



شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

AL Tahdeth Real State Investments Company Limited Public Contributing

الرقم: 2018 / 45
التاريخ: 2018 / 03 / 27

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم طيا التالي :

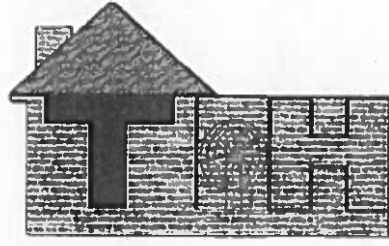
- ١- دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الثاني عشر للشركة.
- ٢- نسخه من التقرير السنوي الحادي عشر لعام 2017 .
- ٣- نسخة من الميزانية العمومية للحسابات الختامية للسنة المنتهية في 2017/12/31 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الادارة

سامي شريم

بورصة عمان	
الدائرة الإدارية والمالية	
الديوان	
٢٩ آذار ٢٠١٨	
١٦٨٨	
الرقم المتسلسل:	٣٢٦٥
رقم الملف:	١١٥٥/٦/١
الجهة المختصة:	



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

(11)

التقرير السنوي الحادي عشر لمجلس الإدارة والحسابات
الختامية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017



التقرير السنوي الحادي عشر

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

تقرير مجلس الإدارة الحادي عشر والبيانات المالية
لعام ٢٠١٧

قائمة المحتويات

- ١) كلمة رئيس مجلس الإدارة
- ٢) تقرير مجلس الإدارة
- ٣) البيانات المالية السنوية
- ٤) تقرير مدققي الحسابات
- ٥) الإقرارات
- ٦) تقرير حوكمة الشركات



أعضاء مجلس الإدارة

السيد سامي عوض الله شريم	رئيس مجلس الإدارة
السيد محمود سليمان حسن العقرباوي	نائب الرئيس
السيد ممدوح محمد كريم الزبون	عضو
السيد أحمد سليمان حسن العقرباوي	عضو (المدير العام)
السيد جلال زهير عبدالله سلطان	عضو
السيد عاطف سليمان حسن العقاربة	عضو مجلس إدارة لغاية ٢٢-٠٨-٢٠١٧
المدير العام السابق لغاية ١٢-٠٣-٢٠١٨	السيد ممدوح محمد كريم الزبون
المدير العام الحالي	أحمد سليمان حسن العقرباوي
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 ويعطوفة مندوب مراقب الشركات أجمل ترحيب وأن أعرض على هيئتك الموقرة التقرير السنوي الحادي عشر متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١ وإنجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصداقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام ٢٠١٨ وبقيه 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

سامي عوض الله شريم



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 (٢٥٧٤٤٠٤) دينار أردني .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة

لا يوجد أي شركات تابعة للشركة.



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

الاسم	المؤهلات	الخبرات العملية
جلال زهير عبدالله سلطان	بكالوريوس إدارة أعمال سنة التخرج ١٩٨٤	مدير عام فندق الكونكورد ١٩٩٩-٢٠٠١ تجارة وأعمال حرة
ممدوح محمد كريم الزيون	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / ١٩٩٨	■ شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ ١٣ عام. ■ شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ ٢٠ عام. ■ مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١١ عام. ■ مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ ١٧ عام.
سامي عوض الله شريم ممثل شركة سامي شريم واولاده	بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية سنة التخرج / ١٩٨٢ ماجستير ادارة أعمال المنصورة سنة التخرج / ١٩٨٩	■ رئيس مجلس إدارة البتراء للدواجن منذ ١٣ عام. ■ عضو النادي الدبلوماسي الدولي منذ ١٩ عام. ■ عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ ١٧ عام. ■ عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين منذ ٢٣ عام. ■ مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ ١٨ عام. ■ عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ ١٤ عام. ■ نائب رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١١ عام.
أحمد سليمان حسن العقرباوي	دبلوم ادارة أعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / ١٩٩٢	■ عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١١ عام. ■ مدير إداري وتنفيذي فندق راما منذ ١٥ عام.
محمود سليمان حسن العقرباوي	دبلوم محاسبة كلية الخوارزمي سنة التخرج / ١٩٨٥ دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / ١٩٨٦	■ عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١١ عام . ■ مدير فندق الكونكورد منذ ١٣ عام.



- رئيس مجلس اداره شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٠ اعوام. - رئيس هيئة المديرين لشركة السنايل للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ ١٢ عام. - مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق راما) منذ ٢٥ عام. - مالك مؤسسة رمادا للانتاج الفني منذ ١٤ عام. - مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ ٢٧ عام.	بكالوريوس هندسة كيماوية كلية البولتكنيك سنة التخرج / ١٩٨٠	عاطف سليمان حسن العقارية) لغاية ٢٠١٧/٠٨/٢٢	
تاريخ الميلاد	تاريخ العضوية	المنصب	الاسم
١٩٥٥/٦/١٠	٢٠٠٧/٧/٢	رئيس مجلس الإدارة	سامي عوض الله شريم
١٩٦٥/١/١٤	٢٠٠٧/٧/٢	نائب الرئيس	محمود سليمان العقرباوي
١٩٧٤/٦/١	٢٠٠٧/٧/٢	عضو (مدير عام لغاية ٢٠١٨/٠٣/١٢)	ممدوح محمد الزبون
١٩٧٠/١/٢٥	٢٠٠٧/٧/٢	عضو(المدير العام من ٢٠١٨/٠٣/١٣)	أحمد سليمان العقرباوي
١٩٥٨/١/٢	٢٠١٧/٨/٢٣	عضو	جلال زهير عبدالله سلطان
١٩٥٩/١/٢٢	٢٠٠٧/٧/٢	رئيس مجلس الادارة لغاية ٢٠١٧/٠٨/٢٢	عاطف سليمان العقارية

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

المؤهلات العلمية	تاريخ الميلاد	تاريخ التعيين	المنصب	الاسم
دبلوم ادارة أعمال سنة التخرج / ١٩٩٢	١٩٧٠/١/٢٥	٢٠١٨/٠٣/١٣	المدير العام	أحمد سليمان العقرباوي
ماجستير محاسبة سنة التخرج / ٢٠٠٧	١٩٨٣/٠٢/٢٢	٢٠١٢/٠٧/٠١	المدير المالي	نادر مفيد محمد العنتري



الاسم	الخبرات العملية
أحمد سليمان العقرياي	▪ عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١١ عام. ▪ مدير إداري وتنفيذي فندق راما منذ ١٥ 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 ٥% او اكثر من رأسمال الشركة

الرقم	الاسم	عدد الأسهم ٢٠١٦	النسبة المنوية	عدد الأسهم ٢٠١٧	النسبة المنوية
١	عاطف سليمان حسن العقارية	٣٦٧٥٠٠	% ١٥.٩٧	٤٥٨٢٠٠	% ١٩.٩٢
٢	شركة سامي شريم واولاده	٢١٥٩٤٠	% ٩.٣٩	٢٠٥٩٤٠	% ٨.٩٥
٣	تامر عاطف سليمان العقارية	٢٣٨٥٨٠	% ١٠.٣٧	٢٢٧٥٨٠	% ٩.٨٩
٤	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية	١٣٢٢٤٨	% ٥.٧٤	١٣١٠٤٨	% ٥.٧

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.



سادسا: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون ١٠% فأكثر من اجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.

سابعا: الحماية الحكومية والامتيازات

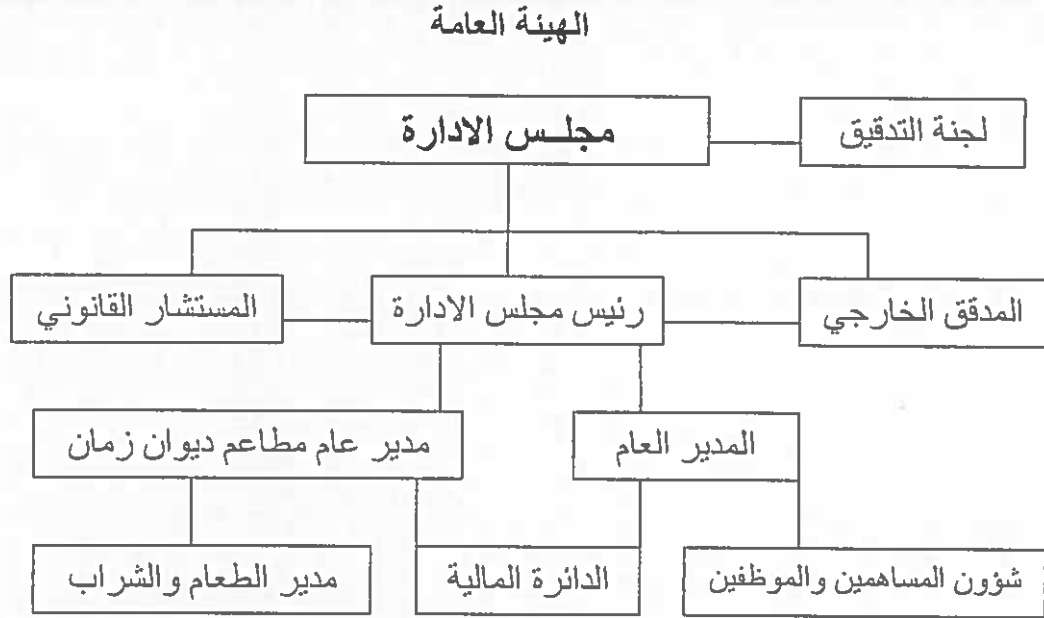
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها.
- لا يوجد للشركة أي براءات اختراع أو حقوق امتيازات.

ثامنا: 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 .



تاسعا: الهيكل التنظيمي للشركة



- بيان بعدد الموظفين بالشركة:

٥	بكالوريوس
٣	دبلوم
٢٠	ثانوي
١٢	اعدادي
٤٠	اجمالي عدد الموظفين

- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

قامت الشركة بتدريب موظف شؤون المساهمين احمد محمد حفطي طبيلة 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: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- بلغت صافي إيرادات مطاعم ديوان زمان (٦٣٥١٧٨) ستمائة وخمسة وثلاثون ألفاً ومائة وثمانية وسبعون دينار.
- بلغت صافي خسارة الشركة بعد اقتطاع الضرائب (٢٣٥٨٤ دينار) ثلاثة وعشرون ألفاً وخمسمائة وأربعة وثمانون دينار وهو يمثل ما يقارب ١ % من راس مال الشركة .

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 والأرباح الموزعة

البيان	السنة المالية ٢٠٠٧ (معدله)	السنة المالية ٢٠٠٨
الأرباح/(الخسائر) المحققة	١٦.٢٩٤ دينار	(٩٤.٣١٠) دينار
صافي حقوق المساهمين	٢٠.١٦.٢٩٤ دينار	١.٩٢١.٩٨٤ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٧/١٢/٣٠ هو ١.٨٩ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٨/١٢/٣٠ هو ٠.٦٧ دينار
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد



البيان	السنة المالية ٢٠٠٩	السنة المالية ٢٠١٠
الارباح/(الخسائر) المحققة	٢٥٨.٦٣٩ دينار	١٧١.١٠٨ دينار
صافي حقوق المساهمين	٢.١٨٠.٦٢٣ دينار	٢.٣٥١.٧٣١ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٩/١٢/٢٨ هو ٠.٨٤ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٠/١٢/٢٩ هو ٠.٧٨ دينار
الارباح الموزعة	لا يوجد	١٥ % اسهم منحة موزعة

البيان	السنة المالية ٢٠١١	السنة المالية ٢٠١٢
الارباح/(الخسائر) المحققة	٢٣٦.٠٨٨ دينار	١١١٧٥٦ دينار
صافي حقوق المساهمين	٢٥٨٧٨١٩ دينار	٢٦٩٩٥٧٥ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١١/١٢/٢٧ هو ٠.٦٨ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٢/١٢/٢٧ هو ٠.٦١ دينار
الارباح الموزعة	لا يوجد	١٠ % ارباح نقدية موزعة

البيان	السنة المالية ٢٠١٣	السنة المالية ٢٠١٤
الارباح/(الخسائر) المحققة	١٠٥٢٠٤ دينار	١٢٥٤٨٤ دينار
صافي حقوق المساهمين	٢٥٧٤٧٧٩ دينار	٢٥٦٢٢٦٣ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٣/١٢/٣١ هو ٠.٧٥ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٤/١٢/٣١ هو ٠.٧١ دينار
الارباح الموزعة	٦ % ارباح نقدية موزعة	٢ % ارباح نقدية موزعة

البيان	السنة المالية ٢٠١٥	السنة المالية ٢٠١٦
الارباح/(الخسائر) المحققة	٥٢٩٥٩ دينار	٢٤٦٨٠ دينار
صافي حقوق المساهمين	٢٥٦٩٢٢٢ دينار	٢٤٥٥٩٠٢ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٥/١٢/٣١ هو ٠.٦٧ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٦/١٢/٣١ هو ٢.٥٥ دينار
الارباح الموزعة	٦ % ارباح نقدية موزعة	لا يوجد



البيان	السنة المالية ٢٠١٧	السنة المالية ٢٠١٨
الارباح/(الخسائر) المحققة	(٢٣٥٨٤) دينار	
صافي حقوق المساهمين	٢٤٣٢٣١٨ دينار	
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٧/١٢/٣١ هو ١.٠٦ دينار	
الارباح الموزعة	لا يوجد	

رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة

الرقم	النسب المالية	النسب % لعام ٢٠١٦	النسب % لعام ٢٠١٧
١	نسبة التداول	% ٤٥	% ٦٣
٢	معدل العائد على الاصول	% ١	% ٠.٨
٣	معدل العائد على حقوق الملكية	% ١	% ٠.٩
٤	معدل العائد على الأسهم	% ١	% ١
٥	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	% ١٣.٤	% ١١.٧
٦	القيمة الدفترية للسهم	% ١.٠٦	% ٥.٧
٧	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	% ٧	% ٤.٤

خامس عشر: الخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠١٨

- متابعة تسويق اراضي جرش بعد ان تم فرزها الى عشرات .
- متابعة تطوير مطاعم ديوان زمان بعد اتمام انجاز التوسعة لتحقيق المزيد من اليرادات .



سادس عشر: أتعاب التدقيق

مدققو حسابات الشركة هم السادة مكتب غوشة وشركاه وقد بلغت أتعابهم لعام ٢٠١٧ مبلغ وقدره ٦٠٠٠ دينار مضاف إليها ١٦% ضريبه المبيعات.

سابع عشر: عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام ٢٠١٦	عدد الاسهم لعام ٢٠١٧	الجنسية
١	سامي عوض الله شريم	رئيس مجلس الإدارة	٣٨٥٦٥٨	٢٠٥٩٤٠	الاردنية
٢	محمود سليمان العقرباوي	نائب الرئيس	٥٨٠٧٥	٥٨٠٧٥	الاردنية
٣	مدوح محمد الزبون	عضو (مدير عام لغاية ٢٠١٨-٠٣-١٢)	١٢٦٥٠	١٢٦٥٠	الاردنية
٤	أحمد سليمان العقرباوي	عضو(المدير العام من تاريخ ٢٠١٨-٠٣-٠١)	٤١٩٧٥	٤١٩٧٥	الاردنية
٥	جلال زهير عبدالله سلطان	عضو	٠	١١٠٠٠	الاردنية
٦	عاطف سليمان العقارية	رئيس مجلس الادارة لغاية ٢٠١٧/٠٨/٢٢	٣٦٧٥٠٠	٤٥٨٢٠٠	الاردنية

- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام ٢٠١٦	عدد الاسهم لعام ٢٠١٧	الجنسية
١	أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام من ٢٠١٨/٠٣/١٣	٤١٩٧٥	٤١٩٧٥	الاردنية
٢	نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	----	----	الاردنية
٣	مدوح محمد كريم الزبون	المدير العام لغاية ٢٠١٨/٠٣/١٢	١٢٦٥٠	١٢٦٥٠	الاردنية



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

رقم	الاسم	الصلة	عدد الاسهم لعام ٢٠١٦	عدد الاسهم لعام ٢٠١٧	الجنسية
١	عطاف سليمان العقرباوي	زوجة عضو مجلس الإدارة - جلال زهير سلطان	٢٥٢	٢٥٢	الارنية

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

رقم	اسم الشركة	الشخص المسيطر عليها	عدد الاسهم المملوكة لعام ٢٠١٦	عدد الاسهم المملوكة لعام ٢٠١٧
١	سامي شريم واولاده	رئيس مجلس الإدارة	٢١٥٩٤٠	٢٠٥٩٤٠

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

ثامن عشر: كشف بالمكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠١٧

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
١	سامي عوض الله شريم	رئيس المجلس	-----	-----	-----
٢	محمود سليمان العقرباوي	نائب الرئيس	-----	-----	-----
٣	ممدوح محمد الزبون	عضو	-----	-----	-----
٤	أحمد سليمان العقرباوي	عضو (المدير العام)	-----	-----	-----
٥	جلال زهير سلطان	عضو	-----	-----	-----
٦	عاطف سيمان العقاربة	رئيس مجلس الإدارة لغاية ٢٠١٧/٠٨/٢٢	-----	-----	-----



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

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

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
١	ممدوح محمد كريم الزبون	المدير العام لغاية ٢٠١٨/٠٣/١٢	-----	-----	-----
٢	أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام ابتداءً من ٢٠١٨/٠٣/١٣	-----	-----	-----
٣	نادر مفيد العنثري	المدير المالي	١٠٤٥٣	-----	-----

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 الادارة 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 الادارة خلال عام ٢٠١٧

تم عقد ٨ اجتماعات مجلس ادارة خلال عام ٢٠١٧ .

إقرارات

أولاً : يقرر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استثمارية الشركة خلال السنة المالية القادمة (٢٠١٨) .

عضو مجلس الإدارة
أحمد سليمان العفرياني

نائب رئيس مجلس الإدارة
محمود سليمان العفرياني

رئيس مجلس الإدارة
سامي عوض الله شريم

عضو مجلس الإدارة
جلال زهير سلطان

عضو مجلس الإدارة
ممدوح محمد الربون

ثانياً : يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعال بالشركة .

عضو مجلس الإدارة
أحمد سليمان العفرياني

نائب رئيس مجلس الإدارة
محمود سليمان العفرياني

رئيس مجلس الإدارة
سامي عوض الله شريم

عضو مجلس الإدارة
جلال زهير سلطان

عضو مجلس الإدارة
ممدوح محمد الربون

ثالثاً : تقر شركة التحديث للاستشارات العقارية الساعمة العامة المحدودة بصحة ودقة واكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير السنوي للعام ٢٠١٧ .

(المدير العام)
أحمد سليمان العفرياني

المدير المالي
نادر مفيد محمد العفري

رئيس مجلس الإدارة
سامي عوض الله شريم



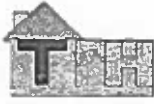
تقرير الحوكمة 2017

تقرير الحوكمة

وفقاً للإلتزام بتعليمات حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة لسنة ٢٠١٧ الصادرة عن هيئة الأوراق المالية وإدراكاً من مجلس إدارة الشركة لأهمية تعليمات الحوكمة والإلتزام بجميع ما ورد في بنود التعليمات تقوم الشركة بالإلتزام بكافة بنود تعليمات الحوكمة وكما تلتزم الشركة بقانون مراقبة الشركات وتعليمات هيئة الأوراق المالية بهذا الخصوص ويتم التحديث عليه كلما اقتضت الحاجة الى ذلك كما أقر مجلس الإدارة تعليمات الحوكمة لمراعاة تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة .

- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وممثليهم الحاليين وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل .

الرقم	اسم العضو الطبيعي والاعتباري	المنصب	الصفة	اسم الممثل الاعتباري	الصفة
١	شركة سامي شريم وأولاده	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي عضو غير مستقل	سامي عوض الله شريم	غير تنفيذي/غير مستقل
٢	محمود سليمان حسن العقرياي	نائب رئيس المجلس	عضو غير تنفيذي عضو غير مستقل	-	-
٣	احمد سليمان حسن العقرياي	عضوالمجلس	عضو تنفيذي عضو غير مستقل	-	-
٤	ممدوح محمد كريم الزبون	عضوالمجلس	عضو غير تنفيذي عضو مستقل	-	-
٥	جلال زهير عبدالله سلطان	عضوالمجلس	عضو غير تنفيذي عضو مستقل	-	-



- اسماء أعضاء مجلس الإدارة المستقلين .

السيد عاطف سليمان حسن العقارية بتاريخ ٢٠١٧/٠٨/٢٢

- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها .

الرقم	الاسم	المنصب
١	احمد سليمان حسن العقراوي	المدير العام للشركة ابتداءً من ٢٠١٨/٠٣/١٣
٢	ممدوح محمد كريم الزبون	المدير العام للشركة لغاية ٢٠١٨/٠٣/١٢
٣	نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي للشركة

- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.

ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة السيد / احمد محمد حفطي طيلة / رئيس شعبة المساهمين .

- أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة .

تم تشكيل اللجان التالية :

١. لجنة التدقيق
٢. لجنة الترشيحات والمكافآت
٣. لجنة الحوكمة
٤. لجنة إدارة المخاطر

- اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عم مؤهلاتهم وخبراتهم .

الرقم	الإسم	مؤهلاتهم	نبذة عنهم
١	ممدوح محمد كريم الزبون (رئيس اللجنة)	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / ١٩٩٨	شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ ١٣ عام. شريك في شركة أبو غدیر للمشاريع الاسكانية منذ

٢٠ عام. مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١١ عام. مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ ١٧ عام.			
مدير عام فندق الكونكورد ١٩٩٩- ٢٠٠١ تجارة وأعمال حرة	بكالوريوس إدارة أعمال سنة التخرج ١٩٨٤	جلال زهير سلطان	٢
عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١١ عام . مدير فندق الكونكورد منذ ١٣ عام.	دبلوم محاسبة /كلية الخوارزمي سنة التخرج /١٩٨٥ دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / ١٩٨٦	محمود سليمان حسن العقرباوي	٣

- إسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ، لجنة الحوكمة ، لجنة إدارة المخاطر .

❖ لجنة الترشيحات والمكافآت .

السيد / ممدوح محمد كريم الزبون (رئيس اللجنة)
السيد / جلال زهير سلطان
السيد / شركة سامي شريم واولاده ويمثلها سامي عوض الله شريم

❖ لجنة الحوكمة .

السيد / ممدوح محمد كريم الزبون (رئيس اللجنة)
السيد / جلال زهير سلطان
السيد / شركة سامي شريم واولاده ويمثلها سامي عوض الله شريم

❖ لجنة إدارة المخاطر .

السيد / جلال زهير سلطان (رئيس اللجنة)
السيد / محمود سليمان حسن العقرباوي
السيد / احمد سليمان حسن العقرباوي



• عدد إجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين .

لم يتم عقد الاجتماعات .

• عدد إجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين .

تم عقد ٨ إجتماعات خلال السنة ٢٠١٧ كالتالي .

الرقم	إسم العضو	اجتماعات مجلس الإدارة خلال سنة ٢٠١٧							
		١٢/٢٨ ٢٠١٧/	١٠/٢٦ ٢٠١٧/	٠٩/٢٤ ٢٠١٧/	٠٩/١٧ ٢٠١٧/	٠٨/٢٣ ٢٠١٧/	٠٧/٢٥ ٢٠١٧/	٠٥/١٤ ٢٠١٧/	٠٣/٠٥ ٢٠١٧/
١	سامي عوض الله شريم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٢	محمود سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٣	احمد سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٤	ممدوح محمد الزبون	-	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	-
٥	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	-	-	-	-
٦	عاطف سليمان حسن العقرباوي لغاية ٢٠١٧/٠٨/٢٢	-	-	-	-	-	حاضر	حاضر	حاضر

رئيس مجلس الإدارة

سامي عوض الله شريم

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

صفحة	فهرس
٣ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٧	قائمة التدفقات النقدية
٢٢ - ٨	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ ، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة التحديث للإستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ ، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

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

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

امور التدقيق الاساسية

ان امر التدقيق الاساسي وفقاً لحكمنا المعني هو ذلك الامر الذي كان له الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة انحالية. لقد تمت معالجة امر التدقيق الاساسي في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الاخر.

- الممتلكات والمعدات

وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإن على الشركة مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك وأن تقوم باجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور اية أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر ان هذه القيمة غير قابلة للاسترداد في حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الادارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات ان وجدت، ونظراً لأهميتها فإنها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.

وفيما يلي وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر

- الممتلكات والمعدات

ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال مراجعة شراء الاصول وبيعه خلال السنة التأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، مطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من ان الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر انخفاض الممتلكات والمعدات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حول الممتلكات والمعدات.

معلومات اخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية ، 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 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 بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

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 لتمكينها 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 ، والإنصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة واستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي 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 لأن 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 أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

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

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم يقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك 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 بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.

غوشة وشركاه
ولييا محاسبة
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)
Ghosheh & Co. (CPA's)
A member of
Nexia
International
غوشة وشركاه محاسبون قتلبيون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٨ شباط ٢٠١٨

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير متداولة
٢,٠٤٠,٥٩٨	١,٩٦٩,٧٦٩	٤	ممتلكات ومعدات
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠		إنتاج مسلسل تلفزيوني
٤٩١,٨٣٥	٤٩١,٨٣٥	٦	استثمارات في أراضي
١٣٦,٠٥٠	٩١,٨٠٠		أوراق قبض طويلة الأجل
٢,٦٨٩,٤٨٣	٢,٥٧٤,٤٠٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٤,٠٤٢	٢,٤١٧	٧	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
١٧,٥٥٣	-		بضاعة
٢٦,٨٦٧	٧٩,٤٥٠	٥	مدينون
٨٦,٠٠٠	٩٩,٥٠٠		أوراق قبض قصيرة الأجل
١٠,٩٥٥	٥٦٤	٨	نقد وما في حكمه
١٤٥,٤١٧	١٨١,٩٣١		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٨٣٤,٩٠٠	٢,٧٥٦,٣٣٥		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١٢٧,٦١٤	١٢٧,٦١٤	٩	إحتياطي إجباري
٦,٣٠٢	٦,٣٠٢	٩	إحتياطي إختياري
٢١,٩٨٦	(١,٥٩٨)		(خسائر متراكمة) / أرباح مدروسة
٢,٤٥٥,٩٠٢	٢,٤٣٢,٣١٨		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير متداولة
٩٧,٠٣١	٣٤,٨٣٠	١٣	الجزء غير المتداول من قرض طويل الاجل
٩٧,٠٣١	٣٤,٨٣٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
١١٨,٧٠٤	١٧,٢١٥	١٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢٢,٦٩٨	٢٥,٩٤٠		شيكات مؤجلة الدفع
٢٧,٢٤١	١٧,٧٩٨		دائنون
٥٠,٢٧٦	١٣٥,١٨٦	١٤	بنوك دائنة
٦٣,٠٤٨	٦٣,٠٤٨	١٣	الجزء المتداول من قرض طويل الاجل
٢٨١,٩٦٧	٢٨٩,١٨٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٨٣٤,٩٠٠	٢,٧٥٦,٣٣٥		مجموع المطلوبات وحقوق اتملكية

المدير المالي

الندير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(بالدينار الأردني)

٢٠١٦	٢٠١٧	ايضاح	
٨٣١,٨٤٣	٥٩٧,٤٦٢	١٥	ايرادات مطعم ديوان زمان
(٧٧٠,٢٩٠)	(٦١٧,٥٣٨)	١٦	كلفة ايرادات مطعم ديوان زمان
٦١,٥٥٣	(٢٠,٠٧٦)		مجمل الربح
(١٦,٥٣٢)	(١٧,١٢٣)	١٧	مصاريف ادارية وعمومية
-	٣٧,٧١٦	١٨	ايراد عقد استثمار مطعم ديوان زمان
(٢٦,٩٦٤)	(٢٨,٣٧٧)		مصاريف مالية
١٨,٠٥٧	(٢٧,٨٦٠)		صافي (الخسارة) / الربح
٨,٨٧٨	٤,٢٧٦		ايرادات اخرى
٢٦,٩٣٥	(٢٣,٥٨٤)		(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
(٢,٢٥٥)	-	١١	ضريبة دخل
٢٤,٦٨٠	(٢٣,٥٨٤)		(خسارة) / ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر :
٢٤,٦٨٠	(٢٣,٥٨٤)		اجمالي الدخل الشامل الآخر
٠,٠١١	(٠,٠١٠)		(خسارة) / ربح السهم:
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠		(خسارة) / ربح السهم - دينار / سهم
			المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(بالدينار الاردني)

رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي إختياري	احتياطي خاص	(خسائر متراكمة) / أرباح مدوّرة	المجموع	
٢,٣٠٠,٠٠٠	١٢٤,٩٢٠	٧٤,٩٠٢	٤٢,٠٢٩	٢٧,٣٧١	٢,٥٦٩,٢٢٢	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٦
-	-	(٦٨,٦٠٠)	(٤٢,٠٢٩)	(٢٧,٣٧١)	(١٣٨,٠٠٠)	توزيعات ارباح مدفوعة
-	-	-	-	٢٤,٦٨٠	٢٤,٦٨٠	إجمالي الدخل الشامل
-	٢,٦٩٤	-	-	(٢,٦٩٤)	-	المحول إلى الإحتياطيات
٢,٣٠٠,٠٠٠	١٢٧,٦١٤	٦,٣٠٢	-	٢١,٩٨٦	٢,٤٥٥,٩٠٢	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
-	-	-	-	(٢٣,٥٨٤)	(٢٣,٥٨٤)	إجمالي الدخل الشامل
٢,٣٠٠,٠٠٠	١٢٧,٦١٤	٦,٣٠٢	-	(١,٥٩٨)	٢,٤٣٢,٣١٨	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

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 ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

٢٠١٦	٢٠١٧	
		الأنشطة التشغيلية
٢٦,٩٣٥	(٢٣,٥٨٤)	(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة:
٨٠,٢٨٤	٨٢,٨٢٠	استهلاكات
٢٦,٩٦٤	٢٨,٣٧٧	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
٧١,٥٠٢	(٥٢,٥٨٣)	مدينون
٤,٧٦٧	١٧,٥٥٣	بضاعة
(١٣٦)	١,٦٢٥	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
(٢٠,٦٨٦)	(٩,٤٤٣)	دائون
(٤,٥٨٩)	٣,٢٤٢	شيكات مؤجلة الدفع
٦,٨٧٣	(٧١,٤٨٩)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٩١,٩١٤	(٢٣,٤٨٢)	النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٢٦,٩٦٤)	(٢٨,٣٧٧)	مصاريف مالية مدفوعة
١٦٤,٩٥٠	(٥١,٨٥٩)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الإستثمارية
(٦١,٥٥٨)	(١١,٩٩١)	التغير في الممتلكات والمعدات
(٦١,٥٥٨)	(١١,٩٩١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الانشطة التمويلية
٤٥,٠٥٠	٣٠,٧٥٠	أوراق قبض
(٥٦,٤٥٦)	(٦٢,٢٠١)	قروض
٤٤,٧٣٩	٨٤,٩١٠	بنوك دائنة
(١٣٨,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٠٤,٦٦٧)	٥٣,٤٥٩	صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(١,٢٧٥)	(١٠,٣٩١)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٢,٢٣٠	١٠,٩٥٥	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١٠,٩٥٥	٥٦٤	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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 ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٢,٣٠٠,٠٠٠ سهم، قيمة كل سهم دينار أردني واحد.

قامت الشركة بتسجيل الاسم التجاري " مطاعم ديوان زمان " لدى سجل 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 الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

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

يسري تطبيقها للفترات السنوية

التي تبدأ من او بعد

١ كانون الثاني ٢٠١٨

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الادوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠١٨

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) - ايرادات عقود العملاء

١ كانون الثاني ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الايجارات"

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 (بتم)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(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 تسجيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

البضاعة

يتم اظهار البضاعة بسعر الكلفة او صافي القيمة البيعية أيها اقل ويتم تحديد التكلفة على أساس الوارد أولاً صادر أولاً.

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي 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.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

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

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 المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي .

الإستثمار في الأراضي

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

انتاج المسلسلات التلفزيونية

يتم قيد تكاليف انتاج المسلسلات التلفزيونية بالكلفة ، وبشكل عام تعتبر تكاليف الإنتاج ذات العلاقة بالمسلسلات التلفزيونية مصاريف إيرادية ، اما 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. رتضم 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.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

الممتلكات والمعدات

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

معدل الاستهلاك السنوي	
٢%	المباني
١٠% - ١٥%	الأجهزة الكهربائية
١٠% - ١٥%	الأثاث والمفروشات
١٥%	السيارات
١٠% - ١٥%	الديكورات
١٠%-٢٠%	عدد و أدوات المطبخ
٢٥%	الأجهزة وبرامج الكمبيوتر

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

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 لإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة الى وحدات منتجة للنقد التي يعود اليها 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 لوحد منتج 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 كتوزيع من مخصص إعادة التقييم.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

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 الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعه من العناصر في المجموعه تنفرد 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 الأراضي 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.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنس قانون ضريبة الدخل وتعديلاته واللاحقة 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 الضريبة 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 الإلتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل 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.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

إننا نعتقد بأن تقديراتنا 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 للأمر 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 باعتماد 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.

٤ - الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
٩٧١,٩٥٢	-	-	٩٧١,٩٥٢
٩٠١,٩٥٢	١,٢٢١	-	٩٠٣,١٧٣
١٧٨,٤٦٦	٤,٥٧١	-	١٨٣,٠٣٧
١٨١,٥٤٢	٢,٤١٢	-	١٨٣,٩٥٤
٢٦,١٥٠	-	-	٢٦,١٥٠
٩٤,٨٩٨	٧٦٠	-	٩٥,٦٥٨
١٣٥,٤٩٢	٢,٩٠٢	-	١٣٨,٣٩٤
٨,٥٠٦	١٢٥	-	٨,٦٣١
٢,٤٩٨,٩٥٨	١١,٩٩١	-	٢,٥١٠,٩٤٩

الاستهلاكات:			
٨٨,١٢١	١٨,٠٦٣	-	١٠٦,١٨٤
٩٣,٨١٧	١٧,٦٠٣	-	١١١,٤٢٠
١٠٤,٤٠٢	١٩,٨٨٣	-	١٢٤,٢٨٥
٢٣,١٠٠	٣,٠٥٠	-	٢٦,١٥٠
٥٠,٠٥٥	٨,٩٧٧	-	٥٩,٠٣٢
٩٣,٦٥٨	١٤,٥٤٧	-	١٠٨,٢٠٥
٥,٢٠٧	٦٩٧	-	٥,٩٠٤
٤٥٨,٣٦٠	٨٢,٨٢٠	-	٥٤١,١٨٠

٢,٠٤٠,٥٩٨

القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني

القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

١,٩٦٩,٧٦٩

* ان اراضي الشركة المقام عليها المطعم مرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الاولى والدرجة الثانية مقابل التسييلات والقرض الممنوح للشركة (إيضاح ١٣ - ١٤).

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

٥- المدينون

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢٥,٦٧٩	٢٤,٤١٩	ذمم مدينة
-	٤٢,٦٢٩	ذمة شركة اليرموك للاستثمارات *
١٤,٨١١	٢٦,٠٢٥	مطلوبات من جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٢)
(١٣,٦٢٣)	(١٣,٦٢٣)	مخصص تدني مدينون
٢٦,٨٦٧	٧٩,٤٥٠	

* بموجب قرار مجلس الإدارة رقم (٢٠١٧/٦) بتاريخ ٢٤ أيلول ٢٠١٧ فقد قامت الشركة بتوقيع عقد استثمار مطعم ديوان زمان التابع للشركة مع الشركة اليرموك للاستثمارات السياحية وذلك بتاريخ ١ تشرين الأول ٢٠١٧ ولمدة سنة ميلادية واحدة قابلة للتجديد مقابل بدل سنوي بقيمة ١٧٥,٠٠٠ دينار اردني شامل ضريبة العامة على المبيعات .

٦- الاستثمارات في اراضي

يتمثل هذا البند مما يلي:

- أرض، رقم (٤٧) حوضر، (٢) من أراضي، جرش ومساحتها (٤٦) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (٤٨٢,٨٣٥) دينار، تم تطويرها وتجيزها للبيع وهي مرهونة لصالح البنوك مقابل تسهيلات بنكية.
- أرض في منطقة رجم الصفاوي دير الكهف من أراضي المفروق قطعة رقم ٣٠٦ لوحة رقم ٩٢ والبالغة مساحتها (١٨) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (٩,٠٠٠) دينار اردني.

٧- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢,٧٧٠	٢,٤١٧	تأمينات مستردة
١,٢٧٢	-	ذمم موظفين
٤,٠٤٢	٢,٤١٧	

٨- النقد وما في حكمه

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٠,٩٥٥	٥٦٤	النقد في الصندوق
١٠,٩٥٥	٥٦٤	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

٩- الإحتياطات

الإحتياطي الإجباري:

تماشياً 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 كأنصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الإختياري:

تماشياً 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 بناء على اقتراح مجلس إدارتها . إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٠- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٧	٢٠١٦	
٨,٣٢٦	١٧,٢٧٧	مصاريف مستحقة
٢٩,٧١٩	٨٣,٢٨١	توزيعات ارباح مستحقة الدفع
٢٩٤	٢,٥٦٢	امانات الضمان الإجتماعي
٤,٠٠٧	٨,٤٦٠	امانات ضريبة المبيعات
-	٢,٢٥٥	مخصص ضريبة الدخل (ايضاح - ١١)
٤,٨٦٩	٤,٨٦٩	رسوم الجامعات الأردنية
٤٧,٢١٥	١١٨,٧٠٤	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

١١- ضريبة الدخل

إن حركة ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٣,٢٤٠	٢,٢٥٥	الرصيد في ١ كانون الثاني
(١٣,٢٤٠)	(٢,٢٥٥)	يطرح المسدد خلال السنة
٢,٢٥٥	-	مخصص ضريبة الدخل
٢,٢٥٥	-	الرصيد في ٣١ كانون الأول

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي :

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢٦,٩٣٥	(٢٣,٥٨٤)	خسارة / الربح المحاسبي
٥,٠٧٧	-	يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبيا
-	-	ينزل : إيرادات غير خاضعة للضريبة
٣٢,٠١٢	(٢٣,٥٨٤)	الدخل الخاضع
٦,٤٠٢	-	ضريبة دخل
(٤,١٤٧)	-	ضريبة مسقفات منفوعة
٢,٢٥٥	-	ضريبة الدخل للسنة
%٢٠	%٢٠	نسبة ضريبة الدخل القانونية
%٨	%-	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

تم مراجعة ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١١ من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وعن الاعوام ٢٠١٢ و ٢٠١٣ و ٢٠١٤ تم قبولها حسب نظام العيّنات لدى دائرة ضريبة الدخل والمبيعات، اما بالنسبة لعام ٢٠١٥ و ٢٠١٦ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ اعداد القوائم المالية للشركة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبج)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(بالدينار الاردني)

١٢ - المعاملات مع جهات ذات علاقة

العلاقة	الإسم
رئيس مجلس الإدارة	السيد عاطف العقارية
عضو مجلس الإدارة	السيد سامي شريم
عضو مجلس الإدارة	السيد ممدوح الزبون
عضو مجلس الادارة	السيد محمود سليمان

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
-	٥,٦٦٩	ذمة السيد عاطف العقارية
٤,٩٦٠	٩,٢٠٤	ذمة السيد سامي شريم
٩,٨٥١	١١,١١٨	ذمة الشريك ممدوح الزبون
-	٣٤	ذمة محمود سليمان
١٤,٨١١	٢٦,٠٢٥	

١٣ - قرض طويل الاجل

حصلت الشركة على قرض من بنك الاردن بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ دينار اردني وقد تم تحديد عملية صرف دفعات القرض على ثلاثة مراحل كما يلي:

الدفعة الاولى : بقيمة ١٠٠,٠٠٠ دينار اردني تصرف عند توقيع العقد .

الدفعة الثانية : بقيمة ١٥٠,٠٠٠ دينار اردني تصرف لاحقا وبعد موافقة الدائرة العقارية لبنك الاردن لمعرفة نسبة الانجاز من العقار المراد ببناءه.

الدفعة الثالثة : بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار اردني لشراء الاثاث بعد الانتهاء من اعمال البناء بالكامل.

علما بأن فائدة القرض تبلغ ٩,٥% وعمولة ١% ويسدد القرض بموجب ٤٤ قسطا شهريا وحسب القيمة المستغلة من القرض هذا وقد تم استغلال كامل القرض حتى تاريخ القوائم المالية مع العلم ان الرصيد المستغل من القرض فقط ١٠٠,٠٠٠ دينار اردني حتى تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وبضمان ارض المطعم والمرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الثانية بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ دينار اردني بالاضافة الى الكفالة الشخصية للسادة عاطف العقارية ومحمود العقرباوي واحمد العقرباوي وممدوح الزبون وسامي شريم.

٢٠١٦	٢٠١٧	قيمة القرض
١٦٠,٠٧٩	٩٧,٨٧٨	ينزل : الجزء المتداول من القرض
٦٣,٠٤٨	٦٣,٠٤٨	
٩٧,٠٣١	٣٤,٨٣٠	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(بالدينار الاردني)

١٤ - البنوك الدائنة

- بنك الأردن

حصلت الشركة على تسهيلات بنكية على شكل جاري مدين بقيمة ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٩.٧٥% وعمولة ١%, مقابل تجديد رهن ارض مطعم رقم(٧٦٢) حوض رقم (١٠) من أراضي ابو نصير .

- البنك الأهلي الأردني

حصلت الشركة على تسهيلات على شكل جاري مدين بقيمة ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٩.٥% وعمولة ١%, مقابل رهن عقاري على عقار رقم ١٧٤ و ١٧٥ من أراضي حوض امهات عمران ٢ من أراضي جرش.

إن تفاصيل رصيد البنوك الدائنة كما في ٣١ كانون الأول هو كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧
١٧,١١٣	٨٥,١١١
٣٣,١٦٣	٥٠,٠٧٥
٥٠,٢٧٦	١٣٥,١٨٦

بنك الأردن

البنك الأهلي الاردني

١٥ - إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١٦	٢٠١٧
٥٤٢,٣٩١	٣٩٥,٢٣١
١٩٨,٩٢٩	١٤٢,٠٤١
٣,٣٦١	٢,٧٨٩
٨٧,١٦٢	٥٧,٤٠١
٨٣١,٨٤٣	٥٩٧,٤٦٢

ايرادات طعام

ايرادات شراب ودخان

ايرادات الماب الأطفال والبازار

ايرادات حفلات وتواصي

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(بالدينار الاردني)

١٦ - كلفة إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٩٢,٢١٤	١٦٢,٨٧٥	كلفة الطعام المستخدم
٦١,٨٧٥	٤٥,٨٨٦	كلفة الشراب المستخدم
٢٨٠,٥٣٢	٢٠٥,٧٧٣	رواتب وأجور وملحقاتها
٧٨,٦٤١	٨١,٦٤٩	استهلاكات
٢,٤١٠	٢,٢١٨	مصاريف سيارات
٨,٧٦٦	٧,٨٥٠	مصاريف اجور المسرحية والفرقة والمسرح
١٤,٩٠١	٨,٩٥٧	صيانة وتصليلات
١,٥٨٢	٥٩٨	قرطاسية ومطبوعات
١١,٢٨٠	١٠,١٦٤	رخص وإشتراكات وهاتف
١٥,٣٢٥	٩,٤٣٩	دعاية وإعلان
٦٨,١٤٣	٥٥,٢٧٦	كهرباء ومياه ومحروقات
١٧,٩١٤	١٢,٢٥٣	مواد مستهلكة ونظافة
٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	أتعاب مهنية وإستشارات
١٠,٧٠٧	٨,٦٠٠	أخرى
٧٧٠,٢٩٠	٦١٧,٥٣٨	

١٧ - المصاريف الادارية والعمومية

٢٠١٦	٢٠١٧	
٧,٢٠٠	٧,٢٠٠	رواتب وأجور وملحقاتها
١,٦٤٣	١,١٧١	استهلاك
٥١٢	٦٥	بريد وقرق وهاتف
٦١٠	٦٧٠	مياه وكهرباء
٣,٥١٥	٣,٩٩٠	رسوم ورخص وإشتراكات
١,٨٠٠	١,٢٩٥	أتعاب إستشارات
١,٢٥٢	٢,٧٣٢	مصاريف متنوعة
١٦,٥٣٢	١٧,١٢٣	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

١٨- إيراد عقد استثمار مطعم ديوان زمان

يتمثل هذا البند في قيمة الإيراد الناتج عن عقد استثمار مطعم ديوان زمان لشركة اليرموك للاستثمارات السياحية بقيمة ١٧٥,٠٠٠ دينار أردني سنويا شاملة الضريبة العامة على المبيعات ابتداء من ١ تشرين الأول ٢٠١٧ حتى تاريخ ٣٠ ايلول ٢٠١٨ .

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 ٢٠١٦.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبنية في الإيضاح رقم (١٣) وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال والإحتياطيات والخسائر المتراكمة والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

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 حيث أن كافة معاملات الشركة بالدينار الأردني.

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 المطالبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعمود 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.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

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.

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
: ٢٠١٧			
-	٩٠,٩٥٣	-	٩٠,٩٥٣
أدوات لا تحمل فائدة			
٩,٥%	١٩٨,٢٣٤	٣٤,٨٣٠	٢٣٣,٠٦٤
أدوات تحمل فائدة			
	٢٨٩,١٨٧	٣٤,٨٣٠	٣٢٤,٠١٧
المجموع			
: ٢٠١٦			
-	١٦٨,٦٤٣	-	١٦٨,٦٤٣
أدوات لا تحمل فائدة			
٩,٥%	١١٣,٣٢٤	٩٧,٠٣١	٢١٠,٣٥٥
أدوات تحمل فائدة			
	٢٨١,٩٦٧	٩٧,٠٣١	٣٧٨,٩٩٨
المجموع			

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

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 القطاع	
٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦
٥٧٩,٤٦٢	٨٣١,٨٤٣	(٢٣,٥٨٤)	٢٤,٦٨٠
-	-	-	-
٥٧٩,٤٦٢	٨٣١,٨٤٣	(٢٣,٥٨٤)	٢٤,٦٨٠

قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)

قطاع الإستثمارات العقارية

المجموع

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

موجودات القطاع		مطلوبات القطاع	
٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦
٢,٠٥٢,٢٠٠	٢,١٠٠,٠١٥	٣٢٤,٠١٧	٣٧٨,٩٩٨
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠	-	-
٦٨٣,١٣٥	٧١٣,٨٨٥	-	-
٢,٧٥٦,٣٣٥	٢,٨٣٤,٩٠٠	٣٢٤,٠١٧	٣٧٨,٩٩٨

قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)

قطاع الإنتاج التلفزيوني

قطاع الإستثمارات العقارية

المجموع

٢١- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٨ ، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.