شركة سرى للتنمية والإستثمار

(شركة مساهمة عامة)

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية الموحدة للتسعة اشهر المنتهية في

30 ايلول 2026

وتقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية

شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة)
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية
المحتويات

البيان	الصفحة
تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية.....	3
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة	4
قائمة الأرباح او الخسائر والدخل الشامل الاخر المرحلية الموحدة ...	5
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين المرحلية الموحدة	6
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة.....	7
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة.....	8

forvis mazars

تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية

السادة الهيئة العامة المحترمين
شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة)
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة:

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المرفقة لشركة سرى للتنمية والإستثمار (المساهمة العامة) كما في 30 ايلول 2026 وكلا من قائمة الأرباح او الخسائر والدخل الشامل الاخر المرحلية الموحدة والتغيرات في حقوق المساهمين المرحلية الموحدة والتدفقات النقدية المرحلية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية المرحلية وعرضها بصورة عادلة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) وإن مسؤوليتنا تنحصر في إصدار تقريرنا حول هذه البيانات المالية المرحلية إستناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق عملية المراجعة:

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعيار المراجعة الدولي المستخدم في عمليات مراجعة البيانات المالية المرحلية (2410) و تتضمن عملية مراجعة البيانات المالية المرحلية والإستفسار من المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية الهامة في الشركة والقيام بإجراءات تحليلية للمعلومات المالية. إن نطاق إجراءات المراجعة أقل بكثير وبشكل جوهري من إجراءات التدقيق المطبقة وفقا لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا تمكننا من الحصول على تأكيد معقول حول كافة الأمور الهامة التي يتم تحديدها في عملية التدقيق وعليه فإننا لم نقم بتدقيق هذه البيانات المالية المرحلية ولذلك فإننا لا نبدي رأيا تدقيقيا حولها.

الاستنتاج:

- ✓ لم تحقق الشركة اي ايرادات خلال الفترة المنتهية في 30 ايلول 2026 .
- ✓ لم نستطع التحقق من صحة رصيد الذمم الدائنة كما في 30 ايلول 2026.
- ✓ لم نستطع التحقق من صحة رصيد شيكات الاجلة كما في 30 ايلول 2026.
- ✓ تعاني الشركة من ضعف السيولة النقدية حيث تزيد مطلوباتها المتداولة عن موجوداتها المتداولة بقيمة (383,781) دينار أردني .

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يصل إلى علمنا أي أمور جوهرية تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية الموحدة المرفقة لا تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة سرى للتنمية والإستثمار كما في 30 ايلول 2026 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

امور اخرى

اشارة الى كتاب المستشار القانوني للشركة فقد اصدرت محكمة التمييز بخصوص قرار محكمة البداية رقم 2013/200 لصالح الشركة بالزام المدعى عليه بدفع مبلغ 7,058,582 دينار أردني بالاضافة الى الفوائد و الغرامات علما بانه لم يتم تحصيل اياً من هذه المبالغ حتى تاريخ اعداد القوائم المالية .

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
29 تشرين اول 2026

فورفيزمازارز - الأردن
د. ريم الأعرج
اجازة رقم (820)

Dr. Reem

forvis mazars

Tel: +(962) 6 5823441 - Fax: +(9... ...x: 3035 Amman 11821 Jordan
www.mazars.com

شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة)
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (بالدينار الأردني)

	إيضاح	كما في 2026/09/30	كما في 2025/12/31
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
نقد ونقد معادل	5	13,123	3,060
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر	6	-	750
أرصدة مدينة أخرى	7	11,997	13,114
16,924		**25,120**	
الموجودات غير المتداولة			
الاستثمارات العقارية – (بالصافي)	8	3,621,000	3,621,000
ممتلكات ومعدات – (بالصافي)	9	1,667	1,841
3,622,841		**3,622,667**	
مجموع الموجودات		**3,647,787**	**3,639,765**
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة		135,521	96,697
شيكات اجلة		147,769	147,769
مطلوب لاطراف ذات علاقة	10	25,975	25,897
ارصدة دائنة اخرى	11	99,636	116,378
386,741		**408,901**	
مجموع المطلوبات		**408,901**	**386,741**
حقوق الملكية			
رأس المال		3,182,121	3,182,121
احتياطي اجباري		140,622	140,622
(خسائر) مدورة		(83,857)	(69,719)
مجموع حقوق الملكية		**3,238,886**	**3,253,024**
المطلوبات وحقوق الملكية		**3,647,787**	**3,639,765**

تعتبر الصفحات المرفقة من (8) الى (18) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها ومع تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية

شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة)
قائمة الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر المرحلية الموحدة (بالدينار الأردني)

	للفترة المنتهية في	
	2026/09/30	2025/09/30
	دينار اردني	دينار اردني
العمليات المستمرة		
ايرادات	-	-
مجمل الربح للفترة	**-**	**-**
مصاريف ادارية وعمومية	(14,138)	-
(خسارة) الفترة	**(14,138)**	**(17,032)**
الدخل الشامل الآخر		
الدخل الشامل للفترة	**(14,138)**	**(17,032)**
المعدل المرجح للأسهم	3,182,121	3,182,121
عائد السهم	**(0.0044)**	**(0.0053)**

تعتبر الصفحات المرفقة من (8) الى (18) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها ومع تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية

شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة)
قائمة حقوق المساهمين المرحلية الموحدة (بالدينار الأردني)

للفترة المنتهية كما في 30 ايلول 2026	رأس المال	احتياطي اجباري	(خسائر) مدورة	المجموع
في 1 كانون الثاني 2026	**3,182,121**	**140,622**	**(69,719)**	**3,253,024**
(خسارة) الفترة	-	-	(14,138)	(14,138)
في 30 ايلول 2026	**3,182,121**	**140,622**	**(83,857)**	**3,238,886**

للفترة المنتهية كما في 30 ايلول 2025	رأس المال	احتياطي اجباري	(خسائر) مدورة	المجموع
في 1 كانون الثاني 2025	**3,182,121**	**140,622**	**(44,387)**	**3,278,356**
(خسارة) الفترة	-	-	(17,032)	(17,032)
في 30 ايلول 2025	**3,182,121**	**140,622**	**(61,419)**	**3,261,324**

تعتبر الصفحات المرفقة من (8) الى (18) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها ومع تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية

شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة)
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة (بالدينار الاردني)

	للفترة المنتهية في	
	2026/09/30	2025/09/30
النشاط التشغيلي		
(خسارة) الفترة	(14,138)	(17,032)
تعديلات		
استهلاكات	174	175
تعديلات رأس المال العامل		
مطلوب لاطراف ذات علاقة	78	25,925
ارصدة مدينة اخرى	1,117	(2,045)
أرصدة دائنة اخرى	(16,742)	(34,105)
ذمم دائنة تجارية	38,824	8,007
صافي التدفق النقدي من النشاط التشغيلي	**9,313**	**(19,075)**
النشاط الاستثماري		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر	750	750
صافي التدفق النقدي من النشاط الاستثماري	**750**	**750**
صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل	10,063	(18,325)
النقد والنقد المعادل في 1 كانون الثاني	3,060	20,376
النقد والنقد المعادل في 30 أيلول	**13,123**	**2,051**

تعتبر الصفحات المرفقة من (8) الى (18) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها ومع تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية

شركة سرى للتنمية والإستثمار
(شركة مساهمة عامة)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تشكل هذه الملاحظات جزءًا لا يتجزأ من القوائم المالية ويجب قراءتها جنبًا إلى جنب مع القوائم المالية المرفقة.

1- عام

شركة سرى للتنمية والإستثمار هي شركة مساهمة عامة تأسست بتاريخ (2008/05/19) وسجلت لدى مراقبة الشركات تحت الرقم (453) ويبلغ رأسمالها المصرح به والمدفوع (7,000,000) دينار أردني مقسم الى (7,000,000) سهم قيمة كل منهما دينار اردني واحد فقط ويقع مقر أعمالها الرئيسي في عمان – المملكة الاردنية الهاشمية وينحصر النشاط الرئيسي المساهمة بشركات اخرى، واقامة وادارة الفنادق السياحية وتملك الوكالات وبراءات الاختراع والاموال المنقولة والغير منقولة لتنفيذ غايات الشركة واقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك .

تعديلات القانونية

بناءاً على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة والمنعقد بتاريخ 3 حزيران 2023 حيث تمت الموافقة على اطفاء الخسائر المتراكمة للشركة كما في 31 كانون الأول 2022 في رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع من (7,000,000) دينار اردني/ سهم الى (3,182,121) دينارادني/ سهم ، وذلك من خلال اطفاء (3,817,879) مليون دينار من الخسائر المتراكمة كما في 31 كانون الاول 2022 ، وتم الحصول على موافقة من عطوفة مراقب عام الشركات بموجب كتاب م ش /82698/453/01 والصادر بتاريخ 22 تشرين الاول 2023 .

شركات المجموعة

عند توحيد البيانات المالية يتم ترجمة الاصول والالتزامات المتعلقة بالعمليات الاجنبية الى الدينار الاردني باستخدام سعر الصرف السائد بتاريخ اعداد التقرير ويتم ترجمة بنود قائمة الارباح او الخسائر باستخدام اسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. فروقات الصرف الناجمة عن ترجمة العملات لاغراض التوحيد يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل الشامل. عند استبعاد العمليات الاجنبية فان مكونات الدخل الشامل الاخر التي تعود لتلك العمليات يعاد الاعتراف بها من خلال الارباح او الخسائر.

1- شركة سرى لتطوير الفنادق والمنتجعات السياحية

شركة سرى لتطوير الفنادق والمنتجعات السياحية هي شركة ذات مسؤولية محدودة ومملوكة بنسبة 100% من قبل شركة نور الاردن الاستشارية ويبلغ راس مالها البالغ (50,000) دينار اردني وتم تأسسها بتاريخ (2008/09/29) وسجلت لدى مراقبة الشركات تحت الرقم (17280) و من اهم غايات الشركة التي تأسست من اجلها: وكالات تجارية ، المساهمة بشركات اخرى، ادارة الفنادق السياحية، تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة ، بالاضافة الى الغايات الأخرى الواردة في السجل التجاري للشركة.

2- شركة سرى الثانية لادارة الفنادق والمنتجعات السياحية

تأسست شركة سرى الثانية لادارة الفنادق والمنتجعات السياحية كشركة ذات مسؤولية محدودة ومملوكة بنسبة 100% من قبل شركة سرى للتنمية والاستثمار براس مال (10,000) دينار اردني وتم تأسسها بتاريخ 12 /11/ 2008 وسجلت في وزارة الصناعة والتجارة في سجل الشركات تحت الرقم (17568) وان من اهم غايات الشركة التي تأسست من اجلها الشركة المساهمة بشركات اخرى ،واقامة وانشاء مشاريع الاسكان والاعمار بكافة انواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية اوتاجيرها من الغايات الواردة في السجل التجاري للشركة .

3- شركة نور الاردن الاستشارية

تأسست شركة نور الاردن الاستشارية كشركة ذات مسؤولية محدودة ومملوكة بنسبة 100% من قبل شركة سرى للتنمية والاستثمار براس مال (1,000) دينار اردني بتاريخ 2009/12/06 وسجلت في وزارة الصناعة والتجارة في سجل الشركات تحت الرقم (20298)، من اهم غاياتها تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة لقيام الشركة بأعمالها اقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك ، الاستثمارات العقارية والتجارية من الغايات الواردة في السجل التجاري للشركة .

2-أسس اعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقا لمعايير اعداد التقارير المالية الدولية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات المرتبطة بها ووفقا لأحكام قانون الشركات في الأردن رقم 22 لسنة 1997 وتعديلاته رقم 57 لسنة 2006، وقد أُعدت هذه القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء ما تم الإفصاح عنه في السياسات المحاسبية أدناه.

تُعرض القوائم المالية بالدينارالأردني وهو أيضًا عملة التشغيل للشركة (العملة الوظيفية) ، وجميع القيم المعروضة مدورة إلى أقرب دينار ما لم يُذكر خلاف ذلك.

- **التغييرات في السياسات المحاسبية**

في السنة الحالية، اعتمدت الشركة جميع المعايير الجديدة والمنقحة والتفسيرات المرتبطة بها سارية المفعول ذات الصلة بعملياتها والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2025.

لم يؤدي اعتماد هذه المعايير الجديدة أو المنقحة إلى تغييرات في السياسات المحاسبية للشركة، وليس لها أثر جوهري على القوائم المالية للسنة الحالية أو السابقة، ولا يُتوقع أن يكون لها أثر جوهري على الفترات المستقبلية.

3- استخدام الأحكام والتقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والافصاح عن الالتزامات المحتملة . ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر ايضا على الايرادات والمصاريف والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة القيام بأحكام واجتهادات لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية واوقاتها الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في اوضاع وظروف تلك المخصصات.

- **العمر الانتاجي للممتلكات والمعدات**

تقوم ادارة الشركة بتقدير الاعمار الانتاجية للممتلكات والمعدات لغايات احتساب الاستهلاك اعتمادا على الاستخدام المتوقع لهذه االممتلكات وتقوم الادارة بمراجعة القيمة المتبقية والاعمار الانتاجية بشكل سنوي ويتم تعديل مصروف الاستهلاك المستقبلي اذا كان في اعتقاد الادارة ان الاعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة

نسب الاستهلام المستخدمة :

اجهزة كهربائية	%2
اثاث ومفروشات	%7

- **القيمة العادلة للأدوات المالية**

عندما لا يمكن اشتقاق القيم العادلة للأدوات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي من الأسواق النشطة، يتم تحديدها باستخدام تقنيات التقييم، بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المالتزاماتة .ويتم استنباط مدخلات هذه النماذج من بيانات السوق القابلة للملاحظة حيثما أمكن، ولكن عندما لا يكون ذلك ممكنًا، يُستخدم قدر من الحكم المهني لتحديد القيم العادلة.وتشمل الأحكام مراعاة السيولة ومدخلات النماذج المتعلقة بالأداء المالي المستقبلي للمستثمر فيه، وملف المخاطر، والافتراضات الاقتصادية المتعلقة بالصناعة والاختصاص الجغرافي الذي يعمل فيه المستثمر فيه.

يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات حول هذه العوامل على القيمة العادلة المبلغ عنها للأدوات المالية .ويتم وصف تقييم الأدوات المالية بمزيد من التفاصيل في الايضاحات المرفقة .

- **ضريبة الدخل**

يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل والاعتراف به بموجب القوانين والانظمة والتعليمات المطبقة ويتم احتساب الموجودات والمطلوبات الضريبية والاعتراف بها استنادا الى تطبيق القوانين ذات الصلة والمعايير المعمول بها .

- **الاصول المالية**

تقوم ادارة الشركة بمراجعة قيم الاصول المالية بشكل دوري لتقدير الانخفاض في قيمتها والذي يتم تسجيله كخسارة في قائمة الارباح او الخسائر والدخل الشامل الاخر

4-السياسات المحاسبية الجوهرية

4.1 ضريبة الدخل

يمثل مصروف ضريبة الدخل مجموع الضريبة المستحقة حاليًا والضريبة المؤجلة.

- الضريبة المستحقة حاليًا تعتمد على الربح الخاضع للضريبة للسنة. يختلف الربح الخاضع للضريبة عن الربح كما هو معلن في بيان الربح أو الخسارة لأنه يستثني عناصر الدخل أو المصروفات التي تكون خاضعة للضريبة أو قابلة للخصم في سنوات أخرى، كما يستثني العناصر التي ليست خاضعة للضريبة أو خصم ضريبي وتُحسب الضريبة الحالية باستخدام معدلات وقوانين الضرائب التي تم سنها بشكل جوهري في الدولة التي تعمل فيها الشركة والشركات التابعة ان وجدت بنهاية السنة المالية.
- الضريبة المؤجلة يعترف بها نتيجة الفروقات بين القيم الدفترية للأصول و الالتزامات في القوائم المالية والأسس الضريبية المقابلة المستخدمة في حساب الربح الخاضع للضريبة، ويتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة الالتزامات في المركز المالي.
- يعترف بالالتزامات الضريبية المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة.
- يعترف بالأصول الضريبية المؤجلة إلى الحد الذي يُرجح فيه توفر أرباح خاضعة للضريبة يمكن مقابلها استخدام الفروقات المؤقتة القابلة للخصم.
- يتم احتساب الضريبة المؤجلة بمعدلات الضريبة المتوقعة التطبيق في الفترة التي سيتم فيها تسوية الالتزام أو تحقيق الأصل، استنادًا إلى معدلات الضرائب (والقوانين الضريبية) التي تم سنها بشكل جوهري بنهاية السنة المالية، وبناءً على النتائج الضريبية التي ستنتج عن الطريقة التي تتوقع الشركة، في نهاية السنة المالية، من خلالها استرداد أو تسوية القيم الدفترية لأصولها والتزاماتها
- يتم المقاصة بين الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة عندما يكون هناك حق قانوني قابل للتنفيذ للمقاصة بين الأصول الضريبية الحالية والالتزامات الضريبية الحالية، وعندما تتعلق هذه الأصول والالتزامات بضرائب الدخل المفروضة من نفس سلطة الضرائب، وتنوي الشركة تسوية أصولها والتزاماتها الضريبية الحالية على أساس صافي، أو استرداد الأصول وتسوية الالتزامات في الوقت نفسه في كل فترة مستقبلية يُتوقع فيها تسوية أو استرداد مبالغ كبيرة من الأصول أو الالتزامات الضريبية المؤجلة.
- يتم الاعتراف بالضريبة الحالية والمؤجلة كمصروف أو دخل في الربح أو الخسارة، باستثناء الحالات التي تتعلق بعناصر تُقيد مباشرة في حقوق الملكية، حيث يتم الاعتراف بالضريبة أيضًا مباشرة في حقوق الملكية، أو عندما تنشأ الضريبة من المحاسبة الأولية لعملية دمج الاعمال . في حالة دمج الاعمال، يُؤخذ التأثير الضريبي في الاعتبار عند حساب الشهرة أو تحديد الفائض في حصة المستحوذ في القيمة العادلة الصافية للأصول القابلة للتحديد للشركة المستحوذ عليها والالتزمات والالتزامات المحتملة مقارنة بالتكلفة.

يتم الاعتراف بالإيرادات والمصاريف والأصول بالصافي بعد ضريبة المبيعات، باستثناء:

- عندما لا يمكن استرداد ضريبة المبيعات التي تم تكبدها على المشتريات من السلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بضريبة المبيعات كجزء من تكلفة اكتساب الأصل أو كجزء من البند المصروف حسبما ينطبق؛ و
- الذمم المدينة والذمم الدائنة التي يتم عرضها مع مبلغ ضريبة المبيعات مضمنًا.

4.2 الممتلكات والآلات والمعدات

- يتم قياس عناصر الممتلكات والآلات والمعدات بالكلفة، وتشمل تكلفة استبدال أجزاء من المصنع والمعدات، وتكاليف الاقتراض للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل إذا تم استيفاء معايير الاعتراف، مطروحًا منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض قيمة متراكمة.
- إذا كانت أجزاء كبيرة من عنصر الممتلكات والآلات والمعدات لها عمر افتراضي مختلف، فيتم معالجتها كعناصر منفصلة (مكونات رئيسية) للممتلكات والآلات والمعدات.
- يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من التخلص من عنصر من الممتلكات والآلات والمعدات في الربح أو الخسارة.
- يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بهذه النفقات إلى الشركة، وجميع تكاليف الصيانة والإصلاح الأخرى يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة عند تكبدها.
- يتم احتساب الاستهلاك لشطب تكلفة عناصر الممتلكات والآلات والمعدات بعد خصم قيمتها المتبقية المقدرة باستخدام طريقة الاستهلاك الثابت على مدار العمر الإنتاجي المقدر لها، ويتم الاعتراف به عادة في الربح أو الخسارة.
- يتم مراجعة طرق الاستهلاك، الأعمار الإنتاجية، والقيم المتبقية في كل تاريخ تقرير، ويتم تعديلها إذا لزم الأمر.

4.3 انخفاض قيمة الأصول غير المالية

- تقوم الشركة بمراجعة القيمة الدفترية لأصولها غير المالية في كل تاريخ تقرير لتقييم وجود أي مؤشرات لانخفاض القيمة.
- إذا وجدت أي مؤشرات، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل لتحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة إن وجدت.
- إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل.
- بغض النظر عن وجود أي مؤشرات لانخفاض القيمة، تقوم الشركة أيضًا باختبار أصولها غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد والأصول غير الملموسة غير المتاحة للاستخدام بعد للانخفاض في القيمة سنويًا، بمقارنة قيمتها الدفترية بالقيمة القابلة للاسترداد.
- القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المولدة للنقد هي الأعلى بين قيمتها العادلة مطروحًا منها تكاليف البيع وقيمتها في الاستخدام.
- عند تقييم القيمة في الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية لقيمة الوقت للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل.
- يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد فورًا في الربح أو الخسارة، إلا إذا كان الأصل ذا قيمة معاد تقييمها، فيتم عندها التعامل مع خسارة الانخفاض في القيمة على أنها انخفاض إعادة تقييم.
- عندما يتم عكس خسارة انخفاض القيمة لاحقًا، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) إلى التقدير المعدل للقيمة القابلة للاسترداد، بشرط ألا تتجاوز القيمة الدفترية الجديدة القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها لو لم يتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض قيمة للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) في السنوات السابقة.
- يتم الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة فورًا في الربح أو الخسارة، إلا إذا كان الأصل ذا قيمة معاد تقييمها، ففي هذه الحالة يُعامل عكس خسارة الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

4.4 الأدوات المالية

تعترف الشركة بـ الأصل المالي أو الالتزام المالي في قائمة المركز المالي عند أن تصبح الشركة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

الأصول المالية

الاعتراف والقياس الأولي

- باستثناء الذمم التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي تطبق الشركة بشأنها تسهيلًا عمليًا، يتم قياس جميع الأصول المالية أوليًا بالقيمة العادلة مضافًا إليها تكاليف المعاملة، باستثناء الأصول المالية المصنفة بقيمة عادلة من خلال الربح أو الخسارة، والتي يتم قياسها أوليًا بالقيمة العادلة فقط.
- يتم قياس الذمم التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي تطبق الشركة بشأنها تسهيلًا عمليًا بسعر المعاملة كما هو محدد في IFRS15 الإيرادات.
- يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي وما إذا كانت تُقاس لاحقًا بتكلفة مقطوعة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر("FVTOCI") ، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ("FVTPL") على نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.
- يشير نموذج أعمال الشركة إلى كيفية إدارة الشركة لأصولها المالية بهدف توليد التدفقات النقدية، ويحدد ما إذا كانت التدفقات النقدية ستتحقق من جمع التدفقات النقدية التعاقدية، أو بيع الأصول المالية، أو كليهما.

الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

- يتم قياس الأصل المالي لاحقًا بالتكلفة المطفأة مقطوعة إذا كان الأصل المالي محتفظًا به ضمن نموذج أعمال الهدف منه جمع التدفقات النقدية التعاقدية، وإذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تولد في تواريخ محددة تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات رأس المال والفوائد على المبلغ الأساسي المستحق.
- تشمل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة :الذمم التجارية وغيرها من الذمم المدينة، النقد والنقد المعادل، والسندات الشركات غير المدرجة.
- بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، وهي خاضعة للاختبار لانخفاض القيمة.
- يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالأصل، أو تعديله، أو انخفاض قيمته.

انخفاض قيمة الأصول المالية

- تعترف الشركة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة ("ECL") على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة والأدوات الدائنة المقاسة بـFVTOCI .
- في كل تاريخ تقرير، تقيم الشركة ما إذا كان مخاطر الائتمان للأصل المالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي، من خلال تقييم التغير في مخاطر التعثر على مدار العمر المتوقع للأداة المالية.
- إذا تم تحديد أن الأصل المالي منخفض المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير، تفترض الشركة أن مخاطر الائتمان لم تزداد بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي.
- تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للتحقق ومتاحة دون تكلفة أو جهد مفرط، بالإضافة إلى المعلومات المتأخرة، عند تحديد ما إذا كان مخاطر الائتمان قد ازدادت بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي.

الالتزامات المالية والأدوات حقوق الملكية

التصنيف كدين أو حقوق ملكية

- يتم تصنيف الالتزامات المالية والأدوات حقوق الملكية الصادرة عن الشركة وفقًا لجوهر الترتيبات التعاقدية المبرمة وتعريفات الالتزام المالي والأداة حقوق ملكية.

أدوات حقوق الملكية

- أدوات حقوق الملكية هي أي عقد يثبت مصلحة متبقية في أصول الشركة بعد خصم جميع الالتزامات.
- تُسجل أدوات حقوق الملكية بالعائدات المستلمة صافيًا من تكاليف الإصدار المباشرة.

رأس المال العادي

- يُصنف رأس المال العادي كـ حقوق ملكية.
- تُعترف التكاليف الإضافية المباشرة المتعلقة بإصدار الأسهم العادية وخيارات الأسهم كـ خصم من حقوق الملكية.

الاعتراف والقياس الأولي للالتزامات المالية

- يتم قياس جميع الالتزامات المالية أوليًا بالقيمة العادلة مطروحًا منها تكاليف المعاملة، باستثناء الالتزامات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والتي تُقاس أوليًا بالقيمة العادلة

الالتزامات المالية

- تُصنف الالتزامات المالية إما كـ التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو االتزامات مالية أخرى.
- تُصنف الالتزامات المالية كـ بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان الأصل المالي:
  - محتفظًا به للتداول، أو
  - تم تصنيفه على هذا النحو عند الاعتراف الأولي.

الالتزامات المالية الأخرى

الذمم التجارية وغيرها من الذمم المدينة

- يتم قياس الذمم التجارية وغيرها من الذمم المدينة أوليًا بالقيمة العادلة صافي تكاليف المعاملة،
- ويتم بعد ذلك قياسها بالتكلفة المطفأة، عند الاقتضاء، باستخدام طريقة الفائدة الفعلية،
- ويتم الاعتراف بمصروف الفائدة على أساس العائد الفعلي ضمن مصاريف التمويل.
- يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالالتزام أو خلال عملية الاطفاء.

صافي القيمة القابلة للتحقق

- يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر التقديري للبيع ناقص جميع التكاليف المقدرة للإتمام والتكاليف المتوقع تكبدها في التسويق والبيع والتوزيع.

4.5 النقد والنقد المعادل

يشمل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب، والسحوبات على المكشوف البنكية، والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة التي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة، والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية من تغير القيمة.

4.6 عقود الايجار

- عند بدء العقد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار.
- يُعد العقد عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار إذا نقل العقد الحق في التحكم باستخدام أصل محدد لفترة زمنية مقابل مقابل مالي.
- إذا كان العقد يحتوي على أكثر من مكون إيجاري واحد، تقوم الشركة بتخصيص المقابل المالي في العقد لكل مكون إيجاري بناءً على السعر المستقل النسبي لكل مكون إيجاري.
- تعترف الشركة بـ أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في تاريخ بدء الإيجار لجميع ترتيبات الإيجار التي تكون فيها الشركة المستأجرة، باستثناء الإيجارات التي تكون مدتها 12 شهرًا أو أقل وإيجارات الأصول منخفضة القيمة والتي طبقت الشركة فيها إعفاء التعرف المسموح به بموجب IFRS16 العقود الإيجارية .بالنسبة لهذه الإيجارات، تقوم الشركة بتسجيل مدفوعات الإيجار كمصروف تشغيلي على أساس على مدى مدة الإيجار.

يتم **القياس الأولي لأصل حق الاستخدام بتكلفته**، والتي تشمل:

- المبلغ الأولي لإلتزام الإيجار مع تعديل أي مدفوعات إيجار تم سدادها عند أو قبل تاريخ بدء الإيجار،
- خصم أي حوافز إيجارية تم تلقيها،
- إضافة أي تكاليف مباشرة أولية تم تكبدها،
- وتقدير تكاليف تفكيك وإزالة الأصل الأساسي أو إعادة الأصل الأساسي أو الموقع الذي يتواجد عليه.

يتم بعد ذلك استهلاك أصل حق الاستخدام بطريقة القسط الثابت من تاريخ البدء وحتى نهاية مدة الإيجار.

- إذا نقل الإيجار ملكية الأصل الأساسي للشركة بحلول نهاية مدة الإيجار أو تعكس تكلفة أصل حق الاستخدام أن الشركة ستستخدم خيار الشراء، فإن أصل حق الاستخدام سيُستهلك على أساس العمر الإنتاجي للأصل الأساسي، ويتم تحديده بنفس الطريقة المستخدمة لأصول الممتلكات والمصانع والمعدات.
- يتم أيضًا خفض أصل حق الاستخدام بمصاريف الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وضبطه لبعض إعادة القياسات لالتزام الإيجار عند الاقتضاء.
- يتم عرض أصول حق الاستخدام التي تتضمن حق شراء ضمن "الممتلكات والمصانع والمعدات."
- يتم القياس الأولي لإلتزام الإيجار عند القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في تاريخ البدء، باستخدام معدل الفائدة الضمني في الإيجار، أو إذا لم يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة، يتم استخدام معدل الاقتراض الهامشي للمستأجر.

تشمل **مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار** ما يلي:

- المدفوعات الثابتة، بما في ذلك المدفوعات الثابتة بالجوهر بعد خصم أي حوافز إيجارية مستحقة،
- المدفوعات الإيجارية المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، ويتم قياسها أوليًا باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ البدء.
- المبالغ المتوقعة أن تُدفع بموجب ضمان القيمة المتبقية.
- سعر التنفيذ بموجب خيار الشراء الذي من المرجح أن تمارسه الشركة، و...
- مدفوعات الغرامات لإنهاء الإيجار إذا كانت الشركة متأكدة إلى حد معقول من أنها ستنهي العقد مبكرًا، ومدفوعات الإيجار لفترة تجديد اختيارية إذا كانت الشركة متأكدة إلى حد معقول من أنها ستستخدم خيار التمديد.

يتم قياس التزام الإيجار بتكلفة مستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية .تعيد الشركة قياس التزام الإيجار عند حدوث تغيير في مدة الإيجار نتيجة لتغيير في تقييم ما إذا كانت ستستخدم خيار الإنهاء أو التمديد أو الشراء، أو نتيجة لتغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل يستخدم لتحديد تلك المدفوعات.

عند إعادة القياس لتزام الإيجار، يتم إجراء تعديل مماثل على أصل حق الاستخدام أو تسجيله في الربح أو الخسارة إذا كان هناك انخفاض إضافي في قياس التزام الإيجار وقد تم خفض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى الصفر.

5- نقد ونقد معادل

	2026/09/30 دينار اردني	2025/12/31 دينار اردني
الصندوق العام	13,123	3,060
المجموع	**13,123**	**3,060**

6- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

	2026/09/30 دينار اردني	2025/12/31 دينار اردني	عدد الاسهم
الشركة الاهلية للمشاريع	-	750	25,000
المجموع	-	**750**	

7 – أرصدة مدينة أخرى

	2026/09/30 دينار اردني	2025/12/31 دينار اردني
تأمينات مستردة	200	200
امانات ضريبة دخل ومبيعات	9,897	9,897
اخرى	1,900	3,017
المجموع	**11,997**	**13,114**

8– الاستثمارات العقارية (بالصافي)

يمثل هذا البند استثمار قطعة ارض مملوكة من شركة سرى لتطوير الفنادق والمنتجعات السياحية وهي شركة تابعة لشركة نور الاردن الاستشارية والتي بدورها مملوكة بالكامل لشركة سرى للتنمية والاستثمار وهي قطعة الارض رقم 1003 حوض مربعة موسى رقم 10 من اراضي غرب عمان – قرية وادي السير بمساحة 4260 م مربع ، سكن (أ) وبلغ متوسط القيمة السوقية للارض المذكورة اعلاه كما في 31 كانون الاول 2025 ما قيمته 3,834,000 دينار اردني حسب تقديرات المخمن العقاري بتاريخ 30 آذار 2026 وانه وفقاً لسجل ملكية الشركة تظهر الارض مرهونة لصالح دائرة ضريبة الدخل والمبيعات .

	2026/09/30 دينار اردني	2025/12/31 دينار اردني
كلفة الاستثمارات العقارية	5,005,500	5,005,500
مخصص تدني استثمارات عقارية	(1,384,500)	(1,384,500)
المجموع	**3,621,000**	**3,621,000**

9- ممتلكات ومعدات (بالصافي)

	اجهزة كمبيوتر	اجهزة كهربائية	اثاث وديكورات	المجموع
التكلفة				
في 1 كانون الثاني 2025	3,126	3,899	1,958	8,983
اضافات	-	-	-	-
في 31 كانون الاول 2025	**3,126**	**3,899**	**1,958**	**8,983**
اضافات	-	-	-	-
في 30 ايلول 2026	**3,126**	**3,899**	**1,958**	**8,983**
الاستهلاك المتراكم:				
1 كانون الثاني 2025	3,126	3,033	866	7,025
اضافات	-	44	73	117
في 31 كانون الاول 2025	**3,126**	**3,077**	**939**	**7,142**
اضافات	-	66	108	174
في 30 ايلول 2026	**3,126**	**3,143**	**1,047**	**7,316**
القيمة الدفترية				
31 كانون الاول 2025	**-**	**822**	**1,019**	**1,841**
في 30 ايلول 2026	**-**	**756**	**911**	**1,667**

10 – مطلوب لاطراف ذات علاقة

	2026/09/30 دينار اردني	2025/12/31 دينار اردني	طبيعة العلاقة	نوع المعاملة
السيد سهيل عيسى مقابلة	25,975	25,897	رئيس مجلس الادارة	تمويلي
المجموع	**25,975**	**25,897**		

11 – ارصدة دائنة اخرى

	2026/09/30 دينار اردني	2025/12/31 دينار اردني
مصاريف مستحقة الدفع	26,657	45,874
مخصص مكافأة اعضاء مجلس الادارة	6,920	6,920
تنقلات اعضاء مجلس الادارة	41,785	39,310
صندوق دعم البحث العلمي	11,559	11,559
مخصص رسوم الجامعات الاردنية	11,559	11,559
اخرى	1,156	1,156
المجموع	**99,636**	**116,378**

- تصنيف الاصول المتداولة وغير المتداولة

تعرض الشركة اصولها والتزاماتها في قائمة المركز المالي اعتمادا على تصنيف الاصول والالتزامات الى متداولة وغير متداولة.

يكون الاصل متداولا عندما:

- من المتوقع ان يتم تحققه او متوقع بيعه او استهلاكه خلال الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- يتم الاحتفاظ به بشكل رئيسي لاغراض المتاجره.
- من المتوقع تحققه خلال 12 شهر بعد فترة اعداد التقرير عندما يكون الاصل نقدا او معادل للنقد الا اذا كان هناك قيود على استبداله او استعماله لتسوية التزام معين لمدة اثني عشر شهرا على الاقل بعد فترة اعداد التقارير.
- جميع الاصول الاخرى يتم تصنيفها على انها اصول غير متداولة.

يكون الالتزام متداولا عندما:

- من المتوقع تسويته خلال الدورة التشغيلية للمنشأه.
- يتم الاحتفاظ بالالتزام بشكل اساسي لغرض المتاجرة.
- من المتوقع تسويته خلال اثني عشر شهرا بعد فترة اعداد التقرير.
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهر على الاقل بعد فترة اعداد التقرير.
- جميع الالتزامات الاخرى يتم تصنيفها على انها التزامات غير متداولة.

12- السياسات والإجراءات

يشرف المدير المالي للمجموعة على عملية التقييم للتقارير المالية، ويضع السياسات والإجراءات ذات الصلة، ويعرض النتائج على لجنة التدقيق ثم على مجلس الإدارة لاعتمادها. ولم تطرأ أي تغييرات على تقنيات التقييم خلال السنة المالية.

13- سياسات وأهداف إدارة رأس المال

تدير الشركة رأس مالها لضمان الاستمرارية وتعظيم عائد المساهمين من خلال تحقيق التوازن الأمثل بين الدين وحقوق الملكية. ويتكون هيكل رأس المال من القروض وحقوق الملكية، وتتم مراجعة هذا الهيكل بانتظام باستخدام نسبة المديونية (صافي الدين إلى إجمالي حقوق الملكية).

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدّلة الصادرة المطبقة وغير المطبقة بعد

تقوم إدارة الشركة بمراجعة وتقييم أثر المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تصبح نافذة اعتبارًا من 1 كانون الثاني 2025 وما بعده. وبناءً على التقييم الأولي، لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق هذه المعايير والتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية، باستثناء ما قد يطرأ من تغييرات تتعلق بالعرض والإفصاح.

أولًا: المعايير والتعديلات السارية اعتبارًا من 1 كانون الثاني 2025

- العقود المتعلقة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة – تعديلات على المعيارين الدوليين لإعداد التقارير المالية رقم (9) و(7)
- تتناول هذه التعديلات المعالجة المحاسبية للعقود التي تعتمد تسعيرها أو تسويتها على التغيرات الطبيعية، وتهدف إلى توضيح متطلبات التصنيف والقياس والإفصاح المتعلقة بهذه العقود. لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق هذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.
- عدم قابلية العملة للتحويل – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم(21)

توضح هذه التعديلات كيفية تحديد سعر الصرف الواجب استخدامه عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل بشكل فعلي، وتتطلب إفصاحات إضافية حول القيود والمخاطر المرتبطة بها. لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق هذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

ثانيا: المعايير والتعديلات السارية اعتبارًا من 1 كانون الثاني 2026 وبعد

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (18) – العرض والإفصاح في القوائم المالية يهدف هذا المعيار إلى تحسين العرض وقابلية المقارنة من خلال إدخال تصنيفات موحّدة لقائمة الربح أو الخسارة، وتعزيز الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة. يسري هذا المعيار على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (19) – الشركات التابعة دون مسؤولية عامة يوفّر هذا المعيار إطار إفصاح مبسّط للشركات التابعة التي لا تتمتع بمسؤولية عامة، مع الالتزام الكامل بمتطلبات الاعتراف والقياس وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقوم إدارة الشركة بمراجعة وتقييم أثر المعايير والتعديلات الجديدة بشكل مستمر، ولم يتم تحديد أي أثر جوهري متوقع على القوائم المالية للفترات المستقبلية في تاريخ إعداد هذه القوائم.