



شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة
AL Tahdeth Real State Investments Company Limited Public Contributing

الرقم: 2016 / 30
التاريخ: 2016 / 03 / 21

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

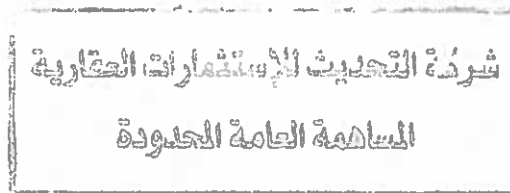
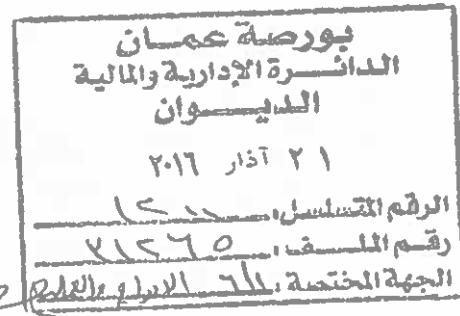
نرفق لكم طيبا التالي :

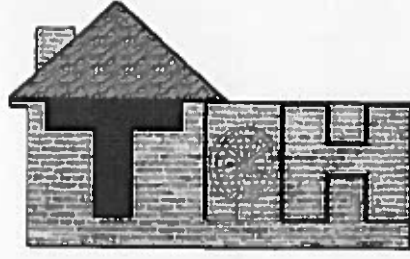
- 1- دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي العاشر للشركة.
- 2- نسخه من التقرير السنوي التاسع لعام 2015 .
- 3- نسخة من الميزانية العمومية للحسابات الختامية للسنة المنتهية في 2015/12/31 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الادارة

عاطف العقاريه





شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

(9)

التقرير السنوي التاسع لمجلس الإدارة والحسابات

الختامية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015



التقرير السنوي التاسع

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

تقرير مجلس الإدارة التاسع والبيانات المالية
لعام 2015

قائمة المحتويات

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



أعضاء مجلس الإدارة

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

المدير العام	ممدوح محمد كريم الزبون
مدقق الحسابات	مكتب غوشه وشركاه



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يسعدني وزملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم ويعطوفة مندوب مراقب الشركات أجمل ترحيب وأن أعرض على هيئتكم الموقرة التقرير السنوي الثامن متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في 2015/12/31 وانجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصادقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام 2016 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 .
وقفنا الله جميعا لخدمة هذا البلد في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني المعظم. وشكرا لكم .

رئيس مجلس الإدارة

م.عاطف سليمان العقارية



تقرير مجلس الإدارة

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

- أنشطة الشركة الرئيسية
توظف الشركة جزء من رأسمالها في بناء المشاريع الاسكانية وجزء في شراء وتطوير الأراضي وجزء في الاستثمارات السياحية كالمطاعم والفنادق.
- مكان الشركة الجغرافي وعدد الموظفين فيها
تقع شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة في الأردن عمان - ابو نصير مطاعم ديوان زمان.
عدد موظفي الشركة اربعين موظف.
- لا يوجد للشركة فروع داخل المملكة أو خارجها
- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة
اجمالي حجم الاستثمار للشركة يبلغ (2765259) 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
عاطف سليمان حسن العقارية	بكالوريوس هندسة كيماوية كلية البولتكنيك سنة التخرج / 1980	- رئيس مجلس ادارته شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 9 اعوام. - رئيس هيئة المديرين لشركة السنابل للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ 11 عام. - مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق راما) منذ 24 عام. - مالك مؤسسة رمادا للانتاج الفني منذ 13 عام. - مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ 26 عام.
ممدوح محمد كريم الزيون	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / 1998	- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 11 عام. - شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 18 عام. - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 9 اعوام. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 15 عام.
سامي عوض الله شريم ممثل شركة ايات شريم وشريكها	بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية سنة التخرج / 1982 ماجستير إدارة أعمال المنصورة سنة التخرج / 1989	- رئيس مجلس إدارة البتراء للدواجن منذ 11 عام. - عضو النادي الدبلوماسي الدولي منذ 17 عام. - عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ 15 عام. - عضو جمعية رجال الأعمال الاردنيين منذ 21 عام. - مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ 16 عام. - عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ 12 عام. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 9 اعوام.
أحمد سليمان حسن العقرباوي	دبلوم إدارة أعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1992	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 9 اعوام. - مدير إداري وتنفيذي فندق راما منذ 13 عام.
محمود سليمان حسن العقرباوي	دبلوم محاسبة كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1985 دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / 1986	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 9 اعوام . - مدير فندق الكونكورد منذ 11 عام.



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

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

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

الاسم	الخبرات العملية
ممدوح محمد الزيون	▪ شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 10 أعوام. ▪ شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 17 عام . ▪ مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 8 اعوام. ▪ مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 14 عام.
نادر مفيد محمد العنتري	▪ شركه لاند مارك للاستشارات الهندسية - دبي - مدير مالي عام واحد. ▪ شركه التحديث للاستثمارات العقارية - مدير مالي ثمانية اشهر.



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

الرقم	الاسم	عدد الأسهم 2014	النسبة المنوية	عدد الأسهم 2015	النسبة المنوية
1	عاطف سليمان حسن العقارية	367500	% 15.97	367500	% 15.97
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية	173985	% 7.56	173985	% 7.56
3	تامر عاطف سليمان العقارية	313730	% 13.64	313730	% 13.64
4	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية	132248	% 5.74	132248	% 5.74
5	شركة سامي شريم وشركاه	385658	% 16.76	385658	% 16.76

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

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

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين

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



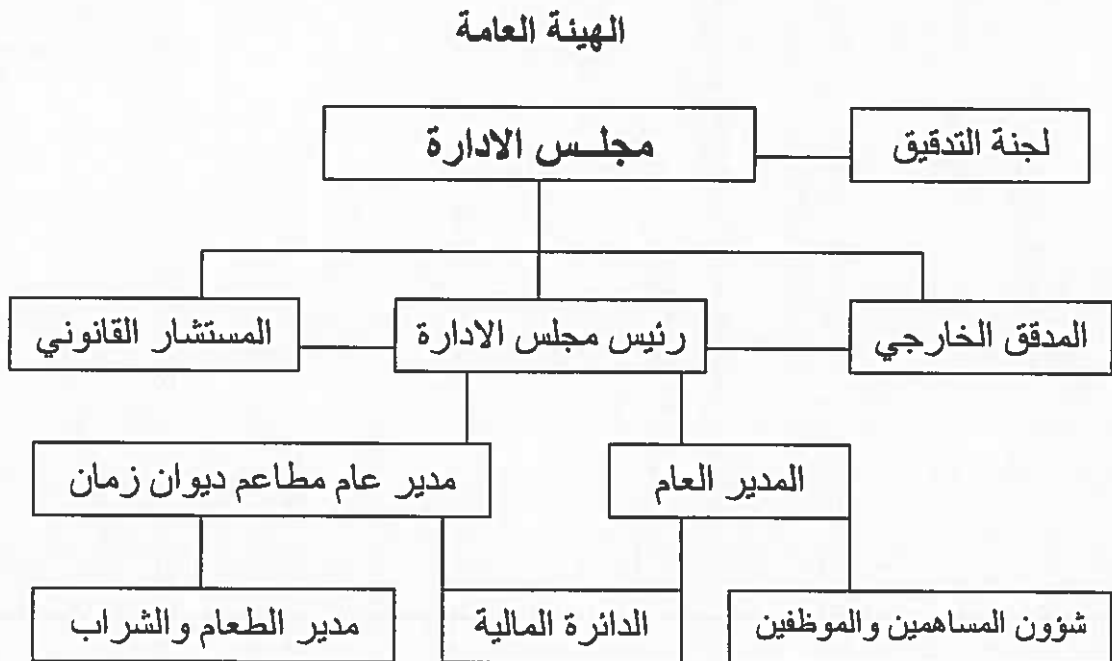
سابعا: الحماية الحكومية والامتيازات

- 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:

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

- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

قامت الشركة بتدريب موظف شؤون المساهمين احمد محمد حفطي طييلة 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 (935167) تسعمائة وخمسة وثلاثون ألفاً ومائة وسبعة وستون دينار .

• بلغ صافي ربح الشركة بعد اقتطاع الضرائب (52959) اثنان وخمسون ألفاً وتسعمائة وتسعة وخمسون دينار وهو يمثل ما يقارب 02.3 % 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

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

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

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



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

	السنة المالية 2015	البيان
	52959 دينار	الارباح/(الخسائر) المحققة
	2569222 دينار	صافي حقوق المساهمين
	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2015/12/31 هو 0.67 دينار	أسعار الأوراق المالية

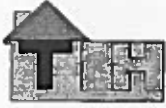


رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة

الرقم	النسب المالية	النسب % لعام 2014	النسب % لعام 2015
1	نسبة التداول	% 184	% 73
2	معدل العائد على الاصول	% 5	% 2
3	معدل العائد على حقوق الملكية	% 5	% 2
4	معدل العائد على الأسهم	% 6	% 2.3
5	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	% 9	% 13.6
6	القيمة الدفترية للسهم	% 1.12	% 1.12
7	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	% 6	% 3

خامس عشر: الخطة المستقبلية للشركة لعام 2016

- 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 2015 مبلغ وقدره 6000 دينار مضاف إليها 16% ضريبة المبيعات.

سابع عشر: عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم عام 2014	عدد الاسهم عام 2015	الجنسية
1	عاطف سليمان العقارية	رئيس مجلس الإدارة	367500	367500	الأردنية
2	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	385658	385658	الأردنية
3	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	12650	12650	الأردنية
4	أحمد سليمان العقرياي	عضو	41975	41975	الأردنية
5	محمود سليمان العقرياي	عضو	58075	58075	الأردنية

- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم عام 2014	عدد الاسهم عام 2015	الجنسية
1	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	12650	12650	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 2014	عدد الاسهم لعام 2015	الجنسية
1	ميسون سليمان عربيات	زوجة رئيس مجلس الإدارة	5750	5750	الأردنية
2	لينا وهبي زعتر	زوجة العضو أحمد العقرباوي	4082	4082	الأردنية

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

رقم	اسم الشركة	الشخص المسيطر عليها	عدد الاسهم المملوكة لعام 2014	عدد الاسهم المملوكة لعام 2015
1	الشرق العربي للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الإدارة	173985	173985
2	اليرموك للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الإدارة	132248	132248
3	سامي شريم وشركاه	نائب الرئيس	385658	385658

- 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 2015

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
1	عاطف سليمان العقارية	رئيس المجلس	-----	-----	-----
2	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	-----	-----	-----
3	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
4	أحمد سليمان العقرياي	عضو	-----	-----	-----
5	محمود سليمان العقرياي	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	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
2	نادر مفيد العنتري	المدير المالي	9649	-----	-----
3					

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة

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



عشرون: العقود والمشاريع والارتباطات

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

حادي وعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة

لم تساهم الشركة بحماية البيئة.

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

عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2015

تم عقد 6 اجتماعات مجلس إدارة خلال عام 2015 .



تطبيق قواعد حوكمة الشركات خلال عام 2015

قامت الشركة بتطبيق جميع قواعد حوكمة الشركات خلال عام 2015 عدا البنود التالية ذكرها :

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

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

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

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

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

السبب : لا يوجد موقع الكتروني للشركة .



إقرارات

اولا : يقرر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة (2015) .

رئيس مجلس الإدارة

نائب رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة (المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

سليم عوض الله شريم

عاطف سليمان العقارية

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

محمود سليمان العقرباوي

أحمد سليمان العقرباوي

ثانيا : يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن أعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعال بالشركة .

رئيس مجلس الإدارة

نائب رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة (المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

سليم عوض الله شريم

عاطف سليمان العقارية

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

محمود سليمان العقرباوي

أحمد سليمان العقرباوي

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير المالي

عضو مجلس الإدارة (المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

نادر مفيد محمد الخنيزي

عاطف سليمان العقارية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

صفحة	فهرس
1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
2	قائمة المركز المالي
3	قائمة الدخل الشامل
4	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
5	قائمة التدفقات النقدية
20 - 6	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2015 وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية اخرى .

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

مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

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

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة التحديث للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الأول 2015 وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

غوشة وشركاه

وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (703)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

21 كانون الثاني 2016

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي
كما في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

2014	2015	إيضاح	
			الموجودات
1,719,760	2,059,324	4	الموجودات غير متداولة
21,000	21,000		ممتلكات ومعدات
491,835	491,835	6	انتاج مسلسل تلفزيوني
245,800	193,100		استثمارات في أراضي
2,478,395	2,765,259		أوراق قبض طويلة الأجل
			مجموع الموجودات غير المتداولة
12,026	3,906	7	موجودات متداولة
18,895	22,320		مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
111,954	98,369	5	بضاعة
84,000	74,000		مدينون وشيكات برسم التحصيل
98,496	12,230	8	أوراق قبض قصيرة الأجل
325,371	210,825		نقد وما في حكمه
2,803,766	2,976,084		مجموع الموجودات المتداولة
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
2,300,000	2,300,000	1	حقوق الملكية
118,300	124,920	9	رأس المال
61,662	74,902	9	إحتياطي إجباري
28,789	42,029	9	إحتياطي إختياري
53,512	27,371		إحتياطي خاص
2,562,263	2,569,222		أرباح مدورة
			مجموع حقوق الملكية
64,246	116,535	13	المطلوبات غير متداولة
64,246	116,535		الجزء غير المتداول من قرض طويل الاجل
			مجموع المطلوبات غير المتداولة
77,976	109,576	10	مطلوبات متداولة
5,553	27,287		مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
60,392	47,927		شيكات موجهة النفع
-	5,537		دائنون
33,336	100,000	13	بنك دائن
177,257	290,327		الجزء المتداول من قرض طويل الاجل
2,803,766	2,976,084		مجموع المطلوبات المتداولة
			مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

2014	2015	ايضاح	
916,132	935,167	14	الإيرادات التشغيلية
90,000	-		إيرادات مطعم ديوان زمان
1,006,132	935,167		إيرادات بيع الشقق السكنية
			مجموع الإيرادات التشغيلية
(771,353)	(821,953)	15	التكاليف التشغيلية
(70,196)	-		كلفة إيرادات مطعم ديوان زمان
(841,549)	(821,953)		كلفة إيرادات بيع الشقق السكنية
164,583	113,214		مجموع التكاليف التشغيلية
(16,433)	(21,404)	16	مجموع الربح
(10,460)	(33,660)		مصاريف إدارية وعمومية
137,690	58,150		مصاريف مالية
6,254	8,049		صافي الربح
143,944	66,199		إيرادات أخرى
(18,460)	(13,240)	11	الربح قبل الضريبة
125,484	52,959		ضريبة دخل
			ربح السنة
-	-		
125,484	52,959		الدخل الشامل الآخر :
			اجمالي الدخل الشامل الآخر
0,055	0,023		ربحية السهم:
2,300,000	2,300,000		ربحية السهم - دينار / سهم
			المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الاردني)

المجموع	ارباح مدوره	احتياطي خاص	احتياطي إختياري	احتياطي إجباري	رأس المال	
2,574,779	44,039	49,036	77,798	103,906	2,300,000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2014
(138,000)	(44,039)	(49,036)	(44,925)	-	-	توزيعات ارباح مدفوعة
125,484	125,484	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	(71,972)	28,789	28,789	14,394	-	المحول إلى الإحتياطيات
2,562,263	53,512	28,789	61,662	118,300	2,300,000	الرصيد في 31 كانون الأول 2014
(46,000)	(46,000)	-	-	-	-	توزيعات ارباح مدفوعة
52,959	52,959	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	(33,100)	13,240	13,240	6,620	-	المحول إلى الإحتياطيات
2,569,222	27,371	42,029	74,902	124,920	2,300,000	الرصيد في 31 كانون الأول 2015

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 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الاردني)

2014	2015	
		الأنشطة التشغيلية
143,944	66,199	صافي ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل الضريبة:
56,500	68,200	استهلاكات
10,460	33,660	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(25,096)	13,585	مدينون وشيكات برسم التحصيل
10,715	(3,425)	بضاعة
(7,802)	8,120	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
(10,537)	(12,465)	دائنون
(29,103)	21,734	شيكات مؤجلة الدفع
(15,142)	18,360	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
133,939	213,968	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(10,460)	(33,660)	مصاريف مالية مدفوعة
123,479	180,308	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الإستثمارية
85,626	-	بيع شقق سكنية جاهزة للبيع
(228,900)	(407,764)	التغير في الممتلكات والمعدات
(143,274)	(407,764)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الانشطة التمويلية
(25,950)	62,700	أوراق قبض
97,582	118,953	قروض
-	5,537	بنك دائن
(138,000)	(46,000)	توزيعات ارباح مدفوعة
(66,368)	141,190	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(86,163)	(86,266)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
184,659	98,496	النقد وما في حكمه في 1 كانون الثاني
98,496	12,230	النقد وما في حكمه في 31 كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الاردني)

1- التكوين والنشاط

ان شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة (" الشركة ") ، مسجلة بتاريخ 22 تشرين الأول 2006 لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (420) وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ 2 تموز 2007، وإن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ 2,300,000 دينار مقسم الى 2,300,000 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 (138299) بتاريخ 9 كانون الثاني 2008 .

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 .

2- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

هناك 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

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

1 كانون الثاني 2018	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الادوات المالية
1 كانون الثاني 2016	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (14) - الحسابات التنظيمية المؤجلة
1 كانون الثاني 2018	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) - ايرادات عقود العملاء
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11) - الترتيبات المشتركة
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (16 و 38) - توضيح لطرق الاستهلاك والاطفاء
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (27) - طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة
1 كانون الثاني 2016	دورة التحسينات السنوية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2012 - 2014 والتي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 5 و 7 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 19 و 34 .
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (28) والتي توضح ان الاعتراف بالربح او الخسارة الناتج عن بيع او المساهمة في الاصول بين المستثمر والشركات الزميلة او المشاريع المشتركة يعتمد على ما اذا كانت هذه الاصول المباعة او المساهمة تشكل اعمال.
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10 ، 12) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (28) والتي توضح بعض الجوانب المتعلقة بتطبيق استثناء توحيد المنشآت الاستثمارية.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الاردني)

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي (1) تعالج بعض المعوقات الملموسة التي يواجهها معدو التقارير المالية خلال ممارسة احكامهم اثناء عرض تقاريرهم المالية.

1 كانون الثاني 2016

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (16 و 41) ، وهي التعديلات التي تتطلب محاسبة الموجودات الحيوية التي تستوفي تعريف محصول زراعي محصود من موجودات حيوية كمنتجات آلات ومعدات وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم (16).

1 كانون الثاني 2016

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

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

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

تحقق الإيرادات

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

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(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.

انخفاض قيمة الموجودات المالية
بتاريخ كل قائمة مركز مالي ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى إنخفاض في قيمتها.
أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن الدليل الموضوعي للإنخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

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

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

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء 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 الإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي .

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الاردني)

الإستثمار في الأراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم 40) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة 2007 والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (8) و (12) من قانون الأوراق المالية رقم (76) لسنة 2002 وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (2007/727) تاريخ 2007/12/16.

إنتاج المسلسلات التلفزيونية

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

مشاريع تحت التنفيذ

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

الممتلكات والمعدات

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

معدل الاستهلاك السنوي	
2%	المباني
10% - 15%	الأجهزة الكهربائية
10% - 15%	الأثاث والمفروشات
15%	السيارات
10% - 15%	الديكورات
10%-20%	عدد و أدوات المطبخ
25%	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.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الاردني)

إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة 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 لوحدة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كنتزيل من مخصص إعادة التقييم.

المخصصات

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

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

التقرير القطاعي

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

وتمارس نشاطها فقط داخل المملكة الأردنية الهاشمية .

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الاردني)

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، و يتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبية للموجودات و المطلوبات و المتعلقة بالمخصصات، هذا و لم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

عقود الإيجار

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

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

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإنصاح عن الالتزامات 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.

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 للأسس الأكثر تشدداً.

- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل للسنة.

- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الشامل.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الاردني)

4- الممتلكات والمعدات

31 كانون الأول	تحويلات	الاستبعادات	الإضافات	1 كانون الثاني	
					الكلفة:
971,952	-	-	-	971,952	الأراضي *
861,409	48,072	-	287,062	526,275	مباني
175,374	-	-	47,199	128,175	أجهزة كهربائية
174,622	-	-	58,013	116,609	الأثاث ومفروشات
26,150	-	-	-	26,150	السيارات
87,877	-	-	10,750	77,127	ديكورات
133,262	-	-	3,920	129,342	عدد وادوات المطبخ
6,754	-	-	820	5,934	أجهزة وبرامج كمبيوتر
-	(48,072)	-	-	48,072	مشاريع تحت التنفيذ
2,437,400	-	-	407,764	2,029,636	مجموع الكلفة
					الاستهلاكات:
70,873	-	-	10,065	60,808	مباني
75,782	-	-	16,030	59,752	أجهزة كهربائية
86,601	-	-	17,462	69,139	الأثاث ومفروشات
18,335	-	-	4,766	13,569	السيارات
41,154	-	-	7,180	33,974	ديكورات
80,124	-	-	12,458	67,666	عدد وادوات المطبخ
5,207	-	-	239	4,968	أجهزة وبرامج كمبيوتر
378,076	-	-	68,200	309,876	مجموع الاستهلاكات
				1,719,760	القيمة الدفترية الصافية 1 كانون الثاني
2,059,324					القيمة الدفترية الصافية 31 كانون الأول

* ان اراضي الشركة المقام عليها المطعم مرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الاولى والدرجة الثانية مقابل التسهيلات والقروض الممنوح للشركة.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

5- المدينون وشيكات برسم التحصيل

2014	2015
49,556	39,295
8,000	-
68,021	72,697
(13,623)	(13,623)
111,954	98,369

نعم مدينة
شيكات برسم التحصيل
مطلوبات من جهات ذات علاقة (إيضاح - 12)
مخصص تكدي مدينون

6- الاستثمارات في أراضي

يتمثل هذا البند مما يلي:

- أرض رقم (47) حوض (2) من أراضي جرش ومساحتها (46) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (482,835) دينار، تم تطويرها وتجهيزها للبيع.
- أرض في منطقة رجم الصفاوي دير الكهف من أراضي المفرق قطعة رقم 306 لوحة رقم 92 والبالغة مساحتها (18) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (9,000) دينار أردني.

7- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2014	2015
8,868	-
2,770	2,770
-	748
388	388
12,026	3,906

اعتماد شراء اثاث
تأمينات مستردة
نعم موظفين
حسابات مدينة أخرى

8- النقد وما في حكمه

2014	2015
14,127	11,203
84,369	1,027
98,496	12,230

النقد في الصندوق
النقد لدى البنوك

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

9- الإحتياطات

الإحتياطي الإجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة 10 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 كأصلبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الإختياري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي إختياري بما لا يزيد على 20 بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها . إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأصلبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الإحتياطي الخاص:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي خاص بما لا يزيد على 20 بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها. إن هذا الإحتياطي هو لأغراض التوسع وتقوية مركز الشركة المالي وهو قابل للتوزيع كأصلبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

10- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

2014	2015	
15,975	18,800	مصاريف مستحقة
27,854	58,213	توزيعات ارباح مستحقة الدفع
1,917	2,286	امانات الضمان الإجتماعي
8,902	12,168	امانات ضريبة المبيعات
18,460	13,240	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح -11)
4,868	4,869	رسوم الجامعات الأردنية
77,976	109,576	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

11- ضريبة الدخل

إن حركة ضريبة الدخل هي كما يلي:

2014	2015	
17,126	18,460	الرصيد في 1 كانون الثاني
(17,126)	(18,460)	يطرح المسدد خلال السنة
18,460	13,240	مخصص ضريبة الدخل
18,460	13,240	الرصيد في 31 كانون الأول

تم مراجعة ضريبة الدخل حتى عام 2011 من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وعن الاعوام 2012 و 2013 و 2014 تم قبولها حسب نظام العينة لدى دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

12- المعاملات مع جهات ذات علاقة

العلاقة	الاسم
رئيس مجلس الإدارة	السيد عاطف العقارية
عضو مجلس الإدارة	السيد سامي شريم
عضو مجلس الإدارة	السيد ممدوح الزبون

يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة كما في 31 كانون الأول مما يلي :

2014	2015	
26,192	35,258	ذمة السيد عاطف العقارية
33,513	27,670	ذمة السيد سامي شريم
8,316	9,769	ذمة الشريك ممدوح الزبون
68,021	72,697	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الاردني)

13- قرض طويل الاجل

حصلت الشركة على قرض من بنك الاردن بقيمة 300,000 دينار اردني وقد تم تحديد عملية صرف دفعات القرض على ثلاثة مراحل كما يلي:
الدفعة الاولى : بقيمة 100,000 دينار اردني تصرف عند توقيع العقد .
الدفعة الثانية : بقيمة 150,000 دينار اردني تصرف لاحقا وبعد موافقة الدائرة العقارية لبنك الاردن لمعرفة نسبة الانجاز من العقار المراد ببناءه.

الدفعة الثالثة : بقيمة 50,000 دينار اردني لشراء الاثاث بعد الانتهاء من اعمال البناء بالكامل.
علما بأن فائدة القرض تبلغ 9,5% وعمولة 1% ويسدد القرض بموجب 36 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 100,000 دينار اردني حتى تاريخ 31 كانون الأول 2014 وبضمان ارض المطعم والمرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الثانية بقيمة 300,000 دينار اردني بالاضافة الى الكفالة الشخصية للسادة عاطف العقارية ومحمود العقرباوي واحمد العقرباوي وممدوح الزبون وسامي شريم.

2014	2015
97,582	216,535
(33,336)	(100,000)
64,246	116,535

قيمة القرض
ينزل : الجزء المتداول من القرض

14- ايرادات مطعم ديوان زمان

2014	2015
607,190	632,874
249,224	226,354
4,188	3,469
55,530	72,470
916,132	935,167

ايرادات طعام
ايرادات شراب ودخان
ايرادات العاب الأطفال والبازار
ايرادات حفلات وتواصي

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الاردني)

15- كلفة إيرادات مطعم ديوان زمان

2014	2015	
230,736	247,271	كلفة الطعام المستخدم
56,461	66,333	كلفة الشراب المستخدم
266,137	272,145	رواتب وأجور وملحقاتها
54,768	66,468	استهلاكات
875	-	إيجارات
1,891	2,608	مصاريف سيارات
6,563	6,184	مصاريف اجور المسرحية والفرقة والمسرح
17,257	15,685	صيانة وتصليلات
2,979	1,407	قرطاسية ومطبوعات
7,312	11,491	رخص وإشتراكات وهاتف
23,637	21,544	دعاية وإعلان
67,556	67,234	كهرباء ومياه ومحروقات
22,097	26,317	مواد مستهلكة ونظافة
6,000	6,000	أتعاب مهنية وإستشارات
7,084	11,266	أخرى
771,353	821,953	

16- المصاريف الادارية والعمومية

2014	2015	
7,200	7,200	رواتب وأجور وملحقاتها
1,732	1,732	استهلاك
683	480	بريد وبرق وهاتف
-	550	مياه وكهرباء
3,385	3,230	رسوم ورخص وإشتراكات
1,602	2,795	أتعاب إستشارات
1,831	5,417	مصاريف متنوعة
16,433	21,404	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الاردني)

17- 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 2014.
إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاح رقم (13) وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال والإحتياطيات 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 المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها.

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الاردني)

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الأجل 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 الاستحقاق 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	
2015 :				
-	184,790	-	184,790	أدوات لا تحمل فائدة
9.5%	105,537	116,535	222,072	أدوات تحمل فائدة
	290,327	116,535	406,862	المجموع
2014 :				
-	143,921	-	143,921	أدوات لا تحمل فائدة
9.5%	33,336	64,246	97,582	أدوات تحمل فائدة
	177,257	64,246	241,503	المجموع

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الاردني)

18- 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 :

أرباح القطاع		إيرادات القطاع		
2014	2015	2014	2015	
105,680	52,959	916,132	935,167	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
19,804	-	90,000	-	قطاع الاستثمارات العقارية
125,484	52,959	1,006,132	935,167	المجموع

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

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
2014	2015	2014	2015	
241,503	406,862	1,961,131	2,196,149	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
-	-	21,000	21,000	قطاع الانتاج التلفزيوني
-	-	821,635	758,935	قطاع الاستثمارات العقارية
241,503	406,862	2,803,766	2,976,084	المجموع

19- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 21 كانون الثاني 2016، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.