

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE
INVESTMENTS COMPANY**
Public Shareholding Company
Amman – The Hashemite Kingdom of Jordan

Financial Statements and Independent Auditor's Report
for the year ended December 31, 2020

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE
INVESTMENTS COMPANY**
Public Shareholding Company

INDEX

	<u>Page</u>
Independent Auditor's Report	
Statement of financial position	1
Statement of comprehensive income	2
Statement of changes in equity	3
Statement of cash flows	4
Notes to the financial statements	5 – 15

Independent Auditor's Report

To Shareholders
Al-Tahdith for Real Estate Investments Company
Public Shareholding Company
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Report on the Audit of the financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of Al-Tahdith for Real Estate Investments Company (Public Shareholding Company), which comprise the statement of financial position as at December 31, 2020, and the statement of comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to financial statements, including summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material aspects, the financial position of the Company as at December 31, 2020, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report.

We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

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

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Impairment of receivables	The audit procedures included:
<p>Property, plant and equipment</p> <p>In accordance with International Standards on Auditing, the Company has to review the useful life and the method of depreciation and to perform a test of impairment in the value of the property, plant and equipment in the financial position and when any events or changes in circumstances indicate that this value is not recoverable. if any indication of impairment exists. Impairment losses are recognized in accordance with the impairment policy where the management estimates impairment of property, plant and equipment through the use of assumptions and estimates if any, and because of their importance, they are considered to be an important audit risk.</p> <p>We emphasized on this because: IFRS 9</p> <p>Financial Instruments applied by the Company on 1 January 2018: - Requires complex accounting processes, including the use of significant estimates and judgments based on the determination of modifications to the transition - resulted in significant changes in processes, data and controls that should have been tested for the first time.</p>	<p>Property, plant and equipment</p> <p>In The audit procedures included examining the control procedures used in the process of verifying the existence and completeness, Reviewing the purchase and sale of the assets during the year, Ensure the calculation of depreciation expense, matching the inventory in terms of presence and ensuring that the property, plant and equipment are productive and there is no decrease in the value they recorder in. Management also, considering the available external information about the risk of impairment of property, plant and equipment, and we have also emphasized on the adequacy of the Company's disclosures about property, plant and equipment.</p> <p>Our audit procedures also included other matters:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluate the appropriateness of choosing accounting policies. • Examining the appropriateness of the transition approach and practical methods applied. • Assess the management's approach to testing the "expected credit loss" methodology. • Studying the management's approach and the controls applied to ensure the completeness and accuracy of the transition modifications. • Identify and test relevant controls. • Evaluate the appropriateness of judgments and key estimates made by management in preparing transition adjustments, particularly those related to the amendment to the future factor. <p>Involving financial risk management specialists to consider key assumptions / judgments regarding future adjustments and definition of default using the net flow method.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluate the completeness, accuracy and adequacy of the data used in the preparation of transitional adjustments. • The adequacy of the company's disclosures.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the *[information included in the annual report, but does not include the consolidated financial statements and our auditors' report thereon.]*

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information; we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibility of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair preparation of the financial statements in accordance with International Financial reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the company's financial reporting process.

Auditor's Responsibility for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) will always detect a material misstatement when it exist. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decision of users taken on this basis of these financial statements.

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omission, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

- Conclude on the appropriateness of the management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and the content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in the internal control that we identify during our audit.

Report on other Legal and Regulatory Requirements

The Company has proper accounting records which are, in all material respects, consistent with the accompanying financial statements, accordingly, we recommend to approve these financial statements by the general assembly.

Audit Bureau

Ibrahim Salim Yassin
(License # 255)

Amman - January 26, 2021



AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
31 DECEMBER 2020

	Note	2020 JD	2019 JD
<u>ASSETS</u>			
Non-current assets			
Property and equipments	4	1,808,554	1,858,755
Investment in lands	5	9,000	375,536
Series production	6	21,000	21,000
Total non-current assets		1,838,554	2,255,291
Current assets			
Other debt balances	7	3,871	3,871
Notes Receivable	8	16,800	24,400
Due from related parties	9	22,305	26,025
Accounts receivable – Net	10	134,035	181,914
Cheques under collection	11	297,885	-
Cash and cash equivalents	12	71,829	128
Total current assets		546,725	236,338
Total Assets		2,385,279	2,491,629
<u>EQUITY AND LIABILITIES</u>			
Equity			
Share capital	1	2,300,000	2,300,000
Statutory reserve		127,614	127,614
Voluntary reserve		6,302	6,302
Accumulated losses	19	(156,686)	(130,433)
Total Equity		2,277,230	2,303,483
LIABILITIES			
Non-Current liabilities			
Non-Current portion of long term loan	11	-	-
Total non-current liabilities		-	-
Current liabilities			
Current portion of long term loan	13	39,614	45,794
Other credit balances	14	42,736	67,045
Accounts payable	15	2,129	2,929
Bank overdraft	16	23,570	72,378
Total Liabilities		108,049	188,146
Total Equity and Liabilities		2,385,279	2,491,629

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
31 DECEMBER 2020

	Note	2020	2019
		JD	JD
Revenues	17	37,716	151,272
General and Administrative expenses	18	(43,077)	(92,125)
Depreciation		(74,614)	(81,788)
Financial expenses		(11,653)	(18,912)
Profit capitalism		65,325	1,726
Other revenues		50	-
Loss for the year before tax		(26,253)	(39,827)
Losses from previous years		(130,433)	(90,606)
Accumulated losses	19	(156,686)	(130,433)
basic and diluted losses per share	20	(0,011)	(0,017)

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
31 DECEMBER 2020

	Share capital	Statutory reserve	Voluntary reserve	Retained earnings	Total
	JD	JD	JD	JD	JD
Balance as at 1 January 2020	2,300,000	127,614	6,302	(130,433)	2,303,483
Comprehensive income for the year	-	-	-	(26,253)	(26,253)
Balance as at 31 December 2020	2,300,000	127,614	6,302	(156,686)	2,277,230
Balance as at 1 January 2019	2,300,000	127,614	6,302	(90,606)	2,343,310
Comprehensive income for the year	-	-	-	(39,827)	(39,827)
Balance as at 31 December 2019	2,300,000	127,614	6,302	(130,433)	2,303,483

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
STATEMENT OF CASH FLOWS
31 DECEMBER 2020

	2020	2019
	JD	JD
Cash flow from operating activities		
Loss for the period	(26,253)	(39,827)
Adjustments:		
Depreciation	74,614	81,788
Profit capitalism	(65,325)	-
Changes in working capital:		
Due from related parties	3,720	-
Accounts receivable	47,879	(158,804)
Cheques under collection	(297,885)	-
Other credit balances	(24,309)	1,358
Accounts payable	(800)	(10,067)
Net cash used in operating activities	(288,359)	(125,552)
Cash flow from investing activities		
Purchase of property and equipment	(24,413)	-
Proceed from sale of property and equipment	21,500	-
Investment in lands	361,553	116,299
Net cash used in investing activities	358,640	116,299
Cash flow from financing activities		
Notes Receivable	7,600	60,800
Loan	(6,180)	(24,206)
Bank overdraft	(48,808)	(27,561)
Net cash used in financing activities	1,420	9,033
Net change in cash and cash equivalents	71,701	(220)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	128	348
Cash and cash equivalents at the end of the year	71,829	128

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

(1) Organization And Activity

Al-Tahdith for real estate investments company is a Jordanian limited public shareholding company ("the Company"), registered on October 22, 2006 with the Controller of Companies in the Ministry of Industry and Trade under the number (420). Declared and paid up capital JD 2,300,000 divided into 2,300,000 shares, the value of each share is one JD.

The company registered the trade name "Diwan Zaman Restaurants" at the Commercial Names Registrar at the Ministry of Industry and Trade under No. 138299 on 9 January 2008.

The main objectives of the company are to invest in land and buildings and to develop, improve and trade them and to own projects and companies in whole or in part operating in different sectors according to the laws and regulations in Jordan..

The Company's headquarter is in Amman.

The accompanying financial statement was approved by the Board of Directors in its meeting on 10 January 2020.

(2) Significant Accounting Policies

Basis of preparation of the financial statement

The accompanying financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards issued by the International Accounting Standards Board (IASB) and their related interpretations issued by IASB.

The financial statements are prepared using the historical cost principle.

The financial statements are presented in Jordanian Dinars, which is the functional currency of the Company.

The accounting policies adopted for the current year are consistent with those applied in the year ended 31 December 2019.

Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation

Under IFRS 9, a debt instrument can be measured at amortized cost or at fair value through other comprehensive income, provided that the contractual cash flows are 'solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding' (the SPPI criterion) and the instrument is held within the appropriate business model for that classification.

The amendments to IFRS 9 clarify that a financial asset passes the SPPI criterion regardless of the event or circumstance that causes the early termination of the contract and irrespective of which party pays or receives reasonable compensation for the early termination of the contract.

IFRS 15: Revenue from Contracts with Customers

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" outlines a single comprehensive model of accounting for revenue arising from contracts with customers and supersedes current revenue recognition guidance found across several standards and Interpretation within IFRSs. It establishes a new five-step model that will apply to revenue arising from contracts with customers.

IFRS Interpretation 23 Uncertainty over Income tax treatment

The Interpretation addresses the accounting for income taxes when tax treatments involve uncertainty that affects the application of IAS 12 and does not apply to taxes or levies outside the scope of IAS 12, nor does it specifically include requirements relating to interest and penalties associated with uncertain tax treatments. An entity must determine whether to consider each uncertain tax treatment separately or together with one or more other uncertain tax treatments. The interpretation is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2019, but certain transition reliefs are available.

Cash and cash equivalents

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

Accounts receivable

Accounts receivable are stated at net realizable value after deducting a expected credit loss Provision.

A expected credit loss Provision is booked when there is objective evidence that the Group will not be able to recover whole or part of the due amounts at the end of the year. When the Group collects previously written-off debts, it recognizes the collected amounts in other revenues in the consolidated statement of income and comprehensive Income. Furthermore, revenue and commission from doubtful debts are suspended and recognized as revenue upon collection.

Moreover, debts are written-off when they become uncollectible or are derecognized

Property and Equipments

Property and equipment are stated at cost net of accumulated depreciation and any impairment loss in its value, moreover Property and Equipment (except for land) are depreciated according to the straight- line method over the estimated useful lives when ready for use of these assets using the following annual rates.

	<u>Annual depreciation rate</u>
Buildings	2%
Elictrical Divices	10%-15%
Furniture	10%-15%
Vehicles	15%
Decores	2%
Tools	10%
Computers	25%

Trade payables and Accruals

Trade payables are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Trade payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less. If not, they are presented as non-current liabilities.

Provisions

Provisions are recognized when the group has an obligation as of the date of the financial statements as a result of past events, the obligation is likely to be settled, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset, the net amount is presented in the consolidated statement of financial position only when there is a legal right to offset the recognized amounts, and the group intends to either settle them on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

Revenue recognition and expenses realization

Revenues are recognized upon rendering services and issuance of invoice.

Dividends are recognized when the shareholders' right to receive payment is established.

Rental income is recognized on a straight-line basis over the lease term as other income.

Other revenues are recognized on an accrual basis.

Expenses are recognized on an accrual basis.

Foreign currency

Foreign currency transactions during the year are recorded using exchange rates that are in effect at the dates of the transactions. Assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated to Jordanian Dinars using the prevailing exchange rates at year end. Foreign exchange gains or losses are reflected in the statement of profit or loss.

Statutory reserve

The accumulated amounts in the account represent cumulative appropriations of 10% of the profit before income tax. The statutory reserve is not available for distribution to the shareholders.

Income tax

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

AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2020

(4) Property, Plant and Equipment

	Land	Buildings	Electrical Devices	Furniture	Vehicles	Decorates	Kitchen tools	Computer software	Total
	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD
Cost									
At 1 January 2020	971,952	927,163	183,037	193,154	26,150	95,908	141,813	8,631	2,547,808
Additions	-	-	180	2,817	-	21,416	-	-	24,413
Disposals	-	-	-	-	(21,500)	-	-	-	(21,500)
At 31 December 2020	971,952	927,163	183,217	195,971	4,650	117,324	141,813	8,631	2,550,721
Accumulated depreciation									
At 1 January 2020	-	143,270	143,800	157,382	26,150	76,867	132,953	8,631	689,053
Depreciation	-	20,258	18,304	17,601	-	9,592	8,859	-	74,614
Disposals	-	-	-	-	(21,500)	-	-	-	(21,500)
At 31 December 2020	-	163,528	162,104	174,983	4,650	86,459	141,812	8,631	742,167
Net Book Value 2020	971,952	763,635	21,113	20,988	-	30,865	1	-	1,808,554
Net Book Value 2019	971,952	783,893	39,237	35,772	-	19,041	8,860	-	1,858,755

(5) Investment in Land

	2020	2019
	JD	JD
Jaresh land *	-	366,536
Safawi land	9,000	9,000
	9,000	375,536

* Land number 173 was sold in 2019.

* Jerash land's number 172,174,175 were sold in 2020 against post ponded cheques.

(6) Series production

The balance represents cost of television series not completely produced.

(7) Other debt balances

	2020	2019
	JD	JD
Employees	1,454	1,454
Refundable guarantees	1,817	1,817
Refundable deposits	600	600
	3,871	3,871

(8) Notes Receivable

	2020	2019
	JD	JD
Notes receivable - long term	61,500	61,500
Notes receivable - Short term	30,800	38,400
Provision	(75,500)	(75,500)
	16,800	24,400

* The balance represents note's receivable against flats were sold in stallments.

(9) Due from related parties

	2020	2019
	JD	JD
Atif Aqrabawy	5,703	5,703
Mamdoh Al-Zaboun	11,118	11,118
Sami Shreim	5,484	9,204
	22,305	26,025

(10) Accounts receivable

	2020	2019
	JD	JD
Accounts receivable	19,871	19,871
Al-Yarmouk for Investment *	162,423	170,512
Ziad Al-Khattab	1,000	1,000
Malek Al-Zaboun	-	39,790
Account receivable impairment provision	(49,259)	(49,259)
	134,035	181,914

* In accordance with the Board of Directors' decision No. (6/2017) dated 24 September 2017, the Company signed an investment contract for Diwan Zaman Restaurant with Al-Yarmouk Tourism Investment Company on October 1, 2017 for one year renewable for an annual fee of 175,000 JD including Sales Tax.

(11) Cheques under collection

	2020	2019
	JD	JD
Bank of Jordan *	231,886	-
Deposits against Jordan bank loan **	65,999	-
	297,885	-

* Cheques under collection against sale of Jerash lands.

** Jordan bank loan was setup and installments for September, October, November and December were postponed, and monthly payments for November and December were postponed guaranteed by postponed cheques (JD 66000).

(12) Cash & Cash Equivalents

	2020	2019
	JD	JD
Cash on hand	829	59
Bank of Jordan	-	69
Checks *	71,000	-
	71,829	128

* Cheques at safe are cheques from sales of Jerash lands endorsed by Eyad Saleh to Malek Zboon.

(13) Short term loan

	2020	2019
	JD	JD
Jordan Bank	39,614	45,794
	39,614	45,794

(14) Other credit balances

	2020	2019
	JD	JD
Social security deposits	310	310
Receivable interest	-	23,765
University fees fund	4,869	4,869
Undistributed dividends	28,546	28,602
Accrued expenses	-	1,418
Dividends payable	35	35
Sales tax deposit	8,976	8,046
	42,736	67,045

(15) Accounts Payable

	2020	2019
	JD	JD
Commercial creditors	2,129	2,929
	2,129	2,929

(16) Banks Overdrafts

	2020	2019
	JD	JD
Bank of Jordan *	23,570	32,218
Jordan Ahli Bank	-	40,160
	23,570	72,378

* The Company obtained a bank facility in the form of a current debtor amounted of 50,000 JD at an interest rate of 9.75% and a commission of 1% against renewal of a mortgage on the land of Restaurant No. 762, basin No. 10 of Abo Nseir lands.

(17) Revenues

	2020	2019
	JD	JD
Revenue from the investment contract of Dewan Zaman restaurant	37,716	150,862
Bazaar revenues	-	60
Concerts revenues	-	350
	37,716	151,272

17-1 BOD meeting was held on June 28, 2020 and it included the following:

- Yarmouk Tourism Investment Company has been exempted from the restaurant guarantee for the months May, June, and July of 2020 which constitute an amount of 43,750 JD, due to Covid-19 pandemic.
- Although, the value of guarantee contract was reduced by 25% from the total value of 175,000 JD for the year 2020.

(18) General & administrative expenses

	2020	2019
	JD	JD
Salaries	15,525	17,865
Social Security	1,888	2,437
Telecommunication	676	438
Governmental fees	13,365	1,840
Professional fees	2,500	3,350
Stationery	616	319
Advertisement	129	231
Others	1,599	3,712
Insurance	454	478
Securities commission fees	1,250	1,250
Stock exchange Securities commission expenses	1,380	1,630
Income tax benefits & penalties	216	10,047
Vehicles expenses	1,429	128
Lawyer fees	2050	-
Allowable discount	-	900
law suits	-	47,500
	43,077	92,125

(19) Accumulated losses

	2020	2019
	JD	JD
At 1 January 2020	(130,433)	(90,606)
Loss for the year	(26,253)	(39,827)
	(156,686)	(130,433)

(20) Basic and diluted losses per share

	2020	2019
	JD	JD
Loss for the year	(26,253)	(39,827)
Weighted average number of shares	2,300,000	2,300,000
Basic and diluted losses per share JD / Fils	(0.011)	(0.017)

(21) Income tax

	2020	2019
	JD	JD
Accounting losses	(26,253)	(39,827)
Non – deductible earnings	-	-
Incom tax for the year	(26,253)	(39,827)

The Company received a final clearance from the tax authorities for the year 2018.

(22) Contingent liabilities

Contingent liabilities at the balance sheet date amounted to JD (3,000), being value of bank guarantees.

According to the letter of legal adviser at the year end, no lawsuit or legal proceeding has been raised on the company or against others in according to the Lawyer's letter.

(23) The analysis of maturity assets and liabilities

The following table shows the assets and liabilities according to return expected time.

	2020		
	For one year JD	More than one year JD	Total JD
<u>ASSETS</u>			
Current assets			
Other debt balances	-	3,871	3,871
Notes Receivable	-	16,800	16,800
Due from related parties	22,305	-	22,305
Accounts receivable – Net	134,035	-	134,035
Cheques under collection	297,885	-	297,885
Cash and cash equivalents	829	71,829	71,829
Total current assets	455,054	91,671	546,725
Non-Current liabilities			
Property and equipments	-	1,808,554	1,808,554
Investment in lands	-	9,000	9,000
Series production	-	21,000	21,000
Total non-current liabilities	-	1,838,554	1,838,554
Total Assets	455,054	1,838,554	2,385,279
Current liabilities			
Current portion of long term loan	39,614	-	39,614
Other credit balances	-	42,736	42,736
Accounts payable	-	2,129	2,129
Bank overdraft	23,570	-	23,570
Total Liabilities	63,184	44,865	108,049

(24) The analysis of maturity assets and liabilities

The following table shows the assets and liabilities according to return expected time.

	2019		
	For one year JD	More than one year JD	Total JD
<u>ASSETS</u>			
Current assets			
Other debt balances	-	3,871	3,871
Notes Receivable	-	24,400	24,400
Due from related parties	26,025	-	26,025
Accounts receivable – Net	181,914	-	181,914
Cash and cash equivalents	128	-	128
Total current assets	208,067	28,271	236,338
Non-Current liabilities			
Property and equipments	-	1,858,755	1,858,755
Investment in lands	-	375,536	375,536
Series production	-	21,000	21,000
Total non-current liabilities	-	2,255,291	2,255,291
Total Assets	208,067	2,255,291	2,491,629
Current liabilities			
Current portion of long term loan	-	45,794	45,794
Other credit balances	-	67,045	67,045
Accounts payable	2,929	-	2,929
Bank overdraft	72,378	-	72,378
Total Liabilities	75,307	112,839	188,146

(25) Financial instruments

Credit risk

Credit risk is defined as the risk that one party of a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation, the Company maintains cash at financial institutions with suitable credit rating, the Company looks forward to reduce the credit risk by maintaining a proper control over the customer's credit limits and collection process and take provisions for doubtful accounts.

Interest rate risk

The Company is exposed to interest rate risk on its interest bearing assets and liabilities (bank deposits, interest bearing loans and borrowings).

The sensitivity of the income statement is the effect of the assumed changes in interest rates on the Company's profit for one year, based on the floating rate financial assets and financial liabilities held.

Liquidity risk

Are the risks of inability to pay the financial obligations that were settled by receiving cash or another financial asset. Liquidity risk management by control on cash flows and comparing them with maturities of assets and financial liabilities.

2020			
	Less than 3 months	3 to 12 months	Total
	JD	JD	JD
Current portion of long term loan	-	45,794	45,794
Other credit balances	-	67,045	67,045
Accounts payable	-	2,929	2,929
Bank overdraft	-	72,3778	72,3778
Total	-	188,146	188,146

2019			
	Less than 3 months	3 to 12 months	Total
	JD	JD	JD
Current portion of long term loan	-	45,794	45,794
Other credit balances	-	67,045	67,045
Accounts payable	-	2,929	2,929
Bank overdraft	-	72,3778	72,3778
Total	-	188,146	188,146

(26) Capital Management

Capital structure is reviewed regularly to ensure continuing as a going concern while maximizing the return and reducing the cost of capital through optimization of the debt and equity balances.

The company manages the capital structure through monitoring the debt ratio. Debt Ratio represents percentage of net debt to total capital. Net debt is total loans and dues to related parties net of cash on hand and at banks. Total capital is shareholders equity added to net debt.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل

كما في 31 كانون الأول 2020

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

فهرس المحتويات

الصفحة

4_1	تقرير مدقق الحسابات المستقل
5	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2020
6	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020
7	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020
8	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنهية في 31 كانون الاول 2020
26- 9	ايضاحات حول القوائم المالية

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي
شركة التحديث للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة
تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي
لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية لشركة التحديث للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2020، وكل من قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2020، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي
لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية.

نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية وإنا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ومتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين".

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الهامة
إن أمور التدقيق الهامة وفقاً لحكمنا المهني هي الأمور التي تعتبر الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة الحالية. إن هذه الأمور تمت دراستها في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل، ولتكوين رأينا حول القوائم المالية، وليس لغرض إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور ومنها:

أمور التدقيق الهامة	كيف قمنا بالاستجابة لأمور التدقيق الهامة
<p>الامتلاكات والمعدات وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإن على الشركة مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك وأن تقوم بإجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الامتلاكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور اية أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الإدارة بتقدير التدني بالامتلاكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات ان وجدت، ونظراً لأهميتها فإنها تعتبر أحد مخاطر التدقيق الهامة.</p> <p>ركزنا على هذا الأمر نظراً لأن:</p> <p>المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الادوات المالية" الذي طبقته الشركة في 1 كانون الثاني ٢٠١٨:</p> <p>- يتطلب معالجات محاسبية معقدة، بما في ذلك استخدام تقديرات واحكام هامة يستند عليها تحديد التعديلات التي يتم ادخالها عن الانتقال، و</p> <p>- نتج عنه تغيرات جوهرية على عمليات وبيانات وضوابط كان يجب اختبارها للمرة الأولى.</p>	<p>الامتلاكات والمعدات إن اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال ومراجعة شراء الأصول وبيعه خلال السنة التأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، مطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من أن الامتلاكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الإدارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر انخفاض الامتلاكات والمعدات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حول الامتلاكات والمعدات.</p> <p>تضمنت اجراءات التدقيق التي قمنا بها في هذا المجال، من بين أمور أخرى:</p> <p>* تقييم مدى ملائمة اختيار السياسات المحاسبية .</p> <p>* دراسة مدى ملائمة نهج الانتقال والوسائل العملية المطبقة.</p> <p>* تقييم الاسلوب الذي اتبعته الإدارة لاختبار منهجية "الخسائر الائتمانية المتوقعة".</p> <p>* دراسة الاسلوب الذي اتبعته الإدارة والضوابط المطبقة لضمان اكتمال ودقة تعديلات الانتقال.</p> <p>* تحديد واختبار الضوابط ذات الصلة.</p> <p>* تقييم مدى ملائمة الاحكام والتقديرات الأساسية التي وضعتها الإدارة عند اعداد تعديلات الانتقال، وخصوصا ذات الصلة بالتعديل عن العامل المستقبلي.</p> <p>* اشراك المتخصصين في ادارة المخاطر المالية للنظر في الافتراضات / الاحكام الرئيسية المتعلقة بالتعديلات المستقبلية وتعريف التخلف عن السداد باستخدام طريقة صافي معدلات التدفق.</p> <p>* تقييم اكتمال ودقة وملائمة البيانات المستخدمة في اعداد التعديلات الانتقالية.</p> <p>* تقييم كفاية افصاحات الشركة.</p>

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات حولها. إننا نتوقع إن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بتاريخ لاحق لتقريرنا. لا يشمل رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى وأننا لا نبدي أي نوع من التأكيد أو استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية ، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نقيم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء جوهريّة.

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية ، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح ، عندما ينطبق ذلك ، عن أمور تتعلق بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي ، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيالاً وخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً أي خطأ جوهري، إن وجد.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الإحتيال أو الخطأ ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت ، بشكل فردي أو إجمالي ، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ ، حيث أن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ ، التزوير ، الحذف المتعمد ، سوء التمثيل أو تجاوز للرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة.

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

• التوصل لاستنتاج حول مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فسنبقو بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا 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 على الاستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

• لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بخصوص، والتي هي من ضمن أمور أخرى، نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وإن القوائم المالية متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في 26 كانون الثاني 2021

عن / دار التدقيق
إبراهيم سليم ياسين
إجازة رقم (255)



شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2020

2019	2020	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
1,858,755	1,808,554	4	الممتلكات والمعدات - بالصافي
375,536	9,000	5	استثمارات في أراضي
21,000	21,000	6	انتاج مسلسل تلفزيوني
2,255,291	1,838,554		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
3,871	3,871	7	ارصدة مدينة أخرى
24,400	16,800	8	اوراق القبض
26,025	22,305	9	مبالغ مستحقة من ذمم أطراف ذات علاقة
181,914	134,035	10	ذمم مدينة- بالصافي
0	297,885	11	شيكات برسم التحصيل
128	71,829	12	نقد وما في حكمه
236,338	546,725		مجموع الموجودات المتداولة
2,491,629	2,385,279		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			حقوق المساهمين
2,300,000	2,300,000	1	رأس المال المصرح به والمدفوع
127,614	127,614		إحتياطي إجباري
6,302	6,302		إحتياطي اختياري
(130,433)	(156,686)	19	الخسائر المتراكمة
2,303,483	2,277,230		صافي حقوق الملكية العائد على المساهمين
			المطلوبات المتداولة
45,794	39,614	13	قروض قصيرة الاجل
67,045	42,736	14	ارصدة دائنة أخرى
2,929	2,129	15	ذمم دائنة
72,378	23,570	16	بنوك دائنة
188,146	108,049		مجموع المطلوبات المتداولة
2,491,629	2,385,279		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020

2019	2020	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
151,272	37,716	17	الإيرادات
(92,125)	(43,077)	18	المصاريف الادارية والعمومية
(81,788)	(74,614)		استهلاك الممتلكات والمعدات
(18,912)	(11,653)		مصاريف تمويل
1,726	65,325		أرباح راسمالية
0	50		إيرادات أخرى
(39,827)	(26,253)		ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة
(90,606)	(130,433)		أرباح / (خسائر) سنوات سابقة
(130,433)	(156,686)	19	أرباح (خسائر) مدورة - قائمة أ
(0.017)	(0.011)	20	حصة السهم الاساسية والمخفضة من خسارة السنة

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020

رأس المال	إحتياطي إجباري	إحتياطي اختياري	الخسائر المتراكمة	الصافي	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
2,300,000	127,614	6,302	(130,433)	2,303,483	السنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020
0	-	-	(26,253)	(26,253)	الرصيد في 1 كانون الثاني 2020
2,300,000	127,614	6,302	(156,686)	2,277,230	ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة
					الرصيد كما في 31 كانون الاول 2020
2,300,000	127,614	6,302	(90,606)	2,343,310	السنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019
0	0	-	(39,827)	(39,827)	الرصيد في 1 كانون الثاني 2019
2,300,000	127,614	6,302	(130,433)	2,303,483	ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة
					الرصيد كما في 31 كانون الاول 2019

"ان الايضاحات المرفقة في القوائم المالية تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها"

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنهية في 31 كانون الاول 2020

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(39,827)	(26,253)	خسارة السنة
		التعديلات :
81,788	74,614	استهلاك الممتلكات والمعدات
0	(65,325)	أرباح رأسمالية
41,961	(16,964)	مجموع الخسارة قبل التغير في رأس المال العامل
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
0	3,720	مبالغ مستحقة من ذمم أطراف ذات علاقة
(158,804)	47,879	ذمم مدينة- بالصافي
0	(297,885)	شيكات برسم التحصيل
1,358	(24,309)	ارصدة دائنة أخرى
(10,067)	(800)	ذمم دائنة
(125,552)	(288,359)	صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية</u>
0	(24,413)	شراء الات والمعدات
0	21,500	استبعاد الات
116,299	361,553	استثمارات في اراضي
116,299	358,640	صافي التدفق النقدي من الأنشطة الإستثمارية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
60,800	7,600	اوراق قبض
(24,206)	(6,180)	قروض
(27,561)	(48,808)	بنوك دائنة
9,033	1,420	صافي التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
(220)	71,701	التغير في رصيد النقد والنقد المعادل
348	128	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
128	71,829	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2020

-1

الكيان القانوني والنشاط

ان شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة ، مسجلة بتاريخ تشرين الأول 2006 لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (420) ، برأسمال مصرح الى 2,300,000 سهم ، قيمة كل سهم اسمية دينار أردني واحد ومكتتب به ومدفوع بقيمة 2,300,000 دينار اردني

ومن أهم غايات الشركة مايلي:-

- الإستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها
- تملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية
- إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان

*** تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الادارة بتاريخ 10/01/2020.**

-2

أسس إعداد القوائم المالية :

- تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.
- تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية بإستثناء الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والتي تظهر بالقيمة العادلة.
- تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.
- إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية متماثلة مع السياسات التي تم إتباعها في السنة السابقة.
- إن الدينار الاردني هو عملة إظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

3- السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة عند اعداد هذه القوائم المالية، وقد تم تطبيق هذه السياسات المحاسبية على جميع السنوات الظاهرة في القوائم المالية الا اذا تمت الإشارة الى غير ذلك، وهذه السياسات المحاسبية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في السنة السابقة.

التغيرات في السياسات المحاسبية

معيار التقارير المالي الدولي رقم 9 – (الأدوات المالية)

يتناول المعيار تصنيف وقياس واستبعاد الموجودات والمطلوبات المالية ويدخل قواعد جديدة لمحاسبة التحوط. في حزيران 2014، أجرى مجلس معايير المحاسبة الدولية مزيداً من التغييرات على قواعد التصنيف والقياس وقدم أيضاً نموذجاً جديداً للانخفاض في القيمة بهذه التعديلات هذا وقد اكتمل الآن معيار الأدوات المالية الجديد حيث يجب أن يطبق للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني 2019.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

كما في 31 كانون الأول 2020

معيار التقارير المالية الدولي رقم 15 "الإيراد من العقود مع العملاء

أصدر مجلس المحاسبة الدولية معياراً جديداً للاعتراف بالإيراد. هذا وسوف يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم 18 والذي يغطي عقود السلع والخدمات ومعيار المحاسبة الدولي رقم 11 والذي يغطي عقود البناء. بناءً على المعيار الجديد، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على السلعة أو الخدمة للعميل - وبالتالي فإن فكرة السيطرة تحل محل فكرة المخاطر والعائد. يسمح المعيار بالتطبيق المبكر، يطبق إلزامياً للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2018.

تفسير رقم (23) لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل

يوضح هذا التفسير المعالجة المحاسبية لضريبة الدخل عن وجود درجة من عدم التأكد فيما يتعلق في الضريبة والتي تؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (12)، ولا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات المتعلقة بالمعاملات الضريبة الغير مؤكدة يجب على المنشأ تحديد ما اذا كان يجب اعتبار كل معاملة ضريبية مؤكدة على حدا او اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى.

فيما يلي ملخصاً لاهم السياسات المحاسبية المتبعة:-

النقد والنقد المعادل

يمثل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتحويل الى نقد وتستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور بحيث لا تتضمن مخاطر في التغير في القيمة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمقابلة ارصدة الذمم المشكوك في تحصيلها، ويتم شطب الديون في حال التأكد من عدم امكانية تحصيلها بخصمها من الخسائر الائتمانية المقطوع . وتضاف المبالغ المحصلة في نفس السنة من الديون المشطوبة الى الايرادات

الممتلكات والمعدات

- تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وخسائر التدهن المتراكمة.
- تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة بإقتناء الممتلكات والمعدات.
- عندما يختلف العمر الانتاجي لبنود الممتلكات والمعدات فيتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة.
- يتم تحديد الارباح والخسائر الناتجة عن الاستغناء عن الممتلكات بمقارنة المقبوضات من الاستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود وتسجيل بالصافي في قائمة الدخل الشامل.
- تسجل التكاليف والمصاريف اليومية التي تتحملها الشركة على صيانة وتشغيل الممتلكات والمعدات في قائمة الدخل الشامل
- يتم الاعتراف بمصروف الاستهلاك في قائمة الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر لكل بند من بنود الممتلكات والمعدات كما يتم الاستهلاك الاصول المؤجرة على مدة الايجار او الاعمار الانتاجية للاصول ايهما اقل.
- لم يتم قياس القيمة القابلة للاسترداد للممتلكات والمعدات في نهاية العام .

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2020

3- السياسات المحاسبية الهامة

- إن نسب الاستهلاك السنوية المقدرة للممتلكات والمعدات خلال السنة الحالية هي نفسها للسنة السابقة وتفاصيلها كما يلي :-

الممتلكات والمعدات	نسبة الاهتلاك
	%
مباني	2
اجهزة كهربائية	10_15
الاثاث والمفروشات	10_15
اجهزة و برامج كمبيوتر	25
السيارات	15
ديكورات	2
عدد وادوات مطبخ	10

الاستثمار في الاراضي

تظهر الاستثمارات في الاراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم 40) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية اما بالتكلفة او بالقيمة العادلة شريطة ان لا يكون هناك اي عائق على تحديد قيمة الاستثمارات بشكل موثوق وخلال عام 2019 تم بيع القطعة رقم 173 من اراضي جرش وخلال عام 2020 تم بيع باقي القطع (175,174,172)

سعر البيع	التكلفة	قطعة رقم
دينار 118025	دينار 116299	173
دينار 421861	دينار 366536	172,174,175

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع على الشركة عند الاستفادة من الخدمة او استلام البضائع من قبل الشركة سواء تمت مطالبتها من قبل المورد او لم تتم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات (قانونية أو تعاقدية) بتاريخ قائمة المركز المالي ناشئة عن أحداث سابقة وان تسديد الالتزامات محتمل ان ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. يتم تحديد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل يعكس تقييمات السوق الحالية الزمنية للنقد والمخاطر المحددة لذلك الالتزام.

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس التقاص او يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2020

السياسات المحاسبية الهامة

الإعتراف بالايرادات والاعتراف بالمصاريف

تقوم الشركة بإبرام عقد وعد بالبيع مع العملاء والتي تعد وتلزم بموجبها الشركة بنقل ملكية المباع للعميل عند اكتمال تسديد قيمة المتفق عليها بالعقد حيث تنص الاتفاقيات على شروحات حول العقار المباع والية التسديد يتم تذييم قيمة الوعد بالبيع بالكامل على العميل ويتم تخفيض قيمة الذمة بالتسديدات المقبوضة ويبقى حساب الوعد بالبيع ثابتاً وعند اكتمال التسديد يتم اقفال حساب الوعد بالبيع في حساب العقار المباع وايرادات البيع.

كما تقوم الشركة بنقل ملكية الاراضي والعقارات التي يتم بيعها في حال سداد العميل جميع المبالغ المستحقة عليه كما تقوم الشركة بالاعتراف بايرادات البيع عند انتقال المنافع والمخاطر المتعلقة بالعقار المباع الى العملاء.

كما تقوم الشركة بالاعتراف بايرادات (للمطعم المؤجر) ضمن النشاط الاعتيادي للشركة.

يتم إثبات الايرادات الاخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

تحويل العملات الاجنبية

يتم تحويل العمليات بالعملات الاجنبية الى الدينار الاردني حسب اسعار الصرف السائدة بتاريخ العملية، كما تحول الموجودات والمطلوبات المثبتة بالعملات الاجنبية الى الدينار الاردني وحسب اسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي وتدرج كافة الفروقات الناتجة من تحويل العملات الاجنبية ضمن نتائج السنة في قائمة الدخل الشامل.

الاحتياطي الإجباري

يمثل مبلغ الاحتياطي الإجباري ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10٪ خلال السنوات السابقة بموجب المادة رقم (186) من قانون الشركات الأردني وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين

مخصص ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على اساس الارباح الخاضعة للضريبة وفقاً للقانون رقم 34 لسنة 2014 وتختلف الارباح الخاضعة للضريبة عن الارباح المعلنة في قائمة الدخل الشامل لان الارباح المعلنة تشمل ايرادات غير خاضعة للضريبة او مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة او الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً او بنود ليست لها الى حد كبير.

الربح للسهم

يتم احتساب الربح للسهم الاساسي والمخفض والمتعلق بالاسهم العادية، حيث يحسب الربح للسهم الاساسي بقسمة الربح او الخسارة للسنة العائدة لمساهمي الشركة على متوسط المرجح لعدد الاسهم العادية خلال السنة ويحتسب الربح للسهم المخفض بتعديل الربح او الخسارة للسنة العائدة لمساهمي الشركة والمتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية بحيث تظهر التأثير على حصة السهم من ارباح جميع الاسهم العادية المتداولة خلال السنة والمحتمل تراجع عائدها.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية

4- الممتلكات والمعدات - بالصادف

المجموع	اجهزة وبرامج كمبيوتر	عدد وادوات مطبخ	ديكورات	السيارات	الاثاث والمفروشات	اجهزة كهربائية	مباني	اراضي	التكلفة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
2,547,808	8,631	141,813	95,908	26,150	193,154	183,037	927,163	971,952	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2020
24,413	0	0	21,416	0	2,817	180	0	0	إضافات
-21,500	0	0	0	(21,500)	0	0	0	0	استبعادات
2,550,721	8,631	141,813	117,324	4,650	195,971	183,217	927,163	971,952	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2020
689,053	8,631	132,953	76,867	26,150	157,382	143,800	143,270	0	الإهلاك
74,614	0	8,859	9,592	0	17,601	18,304	20,258	0	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2020
-21,500				(21,500)					إضافات
742,167	8,631	141,812	86,459	4,650	174,983	162,104	163,528	0	استبعادات
1,808,554	0	1	30,865	0	20,988	21,113	763,635	971,952	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2020
1,858,755	0	8,860	19,041	0	35,772	39,237	783,893	971,952	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2020
									القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2019

لم يتم مراجعة الاعمار الإنتاجية المقدرة وجرد الأصول الثابتة للشركة في نهاية العام

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2020

5- استثمارات في أراضي

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
366,536	0
9,000	9,000
375,536	9,000

*

استثمار في اراضي جرش
استثمار في اراضي الصفاوي
المجموع

* خلال عام 2019 تم بيع القطعة رقم 173 والبالغة مساحتها 10016 متر.
وفي عام 2020 تم بيع قطع الأراضي 172,174,175 من أراضي جرش مقابل شيكات اجلة الدفع .

6- انتاج مسلسل تلفزيوني

يمثل تكلفة مسلسل تلفزيوني كان من المتوقع انتاجه , وتوقف العمل به ولم يتم استكمالها حتى تاريخه .

7- ارصدة مدينة أخرى

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
1,454	1,454
1,817	1,817
600	600
3,871	3,871

ذمم موظفين
تامينات مستردة
تامين كفالات وزارة العمل
المجموع

8- اوراق القبض

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
61,500	61,500
38,400	30,800
(75,500)	(75,500)
24,400	16,800

اوراق قبض طويلة الاجل
اوراق قبض قصيرة الاجل
يخصم مخصص أوراق القبض
المجموع

* يمثل مبلغ أوراق القبض كمبيالات مقابل شقق تم بيعها بالاقساط

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2020

المعاملات مع ذمم أطراف ذات علاقة

<u>الاسم</u>	<u>طبيعة العلاقة</u>
سامي شريم	رئيس مجلس ادارة
جلال سلطان	عضو مجلس ادارة
ممدوح الزبون	عضو مجلس ادارة
احمد العقرباوي	عضو مجلس ادارة

ويتكون قيمة المطلوب من ذمم اطراف ذات علاقة كما في 31 كانون الاول مما يلي :

9- مبالغ مستحقة من ذمم أطراف ذات علاقة

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
دينار أردني	دينار أردني	
5,703	5,703	عاطف العقرباوي
11,118	11,118	ممدوح الزبون
9,204	5,484	سامي شريم
26,025	22,305	المجموع

10- ذمم مدينة- بالصافي

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
دينار أردني	دينار أردني	
19,871	19,871	ذمم مدينة تجارية
170,512	162,423	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية/ ضمان المطعم
1,000	1,000	حفلة زياد محمد الخطاب
39,790	0	مالك محمد كريم الزبون
231,173	183,294	المجموع
(49,259)	(49,259)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
181,914	134,035	صافي الذمم

* بوجب قرار مجلس الادارة رقم (6/17) في 24/9/2017 قامت الشركة بتوقيع عقد استثمار مطعم ديوان زمان التابع للشركة مع شركة اليرموك للاستثمارات مقابل بدل سنوي بقيمة (175000) دينار شامل ضريبة المبيعات

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2020

**** إن الحركة الحاصلة على مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة خلال السنة كما يلي :-**

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
(49,259)	(49,259)	الرصيد في الأول من كانون الثاني
0	0	زيادة المخصص
(49,259)	(49,259)	الرصيد في نهاية السنة

11- شيكات برسم التحصيل

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
0	231,886	*
0	65,999	**
0	297,885	

شيكات برسم التحصيل بنك الاردن
تامينات مقابل قرض بنك الاردن
المجموع

* مبلغ الشيكات برسم التحصيل مقابل بيع أراضي جرش
** تم الاتفاف مع بنك الأردن على هيكله القرض وتاجيل الأقساط للشهر 9,10,11,12 لنهاية عمر القرض ,
وتاجيل الدفعات الشهرية المستحقة لشهري 11,12 على الحساب الجاري مدين .
بشرط وضمن شيكات برسم التحصيل بقيمة 66000 دينار

12- نقد وما في حكمه

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
59	829	نقد في الصندوق
69	0	بنك الاردن / جاري
0	71,000	شيكات في الصندوق
128	71,829	المجموع

* ان مبلغ الشيكات الصندوق من ثمن بيع أراضي جرش صادرة من اباد صالح الى مالك الزبون .

13- قروض قصيرة الاجل

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
45,794	39,614	قرض بنك الاردن
45,794	39,614	المجموع

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2020

14- ارصدة دائنة أخرى

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
310	310	امانات الضمان الاجتماعي
23,765	0	فوائد مستحقة غير مقبوضة
4,869	4,869	صندوق رسوم الجامعات
28,602	28,546	ارباح مساهمين
1,418	0	مصاريف مستحقة
35	35	شيكات مؤجلة الدفع
8,046	8,976	امانات ضريبة المبيعات
67,045	42,736	المجموع

15- ذمم دائنة

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
2,929	2,129	ذمم دائنة تجارية
2,929	2,129	المجموع

16- بنوك دائنة

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
32,218	23,570	* بنك الاردن
40,160	0	البنك الاهلي الاردني
72,378	23,570	المجموع

* حصلت الشركة على تسهيلات بنكية (جاري مدين) بقيمة 50000 دينار اردني بفائدة 9.75% وعمولة 1%, مقابل رهن ارض مطعم رقم 762 حوض رقم 10 من اراضي ابو نصير .

17- الإيرادات

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
150,862	37,716	17.1 إيراد عقد استثمار مطعم ديوان زمان
60	0	إيرادات ايجار البازار
350	0	إيراد حفلات
151,272	37,716	المجموع

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2020

17.1 تم عقد محضر اجتماع مجلس ادارة في 28/06/2020 وتضمن الاجتماع ما يلي :

تم اعفاء شركة اليرموك للاستثمارات السياحية عن ضمان المطعم للاشهر 5,4,3 لعام 2020 .
والتي تشكل مبلغ (43750) دينار بسبب جائحة كورونا
- تم تخفيض قيمة عقد الضمان بمعدل 25% من القيمة الاجمالية البالغة (175000) دينار لعام 2020 .

18- المصاريف الادارية والعمومية

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
17,865	15,525	رواتب واجور وملحقاتها
2,437	1,888	مساهمة الشركة بالضمان الاجتماعي
438	676	برق وبريد وهاتف
1,840	13,365	رسوم حكومية ورخص واشتراكات
3,350	2,500	اتعاب تدقيق الحسابات
319	616	قرطاسية ومطبوعات
231	129	مصاريف دعاية و اعلان
3,602	1,085	متفرقة
478	454	مصاريف تأمين
1,250	1,250	رسوم هيئة الاوراق المالية
1,630	1,380	مصاريف البورصة والهيئة
10,047	216	فوائد وغرامات ضريبة الدخل والمبيعات
900	0	خصم مسموح به
128	1,429	مصاريف سيارات وتنقلات
110	0	مصاريف ديون معدومة
47,500	0	مصاريف تسوية قضايا
0	14	م,بريد وطوابع
0	2,050	اتعاب محاماة واستشارات
0	500	مصاريف مستلزمات حدائق ومبيدات
92,125	43,077	المجموع

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2020

19- الخسائر المتراكمة

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
(90,606)	(130,433)	الخسائر المتراكمة في بداية السنة
(39,827)	(26,253)	خسارة السنة
(130,433)	(156,686)	الخسائر المتراكمة في نهاية السنة

20- حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
(39,827)	(26,253)	خسارة السنة
2,300,000	2,300,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(0.017)	(0.011)	حصة السهم الأساسية من خسارة السنة

21- الوضع الضريبي

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج اعمال المجموعة لعام 2019 و 2020 بسبب وجود خسائر لدى الشركة وفيما يلي التسوية المحاسبية مع الخسارة الضريبية:-

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
(39,827)	(26,253)	الربح (الخسارة) المحاسبية
-	0	أرباح غير مقبولة ضريبيا
(39,827)	(26,253)	الربح (الخسارة) الضريبية
0	0	ضريبة الدخل المستحقة للسنة

تم قبول إقرار عام 2018 بنظام العينات ولم يتم مراجعة القوائم المالية للشركة عن عام 2019 من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية تاريخه .

22- إلتزامات محتملة

يوجد على المجموعة كما في 31 كانون الاول 2018 الإلتزامات المحتملة التالية :-

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
3,000	3,000	كفالات بنكية بالصافي
3,000	3,000	المجموع

* حسب كتاب محامي الشركة لا يوجد على الشركة مطالبات او دعاوي من او ضد الشركة .

ستقوم الشركة خلال عام 2021 برفع دعوى بقيمة 15200 دينار ضد حازم عبد الهادي

وستقوم الشركة برفع دعوى ضد كل من (شركة الإنجاز للسياحة والسفر) وضد محمد الخطاب بقيمة 1000 دينار .

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2020

23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقا للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها .

2020			
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
3,871	3,871	0	ارصدة مدينة أخرى
16,800	16,800	0	اوراق القبض
22,305	0	22,305	مبالغ مستحقة من ذمم أطراف ذات علاقة
134,035	0	134,035	ذمم مدينة- بالصافي
297,885		297,885	شيكات برسم التحصيل
71,829	71,000	829	نقد وما في حكمه
546,725	91,671	455,054	مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
1,808,554	1,808,554	0	الممتلكات والمعدات - بالصافي
9,000	9,000	0	استثمارات في أراضي
21,000	21,000	0	انتاج مسلسل تلفزيوني
1,838,554	1,838,554	-	مجموع الموجودات غير المتداولة
2,385,279	1,838,554	455,054	مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة
39,614		39,614	قروض قصيرة الاجل
42,736	42,736	0	ارصدة دائنة أخرى
2,129	2,129	0	ذمم دائنة
23,570		23,570	بنوك دائنة
108,049	44,865	63,184	مجموع المطلوبات المتداولة

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2020

24 تابع تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقا للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها .

2019			
<u>المجموع</u>	<u>أكثر من سنة</u>	<u>لغاية سنة</u>	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
3,871	3,871	0	ارصدة مدينة أخرى
24,400	24,400	0	اوراق القبض
26,025	0	26,025	مبالغ مستحقة من ذمم أطراف ذات علاقة
181,914	0	181,914	ذمم مدينة- بالصافي
128		128	نقد وما في حكمه
236,338	28,271	208,067	مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
1,858,755	1,858,755	0	الممتلكات والمعدات - بالصافي
375,536	375,536	0	استثمارات في أراضي
21,000	21,000	0	انتاج مسلسل تلفزيوني
2,255,291	2,255,291	0	مجموع الموجودات غير المتداولة
2,491,629	2,255,291	208,067	مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة
45,794	45,794	0	قروض قصيرة الاجل
67,045	67,045	0	ارصدة دائنة أخرى
2,929	0	2,929	ذمم دائنة
72,378		72,378	بنوك دائنة
188,146	112,839	75,307	مجموع المطلوبات المتداولة

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2020

25 الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية، وتتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة والاوراق المالية وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الممنوحة من البنوك والذمم الدائنة.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهريا عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الاجل بطبيعتها او يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة او عجز الطرف الاخر للاداء المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي الى حدوث خسائر تتمثل في مخاطر ائتمان الشركة بشكل اساسي في الودائع لدى البنوك حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة.

مخاطر اسعار الفائدة

تنتج مخاطر اسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في اسعار الفائدة على ربح الشركة او القيمة العادلة للأدوات المالية وحيث ان معظم الادوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأه فان حساسية ارباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في اسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتادية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وادارة الموجودات والمطلوبات وموائمة اجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والاوراق المالية القابلة للتداول.

2020			
المجموع	من ثلاث اشهر الى 12 شهر	أقل من ثلاث اشهر	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
45,794	45,794		قروض قصيرة الاجل
67,045	67,045		ارصدة دائنة أخرى
2,929	2,929		ذمم دائنة
72,378	72,378		بنوك دائنة
188,146	188,146	-	المجموع

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2020

2019			
المجموع	من ثلاث اشهر الى 12 شهر	أقل من ثلاث اشهر	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
45,794	45,794	0	قروض قصيرة الاجل
67,045	67,045	0	ارصدة دائنة أخرى
2,929	2,929	0	ذمم دائنة
72,378	72,378	0	بنوك دائنة
188,146	188,146	0	المجموع

26- إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأسمال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمال وأجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل، هذا ولم تقم الشركة بأي تعديلات على الاهداف والسياسات والاجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة المالية .



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

(14)

التقرير السنوي الرابع عشر لمجلس الإدارة والحسابات
الختامية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020



التقرير السنوي الرابع عشر

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

تقرير مجلس الإدارة الرابع عشر والبيانات المالية
لعام 2020

قائمة المحتويات

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



أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة
نائب الرئيس
عضو
عضو (المدير العام)
عضو

السيد سامي عوض الله شريم
السيد محمود سليمان حسن العقرباوي
السيد ممدوح محمد كريم الزبون
السيد أحمد سليمان حسن العقرباوي
السيد جلال زهير عبدالله سلطان

أحمد سليمان حسن العقرباوي
شركة ابراهيم ياسين وشركاه

المدير العام الحالي
مدقق الحسابات



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 هيئتك الموقرة التقرير السنوي الرابع عشر متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في 2020/12/31 وانجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصادقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام 2021 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

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 2 موظف .
- لا يوجد للشركة فروع داخل المملكة أو خارجها
- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة
اجمالي حجم الاستثمار للشركة يبلغ (1838554) 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
جلال زهير عبدالله سلطان	بكالوريوس إدارة أعمال سنة التخرج 1984	مدير عام فندق الكونكورد 2001-1999 تجارة وأعمال حرة
ممدوح محمد كريم الزبون	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / 1998	<ul style="list-style-type: none"> شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 16 عام. شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 23 عام. مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة 11 عام. مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 20 عام.
سامي عوض الله شريم ممثل شركة سامي شريم واولاده	بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية سنة التخرج / 1982 ماجستير ادارة أعمال المنصورة سنة التخرج / 1989	<ul style="list-style-type: none"> رئيس مجلس إدارة البتراء للدواجن منذ 16 عام. عضو النادي الدبلوماسي الدولي منذ 22 عام. عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ 20 عام. عضو جمعية رجال الأعمال الاردنيين منذ 26 عام. مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ 21 عام. عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ 17 عام. رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 3 اعوام وقبلها نائب رئيس مجلس ادارة لمدة 11 عام .
أحمد سليمان حسن العقرباوي	دبلوم ادارة أعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1992	<ul style="list-style-type: none"> عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 14 عام. مدير إداري وتنفيذي فندق راما لمدة 16 عام. مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 3 اعوام.
محمود سليمان حسن العقرباوي	دبلوم محاسبة كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1985 دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / 1986	<ul style="list-style-type: none"> عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 14 عام . مدير فندق الكونكورد منذ 16 عام.

الاسم	المنصب	تاريخ العضوية	تاريخ الميلاد
سامي عوض الله شريم	رئيس مجلس الإدارة	2007/07/02	1955/06/10
محمود سليمان العقرباوي	نائب الرئيس	2007/07/02	1965/01/14



1974/06/01	2007/07/02	عضو (مدير عام لغاية 2018/03/12)	ممدوح محمد الزبون
1970/01/25	2007/07/02	عضو (المدير العام من 2018/03/13)	أحمد سليمان العقرباوي
1958/01/02	2017/08/23	عضو	جلال زهير عبدالله سلطان

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

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	المؤهلات العلمية
أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام	2018/03/13	1970/01/25	دبلوم ادارة أعمال سنة التخرج / 1992
نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	2012/07/01	1983/02/22	ماجستير محاسبة سنة التخرج / 2007

الاسم	الخبرات العملية
أحمد سليمان العقرباوي	<ul style="list-style-type: none">عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 14 عام.مدير إداري وتنفيذي فندق راما لمدة 16 عام.مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 3 اعوام .
نادر مفيد محمد العنتري	<ul style="list-style-type: none">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% او اكثر من رأسمال الشركة

الرقم	الاسم	عدد الأسهم 2019	النسبة المئوية	عدد الأسهم 2020	النسبة المئوية
1	عاطف سليمان حسن العقاربة	505200	% 21.96	528524	% 22.98
2	شركة سامي شريم واولاده	215940	% 9.38	215940	% 9.38
3	تامر عاطف سليمان العقاربة	207580	% 9.02	124730	% 5.42



خامسا: 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 10% فأكثر من اجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.

سابعا: الحماية الحكومية والامتيازات

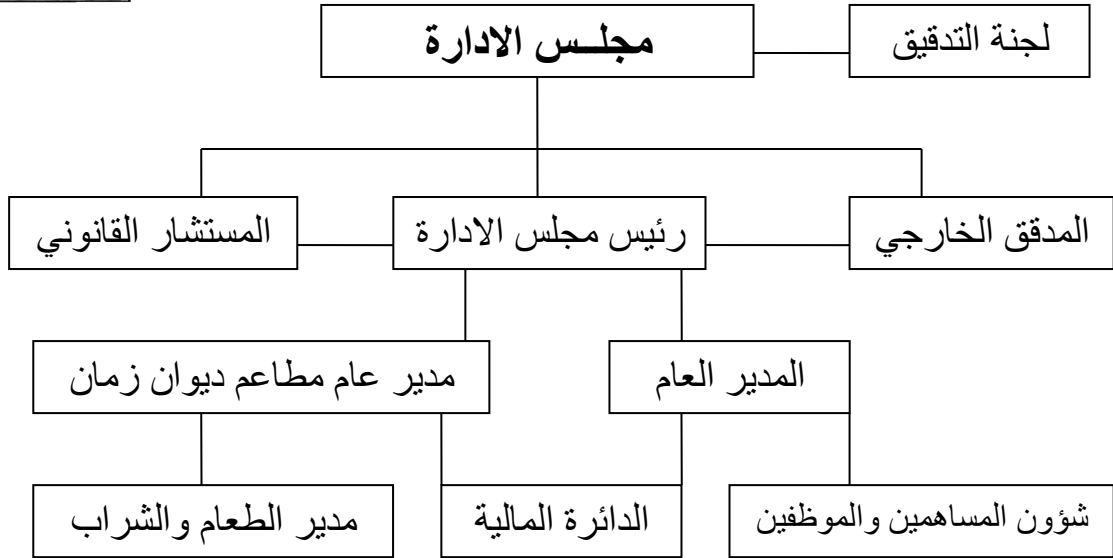
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها.
- لا يوجد للشركة أي براءات اختراع أو حقوق امتيازات.

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

الهيئة العامة



- بيان بعدد الموظفين بالشركة:

بكالوريوس	2
اجمالي عدد الموظفين	2

- 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 عقد استثمار مطاعم ديوان زمان (37716) سبعة وثلاثون ألف وسبعمائة وستة عشر دينار.
- بلغت صافي خسارة الشركة (26253 دينار) ستة وعشرون ألفاً ومئتان وثلاثة وخمسون دينار وهو يمثل ما يقارب 1.14 % 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

السنة المالية 2008	السنة المالية 2007 (معدل)	البيان
دينار (94.310)	دينار 16.294	الأرباح/(الخسائر) المحققة
دينار 1.921.984	دينار 2.016.294	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
لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة

السنة المالية 2010	السنة المالية 2009	البيان
دينار 171.108	دينار 258.639	الأرباح/(الخسائر) المحققة
دينار 2.351.731	دينار 2.180.623	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
15 % اسهم منحة موزعة	لا يوجد	الأرباح الموزعة

السنة المالية 2012	السنة المالية 2011	البيان
دينار 111756	دينار 236088	الأرباح/(الخسائر) المحققة
دينار 2699575	دينار 2587819	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
10 % أرباح نقدية موزعة	لا يوجد	الأرباح الموزعة



البيان	السنة المالية 2013	السنة المالية 2014
الارباح/(الخسائر) المحققة	دينار 105204	دينار 125484
صافي حقوق المساهمين	دينار 2574779	دينار 2562263
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2013/12/31 هو 0.75 دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2014/12/31 هو 0.71 دينار
الارباح الموزعة	6 % ارباح نقدية موزعة	2 % ارباح نقدية موزعة

البيان	السنة المالية 2015	السنة المالية 2016
الارباح/(الخسائر) المحققة	دينار 52959	دينار 24680
صافي حقوق المساهمين	دينار 2569222	دينار 2455902
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2015/12/31 هو 0.67 دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2016/12/31 هو 2.55 دينار
الارباح الموزعة	6 % ارباح نقدية موزعة	لا يوجد

البيان	السنة المالية 2017	السنة المالية 2018
الارباح/(الخسائر) المحققة	دينار (23584)	دينار (8473)
صافي حقوق المساهمين	دينار 2432318	دينار 2343310
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2017/12/31 هو 1.06 دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2018/12/31 هو 0.51 دينار
الارباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد

البيان	السنة المالية 2019	السنة المالية 2020
الارباح/(الخسائر) المحققة	دينار (39827)	دينار (26253)
صافي حقوق المساهمين	دينار 2303483	دينار 2277230
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2019/12/31 هو 0.55 دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2020/12/31 هو 0.80 دينار
الارباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد



رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة

الرقم	النسب المالية	النسب % لعام 2019	النسب % لعام 2020
1	نسبة التداول	% 125	% 505
2	معدل العائد على الاصول	% 1.5	% 1.1
3	معدل العائد على حقوق الملكية	% 1.7	% 1.1
4	معدل العائد على الأسهم	% 1.7	% 1.1
5	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	% 7.5	% 4.5
6	القيمة الدفترية للسهم	% 100.1	% 99
7	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	% 2.1	% 19.2

خامس عشر: الخطة المستقبلية للشركة لعام 2021

- متابعة تطوير مطاعم ديوان زمان بعد اتمام انجاز التوسعة لتحقيق المزيد من الايرادات .

سادس عشر: أتعاب التدقيق

مدققو حسابات الشركة هم السادة شركة ابراهيم ياسين وشركاه وقد بلغت أتعابهم لعام 2020 مبلغ وقدره 2500 دينار مضاف اليها 16% ضريبه المبيعات.

سابع عشر: عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة



رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام 2019	عدد الاسهم لعام 2020	الجنسية
1	سامي عوض الله شريم	رئيس مجلس الإدارة	215940	215940	الأردنية
2	محمود سليمان العقرباوي	نائب الرئيس	58075	58075	الأردنية
3	ممدوح محمد الزبون	عضو (مدير عام لغاية 2018-03-12)	12650	12650	الأردنية
4	أحمد سليمان العقرباوي	عضو (المدير العام من تاريخ 2018-03-13)	41975	41975	الأردنية
5	جلال زهير عبدالله سلطان	عضو	11000	11000	الأردنية

- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام 2019	عدد الاسهم لعام 2020	الجنسية
1	أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام من 2018/03/13	41975	41975	الأردنية
2	نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	----	----	الأردنية

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

رقم	الاسم	الصلة	عدد الاسهم لعام 2019	عدد الاسهم لعام 2020	الجنسية
1	عطاف سليمان العقرباوي	زوجة عضو مجلس الإدارة - جلال زهير سلطان	252	252	الأردنية

بيان بأسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من أعضاء مجلس الإدارة:

رقم	اسم الشركة	الشخص المسيطر عليها	عدد الاسهم المملوكة لعام 2019	عدد الاسهم المملوكة لعام 2020
1	سامي شريم واولاده	رئيس مجلس الإدارة	215940	215940

- 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 2020

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
1	سامي عوض الله شريم	رئيس المجلس	-----	-----	-----



2	محمود سليمان العقرباوي	نائب الرئيس	-----	-----	-----
3	ممدوح محمد الزبون	عضو	-----	-----	-----
4	أحمد سليمان العقرباوي	عضو (المدير العام)	-----	-----	-----
5	جلال زهير سلطان	عضو	-----	-----	-----

* 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
1	أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام ابتداءً من 2018/03/13	-----	-----	-----
2	نادر مفيد العنترى	المدير المالي	9090	-----	-----

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 2020

تم عقد 7 اجتماعات مجلس ادارة خلال عام 2020 .



إقرارت

أولاً: يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة (2021).

رئيس مجلس الإدارة	نائب الرئيس	عضو مجلس الإدارة
سامي عوض الله شريم	محمود سليمان العقرباوي	ممدوح محمد كريم الزبون
عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة
أحمد سليمان العقرباوي	جلال زهير عبدالله سلطان	

ثانياً: يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال بالشركة

رئيس مجلس الإدارة	نائب الرئيس	عضو مجلس الإدارة
سامي عوض الله شريم	محمود سليمان العقرباوي	ممدوح محمد كريم الزبون
عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة
أحمد سليمان العقرباوي	جلال زهير عبدالله سلطان	

ثالثاً: تقرر شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير .

رئيس مجلس الإدارة	المدير المالي	المدير العام
سامي عوض الله شريم	نادر مفيد العنتري	أحمد سليمان العقرباوي



تقرير الحوكمة 2020

تقرير الحوكمة

وفقاً للإلتزام بتعليمات حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة لسنة 2017 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
1	شركة سامي شريم وأولاده	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي عضو غير مستقل	سامي عوض الله شريم	غير تنفيذي/غير مستقل
2	محمود سليمان حسن العقرباوي	نائب رئيس المجلس	عضو غير تنفيذي عضو غير مستقل	-	-
3	احمد سليمان حسن العقرباوي	عضو المجلس (المدير العام)	عضو تنفيذي عضو غير مستقل	-	-
4	ممدوح محمد كريم الزبون	عضو المجلس	عضو غير تنفيذي عضو مستقل	-	-
5	جلال زهير عبدالله سلطان	عضو المجلس	عضو غير تنفيذي عضو مستقل	-	-

- جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة .

لا يوجد .

- اسماء أعضاء مجلس الادارة المستقلين .

لا يوجد .

- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها .



الرقم	الاسم	المنصب
1	أحمد سليمان حسن العقرباوي	المدير العام للشركة ابتداءً من 2018/03/13
2	ممدوح محمد كريم الزبون	المدير العام للشركة لغاية 2018/03/12
3	نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي للشركة

• اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.

ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة السيد / أحمد محمد حفزي طييلة / رئيس شعبة المساهمين .

• أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة .

تم تشكيل اللجان التالية :

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

• اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عم مؤهلاتهم وخبراتهم .

الرقم	الإسم	مؤهلاتهم	نبذة عنهم
1	ممدوح محمد كريم الزبون (رئيس اللجنة)	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / 1998	شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 16 عام. شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 23 عام.



مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة 11 عام. مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 20 عام.			
مدير عام فندق الكونكورد 1999- 2001 تجارة وأعمال حرة	بكالوريوس إدارة أعمال سنة التخرج 1984	جلال زهير سلطان	2
عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 14 عام . مدير فندق الكونكورد منذ 16 عام.	دبلوم محاسبة /كلية الخوارزمي سنة التخرج /1985 دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / 1986	محمود سليمان حسن العقرباوي	3

• 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 .
❖ لجنة التدقيق :

الرقم	اسم العضو				
1	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	محمود سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	مدقق الحسابات (ابراهيم ياسين وشركاه)	-	-	-	-

❖ لجنة الترشيحات والمكافآت

الرقم	اسم العضو				
1	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	سامي شريم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

❖ لجنة الحوكمة .

الرقم	اسم العضو				
1	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	سامي شريم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر



❖ لجنة المخاطر .

الرقم	اسم العضو				
1	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	محمود سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

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

تم عقد 7 إجتماعات خلال السنة 2020 كالتالي .

الرقم	إسم العضو	اجتماعات مجلس الإدارة خلال سنة 2020					
		/11/02 2020	/09/09 2020	/08/05 2020	/06/28 2020	/06/06 2020	/03/07 2020
1	سامي عوض الله شريم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	محمود سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	احمد سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	ممدوح محمد الزبون	-	حاضر	-	-	حاضر	حاضر
5	جلال زهير سلطان	-	-	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

رئيس مجلس الإدارة

سامي عوض الله شريم