-style-type: none"> - المنصب: عضو مجلس الادارة - تاريخ الميلاد: 2001/8/28 ● الشهادات العلمية وسنة التخرج: - توجيبي 2020 ● الخبرات العملية: - ممثل شركة بوندي للتطوير العقاري والتعليبي منذ 2021
<p>5- محمد ذيب شعبان نيهان كناكر حتى 2023/1/15</p> <ul style="list-style-type: none"> - المنصب: عضو مجلس الادارة - تاريخ الميلاد: 1956/1/1 ● الشهادات العلمية وسنة التخرج: - بكالوريوس: هندسة زراعية – علوم تربة ومياه وبيئة 1979 ● الخبرات العملية: - نائب رئيس مجلس ادارة شركة المقايضة للنقل - عضو مجلس ادارة في شركة الصفوة للاستثمارات المالية - مدير عام وعضو هيئة مديرين في الشركة العربية الدولية لانتاج وتصنيع وتجارة - الاسمدة والمخصبات والمواد الزراعية
<p>6- شركة ربيع الشمال للاستثمارات المتعددة ذ.م.م (عضو مجلس ادارة) ويمثلها السيد محمد تيسير محمد غزاله</p> <ul style="list-style-type: none"> - تاريخ الميلاد: 1970/8/24 ● الشهادات العلمية وسنة التخرج: - دبلوم هندسة 1981 ● الخبرات العملية: - مدير عام شركة العبور للنقل - رئيس مجلس ادارة شركة العبور للنقل - عضو مجلس ادارة في شركة الاهلية (ABELLA) - مستثمر في العقارات والمقاولات - رئيس هيئة مديرين شركة عبر الاردن - نائب رئيس هيئة مديرين شركة سرى لتطوير الفنادق والمنتجعات السياحية - عضو هيئة مديرين شركة سرى الثانية لادارة الفنادق والمنتجعات السياحية - نائب رئيس شركة نور الاردن الاستشارية
<p>7- شركة مالمو للاستشارات (عضو مجلس ادارة) ويمثلها نافذ نظمي عبدالكريم عساف حتى 2023/1/15</p> <ul style="list-style-type: none"> - تاريخ الميلاد: 1971/10/22 ● الشهادات العلمية وسنة التخرج: - بكالوريوس: صيدلة 1996 ● الخبرات العملية: - مدير الدائرة التجارية في شركة الصناعات البتروكيماوية الوسيطة - مدير عام لشركة العلوم الخضراء للمنتجات الطبية - مدير تطوير الاعمال في شركة جذور كينا لمعالجة مستحضرات التجميل

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

المدير العام	محمد تيسير غزاله
المدير الإداري	احمد خضر الغول
مدققو الحسابات المنتخبين	شركة المحاسبون العصريون لتدقيق الحسابات وشركاه

<p>المدير العام</p> <p>محمد تيسير محمد غزاله</p> <p>- تاريخ الميلاد: 1970/8/24</p> <p>● الشهادات العلمية وسنة التخرج:</p> <p>- دبلوم هندسة 1981</p> <p>● الخبرات العملية:</p> <p>- مدير عام شركة العبور للنقل</p> <p>- رئيس مجلس ادارة شركة العبور للنقل</p> <p>- عضو مجلس ادارة في شركة الاهلية (ABELLA)</p> <p>- مستثمر في العقارات والمقاولات</p> <p>- رئيس هيئة مديرين شركة عبر الاردن</p> <p>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة سرى لتطوير الفنادق والمنتجعات السياحية</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة سرى الثانية لادارة الفنادق والمنتجعات السياحية</p> <p>- نائب رئيس شركة نور الاردن الاستشارية</p>
<p>المدير الاداري</p> <p>أحمد خضر محمد الغول</p> <p>- تاريخ الميلاد: 1982/2/5</p> <p>● الشهادات العلمية وسنة التخرج:</p> <p>- بكالوريوس: حقوق الجامعة الاردنية 2003</p> <p>- ماجستير: حقوق الجامعة الاردنية 2007</p> <p>● الخبرات العملية:</p> <p>- مدير دائرة الامتثال في شركة الاصدقاء للوساطة المالية.</p> <p>- مدير عام شركة ذات مسؤولية محدودة</p>

4. أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة.

- أسماء كبار المساهمين الذين يمتلكون (5%) أو أكثر من رأسمال الشركة كما في 12/31 من كل 2022 و 2023 وكما يلي:

كبار المساهمين	2022	النسبة المئوية	2023	النسبة المئوية
ماهر عيسى محمد مقابلة	2,952,658	%42.18	2,042,603	%64.19

5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

- بالنظر للقضايا المرفوعة على مجلس الإدارة السابق (في سنة 2013) لاستثمار أموال الشركة، لم تمارس الشركة أي نشاطات ولم تحصل على حصة من السوق محلياً وخارجياً. وبالتالي لا يمكن تحديد الوضع التنافسي للشركة.

6. درجة الاعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً.

- لا يوجد اعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون (10%) فأكثر من اجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

7. الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركة او أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة او غيرها.

- لا يوجد أي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة او أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة او غيرها.

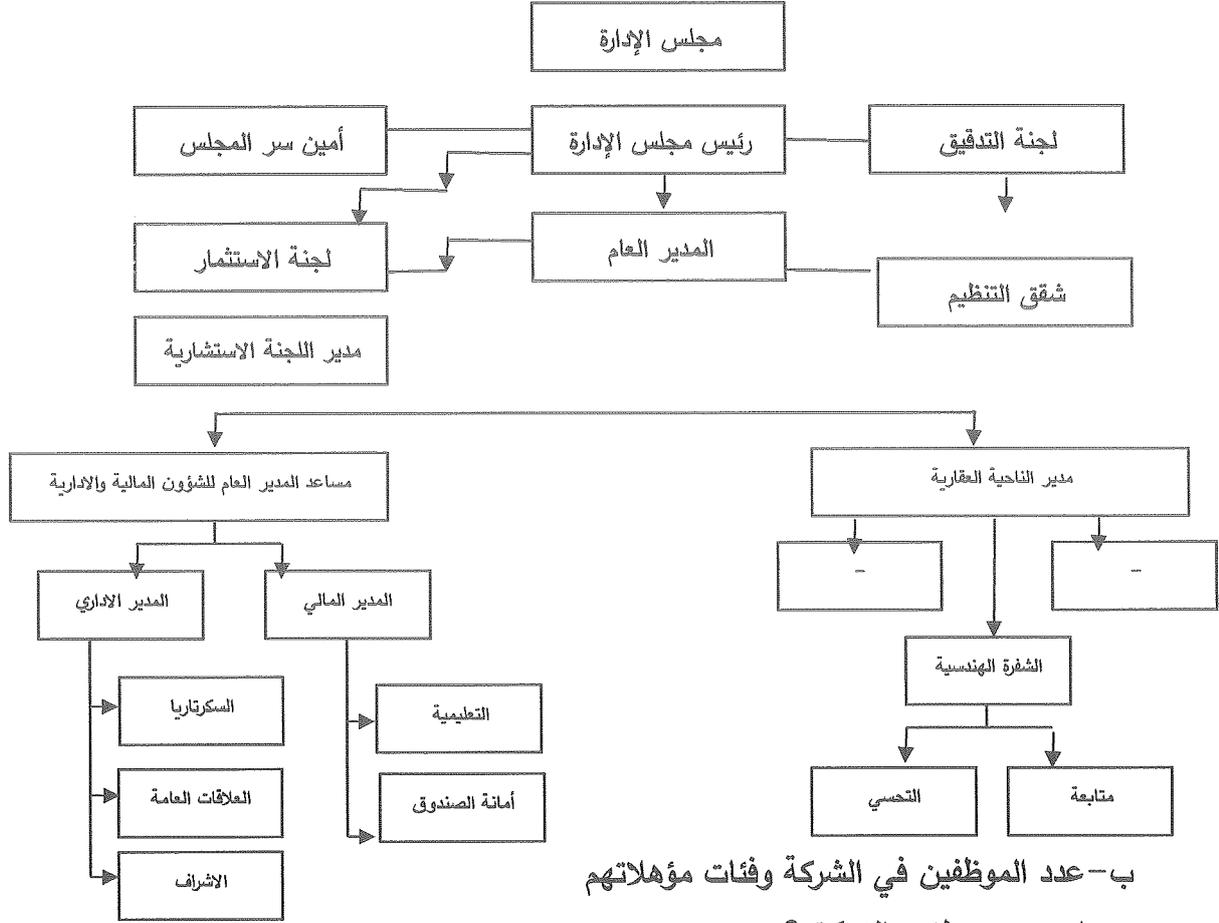
- لا يوجد أي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

8. القرارات الصادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

- لا تتطبق معايير الجودة الدولية على الشركة ولا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

9. أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد الموظفين في الشركة وفئات مؤهلاتهم

ان عدد موظفين الشركة 2

2023	2022	المؤهل العلمي
1	1	ماجستير
1	1	دبلوم
2	2	اجمالي عدد الموظفين

ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة

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

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

- إذا لم يتم تحصيل أموال الشركة من القضايا المرفوعة على مجلس الإدارة السابق (في سنة 2013) فسوف تتعرض الشركة للمخاطر وانخفاض حقوق المساهمين ولا يوجد مخاطر أخرى

تعرضت لها الشركة أو من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

إذا لم يتم تحصيل أموال الشركة من القضايا المرفوعة على مجلس الإدارة السابق (في سنة 2013) فسوف تتعرض الشركة لمخاطر تكلفة الفرصة البديلة لاستثمار الأموال الغير محصلة، ما عدا ذلك لا يوجد مخاطر أخرى تعرضت لها الشركة أو من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

11. الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- تم سداد الالتزامات المترتبة على الشركة لمديرية الاموال العامة ومركز الايداع وبورصة عمان وهيئة الاوراق المالية.

- تم تخفيض رأس المال الشركة لاطفاء الخسائر بالكامل كما هي بتاريخ 2022/12/31 (3,817,879) دينار للعمل على اعادة بناء الشركة بشكل يخدم مصالح المساهمين.

12. 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.

13. السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة وذلك لمدة لا تقل عن (5) سنوات

البيان	2019	2020	2021	2022	2023
صافي الأرباح والخسائر بعد الضريبة	(56826)	(45363)	(40518)	(2474181)	(13443)
الأرباح النقدية الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق الملكية	5887805	5837442	5796924	3322743	3309300
اسعار اغلاق سهم Sura	0.39	0.58	0.53	0.38	0.78

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج اعمالها خلال السنة المالية

2023	2022	البيان
لا يوجد	لا يوجد	العائد على السهم
لا يوجد	لا يوجد	العائد إلى حقوق المساهمين
لا يوجد	لا يوجد	العائد إلى رأس المال المدفوع
لا يوجد	لا يوجد	العائد على الاستثمار
%91	%47	حقوق المساهمين إلى الموجودات
%10	%10	المطلوبات المتداولة إلى حقوق المساهمين
3,182,121	7,000,000	رأس المال المسدد
(13443)	(2428056)	اجمالي الايرادات او الخسائر
(17972)	(46125)	اجمالي المصاريف
(13443)	(2474181)	الأرباح (الخسائر) قبل الضريبة
لا يوجد	لا يوجد	ضريبة الدخل
(40518)	(2474181)	صافي الأرباح (الخسائر) بعد الضريبة
0.91	0.47	القيمة الدفترية للسهم

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة

- أ. العمل على استرداد ما تم الاستيلاء عليه من أموال الشركة للنهوض بها
ب. العمل على بيع أرض الدوار السابع واستثمارها بمشاريع تجارية للشركة

16. أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/ أو مستحقة له.

بلغت أتعاب التدقيق المسجلة والغير مدفوعة عن الفترة المنتهية في 2023/12/31 مبلغاً وقدره (4000) دينار لشركة سرى والشركات التابعة لها شاملة ضريبة المبيعات ويمثل المبلغ المذكور قيمة أتعاب أعمال التدقيق الاعتيادية من قبل مدققي الحسابات الذين اعتمدتهم الهيئة العامة.

17. أ) عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
سهيل عيسى محمد مقابلة	الرئيس	اردنية	191,804	125,710	لا يوجد
عبدالله محمد أحمد مقابلة	عضو	أردنية	152,571	2,272	لا يوجد
حازم عيسى محمد مقابلة	عضو	اردنية	لا يوجد	2,272	لا يوجد
علي جاسم محمد البوعامر	نائب الرئيس	اردنية	5,001	لا يوجد	لا يوجد
احمد عبدالله محمد الخطيبه	نائب الرئيس	اردنية	لا يوجد	4,545	لا يوجد
محمد نيب شعبان نبهان كناكر	عضو	اردنية	10,000	لا يوجد	لا يوجد
شركة مالمو للاستشارات	عضو	اردنية	5,000	2,272	لا يوجد
شركة ربيع الشمال للإستثمارات المتعددة	عضو	اردنية	5,000	2,272	لا يوجد

ب) عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل اشخاص الإدارة العليا التنفيذية كما في 2022 و

2023

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

ج) عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب الإدارة العليا التنفيذية كما في 2023/12/31.

2023	2022	صفة القرابة	الاسم
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

18. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

أ) رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

مجموع 2023	مجموع 2022	بدل تقانات شهرية 2023	بدل تقانات شهرية 2022	رواتب و/أو المكافآت	المنصب	الاسم
1020	1800	85	150	لا يوجد	رئيس المجلس	سهيل عيسى محمد مقابلة
لا يوجد	1500	لا يوجد	150	لا يوجد	نائب الرئيس	علي جاسم محمد البوعامر
680	لا يوجد	85	لا يوجد	لا يوجد	نائب الرئيس	احمد عبدالله محمد الخطاييه
لا يوجد	1800	لا يوجد	150	لا يوجد	عضو	محمد ذيب شعبان كناكر
1020	1800	85	150	لا يوجد	عضو	شركة ربيع الشمال للإستثمارات المتعددة
لا يوجد	1800	لا يوجد	150	لا يوجد	عضو	شركة مالمو للاستشارات
1020	300	85	150	لا يوجد	عضو	عبدالله محمد أحمد مقابلة
680	لا يوجد	85	لا يوجد	لا يوجد	عضو	حازم عيسى محمد مقابلة

ب) المزايا والمكافآت التي يتمتع بها الإدارة العليا

مجموع 2023	مجموع 2022	بدل تقانات	المكافآت	رواتب	المنصب	الاسم
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	المدير العام	محمد تيسير محمد غزاله
7,800	7,800	لا يوجد	لا يوجد	650	المدير الاداري	أحمد خضر محمد الغول

19. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

20. العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس المجلس أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم

- لا يوجد أية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس مجلس الإدارة او أعضاء المجلس او المدير العام او أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

21 (أ) مساهمة الشركة في حماية البيئة

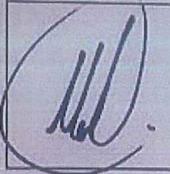
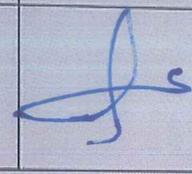
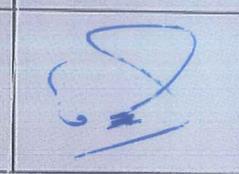
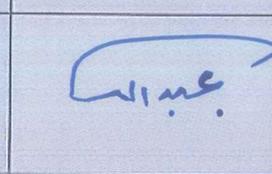
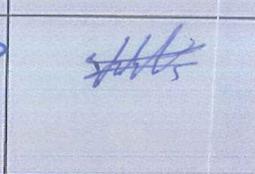
- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة

(ب) مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

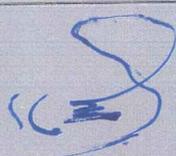
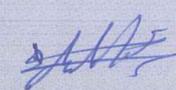
- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المدني

الاققرارات

1. يقر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
2. يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعدد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو	عضو	عضو	عضو	رئيس مجلس الإدارة
احمد عبدالله محمد الخطابية	حازم عيسى محمد مقابله	شركة ربيع الشمال للإستثمارات المتعددة	عبدالله محمد أحمد مقابله	سهيل عيسى محمد مقابله
				

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي

المدير العام	رئيس مجلس الإدارة
محمد تيسير محمد غزاله	سهيل عيسى محمد مقابله
	

23. حوكمة الشركات

لقد قامت شركة سري للتنمية والاستثمار المساهمة العامة خلال عام 2023 بوضع اجراءات عمل تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة وتم توفير موقع الكتروني يتضمن البيانات والمعلومات الخاصة بالشركة للإطلاع عليها وتشكيل اللجان المنبثقة عن تعليمات الحوكمة.

أ- اسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقلين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

غير تنفيذي وغير مستقل	- سهيل عيسى محمد مقابلة
غير تنفيذي ومستقل	- عبدالله محمد أحمد مقابلة منذ 2022/10/26
غير تنفيذي ومستقل	- محمد ذيب شعبان كناكر حتى 2023/1/15
	- شركة ربيع الشمال للإستثمارات المتعددة
تنفيذي ومستقل	ويمثلها محمد تيسير غزاله
	- شركة مالمو للاستشارات
غير تنفيذي ومستقل	ويمثلها نافذ نظمي عبدالكريم عساف حتى 2023/1/15

نظراً لاستقالات ثلاثة أعضاء من مجلس الادارة فقد قرر معالي وزير الصناعة والتجارة والتموين بتاريخ 2023/4/25 تشكيل لجنة ادارة لتتولى ادارة الشركة ودعوة الهيئة العامة لانتخاب مجلس ادارة جديد حيث تمت دعوة الهيئة العامة بتاريخ 2023/5/3 وتم انتخاب مجلس ادارة جديد للشركة لمدة أربع سنوات مكون من السادة:

غير تنفيذي وغير مستقل	الدكتور سهيل عيسى محمد مقابله
غير تنفيذي ومستقل	الدكتور احمد عبدالله محمد الخطايبه
غير تنفيذي ومستقل	حازم عيسى محمد مقابله
غير تنفيذي ومستقل	عبدالله محمد احمد مقابله
	شركة ربيع الشمال للاستثمارات المتعددة
تنفيذي وغير مستقل	ويمثلها محمد تيسير غزاله

وقد باشر المجلس اعماله بتاريخ 2023/5/3

ب- أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان الممثل تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

1. السيد محمد تيسير محمد غزاله
تنفيذي مستقل
2. السيد نافذ نظمي عبدالكريم عساف حتى 2023/1/15
غير تنفيذي ومستقل

ج- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها

1. محمد تيسير محمد غزاله
مدير عام
2. أحمد خضر محمد الغول
المدير الإداري

د- جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة إن وجدت
- لا يوجد

هـ- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:
أحمد خضر الغول

و- أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

1. لجنة التدقيق
2. لجنة الترشيحات والمكافآت
3. لجنة إدارة المخاطر
4. لجنة الحوكمة

ز - اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمر المالية أو المحاسبية.

<p>سهيل عيسى محمد مقابله</p> <p>- المنصب: رئيس مجلس الادارة</p> <p>- تاريخ الميلاد: 1970/4/1</p> <p>● الشهادات العلمية وسنة التخرج:</p> <p>- بكالوريوس: اقتصاد- جامعة اليرموك/ الاردن 1992</p> <p>- ماجستير: اقتصاد - جامعة اليرموك/ الاردن 1995</p> <p>- دكتوراه: اقتصاد - جامعة غرب سدني/ استراليا 2002</p> <p>● الخبرات العملية:</p> <p>- مدير مركز الدراسات والاستشارات - الجامعة الهاشمية</p> <p>- مستشار اقتصادي للهيئة العامة لسوق المال- سلطنة عمان</p> <p>- باحث اقتصادي للأمم المتحدة ووزارة التخطيط الأردنية</p> <p>- رئيس وعضو هيئة تدريس قسم الاقتصاد - جامعة اليرموك</p>
<p>احمد عبدالله محمد الخطايه</p> <p>- المنصب: نائب رئيس مجلس الادارة</p> <p>- تاريخ الميلاد: 1987/5/31</p> <p>● الشهادات العلمية وسنة التخرج:</p> <p>- بكالوريوس: علوم مالية ومصرفية- جامعة اليرموك/ الاردن 2009</p> <p>- ماجستير: الاستثمار - جامعة بيرمنجهام / المملكة المتحدة 2011</p> <p>- دكتوراه: الاستثمار والتمويل- جامعة بيرمنجهام / المملكة المتحدة 2018</p> <p>● الخبرات العملية:</p> <p>- نائب عميد كلية الاعمال - جامعة اليرموك</p> <p>- مدير دائرة المشتريات واللوازم - جامعة اليرموك</p> <p>- مستشار البنك الدولي لشؤون الاستثمار الحكومي في منطقة الشرق الاوسط وشمال افريقيا</p> <p>- عمل سابقا كمستشار اقتصادي في شركة (BDO International)</p>
<p>محمد تيسير محمد غزاله</p> <p>- تاريخ الميلاد: 1970/8/24</p> <p>● الشهادات العلمية وسنة التخرج:</p> <p>- دبلوم هندسة 1981</p> <p>● الخبرات العملية:</p> <p>- مدير عام شركة العبور للنقل</p> <p>- رئيس مجلس ادارة شركة العبور للنقل</p> <p>- عضو مجلس ادارة في شركة الاهلية (ABELLA)</p> <p>- مستثمر في العقارات والمقاولات</p> <p>- رئيس هيئة مديرين شركة عبر الاردن</p> <p>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة سرى لتطوير الفنادق والمنتجعات السياحية</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة سرى الثانية لادارة الفنادق والمنتجعات السياحية</p> <p>- نائب رئيس شركة نور الاردن الاستشارية</p>

ح- اسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة الحوكمة ولجنة ادارة المخاطر ولجنة التدقيق:

لجنة الترشيحات والمكافآت:

- | | |
|-------------|-------------------------------|
| رئيس اللجنة | 1- سهيل عيسى محمد مقابلة |
| عضو اللجنة | 2- احمد عبدالله محمد الخطايبه |
| عضو اللجنة | 3- محمد تيسير محمد غزاله |

لجنة الحوكمة:

- | | |
|-------------|-------------------------------|
| رئيس اللجنة | 1- سهيل عيسى محمد مقابلة |
| عضو اللجنة | 2- احمد عبدالله محمد الخطايبه |
| عضو اللجنة | 3- محمد تيسير محمد غزاله |

لجنة ادارة المخاطر:

- | | |
|-------------|-------------------------------|
| رئيس اللجنة | 1- سهيل عيسى محمد مقابلة |
| عضو اللجنة | 2- احمد عبدالله محمد الخطايبه |
| عضو اللجنة | 3- محمد تيسير محمد غزاله |

لجنة التدقيق:

- | | |
|-------------|-------------------------------|
| رئيس اللجنة | 1- سهيل عيسى محمد مقابلة |
| عضو اللجنة | 2- احمد عبدالله محمد الخطايبه |
| عضو اللجنة | 3- محمد تيسير محمد غزاله |

ك- عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين:

1. لجنة الترشيحات والمكافآت :

عدد الاجتماعات 1 بحضور كامل أعضاء اللجنة

2. لجنة الحوكمة:

عدد الاجتماعات 1 بحضور كامل أعضاء اللجنة

3. لجنة ادارة المخاطر :

عدد الاجتماعات 1 بحضور كامل أعضاء اللجنة

4. لجنة التدقيق :

عدد الاجتماعات 1 بحضور كامل أعضاء اللجنة

** تجدر الاشارة الى انه وبسبب تعدد الاستقالات من مجلس الادارة أدى ذلك الى عدم امكانية اجتماع اللجان
لحين انتخاب اعضاء اللجان بعد اجتماع الهيئة العامة والذي تم فيه انتخاب اعضاء مجلس الادارة بتاريخ
2023/5/3.

ل- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين :
تم عقد (6) اجتماعات وكما يلي:

4 اجتماعات بحضور كامل أعضاء مجلس الإدارة

2 اجتماعات بحضور 3 أعضاء من مجلس الإدارة

علماً بأن اللجان سيتم اعادة تشكيلها قبل 2024/4/30 بعد اجتماع الهيئة العامة العادي بما
يتناسب وشروط الحوكمة.

رئيس مجلس الادارة

د. سهيل عيسى محمد مقابلة



شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

صفحة	فهرس
٣ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٥	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٥ - ٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة سرى للتنمية والاستثمار (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، للوضع المالي لشركة سرى للتنمية والاستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

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

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

فقرة توكيدية

١- كما هو مبين في الايضاحين ارقام (٧ و ١٤) حول القوائم المالية، فإنه بتاريخ ٤ ايار ٢٠٢٠ اصدرت محكمة التمييز بخصوص قرار محكمة البداية رقم ٢٠١٣/٢٠٠ لصالح الشركة بالزام المدعى عليه بدفع مبلغ ٧,٠٥٨,٥٨٢ دينار بالاضافة للفوائد والغرامات.

٢- بلغ العجز في رأس المال العامل للشركة مبلغ ٣١٤,١٢٢ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، ومما يعد عجزاً في امكانية الشركة على الوفاء بالتزاماتها في سياق العمل الطبيعي حيث ان هذا العجز يشكك في استمرارية الشركة.

امور التدقيق الاساسية

ان امر التدقيق الاساسي وفقا لحكمنا المهني هو ذلك الامر الذي كان له الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امر التدقيق الاساسي في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا عنها واننا لا نقدم رأيا منفصلا عن الاخر .

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
<p>الاستثمارات العقارية</p> <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فقد اختارت إدارة الشركة قيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية في المركز المالي، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لاهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة، كما هو مبين في الايضاح رقم (٥).</p>	<p>الاستثمارات العقارية</p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال، حيث وجد تدني بالقيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية، وتم احتساب خسائر تدني للاستثمارات العقارية التي وجد بها تدني بناء على خبراء العقار المعتمدين في عام ٢٠٢٢ تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات، وتم التأكد من وجود تدني بالقيمة بعد احتساب التدني في عام ٢٠٢٢ وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني الاستثمارات العقارية، وتم اخذ مخصص تدني بقيمة ١,٣٨٤,٥٠٠ دينار بالاضافة الى المخصص المأخوذ لتصبح قيمة الارض ٣,٦٢١,٠٠٠ دينار اردني.</p>

معلومات اخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة لشركة سرى للتنمية والإستثمار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهرية. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهرية في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة لشركة سرى للتنمية والإستثمار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

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

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الاشراف على عملية اعداد القوائم المالية الموحدة.

مسؤولية المحاسب القانوني

ان 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 الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

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

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

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

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة سرى للتنمية والإستثمار بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها، بعد الاخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في الفقرة التوكيدية.

المحاسبون العصريون

وليد محمد طه

إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)

Modern Accountants



المحاسبون العصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٥ آذار ٢٠٢٤

شركة سرى للتنمية والإستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
٢,٦٥٤	٢,٤٢٢	٤	ممتلكات ومعدات
٣,٦٢١,٠٠٠	٣,٦٢١,٠٠٠	٥	استثمارات عقارية
٣,٦٢٣,٦٥٤	٣,٦٢٣,٤٢٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
١٠,١٩٧	١٠,١٩٧	٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
١,٧٥٠	١,٢٥٠	٨	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١٢,٣١١	١٨,٧١٨		النقد وما في حكمه
٢٤,٢٥٨	٣٠,١٦٥		مجموع الموجودات المتداولة
٣,٦٤٧,٩١٢	٣,٦٥٣,٥٨٧		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			حقوق المساهمين
٧,٠٠٠,٠٠٠	٣,١٨٢,١٢١	١	رأس المال
١٤٠,٦٢٢	١٤٠,٦٢٢	١١	إحتياطي اجباري
(٣,٨١٧,٨٧٩)	(١٣,٤٤٣)		خسائر متراكمة
٣,٣٢٢,٧٤٣	٣,٣٠٩,٣٠٠		مجموع حقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
١٥٩,٨١٠	١٢٨,٥٦٠	١٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٧,٥٩٠	٦٧,٩٥٨		دائنون
١٤٧,٧٦٩	١٤٧,٧٦٩	٩	شيكات آجلة
٣٢٥,١٦٩	٣٤٤,٢٨٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٣,٦٤٧,٩١٢	٣,٦٥٣,٥٨٧		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
			خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(٥٠٠)	(٥٠٠)		مخصص تدني اراضي
(١,٣٨٤,٥٠٠)	-		صافي الخسارة من النشاط
(١,٣٨٥,٠٠٠)	(٥٠٠)		مصاريف إدارية وعمومية
(٤٢,٢٧٥)	(١٧,٩٧٢)	١٢	مخصص خسائر ائتمانية
(١,٠٤٣,٠٥٦)	-		ايرادات ومصاريف اخرى
(٣,٨٥٠)	٥,٠٢٩		خسارة السنة
(٢,٤٧٤,١٨١)	(١٣,٤٤٣)		
			الدخل الشامل الأخر :
(٢,٤٧٤,١٨١)	(١٣,٤٤٣)		اجمالي الخسارة الشاملة للسنة
			خسارة السهم:
(٠,٣٥)	(٠,٠٠٢)		خسارة السهم - دينار/ سهم
٧,٠٠٠,٠٠٠	٦,٣٨٠,٣٥٣		المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	إحتياطي اجباري	رأس المال	
٥,٧٩٦,٩٢٤	(١,٣٤٣,٦٩٨)	١٤٠,٦٢٢	٧,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٢
(٢,٤٧٤,١٨١)	(٢,٤٧٤,١٨١)	-	-	الدخل الشامل للسنة
٣,٣٢٢,٧٤٣	(٣,٨١٧,٨٧٩)	١٤٠,٦٢٢	٧,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(١٣,٤٤٣)	(١٣,٤٤٣)	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	٣,٨١٧,٨٧٩	-	(٣,٨١٧,٨٧٩)	اطفاء الخسائر المتراكمة في رأس المال
٣,٣٠٩,٣٠٠	(١٣,٤٤٣)	١٤٠,٦٢٢	٣,١٨٢,١٢١	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

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

شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
		الأنشطة التشغيلية
(٢,٤٧٤,١٨١)	(١٣,٤٤٣)	خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة:
٢٣٢	٢٣٢	استهلاكات
١,٣٨٤,٥٠٠	-	مخصص تدني اراضي
١,٠٤٣,٠٥٦	-	مخصص خسائر ائتمانية
٥٠٠	٥٠٠	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
٧٩٤	-	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة اخرى
٢٨,٦٩٢	(٣١,٢٥٠)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة اخرى
٤٥٦,٤٤٤	-	مدينون
(٤٣٦,٧١٠)	٥٠,٣٦٨	دائنون
٣,٣٢٧	٦,٤٠٧	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
٣,٣٢٧	٦,٤٠٧	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٨,٩٨٤	١٢,٣١١	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١٢,٣١١	١٨,٧١٨	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

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

شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

إن شركة سرى للتنمية والاستثمار هي شركة مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت الرقم (٤٥٣) لدى مراقب الشركات بوزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ١٩ آيار ٢٠٠٨، وحصلت الشركة على حق الشروع في العمل بتاريخ ١٤ أيلول ٢٠٠٨. إن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٧,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٧,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها دينار اردني واحد.

بناء على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة والمنعقد بتاريخ ٣ حزيران ٢٠٢٣ حيث تمت الموافقة على اطفاء الخسائر المتراكمة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ في رأسمال الشركة المصرح به والمدفوع من (٧,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار/ سهم الى (٣,١٨٢,١٢١) مليون دينار/ سهم، وذلك من خلال اطفاء (٣,٨١٧,٨٧٩) مليون دينار من الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وتم الحصول على موافقة من عطوفة مراقب عام الشركات بموجب كتاب م ش /٤٥٣/٠١/٨٢٦٩٨ والصادر بتاريخ ٢٢ تشرين الأول ٢٠٢٣.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في المساهمة في شركات أخرى وإقامة وإدارة الفنادق السياحية وتملك الوكالات وبراءات الإختراع والأموال المنقولة والغير منقولة لتنفيذ غايات الشركة وإقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.

تعمل الشركة في مدينة عمان.

٢ - المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

الإلتزامات الإيجارية في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي لاعدادالتقارير المالية رقم ١٦)
يوضح التعديل كيف يقيس البائع (المستأجر) لاحقاً معاملات البيع وإعادة التأجير التي نفي بالمتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) ليتم احتسابها كعملية بيع.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)

يوضح التعديل كيف ان الشروط التي يجب ان تلتزم بها المنشأة في غضون اثني عشر شهرا بعد فترة اعداد التقارير تؤثر على تصنيف الالتزام.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد الركييزة الثانية النموذجية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)

توفر التعديلات استثناء مؤقتاً للمتطلبات المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضرائب الموجلة المتعلقة بالركييزة الثانية لضرائب الدخل.

١ كانون الثاني ٢٠٢٣، غير

انها غير مطلوبة في اية بيانات

مالية مرحلية لسنة ٢٠٢٣.

ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
تضيف التعديلات متطلبات الإفصاح و"المراجع إشارية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، والتي تطلب من المنشآت تقديم معلومات نوعية وكمية حول التعاقدات الخاصة بتمويل الموردين.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

عدم قابلية تبادل أسعار الصرف (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)

تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للصرف وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون قابلة لذلك.

١ كانون الثاني ٢٠٢٥

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

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١) "التقارير المالية".

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

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية.

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة لشركة سرى للتنمية والاستثمار م.ع.م والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة).

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

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

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

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

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في

المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

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

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.

شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

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 المساهمين والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية		النشاط الرئيسي
			والتصويت	من رأس المال	
سرى الثانية لإدارة الفنادق والمنتجعات السياحية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١٠,٠٠٠	%١٠٠	%١٠٠	اقامة وانشاء مشاريع الاسكان والاعمار
نور الأردن الاستشارية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١,٠٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الاستثمارات العقارية والتجارية
سرى لتطوير الفنادق والمنتجعات السياحية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٥٠,٠٠٠	%١٠٠	%١٠٠	شراء الاراضي واقامة وإدارة الفنادق

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 الاصلي او الفائدة على المبلغ الاصلي القائم، او / و
- موجودات محتفظ بها ضمن نموذج اعمال وليس محتفظا بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية او للتحصيل والبيع ، او
- موجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل باستخدام خيار القيمة العادلة.

تقاس تلك الموجودات بالقيمة العادلة مع تسجيل اية ارباح / خسائر ناتجة من اعادة القياس المعترف به في الربح او الخسارة.

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 الشراء. ويمكن استخدام خيار القيمة العادلة للموجودات المالية اذا كان يلغي او يحد بشكل كبير من عدم التناسق في القياس او الاعتراف الذي كان سينشأ خلافا لذلك من قياس الموجودات او المطلوبيات 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.

شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

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
- نمم 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 الادارة 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).

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

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

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

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

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

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

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 المرحلي وبيان الدخل الشامل الآخر.

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

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

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

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

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

شركة سرى للتنمية والإستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

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.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخرى، فإن الارباح او الخسائر المسجلة سابقا في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاوراق المالية، لا يتم اعادة تصنيفها ضمن بين الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها ضمن الارباح المستبقاة.

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

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

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

الاعتراف بالمصاريف

يتم الاعتراف بالمصاريف على اساس الاستحقاق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتفديرات غير المؤكدة

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

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

• تقييم نموذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصيل والفائدة على المبلغ الاصيلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الادلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس ادائها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما اذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية 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.

• 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 المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

• التماذج والافتراضات المستخدمة:

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

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

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

• احتمالية التعثر :

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

• الخسارة عند التعرض :

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

المصاريف

تتضمن المصاريف الادارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف الإنتاج وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك ، بين المصاريف الادارية والعمومية.

النقد وما في حكمه

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

الذمم المدينة

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

شركة سرى للتنمية والإستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

الذمم الدائنة والمستحقات

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

التقاص

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

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي

٢٠-١٥%

١٥-١٠%

١٥-١٠%

أجهزة كمبيوتر

الأجهزة الكهربائية

أثاث وديكورات

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

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتمساب 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 الموحدة، مجمل الربح والخسارة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

تظهر الأدوات المالية كأوراق القبض والمديونون وذمم عقود التأجير التمويلي والبنوك الدائنة والقروض والامانات المختلفة والمصاريف المستحقة للغير بالتكلفة المطفأة، باستخدام طريقة العائد الفعالة بعد تنزيل أي خسارة تدني في قيمتها.

الإستثمارات العقارية

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

المخصصات

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

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

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية ، ويتم الإستهلاك لها وفقاً لمبدأ الإستهقاق ، 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 اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

٢٠٢٣			
المجموع	اثاث وديكورات	اجهزة كهربائية	اجهزة كمبيوتر
التكلفة:			
٨,٩٨٣	١,٩٥٨	٣,٨٩٩	٣,١٢٦
-	-	-	-
-	-	-	-
٨,٩٨٣	١,٩٥٨	٣,٨٩٩	٣,١٢٦
الرصيد كما في ١ كانون الثاني			
اضافات			
استيعادات			
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول			
الاستهلاك المتراكم			
٦,٣٢٩	٤٣٤	٢,٧٦٩	٣,١٢٦
٢٣٢	١٤٤	٨٨	-
-	-	-	-
٦,٥٦١	٥٧٨	٢,٨٥٧	٣,١٢٦
٢,٤٢٢	١,٣٨٠	١,٠٤٢	-
الرصيد في ٣١ كانون الأول			
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول			
٢٠٢٢			
المجموع	اثاث وديكورات	اجهزة كهربائية	اجهزة كمبيوتر
التكلفة:			
٨,٩٨٣	١,٩٥٨	٣,٨٩٩	٣,١٢٦
-	-	-	-
-	-	-	-
٨,٩٨٣	١,٩٥٨	٣,٨٩٩	٣,١٢٦
الرصيد كما في ١ كانون الثاني			
اضافات			
استيعادات			
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول			
الاستهلاك المتراكم			
٦,٠٩٧	٢٩٠	٢,٦٨١	٣,١٢٦
٢٣٢	١٤٤	٨٨	-
-	-	-	-
٦,٣٢٩	٤٣٤	٢,٧٦٩	٣,١٢٦
٢,٦٥٤	١,٥٢٤	١,١٣٠	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول			
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول			

شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٥- الإستثمارات العقارية

أظهرت سجلات شركة سرى لتطوير الفنادق والمنتجعات السياحية (المملوكة بالكامل لشركة نور الأردن الاستشارية والتي بدورها مملوكة بالكامل لشركة سرى للتنمية والإستثمار) بتاريخ ٩ تشرين الأول ٢٠٠٨ تملك قطعة الأرض رقم ١٠٠٣ حوض مربعة موسى رقم ١٠ من أراضي غرب عمان- قرية وادي السير بمساحة ٤٢٦٠ م^٢، سجّلت بقيمة ٨,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني ويضاف لها رسوم التسجيل بالكامل على الشركة ومصاريف تحويل صفة الاستعمال من سكن (أ) الى تجاري محلي المدفوعة لامانة عمان الكبرى ما قيمته ١٧١,٧٣١ دينار اردني وكذلك مصاريف أخرى حيث بلغ اجمالي الرسوم والمصاريف الأخرى ٩٣٣,٨٨١ دينار أردني ليصبح المجموع ٩,٦٠٥,٦١٢ دينار أردني وبلغت متوسط القيمة السوقية للأرض المذكورة اعلاه كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ ما قيمته ٣,٦٢١,٠٠٠ دينار أردني وفي حال تم تحويل صفة الاستعمال من سكن (أ) الى تجاري سيكون متوسط قيمة الأرض ٥,١١٢,٠٠٠ دينار اردني وذلك من واقع متوسط تقدير مخمين عقاريين قاموا باجراء هذا التخمين خلال عام ٢٠٢٢ ما استدعى تطبيق اختبار التدني عليها حيث بلغت قيمة التدني ١,٣٨٤,٥٠٠ دينار أردني بالإضافة الى التدني المأخوذ سابقا.

ان الأرض رقم (١٠٠٣) حوض رقم (١٠) مربعة موسى من أراضي غرب عمان- قرية وادي السير بمساحة ٤٢٦٠ م^٢، والمملوكة لشركة سرى لتطوير الفنادق والمنتجعات السياحية محجوز عليها بشكل كامل لصالح دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٩,٦٠٥,٦١٢	٣,٦٢١,٠٠٠	كلفة الإستثمارات العقارية
(٥,٩٨٤,٦١٢)	-	مخصص تدني إستثمارات عقارية
٣,٦٢١,٠٠٠	٣,٦٢١,٠٠٠	

٦- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢٠٠	٢٠٠	تأمينات مستردة
٩,٨٩٧	٩,٨٩٧	امانات ضريبة دخل ومبيعات
١٠٠	١٠٠	ذمم مدينة أخرى
١٠,١٩٧	١٠,١٩٧	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

٧- المدينون

يتكون الرصيد المطلوب من شركة اموال انفست من دفعات مقدمة على حساب شراء اسهم محظورة التداول من اسهم شركة اوتاد للاستثمارات المتعددة عددها (٩٦٦,٦٦٧) سهم بكلفة (١,٥) دينار اردني وقيمة اجمالية ١,٤٥٠,٠٠٠ دينار اردني تم دفعها من قبل الشركة بموجب شيكات وحوالات الى شركة اموال انفست ولقد تم اعادة تصنيف المبلغ المدفوع والبالغ ١,٤٥٠,٠٠٠ دينار اردني كذمة على شركة اموال انفست وذلك لان شركة اموال انفست لم تتمكن من نقل ملكية هذه الاسهم لشركة سرى للتنمية والاستثمار. هذا وقد صدر حكم من محكمة بداية عمان بصفتها الجنائية في القضية رقم ٢٠١٣/٢٠٠ بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠١٧ بغرامة تعادل قيمة الضرر من شراء اسهم اوتاد المشتراة بموجب الاتفاقية المبرمة. هذا وقد تم استئناف القضية من قبل أعضاء مجلس الادارة السابقين وقد أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها بتاريخ ١٢ تشرين الثاني ٢٠١٧ يقضي برد الاستئناف المقدم وابقاء تعويضها قائماً كما في قرار محكمة بداية عمان كما صدر قرار محكمة التمييز بتاريخ ٥ ايار ٢٠٢٠ بالزام المدعي عليهم بدفع المبلغ المترتب بالإضافة الى الفوائد والغرامات الا انه لم يتم تحصيل اي مبالغ حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة (إيضاح - ١٤).

٨- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١,٧٥٠	١,٢٥٠	الشركة الأهلية للمشاريع عدد الأسهم ٢٥,٠٠٠ سهم *
-	-	شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية عدد الأسهم ١ سهم *
-	-	شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة عدد الاسهم ١ سهم **
١,٧٥٠	١,٢٥٠	

* ان الاسهم المشار اليها هي اسهم محظورة التداول بها في سوق عمان المالي.

** ان اسهم شركة اوتاد من الاسهم المحظورة وقد تم استدراك مخصص بقيمة ٥٤٩,٢٣٦ دينار اردني وهي تماثل قيمة الاستثمار حسب اخر سعر اغلاق لها في سوق عمان المالي.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

٩- الشيكات الأجلة

يمثل هذا البند قيمة الشيكات المدفوعة لأمانة عمان الكبرى وذلك بدل عوائد تنظيم الأرض المملوكة لشركة سرى لتطوير الفنادق والمنتجعات السياحية والتي بلغت ٣١٩,٥٠٠ دينار أردني بتاريخ ١١ آذار ٢٠٠٩ ويواقع ٨٠ شيك قيمة كل شيك ٣,٩٩٤ دينار أردني حيث ان قيمة المدفوع ١٧١,٧٣١ دينار.

يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٤٧,٧٦٩	١٤٧,٧٦٩	شيكات آجلة مستحقة
١٤٧,٧٦٩	١٤٧,٧٦٩	

١٠- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٣٨,٢٨٢	٢٢,٩٥٢	مصاريف مستحقة
٦,٩٢٠	٦,٩٢٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٤٠,٦٧٥	٣٢,٣٨٥	تتقلات أعضاء مجلس الإدارة
١١,٥٥٩	١١,٥٥٩	صندوق دعم البحث العلمي
١١,٥٥٩	١١,٥٥٩	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
٢٦,٦٠٠	٢٧,١٠٠	اتعاب تدقيق مستحقة
٢٤,٢١٥	١٦,٠٨٥	أخرى
١٥٩,٨١٠	١٢٨,٥٦٠	

١١- الاحتياطي الاجباري

تماشيا مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الاردنية الهاشمية والنظام الاساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأس مال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة الى ان يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به. ان هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبه ارباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجتمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

١٢- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٤٥	-	قرطاسية ومطبوعات
٢٥٠	١١٣	برق وبريد وهاتف
٢٣٢	٢٣٢	الاستهلاكات
١٥,١٢٦	٤,٩٥٠	أتعاب مهنية واستشارات
٣,٩٠٠	٢,٥٥٠	ايجار
٩,٧٧٩	٢,٥٩٨	رسوم ورخص واشتراكات
٩,٠٠٠	٣,٩٩٦	بدل تنقلات اعضاء مجلس الادارة
٢٧٨	٢٥	دعاية وإعلان
٦٦٥	٥٠٨	متفرقة
٤٢,٢٧٥	١٧,٩٧٢	

١٣- ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٩، اما بالنسبة لعام ٢٠٢٠ تم تقديم الكشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية، واما بالنسبة لعامي ٢٠١٦ و ٢٠١٧ لم تنهي الشركة وضعها الضريبي مع الدائرة.

انتهت الشركة التابعة (شركة نور الاردن الاستشارية) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٠، اما بالنسبة لعام ٢٠١٩ تم تقديم الكشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية، واما بالنسبة لعام ٢٠١٦ لم تنهي الشركة وضعها الضريبي مع الدائرة.

انتهت الشركة التابعة (شركة سرى الثانية لادارة الفنادق والمنتجعات السياحية) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٠، واما بالنسبة لعام ٢٠١٦ لم تنهي الشركة وضعها الضريبي مع الدائرة.

انتهت الشركة التابعة (شركة سرى لتطوير الفنادق والمنتجعات السياحية) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عامي ٢٠١٧ و ٢٠٢٠، اما بالنسبة لعامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩ تم تقديم الكشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية، واما بالنسبة لعام ٢٠١٦ لم تنهي الشركة وضعها الضريبي مع الدائرة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

١٤- الالتزامات المحتملة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة:

كما هو مبين في الايضاح رقم (٧)، فقد أصدرت محكمة بداية عمان قرارها بتعويض شركة سرى للتنمية والاستثمار عن قيمة الضرر من شراء أسهم شركة أوتاد، هذا وقد تم استئناف القضية وقد أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها ببرد الاستئناف المقدم وابقاء تعويضها قائماً كما في قرار محكمة بداية عمان.

- ملخص القضايا المرفوعة على الشركة:

لا يوجد قضايا مرفوعة على الشركة.

١٥- الأدوات المالية

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 ٢٠٢٢.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق المساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال والاحتياطي الاجباري والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغييرات في حقوق المساهمين .

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 سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. لا تتعرض الشركة الى مخاطر معدلات الفائدة نظرا لعدم وجود أي أموال مقترضة أو ودائع للشركة حتى تاريخ البيانات المالية.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن إستثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى. تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الإستثمارات.

إدارة مخاطر الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان بمختلف أنواعها. إن مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

١٦- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ آذار ٢٠٢٤ وتمت الموافقة على إصدارها.

١٧- أرقام سنة المقارنة

تم إعادة تصنيف وتبويب بعض أرقام سنة ٢٠٢٢ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٢٣.

**SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT
COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AND INDEPENDENT CERTIFIED PUBLIC
ACCOUNTANT'S REPORT
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023**

**SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND INDEPENDENT CERTIFIED
PUBLIC ACCOUNTANT'S REPORT
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023**

INDEX	PAGE
Independent certified public accountants report	1 – 3
Consolidated statement of financial position	4
Consolidated Statement of comprehensive income	5
Consolidated Statement of Shareholders' equity	6
Consolidated Statement of cash flows	7
Notes to the Consolidated financial statements	8 – 20

INDEPENDENT CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S REPORT

To the shareholders of
Sura Development and Investment Company
(Public Shareholding Company)

Report on the Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Sura Development and Investment Company (P.L.C), which comprise of the consolidated statement of financial position as of December 31, 2023, and the related consolidated statements of comprehensive income, consolidated Statement of Shareholders' equity and consolidated statement of cash flows, for the year then ended, notes to the consolidated financial statements and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated statement of financial position of Comprehensive Sura Development and Investment Company (P.L.C) as of December 31, 2023, and its consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended are in accordance with International Financial Reporting Standards.

Basis for Opinion

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

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

Emphasis of matter

1. As shown in the two notes no (7 and 14) to the financial statements, it on May 4, 2020, the Court of Cassation issued regarding the Court of First Instance Decision No. 200/2013 in favor of the company obliging the defendant to pay an amount of 7,058,582 dinars in addition to interest and fines.

2. The Company has a deficit working capital by 314,122 JD as of December 31, 2023 that raise substantial doubt about its ability to continue as a going concern.

Key audit matters

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

Key auditing matters	Followed procedures within key audit matters
<p>Real Estates Investment In accordance with the international financial reporting standards, The Company chooses to record the real estate investment at cost method, so the company has to perform an impairment test and in case of any impairment indication, the Company should recognize the impairment immediately as note (5)</p>	<p>Real Estates Investment Auditing procedures involved internal control procedures used in existence and completeness. And an indication has detected by experts in 2022 that there has been impairment and the company calculated the impairment loss accordingly, it has been calculated amounted at 1,384,500 JD In addition of the previous provision which the value of land became 3,621,000.</p>

Other information

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

Our opinion does not include in the in the consolidated financial statements these other information, and we do not express any assertion over it.

Regarding our audit on consolidated financial statements of Sura Development and Investment Company as of December 31, 2023, we are obliged to review these other information, and while that, we consider the compatibility of these information with their consolidated financial statements or with the knowledge that we gained through audit procedure or seems to contain significant errors. If we detected based on our audit, an existence of significant errors in the information, we are obliged to report this fact. Regarding this, we have nothing to report.

Management's responsibility for the consolidated financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements of Sura Development and Investment Company of December 31, 2033 in accordance with International Financial Reporting Standards. And for such internal control, management is determined to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

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

Certified public accountant responsibility

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

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the initial consolidated Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Management.
- Conclude on the appropriateness of the Management's use of the Going Concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our Auditor's Report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the initial consolidated Financial Statements, including the disclosures, and whether the initial consolidated Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves Fair Presentation.

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

Legal requirements report

The Sura Development and Investment Company maintains proper books of accounts and the accompanying consolidated financial statements contained as of December 31 2023, we recommend to be approved by the Board of Directors, After taking into consideration what is contained in the Emphasis of matter.

Modern Accountants

Walid M. Taha
License No.(703)

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

Amman- Jordan
March 25, 2024

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2023	2022
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	4	2,422	2,654
Investments in real estates	5	3,621,000	3,621,000
Total non-current assets		3,623,422	3,623,654
Current assets			
Prepaid expenses and other receivables	6	10,197	10,197
Financial assets designated at fair value through statement of comprehensive income	8	1,250	1,750
Cash and cash equivalents		18,718	12,311
Total current assets		30,165	24,258
TOTAL ASSETS		3,653,587	3,647,912
LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY			
Shareholders' equity			
Share capital	1	3,182,121	7,000,000
Statutory reserve	11	140,622	140,622
Accumulated Losses		(13,443)	(3,817,879)
Total Shareholders' equity		3,309,300	3,322,743
Current liabilities			
Accrued expenses and other payables	10	128,560	159,810
Accounts payable		67,958	17,590
Deferred checks	9	147,769	147,769
Total current liabilities		344,287	325,169
TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY		3,653,587	3,647,912

Chairman of Board of Directors

General Director

Chief Financial Officer

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2023	2022
Unrealized losses on financial assets identified through the statement of comprehensive income		(500)	(500)
Land impairment provision		-	(1,384,500)
Net operating loss		(500)	(1,385,000)
General and administrative expenses	12	(17,972)	(42,275)
Expected credit losses		-	(1,043,056)
Other revenues and expenses		5,029	(3,850)
Net loss for the year		(13,443)	(2,474,181)
Other comprehensive income :			
Total comprehensive loss for the year		(13,443)	(2,474,181)
Loss per share:			
Loss per share-JD/Share		(0,002)	(0,35)
Weighted average of outstanding shares		6,380,353	7,000,000

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF SHAREHOLDERS' EQUITY
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Share capital	Statutory reserve	Accumulated losses	Total
Balance at January 1, 2022	7,000,000	140,622	(1,343,698)	5,796,924
Comprehensive income for the year	-	-	(2,474,181)	(2,474,181)
Balance at December 31, 2022	7,000,000	140,622	(3,817,879)	3,322,743
Comprehensive income for the year	-	-	(13,443)	(13,443)
Reduction of capital	(3,817,879)	-	3,817,879	-
Balance at December 31, 2023	3,182,121	140,622	(13,443)	3,309,300

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	2023	2022
OPERATING ACTIVITIES		
loss for the year	(13,443)	(2,474,181)
Adjustments for loss for the year:		
Deprecation	232	232
Land impairment provision	-	1,384,500
Expected credit losses	-	1,043,056
Unrealized losses on financial assets identified through the statement of comprehensive income	500	500
Changes in operating assets and liabilities:		
Prepaid expenses and other receivables	-	794
Accrued expenses and other payables	(31,250)	28,692
Accounts receivables	-	456,444
Accounts payable	50,368	(436,710)
Net Cash available from operating activities	6,407	3,327
Net change in cash and cash equivalents	6,407	3,327
Cash and cash equivalents, January 1	12,311	8,984
Cash and cash equivalent, December 31	18,718	12,311

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

1. ORGANIZATION AND ACTIVITIES

Sura Development and Investment Company (the "Company") registered as Public Shareholding Company under No. (453) of the company's controller on the Ministry of Industry and Trade on May 19, 2008 the Company had the right to proceed with the business at September 14, 2008. The company's authorized and paid up capital is 7,000,000 JD divided into 7,000,000 shares each for of 1JD.

Based on the minutes of the company's extraordinary general assembly meeting held on June 3, 2023, where it was approved to extinguish the company's accumulated losses as of December 31, 2022 in the company's authorized and paid-up capital from (7,000,000) million dinars/share to (3,182,121) million dinars/share. This is by extinguishing (3,817,879) million dinars from the accumulated losses as of December 31, 2022, and approval was obtained from the Comptroller General of Companies pursuant to a letter M/01/453/82698 issued on October 22, 2023.

The main activity of the company is to contribute to other companies, establishment and management of tourist hotels, owning agencies, patents, movable and immovable assets to carry out the objectives of the company and borrowing the necessary funds from banks.

The Company's headquarter is in Amman.

2. New and Amended International Financial Reporting Standards

The following new and amended standards and interpretations have not yet become effective. They will be effective for annual periods beginning on or after:

It is valid for annual periods beginning on or after

Lease Obligations in Sale and Leaseback (Amendments to IFRS 16)

The amendment clarifies how the seller (lessee) subsequently measures sale and leaseback transactions that meet the requirements in IFRS 15 to be accounted for as a sale.

January 1, 2024

Non-Current Liabilities with Covenants (Amendments to IAS 1)

The amendment sets out how the conditions that an entity must comply with within twelve months after the reporting period affect the compliance classification.

January 1, 2024

International Tax Reform - Pillar 2 Model Rules (Amendments to IAS 12)

International Tax Reform - Pillar 2 Model Rules (Amendments to IAS 12)
The amendments provide a temporary exception to the requirements regarding deferred tax assets and liabilities related to the second pillar of income taxes.

January 1, 2023, but it is not required in any interim financial statements for the year 2023.

Supplier financing arrangements (amendments to IAS 7 and IFRS 7)

The amendments add disclosure requirements and "indicative references" to existing disclosure requirements, which require entities to provide qualitative and quantitative information about supplier financing contracts.

January 1, 2024

Non-Fungibility of Exchange Rates (Amendments to IAS 21)

The amendments include guidelines for determining when a currency is exchangeable and how to determine the exchange rate when it is not.

January 1, 2025

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

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The accompanying consolidated financial statements have been prepared in accordance with the International Accounting Standard no(1).

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

The consolidated financial statements have been prepared on historical cost basic.

Basis of consolidation financial statements

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of Sura Development and Investment Company (Public Shareholding Company) and the subsidiaries controlled by the Company.

Control is achieved where the Company:

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

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

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

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

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

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

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

The profit or loss and each component of other comprehensive income elements distributed on the company's owners and owners of non-controlling interests, total comprehensive income for the subsidiary distributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balances.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with those used by the parent Company.

All intra-entity transactions, balances, income and expenses are eliminated in full on consolidation.

On December 31, 2023 the consolidated financial statement contained the subsidiaries' financial statements as follows:

Subsidiary company name	Registration place	Share Capital	Vote and equity percentage	Ratio of the paid out capital	Principal activity
Sura Second Hotels and Tourist Resorts Development Company	The Hashemite kingdom of Jordan	10,000	100 %	100 %	Housing and Construction Projects
Nour Jordan Consulting Company	The Hashemite kingdom of Jordan	1,000	100 %	100 %	Real estate investments
Sura Hotels and Tourist Resorts Development Company	The Hashemite kingdom of Jordan	50,000	100 %	100 %	Purchasing land and Construction hotels

Financial assets at FVTPL

Financial assets at FVTPL are:

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

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

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

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Reclassifications

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

Impairment

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

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

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

Measurement of ECL

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

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

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

Credit-impaired financial assets

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

DE-recognition of financial assets

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

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

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

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Presentation of allowance for ECL are presented in the financial information

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

- For financial assets measured at amortized cost (loans and advances, cash and bank balances): as a deduction from the gross carrying amount of the assets.
- For debt instruments measured at FVTOCI no loss allowance is recognized in the condensed statement of financial position as the carrying amount is at fair value. However, the less allowance is included as part of the revaluation amount in re-evaluation reserve and recognized in other comprehensive income.

Expenses recognition

The expenses are recognized in accrual basis.

Critical accounting judgments and key sources of estimation uncertainty

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

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

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

Business model assessment:

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

Significant increase of credit risk

ECLs are measured as an allowance equal to 12-month ECL for stage1 assets, or lifetime ECL assets for stage 2 or stage 3 assets. An asset moves to stage 2 when its credit risk has increased significantly since initial recognition. IFRS 9 does not define what constitutes a significant increase in credit risk. In assessing whether the credit risk of an asset has significantly increased the Company takes into account qualitative and quantitative reasonable and supportable forward looking information.

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Establishing Company s of assets with similar credit risk characteristics

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

Models and assumptions used

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

Key sources of estimation uncertainty in respect of IFRS 9

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

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

Probability of Default

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

Loss Given to Default

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

Expenses

General and administrative expenses include direct and indirect costs which are not specifically part of production costs as required under Generally Accepted Accounting principles. Allocations between general and administrative expenses.

Cash and cash equivalents

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

Accounts receivable

Accounts receivable are stated at invoice amount less any provision when there is an indication that the receivable may not be collected.

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Accounts payable and accruals

Liabilities are recognized for amounts to be paid in the future for services received, whether or not claimed by the supplier.

Offsetting

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

Segment reporting

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

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

Property and equipment

Property and equipment are stated at cost less accumulated depreciation. Depreciation is provided over the estimated useful lives of the applicable assets using the straight-line method. The estimated rates of depreciation of the principal classes of assets are as follows:

	<u>Annual Depreciation Rate</u>
Computers	15-20%
Electrical equipments	10-15%
Furniture and Decorations	10-15%

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

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

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

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

Financial assets at amortized cost

Financial instruments such as notes receivable, receivables, finance lease payments, bank loans, loans and other securities and expenses due to others are stated at amortized cost using the effective yield method after any impairment loss has been deducted.

Investments in real estates

Investments in land are stated at cost (in accordance with IAS 40). The Company's criteria for recording its real estate investments are either at cost or at fair value provided that there is no impediment to the ability to reliably determine the value of the investment. The management has chosen the cost to record its investments in the lands.

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

The provisions

Provisions are recognised when the Company has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Company will be required to settle the obligation, and reliable estimate can be made regarding the amount of the obligation.

The provision had been measured according to the best expectations of the required alternative to meet the obligation as of the consolidated statement of financial position date after considering the risks and not assured matters about the obligation. When the provision is measured with the estimated cash flows to pay the present obligation, then the accounts receivable are recognized as asset in case of receipt and replacement of the amount is certain and it able to measure the amount reliably.

Income tax

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

4. PROPERTY AND EQUIPMENT

2023:	Computers	Electrical appliances	furniture and decorations	Total
Cost:				
Balance as of January 1	3,126	3,899	1,958	8,983
Additions	-	-	-	-
Disposal	-	-	-	-
Balance as of December 31	3,126	3,899	1,958	8,983
Accumulated depreciation:				
Balance as of January 1	3,126	2,769	434	6,329
Depreciation	-	88	144	232
Disposal	-	-	-	-
Balance as of December 31	3,126	2,857	578	6,561
Book value as of December 31	-	1,042	1,380	2,422
2022:				
Cost:				
Balance as of January 1	3,126	3,899	1,958	8,983
Additions	-	-	-	-
Disposal	-	-	-	-
Balance as of December 31	3,126	3,899	1,958	8,983
Accumulated depreciation:				
Balance as of January 1	3,126	2,681	290	6,097
Depreciation	-	88	144	232
Disposal	-	-	-	-
Balance as of December 31	3,126	2,769	434	6,329
Book value as of December 31	-	1,130	1,524	2,654

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

5. INVESTMENTS IN REAL ESTATES

The records of Sura Hotels and Tourist Resorts Development Company (Which is wholly owned by Nour Jordan Consulting Company which is wholly owned by Sura Development and Investments Company) on the 9th of October 2008, the possess of land No. 1003, Basin Murabaat Mosa No. 10 of west Amman lands–Wadi Al-Seer village with an area of 4,260 square meter, the purchase value was JD 8,500,000 plus registration fees and converting the property use from residential (A) to local commercial expenses which is paid to greater Amman municipality with amount 171,731 JD, where the total fees and other expenses amounted to 933,881JD so the total cost amounted to 9,605,612JD, on of December 31,2022 the average market value for the land was 3,621,000JD and if they converting the property use from residential (A) to commercial the average market value for the land will be 5,112,000 based on estimations of estate experts during 2022, which required applying impairment test on this land where the resulted amount of impairment is 1,384,500 JD.

Land No. (1003), Basin No. (10), Murabaat Mosa, from the lands of West Amman - Wadi Al-Seer village, with an area of 4260square meters, and owned by the Sura Hotels and Tourist Resorts Development Company, is completely reserved for the benefit of the Income and Sales Tax Department.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Real Estates Investments Cost	3,621,000	9,605,612
Real Estates Investments Impairment Provision	-	(5,984,612)
	<u>3,621,000</u>	<u>3,621,000</u>

6. PREPAID EXPENSES AND OTHER RECEIVABLES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Insurance recoveries	200	200
Income and sales tax deposits	9,897	9,897
Other receivables	100	100
	<u>10,197</u>	<u>10,197</u>

7. ACCOUNTS RECEIVABLES

The balance required by the Amwal Invest company consists of installments on the account of purchasing prohibited trading shares of Awtad for Multiple Investments, for amount to (966,667) shares, at a cost of (1.5) JD, with a total value of 1,450,000 JD, which were paid by the company according to checks and transfers to Amwal Invest Company, and the paid amount of 1,450,000 JD has been reclassified as a liability on Amwal Invest Company, because the Company was unable to transfer ownership of these shares to Sura Development and Investment Company. A judgment was issued by the Amman Court of First Instance, in its criminal responsibility, in Case No. 200/2013 on January 25, 2017, imposing a fine equivalent to the value of the damage from the purchase of Awtad shares purchased under the concluded agreement. The case was appealed by the former members of the Board of Directors, and the Amman Court of Appeal issued its decision on November 12, 2017 to reject the appeal submitted and keep its compensation holding, as in the decision of the Amman Court of First Instance. The Court of Cassation also issued a decision on May 5, 2020 obliging the defendants to pay the amount due In addition to interest and fines, no amounts have been collected until the date of the consolidated financial statements (Note – 14).

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

8. FINANCIAL ASSETS DESIGNATED AT FAIR VALUE THROUGH STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Al-Ahlia for Projects Company No of shares 25,000 shares *	1,250	1,750
Akary For Industries and Real Estate Investments No of shares 1 share *	-	-
Specialized Investment Compounds Company No of shares 1 share**	-	-
	<u>1,250</u>	<u>1,750</u>

*The aforementioned shares are not outstanding in Amman Stock Exchange.

**The shares of Awtad Company were blocked and a provision of JD 549,236 was made, which is identical to the value of the investment at the last closing price on the Amman Stock Exchange.

9. DEFERRED CHECKS

This item represents the value of the checks paid to the Greater Amman Municipality, for proceeds allowance of organizing the land owned by Sura Development and Investment Company which amounted to JD 319,500 on March 11, 2009 divided into 80 checks each for JD 3,994 in which JD 171,731 is paid.

This item consists of the following:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Deferred checks	147,769	147,769
	<u>147,769</u>	<u>147,769</u>

10. ACCRUED EXPENSES AND OTHER PAYABLES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Accrued expenses	22,952	38,282
The board of directors remuneration provision	6,920	6,920
The board of directors transportation	32,385	40,675
Scientific Research support	11,559	11,559
Jordanian Universities provision	11,559	11,559
Due audit fees	27,100	26,600
Other	16,085	24,215
	<u>128,560</u>	<u>159,810</u>

11. STATUTORY RESERVE

In accordance with the Companies' Law in the Hashemite Kingdome of Jordan and the Company's Article of Association, the Company has established a statutory reserve by the appropriation of 10% of net income until the reserve equals 25% of the capital. However, the company may, with the approval of the General Assembly to continue to deduct this annual ratio until this reserve is equal to the authorized capital of the Company in full. This reserve is not available for dividend distribution, The General Assembly is entitled to decide, in its unusual meeting, to amortize its losses by the accumulated statutory reserve if all other reserves pay off, to rebuild it again in accordance with the law.

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

12. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2023	2022
Salaries and wages and other benefits	3,000	3,000
Stationary and printing	-	45
Telephone, post-mail and telegraph	113	250
Depreciation	232	232
Professional and consultancy fees	4,950	15,126
Rent	2,550	3,900
Licenses and subscription fees	2,598	9,779
Board of director's transportation	3,996	9,000
Advertisements	25	278
Other	508	665
	17,972	42,275

13. INCOME TAX

The Company has completed its tax status with the Income and Sales Tax Department until the year 2019. As for the year 2020, the department has submitted a self-assessment statement and it has not reviewed the company's accounting records until the date of the financial statements. As for the years 2016 and 2017, the company has not finalized its tax status with the department.

The Subsidiary Company (Noor Jordan Consulting Company) has completed its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2020, as for the year 2019, the department's self-assessment statement was submitted and it did not review the company's accounting records until the date of the financial statements, and for the year 2016, the company did not finalize its tax status with the department.

The Subsidiary Company (Sura Second Hotels and Tourist Resorts Development Company) has completed its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2020, and for the year 2016, the company has not finalized its tax status with the Department.

The Subsidiary Company (Sura Hotel and Resort Development Company) has completed its tax status with the Income and Sales Tax Department for the years 2017 and 2020, as for the years 2018 and 2019, the department submitted a self-assessment statement and did not review the company's accounting records until the date of the financial statements, and for the year 2016 The company has not finalized its tax status with the department.

14. CONTINGENT LIABILITIES

Issues raised by the company:

As indicated in Note No. (7), the court issued a ruling to compensate Sura Development and Investment Company equal to the damage amount of purchasing Awtad shares, the court decided reduced the objection and sustained the decision from Amman Court of First Instance.

Issues raised on the company:

There are no issues raised on the Company.

SURA DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

15. FINANCIAL INSTRUMENT

Capital risk management

The company manages its capital to ensure that the company remains continuous while achieving the highest return through optimal debt and equity balances. The company's overall strategy did not change from 2022.

The company's capital structure includes the shareholders' equity in the company, which consists of the capital, statutory reserve and accumulated losses as they are included in the statement of changes in shareholders' equity.

The debt rate

The General Assembly is reviewing the share capital structure periodically, As a part of this reviewing, the general assembly consider the cost of share capital and the risks that is related in each faction from capital and debt factions, The Company capital structure includes debts from the borrowing, The Company's doesn't determine the highest limit of the debt rate.

Financial risk management

The company's activities can be exposed mainly to financial risks resulting from the following:

Foreign currency risk management

The company is not exposed to significant risks associated with foreign exchange change and therefore there is no need for effective management of this exposure.

Interest rate risk management

Interest rate risk is mainly caused by borrowing money at floating (floating) interest rates and from short-term deposits at fixed interest rates. The company is not exposed to interest rate risk due to the absence of any borrowed funds or deposits of the company until the date of the financial statements.

Other price risk

The company is exposed to price risks arising from its investments in the equity of other companies. The company holds investments in the ownership of other companies for strategic purposes and not for the purpose of trading in them and the company does not actively trade in these investments.

Credit risk management

Credit risk is the failure of one of the parties to comply with the contracts for financial instruments to fulfill its contractual obligations, which leads to the Company incurring financial losses, and given the absence of any contracts with any other parties, there is no exposure to the company to credit risks of all kinds. The credit risk arising from cash is specific as the entities that are dealt with are local banks that have good reputations that are monitored by regulatory authorities.

The amounts included in these financial statements represent the Company's highest exposure to credit risk for trade and other receivables, cash and cash equivalents.

16. APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements were approved by the Board of Directors and authorized for issuance March 25, 2024

17. COMPARATIVE FIGURES

Certain figures for 2022 have been reclassified to conform to the presentation in the current year 2023.