



شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

(6)

التقرير السنوي السادس لمجلس الإدارة والحسابات
الختامية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012



التقرير السنوي السادس

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير مجلس الإدارة السادس والبيانات المالية
لعام 2012

قائمة المحتويات

- (1) كلمة رئيس مجلس الإدارة
- (2) تقرير مجلس الإدارة
- (3) البيانات المالية السنوية
- (4) تقرير مدققي الحسابات
- (5) الإقرارات
- (6) تطبيق قواعد حوكمه الشركات



أعضاء مجلس الإدارة

السيد عاطف سليمان حسن العقاربة	رئيس مجلس الإدارة
السيد سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس
السيد ممدوح محمد كريم الزبون	عضو (المدير العام)
السيد أحمد سليمان حسن العقرباوي	عضو
السيد محمود سليمان حسن العقرباوي	عضو

المدير العام	ممدوح محمد كريم الزبون
مدقق الحسابات	مكتب غوشه وشركاه

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يسعدني وزملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم وبعطوفة مندوب مراقب الشركات أجمل ترحيب وأن أعرض على هيئتكم الموقرة التقرير السنوي السادس متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في 2012/12/31 وانجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصادقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام 2013 وبقية الاعوام القادمة باذن الله تعالى.

وفي الختام بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أتوجه بالشكر الجزيل لعطوفة مندوب مراقب الشركات ولكم على دعمكم المستمر وتأييدكم لتحقيق غايات الشركة .

وفقنا الله جميعا لخدمة هذا البلد في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني المعظم. وشكرا لكم .

رئيس مجلس الإدارة

م.عاطف سليمان العقارية



تقرير مجلس الإدارة

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وحجم الاستثمار
الرأسمالي وعدد الموظفين فيها

- أنشطة الشركة الرئيسية
توظف الشركة جزء من رأسمالها في بناء المشاريع الاسكانية وجزء في شراء
وتطوير الأراضي وجزء في الاستثمارات السياحية كالمطاعم والفنادق.
- مكان الشركة الجغرافي وعدد الموظفين فيها
تقع شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة في الأردن
عمان - ابو نصير مطاعم ديوان زمان.
عدد موظفي الشركة اربعين موظف.
- لا يوجد للشركة فروع داخل المملكة أو خارجها
- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة
اجمالي حجم الاستثمار للشركة يبلغ (2413443) دينار أردني .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة

لا يوجد أي شركات تابعة للشركة.

ثالثا: كشف بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورواتب الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ونبذة تعريفية عن كل منهم

الاسم	المؤهلات	الخبرات العملية
عاطف سليمان حسن العقارية	بكالوريوس هندسة كيماوية كلية البولتكنيك سنة التخرج / 1980	- رئيس مجلس ادارته شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 6 اعوام. - رئيس هيئة المديرين لشركة السنايل للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ 8 أعوام. - مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق راما) منذ 21 عام. - مالك مؤسسة رمادا للإنتاج الفني منذ 10 أعوام. - مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ 23 عام.
ممدوح محمد كريم الزبون	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / 1998	- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 8 أعوام. - شريك في شركة أبو غدیر للمشاريع الاسكانية منذ 15 عام. - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 6 اعوام. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 12 عام.
سامي عوض الله شريم ممثل شركة ايات شريم وشريكها	بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية سنة التخرج / 1982 ماجستير إدارة أعمال المنصورة سنة التخرج / 1989	- رئيس مجلس إدارة البتراء للدواجن منذ 8 أعوام. - عضو النادي الدبلوماسي الدولي منذ 14 أعوام. - عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ 12 أعوام. - عضو جمعية رجال الأعمال الاردنيين منذ 18 أعوام. - مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ 13 أعوام. - عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ 9 أعوام. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 6 اعوام.
أحمد سليمان حسن العقرباوي	دبلوم ادارة أعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1992	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 6 اعوام. - مدير إداري وتنفيذي فندق راما منذ 10 أعوام.
محمود سليمان حسن العقرباوي	دبلوم محاسبة كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1985 دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / 1986	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 6 اعوام . - مدير فندق الكونكورد منذ 8 اعوام.

الاسم	المنصب	تاريخ العضوية	تاريخ الميلاد
عاطف سليمان العقارية	رئيس مجلس الإدارة	2007/7/2	1959/1/22
سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	2007/7/2	1955/6/10
ممدوح محمد الزبون	المدير العام	2007/7/2	1974/6/1
أحمد سليمان العقرباوي	عضو	2007/7/2	1970/1/25
محمود سليمان العقرباوي	عضو	2007/7/2	1965/1/14

• أسماء ورواتب أشخاص الإدارة التنفيذية العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم:

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	المؤهلات العلمية
ممدوح محمد الزبون	المدير العام	2007/7/2	1974/6/1	بكالوريوس قانون سنة التخرج / 1998
نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	2012/07/01	1983/02/22	ماجستير محاسبة سنة التخرج / 2007

الاسم	الخبرات العملية
ممدوح محمد الزبون	- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 7 أعوام. - شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 14 عام . - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 5 اعوام. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 11 عام.
نادر مفيد محمد العنتري	- شركه لاند مارك للاستشارات الهندسية - دبي - مدير مالي عام واحد. - شركه التحديث للاستثمارات العقارية - مدير مالي ثمانية اشهر.



رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم الذين يمتلكون 5% أو أكثر من رأسمال الشركة

الرقم	الاسم	عدد الأسهم 2011	النسبة النسبة المنوية	عدد الأسهم 2012	النسبة المنوية
1	عاطف سليمان حسن العقاربة	307500	% 13.36	367500	% 15.97
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية	230000	% 10	230000	%10
3	تامر عاطف سليمان العقاربة	339250	%14.75	375939	%16.34
4	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية	132248	% 5.74	132248	%5.74
5	شركة سامي شريم وشركاه	385658	%16.76	385658	%16.76

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

تحاول الشركة أن تستثمر في كل ما هو مطلوب للسوق المحلي سواء الشقق
لذوي الدخل المحدود أو مطاعم ذات مميزات مطلوبة لمدينة عمان وما حولها
وأن تحصل على حصة معقولة من السوق مقارنة مع منافسيها.

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين

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



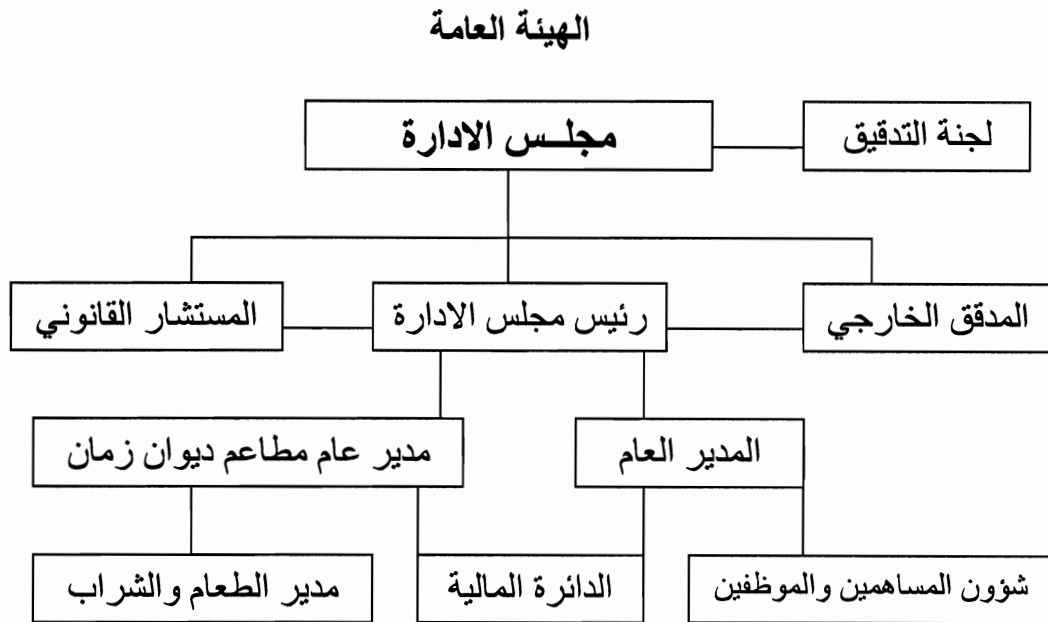
سابعاً: الحماية الحكومية والامتيازات

- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها.
- لا يوجد للشركة أي براءات اختراع أو حقوق امتيازات.

ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة التي لها أثر مادي على عمل الشركة

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

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة





- بيان بعدد الموظفين بالشركة:

5	بكالوريوس
3	دبلوم
20	ثانوي
12	اعدادي
40	اجمالي عدد الموظفين

- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

قامت الشركة بتدريب موظف شؤون المساهمين ناجي توفيق لطفي ابو ارشيد على نظام مصدري الاوراق المالية لدى مركز ايداع الاوراق المالية.

عاشرا: المخاطر التي تتعرض لها الشركة

لا يوجد مخاطر تتعرض لها الشركة سوا المخاطر الناجمة عن الكساد في سوق العقار نتيجة عوامل اقتصادية أو سياسية عامة.

حادي عشر: الاجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- بلغت صافي إيرادات مطاعم ديوان زمان (1011758) مليون واحد عشر الفاً وسبعمائة وثمانية وخمسون دينار .
- بلغ صافي ربح الشركة بعد اقتطاع الضرائب (111756) مائة واحد عشر الفاً وسبعمائة وستة وخمسون دينار وهو يمثل ما يقارب 05% من راس مال الشركة .
- تم بيع (2) شقق سكنيه من مشروع خربه مسلم في منطقه الجبيهه ليصبح مجموع الشقق المباعه (15) شقق سكنيه من أصل (16) شقة .

ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة للشركة

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

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية

السنة المالية 2008	السنة المالية 2007 (معدل)	البيان
(94.310) دينار	16.294 دينار	الأرباح/(الخسائر) المحققة
1.921.984 دينار	2.016.294 دينار	صافي حقوق المساهمين
سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2008/12/30 هو 0.67 دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2007/12/30 هو 1.89 دينار	أسعار الأوراق المالية

السنة المالية 2010	السنة المالية 2009	البيان
171.108 دينار	258.639 دينار	الأرباح/(الخسائر) المحققة
2.351.731 دينار	2.180.623 دينار	صافي حقوق المساهمين
سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2010/12/29 هو 0.78 دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2009/12/28 هو 0.84 دينار	أسعار الأوراق المالية

السنة المالية 2012	السنة المالية 2011	البيان
111756 دينار	236088 دينار	الأرباح/(الخسائر) المحققة
2699575 دينار	2587819 دينار	صافي حقوق المساهمين
سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2012/12/27 هو 0.61 دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2011/12/27 هو 0.68 دينار	أسعار الأوراق المالية

رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة

الرقم	النسب المالية	النسب % لعام 2011	النسب % لعام 2012
1	نسبة التداول	%128	% 280
2	معدل العائد على الاصول	%8	% 3.9
3	معدل العائد على حقوق الملكية	%9	% 4
4	معدل العائد على الأسهم	%10	% 4.8
5	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	%11	% 5.5
6	القيمة الدفترية للسهم	%1.125	% 1.173
7	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	%2.6	% 10.6



خامس عشر: الخطة المستقبلية للشركة لعام 2013

- الاستمرار بتسويق الشقة المتبقية من بناية خربة مسلم / شارع الأردن .
- متابعة تسويق اراضي جرش بعد ان تم فرزها الى عشرات .
- الحصول على تراخيص لبناء المنطقة الواقعة فوق التراس الصيفي من المطعم (طابقين) على امل ان يتم البناء بعد فصل الصيف القادم باذن الله.
- بناء عمارة سكنية جديدة للشركة .

سادس عشر: أتعاب التدقيق

مدققو حسابات الشركة هم السادة مكتب غوشة وشركاه وقد بلغت أتعابهم لعام 2012 مبلغ وقدره 6000 دينار مضاف اليها 16% ضريبه المبيعات.

سابع عشر: عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام 2011	عدد الاسهم لعام 2012	الجنسية
1	عاطف سليمان العقاربة	رئيس مجلس الإدارة	307500	367500	الاردنية
2	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	385658	385658	الاردنية
3	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	12650	12650	الاردنية
4	أحمد سليمان العقرباوي	عضو	41975	41975	الاردنية
5	محمود سليمان العقرباوي	عضو	58075	58075	الاردنية



- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام 2011	عدد الاسهم لعام 2012	الجنسية
1	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	12650	12650	الاردنية
2	نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	----	----	الاردنية

عدد الأوراق المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا
التنفيذية:

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام 2011	عدد الاسهم لعام 2012	الجنسية
1	ميسون سليمان عربيات	زوجة رئيس مجلس الإدارة	5750	5750	الاردنية
2	لينا وهبي زعتر	زوجة العضو أحمد العقرباوي	4082	4082	الاردنية

- بيان بأسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من أعضاء مجلس الإدارة:

رقم	اسم الشركة	الشخص المسيطر عليها	عدد الاسهم المملوكة لعام 2011	عدد الاسهم المملوكة لعام 2012
1	الشرق العربي للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الإدارة	230000	230000
2	اليرموك للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الإدارة	132248	132248
3	سامي شريم وشركاه	نائب الرئيس	385658	385658



- لا يوجد أسهم تابعة لشركتنا لأي شركات مسيطرة عليها من قبل أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو أقاربهم أو أقارب أعضاء مجلس الإدارة.

ثامن عشر: كشف بالمكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة لعام 2012

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
1	عاطف سليمان العقارية	رئيس المجلس	-----	-----	-----
2	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	-----	-----	-----
3	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
4	أحمد سليمان العقرباوي	عضو	-----	-----	-----
5	محمود سليمان العقرباوي	عضو	-----	-----	-----

- * لم يتم صرف اي رواتب او مكافآت سنوية لأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام منذ التأسيس .

- كشف بالمكافآت والمزايا التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
1	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
2	نادر مفيد العنثري	المدير المالي 2012/7	3940	-----	-----
3	يعرب جبارة البرغوثي	المدير المالي 2012/1	3400	-----	-----



تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة

لم تقدم الشركة خلال السنة المنتهية أي تبرعات لأي جهة تذكر ولم توزع أي منح معينة .

عشرون: العقود والمشاريع والارتباطات

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

حادي وعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة

لم تساهم الشركة بحماية البيئة.

- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي
لم تساهم الشركة في خدمة المجتمع المحلي.

عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2012

تم عقد 7 اجتماعات مجلس إدارة خلال عام 2012 .



تطبيق قواعد حوكمة الشركات خلال عام 2012

قامت الشركة بتطبيق جميع قواعد حوكمة الشركات خلال عام 2012 عدا البنود التالية ذكرها :

1- انشاء وحدة خاصة للرقابة والتدقيق الداخلي تكون مهمتها التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية والسياسات والخطط والاجراءات التي يضعها مجلس الادارة .

السبب : حجم الشركة وحجم عملياتها لا يستدعي وحدة تدقيق داخلي حيث تقوم الدائرة المالية من التأكد من المهام المذكورة اعلاه .

2- يشكل مجلس الادارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات ومكافآت .

السبب : حجم عمليات الشركة لا يستدعي تعيين لجنة ترشيحات ومكافآت ، حيث ان الشركة لم تصرف اي مكافآت لاعضاء مجلس ادارتها او موظفيها .

3- تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الافصاح والشفافية وتوفير المعلومات .

السبب : لا يوجد موقع الكتروني للشركة .

اقرارات

اولا : يقرر مجلس الشركة بعدم وجود اي امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة (٢٠١٣) .

رئيس مجلس الاداره (المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

نائب رئيس مجلس الاداره

سامي عوض الله شريم

رئيس مجلس الاداره

عاطف سليمان العقارية

عضو مجلس الاداره

احمد سليمان العقرياي

عضو مجلس الاداره

محمود سليمان العقرياي

ثانيا : يقر مجلس الادارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعال للشركة .

رئيس مجلس الاداره (المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

نائب رئيس مجلس الاداره

سامي عوض الله شريم

رئيس مجلس الاداره

عاطف سليمان العقارية

عضو مجلس الاداره

احمد سليمان العقرياي

عضو مجلس الاداره

محمود سليمان العقرياي

ثالثا : تقر شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة بصحة و دقة و اكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير .

رئيس مجلس الاداره (المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

المدير المالي للشركة

نادر مفيد العنترى

رئيس مجلس الاداره

عاطف سليمان العقارية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

فهرس	صفحة
تقرير المحاسب القانوني المستقل	١
قائمة المركز المالي	٢
قائمة الدخل الشامل	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية	٤
قائمة التدفقات النقدية	٥
إيضاحات حول القوائم المالية	٦ - ٢٢

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية اخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ برقابة داخلية حسبما تراه ضرورياً لغرض إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ .

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية.

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

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة التحديث للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

غوشة وشركاه
عبد الكريم
إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)



عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
١٤ كانون الثاني ٢٠١٣

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١,٥١٢,٤٩٩	١,٥٣٥,٩٨٢	٤	ممتلكات ومعدات
٢٥٨,٠٧٨	٨٥,٦٢٦		شقق سكنية جاهزة للبيع
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠		انتاج مسلسل تلفزيوني
٤٩١,٨٣٥	٤٩١,٨٣٥	٦	استثمارات في أراضي
٣٢٥,٨٠٠	٢٧٩,٠٠٠		أوراق قبض طويلة الأجل
٢,٦٠٩,٢١٢	٢,٤١٣,٤٤٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٣,٧٤١	٧,٤٥٩	٧	حسابات مدينة أخرى
٣٣,٤٨٠	٢٩,٩٢١		بضاعة
١٤١,٧٦٦	٨٩,٤٧٥	٥	مدينون
٩٦,٤٠٠	٩٠,٢٠٠		أوراق قبض قصيرة الأجل
٣٠,٦٠٥	٢٢٧,٥٥٤	٨	نقد وما في حكمه
٣٠٥,٩٩٢	٤٤٤,٦٠٩		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٩١٥,٢٠٤	٢,٨٥٨,٠٥٢		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٧٧,٥٦٩	٩١,٦٧٣	٩	إحتياطي إجباري
٥٣,٣٣٢	٥٣,٣٣٢	٩	إحتياطي إختياري
٥٣,٣٣٢	٥٣,٣٣٢	٩	إحتياطي خاص
١٠٣,٥٨٦	٢٠١,٢٣٨		أرباح مدورة
٢,٥٨٧,٨١٩	٢,٦٩٩,٥٧٥		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٨٨,١٩٠	-	١٢	قرض طويل الأجل
٨٨,١٩٠	-		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٧٧,٩٣٨	٧٠,٩٩٣	١٣	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٠,٠٢٥	١٧,٥٧٣		شيكات مؤجلة الدفع
٦٨,٢٣٩	٦٩,٩١١	١٤	دائنون
٧١,٣٣٤	-	١٢	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
١١,٦٥٩	-	١١	بنوك دائنة
٢٣٩,١٩٥	١٥٨,٤٧٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٩١٥,٢٠٤	٢,٨٥٨,٠٥٢		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	ايضاح	
			الإيرادات التشغيلية
٩٦٧,٤٣١	١,٠١١,٧٥٨	١٦	إيرادات مطعم ديوان زمان
١٨٦,٠٠٠	١٣٤,٠٠٠		إيرادات بيع الشقق السكنية
١,١٥٣,٤٣١	١,١٤٥,٧٥٨		مجموع الإيرادات التشغيلية
			ينزل: التكاليف التشغيلية
(٧٠٠,٨٤٧)	(٧٩١,٥٤٣)	١٧	كلفة إيرادات المطعم
(١٢١,٧٩٥)	(١٧٢,٤٥٢)		كلفة بيع الشقق السكنية
(٨٢٢,٦٤٢)	(٩٦٣,٩٩٥)		مجموع كلفة الإيرادات التشغيلية
٣٣٠,٧٨٩	١٨١,٧٦٣		مجمول الربح
(٢٤,٦٣٦)	(٢٥,٦٦٩)	١٨	مصاريف إدارية وعمومية
(٣١,٩٩٩)	(١٣,٥٩٦)		مصاريف مالية
٢٧٤,١٥٤	١٤٢,٤٩٨		صافي الأرباح التشغيلية
(٧,٤٩٠)	١٦,٧١٥		إيرادات / (مصاريف) أخرى
٢٦٦,٦٦٤	١٥٩,٢١٣		الربح قبل الضريبة
-	(١٨,١٧٦)		ضريبة دخل سنوات سابقة
(٣٠,٥٧٦)	(٢٩,٢٨١)	١٠	ضريبة دخل
٢٣٦,٠٨٨	١١١,٧٥٦		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٢٣٦,٠٨٨	١١١,٧٥٦		اجمالي الدخل الشامل الآخر
			ربحية السهم:
٠,١٠	٠,٠٤٨		ربحية السهم - دينار / سهم
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الاردني)

ايضاح	رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي إختياري	احتياطي خاص	ارباح مدوره	المجموع
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١١	٢,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٩٠٣	٩٩,٥٨٥	-	٢٠١,٢٤٣	٢,٣٥١,٧٣١
زيادة رأس المال	٣٠٠,٠٠٠	-	(٩٩,٥٨٥)	-	(٢٠٠,٤١٥)	-
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	-	٢٣٦,٠٨٨	٢٣٦,٠٨٨
المحول إلى الإحتياطيات	-	٢٦,٦٦٦	٥٣,٣٣٢	٥٣,٣٣٢	(١٣٣,٣٣٠)	-
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١١	٢,٣٠٠,٠٠٠	٧٧,٥٦٩	٥٣,٣٣٢	٥٣,٣٣٢	١٠٣,٥٨٦	٢,٥٨٧,٨١٩
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	-	١١١,٧٥٦	١١١,٧٥٦
المحول إلى الإحتياطيات	-	١٤,١٠٤	-	-	(١٤,١٠٤)	-
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢	٢,٣٠٠,٠٠٠	٩١,٦٧٣	٥٣,٣٣٢	٥٣,٣٣٢	٢٠١,٢٣٨	٢,٦٩٩,٥٧٥

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

٢٠١٢	٢٠١١	
الأنشطة التشغيلية		
١٤١,٠٣٧	٢٦٦,٦٦٤	صافي ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل الضريبة:
٥٣,٦٧٥	٥٤,٦٧١	استهلاكات
١٣,٥٩٦	٣١,٩٩٩	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
٥٢,٢٩١	(٨٣,٧١٨)	مدينون
٣,٥٥٩	٤,٠٦٧	بضاعة
(٣,٧١٨)	٣٣١	حسابات مدينة أخرى
١,٦٧٢	(٣٣,٥٦٦)	دائنون
٧,٥٤٨	(٤٧,٨٢٤)	شيكات مؤجلة الدفع
(٣٦,٢٢٦)	(١٧,٧٧٨)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٣٣,٤٣٤	١٧٤,٨٤٦	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(١٣,٥٩٦)	(٣١,٩٩٩)	مصاريف مالية مدفوعة
٢١٩,٨٣٨	١٤٢,٨٤٧	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الإستثمارية		
١٧٢,٤٥٢	٧١,١٨٩	بيع شقق سكنية جاهزة للبيع
(٧٧,١٥٨)	(٤,٥٦٠)	التغير في الممتلكات والمعدات
٩٥,٢٩٤	٦٦,٦٢٩	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
الأنشطة التمويلية		
٥٣,٠٠٠	(٥٩,٤٠٠)	أوراق قبض
(١٥٩,٥٢٤)	(٧٤,١٨١)	تسديد القروض
(١١,٦٥٩)	(٦١,٤١٩)	تسديد بنوك دائنة
(١١٨,١٨٣)	(١٩٥,٠٠٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٩٦,٩٤٩	١٤,٤٧٦	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣٠,٦٠٥	١٦,١٢٩	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٢٢٧,٥٥٤	٣٠,٦٠٥	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

١- التكوين والنشاط

ان شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة (" الشركة ") ، مسجلة بتاريخ ٢٢ تشرين الأول ٢٠٠٦ لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤٢٠)، وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢ تموز ٢٠٠٧، وإن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم ، قيمة كل سهم اسمية دينار أردني واحد. هذا وقد قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها الغير العادي المنعقد بتاريخ ٧ نيسان ٢٠١١ زيادة رأس مال الشركة من ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار ليصبح ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار عن طريق توزيع أسهم مجانية على المساهمين من خلال رسملة رصيد الإحتياطي الإختياري والبالغ (٩٩,٥٨٥) وقيمته (٢٠٠,٤١٥) من الأرباح المدورة

قامت الشركة بتسجيل الاسم التجاري " مطاعم ديوان زمان " لدى مسجل الأسماء التجارية في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (١٣٨٢٩٩) بتاريخ ٩ كانون الثاني ٢٠٠٨ .

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في الإستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية ، إضافة الى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان .

٢ - المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة ولم يحن موعد تطبيقها

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي

تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ مزايا الموظفين (المعدل في سنة ٢٠١١)

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ البيانات المالية المنفصلة (المعدل في سنة ٢٠١١)

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الإستثمار في المنشآت الزميلة والمشاريع المشتركة

(المعدل في سنة ٢٠١١)

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ - الادوات المالية "العرض" تسوية الموجودات المالية والمطلوبات

المالية

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١- تبني المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية للمرة الاولى

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ - الانوات المالية "الافصاح" تسوية الموجودات المالية

والمطلوبات المالية

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩- الأدوات المالية (المعدل في سنة ٢٠١٠)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠- البيانات المالية الموحدة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١- الترتيبات المشتركة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢- الإفصاح عن الحصص في منشآت أخرى

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣- قياس القيمة العادلة

تفسير لجنة معايير التقارير رقم ٢٠ - التكاليف المتكبدة لتهيئة اسطح المناجم في مرحلة الانتاج

يتوقع مجلس ادارة الشركة ان تطبيق هذه المعايير والتفسيرات خلال الفترات اللاحقة لن يكون له أثر مالي جوهري على البيانات المالية للشركة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

٣-ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني. لقد تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها تظهر بالقيمة العادلة. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو الآتي:

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الشقق السكنية عند توقيع اتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع .
تتحقق الإيرادات من المطاعم عند تقديم الخدمة الى العملاء وإصدار الفاتورة وتظهر بالصافي بعد الخصم.

المصاريف

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف الإيرادات وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك بين المصاريف العمومية وكلفة الإيرادات على أساس ثابت.

النقد وما في حكمه

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص للذمم المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة .

مخصص تدني ذمم مدينة

قامت الإدارة بتقدير مدى قابلية تحصيل الذمم المدينة وتم تقدير مخصص الديون المشكوك بتحصيلها بناءً على الخبرة السابقة والبيئة الاقتصادية السائدة.

الذمم الدائنة والمستحقات

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى انخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن الدليل الموضوعي للانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الإقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال استعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات . يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في حساب قائمة الدخل الشامل.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الانخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال قائمة الدخل الشامل . إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة انخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي .

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

الإستثمار في الأراضي

تظهر الإستثمارات 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 استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦.

إنتاج المسلسلات التلفزيونية

يتم قيد تكاليف إنتاج المسلسلات التلفزيونية بالكلفة ، وبشكل عام تعتبر تكاليف الإنتاج ذات العلاقة بالمسلسلات التلفزيونية مصاريف إيرادية ، أما التكاليف ذات العلاقة بإنتاج مسلسل تلفزيوني معين والتي يمكن تحديدها وتميزها و يكون للشركة القدرة على التحكم بها وتحقق منافع مستقبلية لأكثر من عام أصول غير ملموسة .

مشاريع تحت التنفيذ

تتكون مشاريع تحت التنفيذ من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي لأجل بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحصيلها ، أيهما أقل . وتضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المنسوبة الى تصميم وبناء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ، إن صافي القيمة الممكن تحصيلها هي سعر البيع المقدر في سياق العمل الطبيعي بعد اقتطاع مصاريف البيع المتغيرة.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المترتبة، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية، ويجري إحتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقدرة وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن نسبة الإستهلاك للبند الرئيسية لهذه الأصول هي:-

معدل الاستهلاك السنوي

المباني	%٢
الأجهزة الكهربائية	%١٠ - %١٥
الأثاث والمفروشات	%١٠ - %١٥
السيارات	%١٥
الديكورات	%١٠ - %١٥
عدد و أدوات المطبخ	%١٠ - %٢٠
الأجهزة وبرامج الحاسوب	%٢٥

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

المخصصات

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

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

التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعه من العناصر في المجموعه تتفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم الخدمات ضمن بيئة إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في الإستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية، إضافة إلى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها.

وتمارس نشاطها فقط داخل المملكة الأردنية الهاشمية .

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، و يتم 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 و الضريبية للموجودات و المطلوبات و المتعلقة بالمخصصات، هذا و لم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

عقود الإيجار

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

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام القسط الثابت.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إننا نعتقد بأن تقدير اتنا ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- مخصص تدني الذمم المدينة حيث يتم مراجعة مخصص تدني الذمم المدينة ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعايير التقارير المالية الدولية ويتم احتساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل للسنة.
- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الشامل.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

٤- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الاستيعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
٧٩٦,٠٠٠	-	-	٧٩٦,٠٠٠
الأراضي *			
٤٦٩,٢٢٤	١٣,١٥٣	-	٤٨٢,٣٧٧
مباني			
٩٣,٨٤٢	٢٠,٥١٥	-	١١٤,٣٥٧
أجهزة كهربائية			
١١٢,٨٦٢	-	-	١١٢,٨٦٢
الأثاث ومفروشات			
١٩,٦٥٠	٢١,٥٠٠	(١٥,٠٠٠)	٢٦,١٥٠
السيارات			
٦٩,١٨٩	٣,٨٨١	-	٧٣,٠٧٠
ديكورات			
١١٩,٢٠٣	٢٥,٦٧٩	(٢٤,٤٥٦)	١٢٠,٤٢٦
عدد وادوات			
٥,٢٨٥	٤٧٣	-	٥,٧٥٨
أجهزة وبرامج كمبيوتر			
١,٦٨٥,٢٥٥	٨٥,٢٠١	(٣٩,٤٥٦)	١,٧٣١,٠٠٠
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
٣١,٥٧٥	٩,٥٢٠	-	٤١,٠٩٥
مباني			
٢١,١١٣	١١,١٩١	-	٣٢,٣٠٤
أجهزة كهربائية			
٣٥,٢٣٨	١١,٢٨٦	-	٤٦,٥٢٤
الأثاث ومفروشات			
١٠,٤٧٢	٣,٦٩٢	(١٠,١٢٥)	٤,٠٣٩
السيارات			
١٤,٦١١	٦,٧١٧	-	٢١,٣٢٨
ديكورات			
٥٦,٠٦٨	١٠,٣٣٣	(٢١,٢٨٨)	٤٥,١١٣
عدد وادوات			
٣,٦٧٩	٩٣٦	-	٤,٦١٥
أجهزة وبرامج كمبيوتر			
١٧٢,٧٥٦	٥٣,٦٧٥	(٣١,٤١٣)	١٩٥,٠١٨
مجموع الاستهلاكات			
١,٥١٢,٤٩٩			
القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني			
القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول			١,٥٣٥,٩٨٢

- إن أرض المطعم رقم (٧٦٢) حوض رقم (١٠) أصهي من أراضي ابو نصير مرهونة لصالح بنك الاردن مقابل القروض الممنوحة للشركة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

٥- المدينون

٢٠١١	٢٠١٢
٣٣,٤٣٩	٤٢,٩٠٩
١٠٨,٣٢٧	٤٦,٥٦٦
١٤١,٧٦٦	٨٩,٤٧٥

نم مدينة

مطلوبات من جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٥)

٦- الاستثمار في الأراضي

يتمثل هذا البند مما يلي:

- أرض رقم (٤٧) حوض (٢) من أراضي جرش ومساحتها (٤٦) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (٤٨٢,٨٣٥) دينار، تم تطويرها وتجهيزها للبيع وهي مرهونة لصالح بنك الأهلي رهناً أصولياً من الدرجة الأولى لقاء التسهيلات الممنوحة من ذلك البنك.
- أرض في منطقة رجم الصفاوي دير الكهف من أراضي المفرق قطعة رقم ٣٠٦ لوحة رقم ٩٢ والبالغة مساحتها (١٨) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (٩,٠٠٠) دينار، علماً بأن هذه الأرض غير مسجلة باسم الشركة وإنما بها وكالة غير قابلة للعزل للسيد رئيس مجلس الإدارة.
- قامت الشركة بتقييم الأراضي من ثلاثة خبراء عقاريين وقد تبين أن متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي تقارب قيمتها الدفترية.

٧- الحسابات المدينة الأخرى

٢٠١١	٢٠١٢
٢,٩٧٠	٢,٩٧٠
-	٣,١٧٧
٧٧١	١,٣١٢
٣,٧٤١	٧,٤٥٩

تأمينات مستردة

نم موظفين

حسابات مدينة أخرى

٨- النقد وما في حكمه

٢٠١١	٢٠١٢
١٧,٥٢٠	١١,٧٥٣
١٣,٠٨٥	٢١٥,٨٠١
٣٠,٦٠٥	٢٢٧,٥٥٤

النقد في الصندوق

النقد لدى البنوك

٩ - الإحتياطات

الإحتياطي الإجباري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الإختياري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها . إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الإحتياطي الخاص:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي خاص بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها. إن هذا الإحتياطي هو لأغراض التوسع وتقوية مركز الشركة المالي وهو قابل للتوزيع كأصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٠ - ضريبة الدخل

إن حركة ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٢	٢٠١١	
٣٨,٣١١	٢٩,٣٨٣	الرصيد في ١ كانون الثاني
(٣٨,٣١١)	(٢١,٦٤٨)	يطرح المسدد خلال السنة
٢٩,٢٨١	٣٠,٥٧٦	مخصص ضريبة الدخل
٢٩,٢٨١	٣٨,٣١١	الرصيد في ٣١ كانون الأول

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي عن الأعوام ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ ، إلا أنه لم يتم الإنتهاء من مراجعة السجلات المحاسبية للشركة من قبل دائرة ضريبة الدخل بعد حتى تاريخ القوائم المالية.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

١١- البنوك الدائنة

- بنك الأردن

حصلت الشركة على تسهيلات بنكية على شكل جاري مدين بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٩,٧٥% وعمولة ١%, مقابل تجديد رهن ارض مطعم رقم (٧٦٢) حوض رقم (١٠) من أراضي ابو نصير .
إن تفاصيل رصيد البنوك الدائنة كما في ٣١ كانون الأول هو كما يلي:

٢٠١٢	٢٠١١
-	١١,٦٥٩
-	١١,٦٥٩

بنك الأردن

١٢- القروض

- قرض بنك الأردن (١)

حصلت الشركة على قرض متناقص لغايات تمويل مطعم ديوان زمان بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ دينار أردني مقابل رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض رقم ٧٦٢ حوض رقم ١٠ أصهي من أراضي أبو نصير وأيضاً بكفالة أعضاء مجلس الإدارة وذلك بفائدة ٩% وبعمولة ١% وتسدد بموجب ٣٦ قسط شهري ابتداءً من ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ ولمدة ٣ سنوات وبحيث تسدد الفوائد بشكل شهري من تاريخ المنح. وقد تم الإتفاق على إعادة هيكلة أقساط القرض بواقع ٤٨ قسط شهري بحيث يبدأ التسديد من ٣١ آذار ٢٠١٠ وحتى السداد التام وقد تم تعديل نسبة الفائدة لتصبح ٩,٧٥% وبعمولة ١%.

- قرض بنك الأردن (٢)

حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار أردني بواقع ٤٨ قسط شهري ونسبة فائدة ٩,٧٥% وبعمولة ١% ويبدأ التسديد في ٣١ آذار ٢٠١٠ مقابل رهن عقاري على قطعة أرض رقم ٧٦٢ حوض رقم ١٠ إصهي من أراضي أبو نصير وبكفالة أعضاء مجلس الإدارة.

- قرض بنك الأردن (٣)

حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة ٢٠,٠٠٠ دينار أردني بواقع ١٢ قسط شهري ونسبة فائدة ٩,٧٥% وبعمولة ١% ويبدأ التسديد في ٣١ آذار ٢٠١١ مقابل رهن عقاري على قطعة أرض رقم ٧٦٢ حوض رقم ١٠ إصهي من أراضي أبو نصير وبكفالة أعضاء مجلس الإدارة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

- قرض البنك الأهلي الأردني

حصلت الشركة على قرض متناقص بموجب ٢٢ قسط قيمة كل قسط ١,٥٠٠ دينار أردني ويبدأ التسديد أول قسط بتاريخ ٣٠ نيسان ٢٠١١ وبفائدة ٩,٧٥ وعمولة ١% وهي بكفالة السيد عاطف العقرباوي (رئيس مجلس الإدارة).

أن تفاصيل رصيد القرض كما في ٣١ كانون الأول كما يلي:

٢٠١١	٢٠١٢	
١٢٣,٩٦٦	-	قرض بنك الأردن (١)
٢٩,٤٧٤	-	قرض بنك الأردن (٢)
٣,٤٧٠	-	قرض بنك الأردن (٣)
٢,٦١٤	-	قرض البنك الأهلي الأردني
١٥٩,٥٢٤	-	المجموع
٨٨,١٩٠	-	ينزل: الجزء طويل الأجل
٧١,٣٣٤	-	الجزء المتداول

١٣- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
١٣,١١٦	١٦,٧٧٨	مصاريف مستحقة
١,٤٨٣	٢,١٩٢	امانات الضمان الإجتماعي
١٧,٣٠٢	١٦,٠١٦	امانات ضريبة المبيعات
٣٨,٣١١	٢٩,٢٨١	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح ١٠)
٤,٨٦٨	٤,٨٦٨	رسوم الجامعات الأردنية
٢,٨٥٨	١,٨٥٨	صندوق دعم البحث العلمي
٧٧,٩٣٨	٧٠,٩٩٣	

١٤ - دائنون

٢٠١١	٢٠١٢	
٦٦,٦٣٢	٦٩,٩١١	نعم دائنة
١,٦٠٧	-	مطلوبات إلى جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٥)
٦٨,٢٣٩	٦٩,٩١١	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

١٥- المعاملات مع جهات ذات علاقة

العلاقة	الإسم
شقيقة	مؤسسة رامادا للإنتاج الفني
رئيس مجلس الإدارة	السيد عاطف العقرباوي
عضو مجلس الإدارة	السيد سامي شريم
مدير عام الشركة	السيد ممدوح الزبون

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

٢٠١١	٢٠١٢	
٨٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	مؤسسة رامادا للإنتاج الفني *
٩,٤٩٨	١٠,٣٥٤	ذمة السيد عاطف العقرباوي
-	٢,٨٩٩	ذمة الشريك ممدوح الزبون
١٨,٨٢٩	٢٣,٣١٣	ذمة السيد سامي شريم
١٠٨,٣٢٧	٤٦,٥٦٦	

* وقعت الشركة في بداية عام ٢٠١١ اتفاقية لإنتاج مسلسل تلفزيوني مع مؤسسة رامادا للإنتاج الفني، حيث بلغت قيمة المبالغ المدفوعة على حساب إنتاج المسلسل لتلك المؤسسة حتى تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ مبلغ وقدره ٨٠,٠٠٠ دينار الا ان مجلس الادارة قرر في الفترة اللاحقة الغاء الاتفاقية مع تلك الشركة وطالبتها بسداد المبلغ المدفوع على حساب إنتاج المسلسل.

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

٢٠١١	٢٠١٢	
١,٦٠٧	-	ذمة السيد ممدوح الزبون
١,٦٠٧	-	

١٦- إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١١	٢٠١٢	
٦٢٠,٢٩١	٦٤٤,٦٥٩	إيرادات طعام
٢٧٨,٢٣٨	٢٩٨,٤٢٩	إيرادات شراب ودخان
٦,٧٩١	٤,٣٧٣	إيرادات ألعاب الأطفال والبازار
٦٢,١١١	٦٤,٢٩٧	إيرادات حفلات وتواصي
٩٦٧,٤٣١	١,٠١١,٧٥٨	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

١٧- كلفة إيرادات المطعم

٢٠١١	٢٠١٢	
٢٤٦,٠٤٨	٢٥٩,٦٢٢	كلفة الطعام المستخدم
٦٤,٠٢٩	٦٨,٠٣٨	كلفة الشراب المستخدم
١٩٩,٩٩٥	٢٤٢,١٩٦	رواتب وأجور وملحقاتها
٤٥,٩١٨	٥١,٩٨٠	استهلاكات
١,٥٢٤	٨٧٥	إيجارات
٢,٥٤٩	٣,٣٣٤	مصاريف سيارات
٢٧,٨٢٥	٢٣,٠٩٠	مصاريف اجور المسرحية والفرقة والمسرح
١٨,٥٩٢	٢,٦٤٢	صيانة وتصليلات
١,٢٩١	١٧,٨٩٧	قرطاسية ومطبوعات
٥,٥٨٣	١١,٠١٣	رخص وإشتراكات وهاتف
٣,٨٢٣	١٧,٣٨٦	دعاية وإعلان
٥٣,٨٨٤	٥٤,٥١٣	كهرباء ومياه ومحروقات
١٩,٢٦٨	٢٠,٠٣٦	مواد مستهلكة ونظافة
٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	أتعاب مهنية وإستشارات
٤,٥١٨	١٢,٩٢١	أخرى
٧٠٠,٨٤٧	٧٩١,٥٤٣	

١٨- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠١١	٢٠١٢	
٣,٦٠٠	٧,٢٠٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٨,٧٥٦	٢,٤٤٥	استهلاك
٥٢٩	٧٣٤	بريد وبرق وهاتف
٦,٥٧٨	٣,٤٨٠	رسوم ورخص واشتراكات
٧٥٠	٣٧٥	أتعاب مهنية
١,٠٩٤	٥,٧٥٣	مصاريف صيانة
٦٨١	١٨١	دعاية وإعلان
٢,٦٤٨	٥,٥٠١	مصاريف متنوعة
٢٤,٦٣٦	٢٥,٦٦٩	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

١٩- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها 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 ٢٠١١.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاح رقم ٩، وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية من خلال إصدارات دين جديدة خلال عام ٢٠١٢.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠١١	٢٠١٢	
١٧١,١٨٣	-	المديونية
٢,٥٨٧,٨١٩	٢,٦٩٩,٥٧٥	حقوق الملكية
%٦,٦	-	معدل المديونية / حقوق الملكية

تعود الانخفاض في معدل المديونية إلى قيام الشركة بتسديد جميع قروض وتسهيلات بنكية خلال سنة ٢٠١٢ .

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

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 حيث أن كافة معاملات الشركة بالدينار الأردني.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

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.

تتمثل حساسية قائمة الدخل الشامل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم إحتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل الشامل للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة :

العملة	الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة
دينار أردني	(نقطة مئوية)	٢٠١٢ ٢٠١١
	٢٥	- - ٤٢٨

العملة	النقص بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة
دينار أردني	(نقطة مئوية)	٢٠١٢ ٢٠١١
	٢٥	- + ٤٢٨

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

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس 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.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة . تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفائدة:

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
٢٠١٢ :			
أدوات لا تحمل فائدة	-	-	١٥٨,٤٧٧
أدوات تحمل فائدة	%٨,٧٥	-	-
المجموع	١٥٨,٤٧٧	-	١٥٨,٤٧٧
٢٠١١ :			
أدوات لا تحمل فائدة	-	-	١٥٦,٢٠٢
أدوات تحمل فائدة	%٨,٧٥	٨٨,١٩٠	١٧١,١٨٣
المجموع	٢٣٩,١٩٥	٨٨,١٩٠	٣٢٧,٣٨٥

٢٠- التحليل القطاعي لنشاط الشركة

تعمل الشركة في قطاعات الأعمال التشغيلية للشركة وهي على النحو التالي وتعمل الشركة في منطقة جغرافية واحدة هي المملكة الاردنية الهاشمية.

ان تفاصيل إيرادات وأرباح القطاعات التشغيلية للشركة هي على النحو التالي :

إيرادات القطاع	أرباح/ (خسائر) القطاع	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١١
قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)	١,٠١١,٧٥٨	٩٦٧,٤٣١	١٩٧,٦٦٥	٢٠٢,٤٥٩	٢٠١١
قطاع الاستثمارات العقارية	١٣٤,٠٠٠	١٨٦,٠٠٠	(٣٨,٤٥٢)	٦٤,٢٠٥	٢٠١١
المجموع	١,١٤٥,٧٥٨	١,١٥٣,٤٣١	١٥٩,٢١٣	٢٦٦,٦٦٤	٢٠١١

إن إجمالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية هي على النحو التالي :

موجودات القطاع	مطلوبات القطاع	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١١
قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)	١,٨٨٧,٧٢٥	١,٣٧٠,٧٤٩	١٥٨,٤٧٧	٢٣٩,١٩٥	٢٠١١
قطاع الانتاج التلفزيوني	٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠	-	-	٢٠١١
قطاع الاستثمارات العقارية	٩٤٩,٣٢٧	١,٥٢٣,٤٥٥	-	-	٢٠١١
المجموع	٢,٨٥٨,٠٥٢	٢,٩١٥,٢٠٤	١٥٨,٤٧٧	٢٣٩,١٩٥	٢٠١١

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

٢١- مصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ كانون الثاني ٢٠١٢ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٢- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١١ لنتناسب مع العرض لسنة ٢٠١٢.