

التاريخ : ٢٠١٩/٤/١

الرقم : ٢٠١٩/sura/٦٣

السادة / بورصة عمان المحترمين

الموضوع : التقرير السنوي العاشر

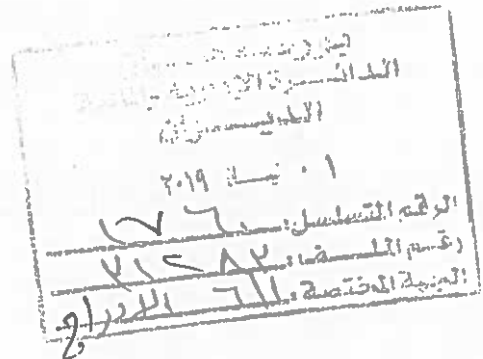
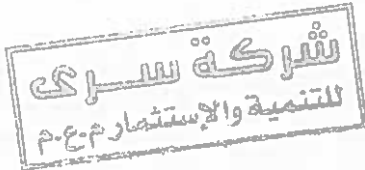
تحية طيبة و بعد ...

استنادا الى تعليمات افصاح الشركات المصدرة و المعايير الحسابية و معايير التدقيق
نرفق لكم طية التقرير السنوي العاشر لمجلس الادارة و البيانات المالية لشركة
سرى للتنمية و الاستثمار المساهمة العامة للسنة المالية المنتهية ٢٠١٨/٠١٢/٣١ بعد
ان تم تدقيقها من قبل شركة غوشة و شركاه محاسبون قانونيون

و تفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس مجلس الادارة

خالد محمد ضيف الله المقابلة





شركة سري للتنمية والاستثمار م.م
Sura Development & Investment PLC

التقرير السنوي العاشر

تقرير مجلس الإدارة

و

البيانات المالية للسنة المالية المنتهية

في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨



حضرة صاحب الجلالة
الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه



حضرة ولي العهد الحسين ابن عبدالله الثاني حفظه الله ورعاه

المحتويات

- مجلس الادارة
الادارة التنفيذية
مدققو الحسابات
كلمة رئيس مجلس الادارة وتمثل التقرير السنوي للمجلس عن أعمال الشركة خلال العام الماضي وتوقعاته المستقبلية
تعليمات الإفصاح ،
١. أنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية، وعدد الموظفين في كل منها وحجم الاستثمار الرأسمالي
٢. الشركات التابعة للشركة
٣. إدارة الشركة
٤. كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته ٥ % فأكثر كما في ٢٠١٨/١٢/٣١ و ٢٠١٧/١٢/٣١
٥. الوضع التنافسي للشركة
٦. درجة الاعتماد على موردين محددين و / أو عملاء رئيسيين (محلياً وخارجياً)
٧. وصف لأية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة
٨. الأثر المالي على عمل الشركة نتيجة للقرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها
٩. الهيكل التنظيمي للشركة وعدد الموظفين ومؤهلاتهم
١٠. وصف للمخاطر التي تتعرض الشركة لها
١١. وصف للأحداث الهامة التي مرت على الشركة خلال السنة المالية
١٢. الأثر المالي لأي عمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال عام ٢٠١٨
١٣. السلسلة الزمنية للأرباح المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة
١٤. تحليل المركز المالي
١٥. خطة الشركة المستقبلية
١٦. أتعاب التدقيق
١٧. الأسهم المملوكة
١٨. المزايا والمكافآت والأجور
١٩، بيان التبرعات التي دفعتها الشركة للغير
٢٠. العقود أو أية ارتباطات عقدتها الشركة مع رئيس أو أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو المستشارين أو موظفي الشركة أو أقاربهم
٢١. مساهمات الشركة
٢٢. الإقرارات المطلوبة
٢٣. حوكمة الشركات
٢٤. القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٥. مجلس الادارة

رئيس مجلس الادارة

خالد محمد ضيف الله المقابلة

نائب رئيس مجلس الادارة

محمود محمد مدحت الشامي

عضو

شركة تهادوا للمشاريع الاسكانية ويمثلها يحيى محمد مدحت الشامي

عضو

شركة الانماء العربية للصناعات الغذائية ويمثلها فيصل غازي البشيتي

عضو

شركة دار الخيال للخدمات التجارية ويمثلها سعد عبد المنعم سعد

الادارة التنفيذية

المدير العام بالوكالة

يحيى محمد مدحت الشامي

مدققو الحسابات المنتخبين

شركة المحاسبون العصريون لتدقيق الحسابات وشركاه

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات المساهمين الكرام – أعضاء الهيئة العامة

يسرني ان ارحب بكم اجمل ترحيب باسمي و باسم زملائي اعضاء مجلس الادارة شاكرا لكم حضوركم الكريم .
اما بعد ...

نتشرف بلقائكم في هذا اليوم الجميل لنعرض على حضراتكم التقرير السنوي العاشر لنتائج اعمال الشركة للسنة المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ والخطط المستقبلية للعام الحالي ٢٠١٩ و كما تعلمون فقد تم توقيع تسوية بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٦ مع السيد فايز ابراهيم الفاعوري و عرضت على الهيئة العامة غير العادية و قد تم الموافقة عليها حيث بلغت القيمة الإجمالية للتسوية (٤٦١٦٨٥٣) أربع ملايين وستمائة وستة عشر ألفاً وثمانمائة وثلاثة وخمسون ديناراً شاملاً الايجارات المقبوضة ورسوم التنازل وقيمة الأراضي وهذه التسوية اصبحت في عهدة عطوفة الرئيس النيابات العامة للتنفيذ

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

خالد محمد ضيف الله المقابلة

رئيس مجلس الإدارة

عملاً بأحكام الفقرة (ب) من المادة (٤) من تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق لسنة ٢٠٠٤ نورد متطلبات الإفصاح التالية:

١- (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 وكما تقوم باقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك والمساهمة في شركات أخرى.

ب) أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها

تقع شركة سرى للتنمية والاستثمار في المملكة الأردنية الهاشمية - عبدون - شارع الملكة زين الشرف - بناية رقم (٥٤) ص.ب. ٩٥٤١٤٠ الرمز البريدي ١١٩٥٤ عمان - هاتف: ٥٩٢٢٩٩١ - فاكس: ٥٩٢٢٩٩١.

ج) حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي لشركة سرى للتنمية والاستثمار كما في ٢٠١٨/١٢/٣١ مبلغ (٥,٠٠٥,٩٤٢) دينار أردني تقريباً.

٢- الشركات التابعة للشركة

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

سرى لتطوير الفنادق والمنتجات السياحية	نور الأردن الاستشارية الموحدة	سرى الثانية لإدارة الفنادق والمنتجات السياحية
وهي شركة ذات مسؤولية محدودة يبلغ رأس مالها المسدد (٥٠٠٠٠) دينار أردني وموجوداتها (٥٠٠٠٠,٥٠٠) دينار أردني كما في ٢٠١٨/١٢/٣١ حيث تعمل على إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها أو تأجيرها وتبلغ حصة شركة سرى للتنمية والاستثمار فيها ١٠٠٪.	وهي شركة ذات مسؤولية محدودة يبلغ رأس مالها المسدد (١٠٠٠) دينار أردني وموجوداتها (٥,٠٠٥,٥٠٠) دينار أردني كما في ٢٠١٨/١٢/٣١ حيث تعمل في مجال الاستثمارات العقارية والتجارية وتبلغ حصة شركة سرى للتنمية والاستثمار ١٠٠٪ علماً بأن شركة نور الأردن الاستشارية تمتلك شركة سرى لتطوير الفنادق والمنتجات السياحية بنسبة ١٠٠٪ من رأس المال والتي بدورها مملوكة بالكامل لشركة سرى للتنمية والاستثمار.	وهي شركة ذات مسؤولية محدودة يبلغ رأس مالها المسدد (٥٠٠٠٠) دينار أردني وموجوداتها (٥,٠٠٥,٥٠٠) دينار أردني كما في ٢٠١٨/١٢/٣١ حيث تعمل على إدارة الفنادق السياحية وتملك الأموال المنقولة وغير المنقولة والوكالات التجارية وشراء الأراضي لإقامة المشاريع التجارية والسكنية والسياحية والصناعية وتبلغ حصة شركة سرى للتنمية والاستثمار فيها ١٠٠٪.

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من خمسة أعضاء هم

رئيس المجلس خالد محمد ضيف الله المقابلة

نائب الرئيس محمود محمد مدحت ابراهيم الشامي

عضو شركة الانماء العربية للصناعات الغذائية
يمثلها فيصل غازي البشيتي

عضو شركة دار الخيال للخدمات التجارية و
يمثلها سعد عبد المنعم سعد

عضو شركة تهادوا للمشاريع الاسكانية
يمثلها يحيى محمد مدحت ابراهيم الشامي

خبرات أعضاء مجلس الإدارة
١. خالد محمد ضيف الله المقابلة
رئيس المجلس

بكالوريوس « محاسبة جامعة اليرموك
يشغل عدة مناصب أهمها:
رجل اعمال و يشغل رئيس مجلس ادارة و عضو مجلس ادارة لعدة شركات مساهمة عامة

٢. محمود محمد مدحت الشامي
نائب رئيس المجلس

بكالوريوس « تسويق » - امريكا
يشغل عدة مناصب أهمها:
نائب رئيس هيئة المديرين لشركة تهادوا للمشاريع الاسكانية
نائب رئيس هيئة المديرين لشركة دار الخيال للخدمات التجارية

٣. فيصل غازي البشيتي

عضو مجلس الإدارة

دبلوم إدارة أعمال - بريطانيا

رجل أعمال مدير عام شركة الفيصلية للاستثمار

رئيس هيئة المديرين لشركة الانماء العربية للصناعات الغذائية

٤. يحيى محمد مدحت الشامي

عضو مجلس الإدارة

بكالوريوس في إدارة الأعمال، امريكا

المدير العام لشركة الرسالة الشامية (اوبتكوس شامي)

٥. سعد عبد المنعم سعد

عضو مجلس إدارة

بكالوريوس علوم سياسية

مدير مبيعات شركة تهادوا للمشاريع الاسكانية

ب) الإدارة التنفيذية

يحيى محمد مدحت الشامي

عضو مجلس الإدارة

بكالوريوس في إدارة الأعمال، امريكا

المدير العام لشركة الرسالة الشامية (اوبتكوس شامي)

٤. كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة

النسبة المتوزعة	٢٠١٧	النسبة المتوزعة	٢٠١٨	كبار مالكي الأسهم
--------------------	------	--------------------	------	-------------------

٢٢٩٠٩٧	% ٢,٨	١,٩٩٩,٨٨١	% ١٧,٤
٤٣٥٧٥	% ٠,٠٠٢	٢,١٠٠,٢٤١	% ١٨,٣
٧٠٠٠	% ٠,٠٠٠٦	٩٩٧,٢٨٦	% ٨,٧
-	-	٥٧٠,٨٩١	% ٥
-	-	١,٠٥٦,٩١٠	% ٩,٢
١٠١٢٩١٠	% ٨,٠٨	-	-
٩٣٠١٠٠	% ٠,٠٨	-	-
٩١٩٠٤٣	% ٧,٩٩	-	-
١٥٨٢٦٨	% ١,٢٧	-	-
٨٤٧٨٧	% ٠,٠٠٧	-	-
٧٦٣١٥	% ٠,٠٠٦	-	-

٥. الوضع التنافسي للشركة

بالنظر للقضايا المرفوعة على مجلس الإدارة السابق لاستنفاد أموال الشركة لم تمارس الشركة أي نشاطات ولم تحصل على حصة من السوق محلياً وخارجياً.

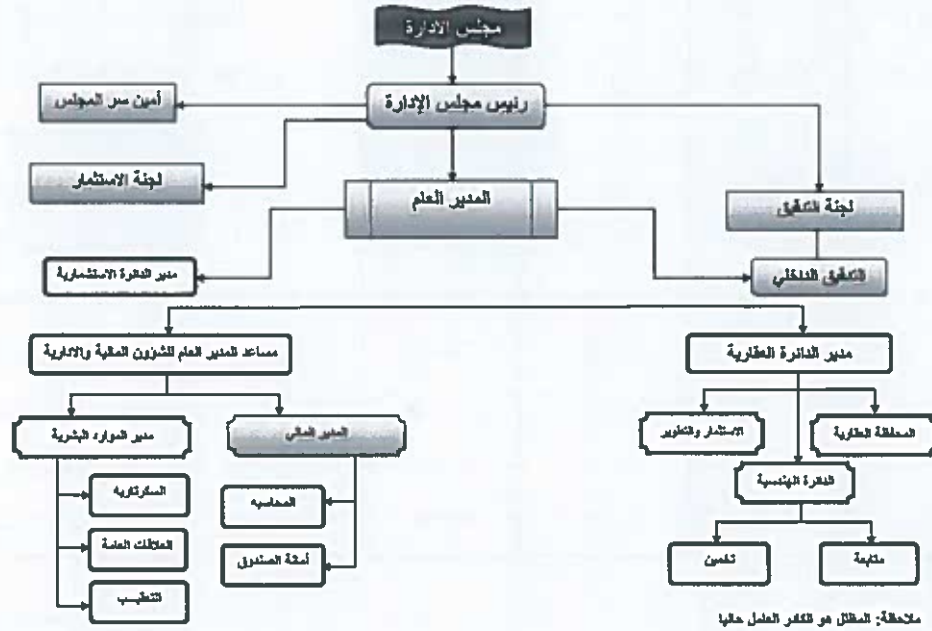
٦. درجة الاعتماد على موردين محددين و / أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً لا يوجد.

٧. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها لا تتمتع الشركة بأية حماية أو امتيازات كما لا تمتلك أية براءات اختراع أو حقوق امتياز أو حقوق تجارية باستثناء سجل العلامات التجارية.

٨. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

لا يوجد.

٩.١ الهيكل التنظيمي للشركة



ب) عدد الموظفين ومؤهلاتهم لا يوجد

٢٠١٧	٢٠١٨	المؤهل العلمي
---	---	---

ج) برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة

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

١٠. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

إذا لم يتم تحصيل أموال الشركة من القضايا المرفوعة على مجلس الإدارة السابق فسوف تتعرض الشركة للمخاطر بعدم الاستمرارية وانخفاض حقوق المساهمين.

١١. الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد

١٢. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية

لا يوجد.

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٨	البيان
(٤٩٩٧٧)	(٣٤٣٧٤)	(٢٢٣١٥)	(٨٨٥٢٩)	(٤٨١٣٤)	صافي الأرباح والخسائر بعد الضريبة
---	---	---	---	---	الأرباح التقديرية الموزعة
٦١٣٢٨٨٢	٦٠٩٨٥٠٩	٦٠٧٦٢٩٤	٥٩٨٧٧٦٥	٥٩٣٩٦٣١	صافي حقوق الملكية
٠,٤٣	٠,٣١	٠,٣١	٠,٥٠٠	٠,٣٥	أسعار إغلاق سهم Sura

١٤. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية

٢٠١٧	٢٠١٨	البيان
-	-	العائد على السهم
-	-	العائد إلى حقوق المساهمين
-	-	العائد إلى رأس المال المدفوع
%٩٢,٦	%٩٢	حقوق المساهمين إلى الموجودات
%٨,١	%٩	المطلوبات المتداولة إلى حقوق المساهمين
١١٥٠٠٠٠٠	١١٥٠٠٠٠٠	رأس المال المسدد
-	-	إجمالي الإيرادات
(٦٣٥٢٩)	(٥٢١٣٤)	إجمالي المصاريف
(٨٨٥٢٩)	(٤٨١٣٤)	الأرباح (الخسائر) قبل الضريبة
---	---	ضريبة الدخل
(٨٨٥٢٩)	(٤٨١٣٤)	صافي الأرباح (الخسائر) بعد الضريبة

١٥. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة

العمل على استرداد ما تم الاستيلاء عليه من أموال الشركة للنهوض بها.

١٦. 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 ٢٠١٨/١٢/٣١ مبلغاً وقدره (٧٥٠٠) دينار لشركة سرى والشركات التابعة غير

شاملة ضريبة المبيعات ويمثل المبلغ المذكور قيمة أتعاب أعمال التدقيق الاعتيادية من قبل مدققي الحسابات الذين اعتمدتهم الهيئة العامة.

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

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	عدد الاسهم كما في ٢٠١٧/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
خالد محمد ضيف الله المقابلة	الرئيس	أردنية	٩٣٠١٠٠	---	---
محمود محمد مدحت الشامي	نائب الرئيس	أردنية	١٠٠٠٠	٤٠٤٦٦٥	---
شركة دار الخيال للخدمات التجارية	عضو	أردنية	---	٢١٠٠٢٤١	---
شركة تهادوا للمشاريع الاسكانية	عضو	أردنية	---	٥٧٠٨٩١	---
شركة الانماء العربية للصناعات الغذائية	عضو	أردنية	٧٠٠٠	٩٩٧٢٨٦	---

ب) عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية كما في ٢٠١٨

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	عدد الاسهم كما في ٢٠١٧/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
يحيى محمد الشامي	المدير العام بالوكالة	أردنية	٩١٩٠٤٣	---	شركة مقاتلي المملكة للفنون القتالية المختلطة

ج) عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب الإدارة العليا
التنفيذية كما في ٢٠١٨/١٢/٣١

الاسم	صلة القرابة	٢٠١٨	٢٠١٧
فيصل غازي البشيتي	والد عضو مجلس الإدارة	١٥٨٢٦٨	١٠٥٠٦٩١٠
غازي فيصل البشيتي	ابن ممثل شركة الانماء	٨٤٧٨٧	١٥٨٠٢٦٨

الشركات المسيطر عليها من قبل أحد أعضاء مجلس الإدارة و الادارة التنفيذية و اقارب الادارة العليا

الاسم	٢٠١٨	٢٠١٧
شركة الفيصلية للإستثمار	٣٢٩٠٩٧	١٩٩٩٨٨١
شركة مقاتلي الملكة للفنون القتالية المختلطة	٩١٩٠٤٣	---

١٨. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس واعضاء مجلس الإدارة

(أ) رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	رواتب	المكافآت	بدل تنقلات	المجموع ٢٠١٨	المجموع ٢٠١٧
خالد محمد ضيف الله المقابلة	رئيس المجلس	---	---	---	---	---
محمود محمد مدحت الشامي	نائب الرئيس	---	---	١٣٥٠	١٣٥٠	٩٠٠
شركة دار الخيال للخدمات التجارية	عضو	---	---	٩٠٠	٩٠٠	٦٠٠
شركة نهادوا للمشاريع الاسكانية	عضو	---	---	١٢٠٠	١٢٠٠	٩٠٠
شركة الانماء العربية للصناعات الغذائية	عضو	---	---	١٢٠٠	١٢٠٠	٦٠٠
غازي فيصل البشيتي	عضو	---	---	٤٥٠	٤٥٠	٩٠٠
مازن رستم ابو عرجة	عضو	---	---	٦٠٠	٦٠٠	---

(ب) المزايا والمكافآت التي يتمتع بها الإدارة العليا

الاسم	المنصب	رواتب	بدل تنقلات	المجموع ٢٠١٨	المجموع ٢٠١٧
يحيى محمد مدحت الشامي	المدير العام بالوكالة	---	---	---	---

١٩. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد.

٢٠. 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

٢١. (أ) مساهمة الشركة في حماية البيئة
لا يوجد مساهمة للشركة.

(ب) مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي
لا يوجد مساهمة للشركة.

٢٢. الإقرارات المطلوب

(أ) يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.



نائب الرئيس

محمود محمد مدحت الشامي

من ١٣-١١-٢٠١٨



عضو

يحيى محمد مدحت الشامي

ممثل شركة تهادوا للمشاريع الاسكانية



رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد ضيف الله المقابلة

من ١٣-١١-٢٠١٨

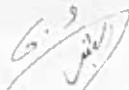


عضو

فيصل غازي البشيتي

ممثل شركة الانماء العربية للصناعات الغذائية

من ١٣-٨-٢٠١٨



نائب الرئيس

غازي فيصل البشيتي

لغاية ١-٤-٢٠١٨

عضو

سعد عبد المنعم سعد

ممثل شركة دار الخيال للخدمات التجارية



عضو

سامية كامل توفيق حمدان

ممثل شركة الانماء العربية للصناعات الغذائية

لغاية ٨ - ٧ - ٢٠١٨



عضو

مازن رستم ابو عرجة

لغاية ١٣ - ١١ - ٢٠١٨

(ب) نقر نحن الموقعين ادناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي ٢٠١٨



المدير العام بالوكالة

يحيى محمد مدحت الشامي



رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد ضيف الله المقابلة

٢٣- حوكمة الشركات

لقد قامت شركة سرى للتنمية والاستثمار المساهمة العامة خلال عام ٢٠١٨ 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 - أسماء اعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل :

غير تنفيذي ومستقل

١ - خالد محمد ضيف الله المقابلة

غير تنفيذي ومستقل

٢- محمود محمد مدحت الشامي

غير تنفيذي وغير مستقل

٣- شركة الانماء العربية للصناعات الغذائية

يمثلها فيصل غازي البشيتي

غير تنفيذي وغير مستقل

٤- شركة دار الخيال للخدمات التجارية و

يمثلها سعد عبد المنعم سعد

تنفيذي وغير مستقل

٥- شركة تهادوا للمشاريع الاسكانية

و يمثلها يحيى محمد مدحت ابراهيم الشامي

- أسماء أعضاء مجلس الإدارة المستقلين خلال السنة :

السيد مازن رستم ابو عرجة حتى تاريخ ١٣ - ١١ - ٢٠١٨

السيد غازي فيصل البشيتي لغاية ١ - ٤ - ٢٠١٨

غير تنفيذي ومستقل

تنفيذي و مستقل

ج - أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان الممثل تنفيذي أو غير تنفيذي و مستقل أو غير مستقل :

١- يحيى محمد مدحت ابراهيم الشامي

تنفيذي وغير مستقل

٢- سعد عبد المنعم سعد

غير تنفيذي وغير مستقل

٣- فيصل غازي البشيتي

غير تنفيذي و غير مستقل

د - المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الاشخاص الذين يشغلونها :

١- يحيى محمد مدحت الشامي

مدير عام بالوكالة

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

و - اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة :

سميرة اغا

ز - أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة :

١- لجنة التدقيق

٢- لجنة الترشيحات والمكافآت

٣- لجنة ادارة المخاطر

٤- لجنة الحوكمة

ح - اسم رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذ عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمور المالية او المحاسبية :

رئيس اللجنة

١. خالد محمد ضيف الله المقابلة

بكالوريوس « محاسبة جامعة اليرموك

يشغل عدة مناصب أهمها:

رجل اعمال و يشغل رئيس مجلس ادارة و عضو مجلس ادارة لعدة شركات مساهمة عامة

عضو

٢. محمود محمد مدحت الشامي

بكالوريوس « تسويق » - امريكا

يشغل عدة مناصب أهمها:

نائب رئيس هيئة المديرين لشركة تهادوا للمشاريع الاسكانية

نائب رئيس هيئة المديرين لشركة دار الخيال للخدمات التجارية

عضو

٣. يحيى محمد مدحت الشامي

بكالوريوس في ادارة الاعمال، امريكا

المدير العام لشركة الرسالة الشامية (ابيكوس شامي)

عضو

٤. سعد عبد المنعم سعد

بكالوريوس علوم سياسية

مدير مبيعات شركة تهادوا للمشاريع الاسكانية

ط - اسم رئيس واعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافئات ولجنة الحوكمة ولجنة إدارة المخاطر :

• لجنة الترشيحات والمكافئات :

رئيس اللجنة

١- خالد محمد ضيف الله المقابلة

عضو اللجنة

٢- محمود محمد مدحت الشامي

عضو اللجنة

٣- يحيى محمد مدحت الشامي

عضو اللجنة

٤- سعد عبد المنعم سعد

• لجنة الحوكمة :

رئيس اللجنة

١- خالد محمد ضيف الله المقابلة

عضو اللجنة

٢- محمود محمد مدحت الشامي

عضو اللجنة

٣- يحيى محمد مدحت الشامي

عضو اللجنة

٤- سعد عبد المنعم سعد

• لجنة ادارة المخاطر :

رئيس اللجنة

١- خالد محمد ضيف الله المقابلة

عضو اللجنة

٢- محمود محمد مدحت الشامي

عضو اللجنة

٣- يحيى محمد مدحت الشامي

عضو اللجنة

٤- سعد عبد المنعم سعد

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

١ - لجنة الترشيحات والمكافئات :

عدد الاجتماعات ٥ بحضور كامل اعضاء اللجنة .

٢ - لجنة الحوكمة :

عدد الاجتماعات ٦ بحضور كامل اعضاء اللجنة .

٣ - لجنة إدارة المخاطر :

عدد الاجتماعات ٤ بحضور كامل اعضاء اللجنة .

ك - عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة :
٦ اجتماعات بحضور كامل اعضاء اللجنة .

ل - عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الإعضاء الحاضرين :
تم عقد (٩) إجتماعات : اجتماعات بحضور كامل اعضاء مجلس الإدارة
٣ اجتماعات بحضور ٤ اعضاء من مجلس الادارة .
٢ اجتماعات بحضور ٣ اعضاء من مجلس الادارة .

علما بأن اللجان سيتم اعادة تشكيلها قبل ٣٠ - ٤ - ٢٠١٩ بعد اجتماع الهيئة عامة العادي لزيادة عدد الاعضاء بما
يتناسب وشروط الحوكمة

رئيس مجلس الإدارة
خالد محمد ضيف الله المقابلة



شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

صفحة	فهرس
١ - ٣	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٥	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨ - ٢٧	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين

شركة سرى للتنمية والاستثمار

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة سرى للتنمية والاستثمار (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ ، وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة سرى للتنمية والاستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ ، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فترة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي 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 اسماً لرأينا حول التدقيق.

فقرة توكيدية

١- اصدرت محكمة بداية عمان بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠١٧ في القضية رقم ٢٠١٣/٢٠٠ والمرفوعة مسبقاً على اعضاء مجلس الادارة السابقين كل من السيد معتصم الفاعوري والسيد فايز الفاعوري والزمته بدفع مبلغ ٧,٠٥٨,٥٨٢ دينار اردني للشركة المدعية شركة سرى للتنمية والاستثمار، تعويضاً لها عما لحق بها من ضرر اضافة الى الرسوم واتعاب المحاماة والفائدة القانونية ، حيث ان هذا القرار لم يكتسب الدرجة القطعية وقابلاً للاستئناف. 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 وإبقاء تعويضها قائماً كما في قرار محكمة بداية عمان، هذا وقد تم الاتفاق على المصالحة والتسوية مع السيد فايز ابراهيم الفاعوري على تسديد ما قيمته ٤,٥١٦,٨٣٣ دينار اردني (على شكل اراضي ونقد) هذا ولم تتم حتى الان الانتهاء من نقل ملكية الاراضي لشركة سرى للتنمية والاستثمار.

٢- لم تقم الشركة بتسجيل استثماراتها في أسهم شركة اوتاد للاستثمارات المتعددة (م.ع.م) المشتراة بموجب اتفاقية من شركة اموال انفست بإسمها وبناءً عليه تم اعادة تصنيف قيمة هذا الاستثمار والبالغ ١,٤٥٠,٠٠٠ دينار كذمة على شركة اموال انفست بإسمها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢، وإن امكانية تحصيل هذا المبلغ يعتمد على مقدرة شركة اموال انفست في التسديد، 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 وإبقاء تعويضها قائماً كما في قرار محكمة بداية عمان، هذا وقد تم الاتفاق على المصالحة والتسوية مع السيد فايز ابراهيم الفاعوري على تسديد ما قيمته ٤,٥١٦,٨٣٣ دينار اردني (على شكل اراضي ونقد) هذا ولم تتم حتى الان الانتهاء من نقل ملكية الاراضي لشركة سرى للتنمية والاستثمار.

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
الاستثمارات العقارية وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فقد اختارت إدارة الشركة قيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتكثي القيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية في المركز المالي، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتكثي القيمة يتم احتساب خسائر تكثي تبعا لسياسة تكثي قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التكثي من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لاهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.	الاستثمارات العقارية ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال، حيث وجد تكثي بالقيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية، وتم احتساب خسائر تكثي للاستثمارات العقارية التي وجد بها تكثي بناء على خبراء العقار المعتمدين في عام ٢٠١٢ تبعا لسياسة تكثي قيمة الموجودات ، وتم التأكد من عدم وجود تكثي بالقيمة بعد احتساب التكثي في عام ٢٠١٢ وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تكثي الاستثمارات العقارية ، وخلال عام ٢٠١٧ تم ارسال كتاب من قبل مؤسسة الضمان الاجتماعي بتاريخ ٢٦ كانون الثاني ٢٠١٧ المتضمن الموافقة على العرض المقدم من قبل الشركة ببيع الارض بقيمة ٥,٣٢٥,٠٠٠ دينار اردني مما يدل على عدم وجود تكثي بقيمة الارض.

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

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الاشراف على عملية التقارير المالية.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

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

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

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 جوهريه إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية.

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

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

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية 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 هناك وجود لعدم يقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هناك وجود لعدم يقن جوهري، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقبود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المحاسبون العصريون

عبد الكريم قتيبي

إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

٢ شباط ٢٠١٩

Modern Accountants



المحاسبون العصريون

شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

٢٠١٧	٢٠١٨	ايضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
٨٣٧	٤٤٢	٤	ممتلكات ومعدات
٥,٠٠٥,٥٠٠	٥,٠٠٥,٥٠٠	٥	استثمارات عقارية
٥,٠٠٦,٣٣٧	٥,٠٠٥,٩٤٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
١١,١٨٤	١٠,١٨٤		مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
١,٤٥٠,٠٠٠	١,٤٥٠,٠٠٠	٦	مدينون
١,٧٥١	٥,٧٥١	٧	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١,٤٦٢,٩٣٥	١,٤٦٥,٩٣٥		مجموع الموجودات المتداولة
٦,٤٦٩,٢٧٢	٦,٤٧١,٨٧٧		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
١١,٥٠٠,٠٠٠	١١,٥٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١٤٠,٦٢٢	١٤٠,٦٢٢	١٠	إحتياطي اجباري
(٥,٦٥٢,٨٥٧)	(٥,٧٠٠,٩٩١)		خسائر متراكمة
٥,٩٨٧,٧٦٥	٥,٩٣٩,٦٣١		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
٩٦,٤٦٦	١٠٣,٥٣٦	٩	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٦١,٣٢٣	٥,٤٩٠	١١	مطلوب الى جهات ذات علاقة
٧٥,٩٤٩	٢٧٥,٤٥١		دائنون
١٤٧,٧٦٩	١٤٧,٧٦٩	٨	شيكات آجلة
٤٨١,٥٠٧	٥٣٢,٢٤٦		مجموع المطلوبات المتداولة
٦,٤٦٩,٢٧٢	٦,٤٧١,٨٧٧		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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 ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	
(٦٣,٥٢٩)	(٥٢,١٣٤)	١٢	مصاريف إدارية وعمومية
			ارباح / (خسائر) غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من
(٢٥,٠٠٠)	٤,٠٠٠		خلال بيان الدخل الشامل
(٨٨,٥٢٩)	(٤٨,١٣٤)		خسارة السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر :
(٨٨,٥٢٩)	(٤٨,١٣٤)		اجمالي الدخل الشامل للسنة
			خسارة السهم:
(٠,٠٠٨)	(٠,٠٠٤)		خسارة السهم - دينار / سهم
١١,٥٠٠,٠٠٠	١١,٥٠٠,٠٠٠		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 الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	إحتياطي اجباري	رأس المال	
٦,٠٧٦,٢٩٤	(٥,٥٦٤,٣٢٨)	١٤٠,٦٢٢	١١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٧
(٨٨,٥٢٩)	(٨٨,٥٢٩)	-	-	الدخل الشامل للسنة
٥,٩٨٧,٧٦٥	(٥,٦٥٢,٨٥٧)	١٤٠,٦٢٢	١١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(٤٨,١٣٤)	(٤٨,١٣٤)	-	-	الدخل الشامل للسنة
٥,٩٣٩,٦٣١	(٥,٧٠٠,٩٩١)	١٤٠,٦٢٢	١١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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

شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

٢٠١٧	٢٠١٨	
		الأنشطة التشغيلية
(٨٨,٥٢٩)	(٤٨,١٣٤)	خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة:
٣٩٥	٣٩٥	استهلاكات
		ارباح / (خسائر) غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان
٢٥,٠٠٠	(٤,٠٠٠)	الدخل الشامل
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(٧٠٨)	١,٠٠٠	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٤,٧٧٠	٧,٠٧٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٦٩,٣٤٨	(١٥٥,٨٣٣)	مطلوب الى جهات ذات علاقة
(١٠,٠٥٦)	١٩٩,٥٠٢	دائنون
٢٢٠	-	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الاستثمارية
(٢٢٠)	-	شراء ممتلكات ومعدات
(٢٢٠)	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
-	-	صافي التغير في النقد وما في حكمه
-	-	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
-	-	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 ٢٠١٨
(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 أيار ٢٠٠٨، وحصلت الشركة على حق الشروع في العمل بتاريخ ١٤ أيلول ٢٠٠٨. إن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ١١,٥٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ١١,٥٠٠,٠٠٠ سهم ، قيمة كل منها دينار اردني واحد.

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

تعمل الشركة في مدينة عمان .

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية والتصويت	نسبة المسدد من رأس المال	النشاط الرئيسي
سرى الثانية لإدارة الفنادق والمنتجعات السياحية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١٠,٠٠٠	%١٠٠	%١٠٠	إقامة وإنشاء مشاريع الاسكان والاعمار
نور الأردن الاستشارية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١,٠٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الاستثمارات العقارية والتجارية

تشتمل القوائم المالية لشركة نور الاردن الاستشارية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية والتصويت	نسبة المسدد من رأس المال	النشاط الرئيسي
سرى لتطوير الفنادق والمنتجعات السياحية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٥٠,٠٠٠	%١٠٠	%١٠٠	شراء الاراضي وإقامة وإدارة الفنادق

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

٢- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

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

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي

تبدأ من أو بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الإيجارات"

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "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.

شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

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

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

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

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

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

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

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

يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، ما لم تمثل أرباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الآخر في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

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

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما إذا كانت الموجودات المعترف بها حديثاً تشكل جزءاً من نموذج أعمال قائم أو أنها تعبر عن بداية نموذج أعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج أعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما إذا كانت نماذج الأعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة أي تغيير في نماذج أعمالها.

عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الآخر من حقوق الملكية الى الربح أو الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر الى الربح أو الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

تتعرض أدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للانخفاض في القيمة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في :

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

نقاس 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 المطلوبات او الاعتراف بالارباح والخسائر ذات الصلة على اساس مختلف ("عدم التطابق المحاسبي").

اعادة التصنيفات

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

انخفاض القيمة

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

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

شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

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

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

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك 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 التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعلية للاصل.

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

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

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على انها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالإضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشتمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة الى التغيرات 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 واخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل المرحلي وبيان الدخل الشامل الاخر.

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

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

• احتمالية التعثر

• الخسارة عند التعثر

• التعرض عن التعثر

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

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

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

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

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

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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية المرحلية

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

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

الاعتراف بالاييرادات

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الايرادات من العقود المبرمة مع العملاء نظاما شاملا موحدا لاحتساب الايرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء ويحل محل معايير الاعتراف بالاييراد الحالية التي تضمنتها العديد من المعايير والتفسيرات المختلفة ضمن اطار المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية. ويقدم المعيار منهجا جديدا للاعتراف بالاييرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء يتكون من خمس خطوات :

الخطوة الاولى: تحديد العقد المبرم مع العميل

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

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الاداء في العقد

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

الخطوة الثالثة: تحديد قيمة المعاملة

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

الخطوة الرابعة: توزيع قيمة المعاملة على التزامات الاداء في العقد

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

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالاييراد عند استيفاء المنشأة لالتزام الاداء

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

- استلام العميل واستفادته في الوقت نفسه من المنافع المقدمة بموجب تنفيذ الشركة لالتزاماتها، أو
- عندما يقوم اداء الشركة لالتزامها بإنشاء أو زيادة فعالية أصل التي يقع تحت نطاق سيطرة العميل خلال إنشاء أو زيادة فعالية ذلك الأصل ، أو

شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

- إذا لم يسفر أداء الشركة عن نشوء موجودات ينتج عنها استعمالات بديلة للشركة ويكون لدى المنشأة حق في استلام مقابل عن التزامات الأداء المنفذة حتى تاريخه.
- تقوم الشركة بتوزيع ثمن المعاملة على تنفيذ التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد بناء على طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات وفقاً للجهود التي تبذلها الشركة أو المدخلات التي تحقق الالتزامات التعاقدية. تقوم الشركة بتقدير إجمالي التكاليف اللازمة لانتهاء المشاريع بغرض تحديد مبلغ الإيرادات الواجب الاعتراف بها.
- عندما تستوفي الشركة تنفيذ التزامات الأداء عن طريق تسليم البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها، تقوم الشركة بتكوين أصل تعاقدى يستند على قيمة المقابل المكتسب من جراء تنفيذ الالتزام. عند تخطي قيمة المقابل المستلم من العميل قيمة الإيرادات المعترف بها، فإن هذا يؤدي إلى نشوء التزام تعاقدى.
- يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو مستحق الاستلام مع مراعاة شروط وينود الدفع التعاقدية المنفق عليها. تقوم الشركة بإعادة تقييم إيراداتها التعاقدية وفقاً لمعايير محددة بغرض تحديد ما إذا كانت تقوم الشركة بأعمالها بالاصالة أو بالوكالة. وقد خلصت الشركة على أنها تعمل بالاصالة في جميع معاملات الإيرادات لديها.
- يتم إثبات الإيرادات في البيانات المالية المرحلية بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية إلى الشركة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، عند الامكان، بشكل موثوق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

إن أعداد البيانات المالية المرحلية يتطلب من الإدارة بأن تقوم بتقديرات، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف. إن نتائج الأعمال الفعلية من الممكن أن تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عند أعداد البيانات المالية المرحلية قامت الإدارة باتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند أعداد البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ فيما عدا تطبيق المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم ٩ الذي نتج عنه تغير في الافتراضات المحاسبية للاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية كما هو موضح أدناه:

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

• تقييم نموذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الادلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس اداؤها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما اذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

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

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر التماثلية معاملة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من 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.

شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

• النماذج والافتراضات المستخدمة:

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

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

- 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 وكلفة المبيعات على أساس ثابت.

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

شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

الذمم الدائنة والمستحقات

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

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار 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 المطالبات 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 ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس 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 %

أجهزة كمبيوتر

الأجهزة الكهربائية

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

يتم إجراء 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 إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

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

شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

الاستثمارات العقارية

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

المخصصات

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

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف 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 الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق ، يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة حيث أنها غير جهرية.

تحويل العملات الأجنبية

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

شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	إضافات	استيعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
٣,١٢٦	-	-	٣,١٢٦
٢,٨٩٣	-	-	٢,٨٩٣
٦,٠١٩	-	-	٦,٠١٩
الاستهلاكات:			
٢,٩٨٣	٧٧	-	٣,٠٦٠
٢,١٩٩	٣١٨	-	٢,٥١٧
٥,١٨٢	٣٩٥	-	٥,٥٧٧
٨٣٧			
القيمة الدفترية الصافية في ١ كانون الثاني			
القيمة الدفترية الصافية في ٣١ كانون الأول			
٤٤٢			

شركة سرى للتنمية والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

٥- الاستثمارات العقارية

أظهرت سجلات شركة سرى لتطوير الفنادق والمنتجعات السياحية (المملوكة بالكامل لشركة نور الأردن الاستشارية والتي بدورها مملوكة بالكامل لشركة سرى للتنمية والاستثمار) 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، سجلت 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 وكذلك مصاريف أخرى حيث بلغ اجمالي الرسوم والمصاريف الأخرى ١,١٠٥,٦١٢ دينار أردني ليصبح المجموع ٩,٦٠٥,٦١٢ دينار أردني وبلغت متوسط القيمة السوقية للأرض المذكورة اعلاه كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ ما قيمته ٥,٠٠٥,٥٠٠ دينار أردني وذلك من واقع متوسط تقدير أربعة مخمين عقاريين قاموا بأجراء هذا التخمين خلال عام ٢٠١١، ما استدعى تطبيق اختبار التدني عليها حيث بلغت قيمة التدني ٤,٦٠٠,١١٢ دينار أردني .

كما انه تم تخمين قطعة الأرض من قبل ثلاثة مخمين عقاريين مرخصين بتاريخ ١ كانون الثاني ٢٠١٣ وبلغ متوسط التخمين ٥,١١٢,٠٠٠ دينار أردني.

٢٠١٧	٢٠١٨
٩,٦٠٥,٦١٢	٩,٦٠٥,٦١٢
(٤,٦٠٠,١١٢)	(٤,٦٠٠,١١٢)
٥,٠٠٥,٥٠٠	٥,٠٠٥,٥٠٠

كافة الاستثمارات العقارية

مخصص تدني إستثمارات عقارية

٦- المدينون

٢٠١٧	٢٠١٨
١,٤٥٠,٠٠٠	١,٤٥٠,٠٠٠
١,٤٥٠,٠٠٠	١,٤٥٠,٠٠٠

مطلوب من شركة اموال انفس *

* يتكون الرصيد المطلوب من شركة اموال انفس من دفعات مقدمة على حساب شراء اسهم محظورة التداول من اسهم شركة اوتاد للاستثمارات المتعددة عددها (٩٦٦,٦٦٧) سهم بكلفة (١,٥) دينار اردني وبقيمة اجمالية ١,٤٥٠,٠٠٠ دينار اردني تم دفعها من قبل الشركة بموجب شيكات وحالات الى شركة اموال انفس ولقد تم اعادة تصنيف المبلغ المدفوع والبالغ ١,٤٥٠,٠٠٠ دينار اردني كذمة على شركة اموال انفس وذلك لان شركة اموال انفس 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 وإبقاء تعويضها قائماً كما في قرار محكمة بداية عمان.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
١,٧٥٠	٥,٧٥٠	• الشركة الأهلية للمشاريع عدد الأسهم ٢٥,٠٠٠ سهم
١	-	• شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية عدد الأسهم ١ سهم
-	-	• شركة اوتاد للاستثمارات المتعددة عدد الاسهم ٤٠٣,٨٥٠ سهم
١,٧٥١	٥,٧٥٠	

* 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.

٨ - الشيكات الأجلة

يمثل هذا البند قيمة الشيكات الأجلة 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 وبواقع ٨٠ شيك قيمة كل شيك ٣,٩٩٤ دينار أردني حيث ان قيمة المدفوع ١٧١,٧٣١ دينار.

يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
١٤٧,٧٦٩	١٤٧,٧٦٩	شيكات آجلة مستحقة
١٤٧,٧٦٩	١٤٧,٧٦٩	

٩- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
٣١,٤٠٤	٣٢,٧٧٤	مصاريف مستحقة
٦,٩٢٠	٦,٩٢٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٠,٢٥٠	١٥,٩٥٠	تقفلت أعضاء مجلس الإدارة
١١,٥٥٩	١١,٥٥٩	صندوق دعم البحث العلمي
١١,٥٥٩	١١,٥٥٩	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
٢٤,٧٧٤	٢٤,٧٧٤	اخرى
٩٦,٤٦٦	١٠٣,٥٣٦	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

١٠- الاحتياطي الاجباري

تماشياً 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 رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة الى ان يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال 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 المجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه .

١١- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة خلال العام بقيد المكافآت والبدلات والرواتب التالية لصالح أعضاء مجلس الادارة والادارة العليا:

٢٠١٧	٢٠١٨	
٣,٩٠٠	٥,٧٠٠	بدل تنقلات اعضاء مجلس الادارة
٣,٩٠٠	٥,٧٠٠	

قامت الشركة خلال السنة بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة التالية :

العلاقة	الاسم
رئيس مجلس الادارة	السيد محمود محمد مدحت ابراهيم الشامي

يتكون المطلوب الى جهات ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
١٦١,٣٢٣	٥,٤٩٠	السيد محمود محمد مدحت ابراهيم الشامي
١٦١,٣٢٣	٥,٤٩٠	

شركة سرى للتنمية والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

١٢ - المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠١٧	٢٠١٨	
١,٢٠٠	١,٢٠٠	رواتب وأجور وملحقاتها
١,١٠٠	١,٣٨٥	قرطاسية ومطبوعات
١٧,٥٠٠	٢,٨٠٠	استشارات هندسية
١,٥٨٠	١٠٥	برق وبريد وهاتف
٣٩٥	٣٩٥	الاستهلاكات
١٦,٣٦١	١٧,٠٧٠	أتعاب مهنية واستشارات
١٣,٠٥٠	١٦,١٣٠	رسوم ورخص واشتراكات
٥,٥٠٠	٦,٠٠٠	استشارات إدارية وتقنية
٣,٩٠٠	٥,٧٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١,٧٢٨	٩٥٠	دعاية وإعلان
١,٢١٥	٣٩٩	منفردة
٦٣,٥٢٩	٥٢,١٣٤	

١٣ - ضريبة الدخل

أنهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٦.

١٤ - الالتزامات المحتملة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة:

هناك قضية تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (٦)، وقد 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 برد الاستئناف المقدم وإبقاء 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 ٢٠١٧.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والأحتياطي الإجباري والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، تقوم الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة لا يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية .

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 .

معدل المديونية

إدارة مخاطر الائتمان

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

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

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الإجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

١٦ - التحليل القطاعي لنشاط الشركة

تعمل الشركة في قطاعات الأعمال التشغيلية التالية ضمن منطقة جغرافية واحدة وهي المملكة الأردنية الهاشمية.

إن تفاصيل ارباح وخسائر القطاعات التشغيلية للشركة هي على النحو التالي :

خسائر القطاعات	
٢٠١٧	٢٠١٨
(٦٣,٥٢٩)	(٥٢,١٣٤)
(٢٥,٠٠٠)	٤,٠٠٠
(٨٨,٥٢٩)	(٤٨,١٣٤)

قطاع الاستثمارات العقارية

قطاع الاستثمار في الموجودات المالية

شركة سرى للتنمية والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

إن إجمالي موجودات ومطلوبات قطاعات الشركة التشغيلية هي على النحو التالي :

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	
١٤٧,٧٦٩	١٤٧,٧٦٩	٥,٠٠٥,٥٠٠	٥,٠٠٥,٥٠٠	قطاع الاستثمارات العقارية
٩٩,٥١٠	٥,٤٩٠	١,٤٥١,٧٥١	١,٤٥٥,٧٥١	قطاع الاستثمار في الموجودات المالية
٢٣٤,٢٢٨	٣٧٨,٩٨٧	١٢,٠٢١	١٠,٦٢٦	قطاعات أخرى
٤٨١,٥٠٧	٥٣٢,٢٤٦	٦,٤٦٩,٢٧٢	٦,٤٧١,٨٧٧	

١٧- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣ شباط ٢٠١٩ وتمت الموافقة على إصدارها.

١٨- أرقام سنة المقارنة

تم إعادة تصنيف وتبويب بعض أرقام سنة ٢٠١٦ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٧ .

1. The first part of the report deals with the general situation of the country and the position of the various groups of the population. It is a very interesting and informative study of the social and economic conditions of the country.

2. The second part of the report deals with the political situation of the country and the position of the various groups of the population. It is a very interesting and informative study of the political conditions of the country.

3. The third part of the report deals with the economic situation of the country and the position of the various groups of the population. It is a very interesting and informative study of the economic conditions of the country.

4. The fourth part of the report deals with the cultural situation of the country and the position of the various groups of the population. It is a very interesting and informative study of the cultural conditions of the country.

5. The fifth part of the report deals with the social situation of the country and the position of the various groups of the population. It is a very interesting and informative study of the social conditions of the country.

6. The sixth part of the report deals with the legal situation of the country and the position of the various groups of the population. It is a very interesting and informative study of the legal conditions of the country.

7. The seventh part of the report deals with the administrative situation of the country and the position of the various groups of the population. It is a very interesting and informative study of the administrative conditions of the country.

8. The eighth part of the report deals with the military situation of the country and the position of the various groups of the population. It is a very interesting and informative study of the military conditions of the country.