



شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

AL Tahdeth Real State Investments Company Limited Public Contributing

الرقم: ٢٠١٧/١٥
التاريخ: ٢٠١٧/٠٣/٢١

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم طيا التالي :

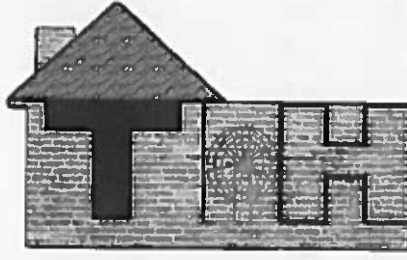
- ١- دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الحادي عشر للشركة.
- ٢- نسخة من التقرير السنوي العاشر لعام ٢٠١٦ .
- ٣- نسخة من الميزانية العمومية للحسابات الختامية للسنة المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة

عاطف العقارية

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢١ آذار ٢٠١٧
الرقم المتسلسل: ١١٤١
رقم الملف: ٣١٦٦٥
الجهة المختصة: ١١٢١٦٦٤



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان . المملكة الأردنية الهاشمية

(10)

التقرير السنوي العاشر لمجلس الإدارة والحسابات

الختامية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول 2016



التقرير السنوي العاشر

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

تقرير مجلس الإدارة العاشر والبيانات المالية
لعام ٢٠١٦

قائمة المحتويات

- ١) كلمة رئيس مجلس الإدارة
- ٢) تقرير مجلس الإدارة
- ٣) البيانات المالية السنوية
- ٤) تقرير مدققي الحسابات
- ٥) الإقرارات
- ٦) 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 العقرياي	عضو
السيد محمود سليمان حسن العقرياي	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 العاشر متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١ وانجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصادقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام ٢٠١٧ 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 وتأيدكم لتحقيق غايات الشركة .
وفقنا الله جميعا لخدمة هذا البلد في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني المعظم. وشكرا لكم .

رئيس مجلس الإدارة

م. عاطف سليمان العقارية



تقرير مجلس الإدارة

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

- أنشطة الشركة الرئيسية
توظف الشركة جزء من رأسمالها في بناء المشاريع الاسكانية وجزء في شراء وتطوير الأراضي وجزء في الاستثمارات السياحية كالمطاعم والفنادق.
- مكان الشركة الجغرافي وعدد الموظفين فيها
تقع شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة في الأردن عمان - ابو نصير مطاعم ديوان زمان.
عدد موظفي الشركة اربعين موظف.
- لا يوجد للشركة فروع داخل المملكة أو خارجها
- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة
اجمالي حجم الاستثمار للشركة يبلغ (2689483) 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 / ١٩٨٠	- رئيس مجلس ادارہ شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٠ اعوام. - رئيس هيئة المديرين لشركة السنايل للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ ١٢ عام. - مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق رام) منذ ٢٥ عام. - مالك مؤسسة رمادا للانتاج الفني منذ ١٤ عام. - مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ ٢٧ عام.
ممدوح محمد كريم الزبون	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / ١٩٩٨	- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ ١٢ عام. - شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ ١٩ عام. - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٠ اعوام. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ ١٦ عام.
سامي عوض الله شريم ممثل شركة ايات شريم وشريكها	بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية سنة التخرج / ١٩٨٢ ماجستير إدارة أعمال المنصورة سنة التخرج / ١٩٨٩	- رئيس مجلس إدارة البتراء للدواجن منذ ١٢ عام. - عضو النادي الدبلوماسي الدولي منذ ١٨ عام. - عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ ١٦ عام. - عضو جمعية رجال الأعمال الاردنيين منذ ٢٢ عام. - مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ ١٧ عام. - عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ ١٣ عام. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٠ اعوام.
أحمد سليمان حسن العقريايوي	دبلوم ادارة أعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / ١٩٩٢	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٠ اعوام. - مدير إداري وتنفيذي فندق رام منذ ١٤ عام.
محمود سليمان حسن العقريايوي	دبلوم محاسبة كلية الخوارزمي سنة التخرج / ١٩٨٥ دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / ١٩٨٦	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٠ اعوام . - مدير فندق الكونكورد منذ ١٢ عام.



الاسم	المنصب	تاريخ العضوية	تاريخ الميلاد
عاطف سليمان العقارية	رئيس مجلس الإدارة	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٥٩/١/٢٢
سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٥٥/٦/١٠
ممدوح محمد الزيون	المدير العام	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٧٤/٦/١
أحمد سليمان العقريايوي	عضو	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٧٠/١/٢٥
محمود سليمان العقريايوي	عضو	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٦٥/١/١٤

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

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	المؤهلات العلمية
ممدوح محمد الزيون	المدير العام	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٧٤/٦/١	بكالوريوس قانون سنة التخرج / ١٩٩٨
نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	٢٠١٢/٠٧/٠١	١٩٨٣/٠٢/٢٢	ماجستير محاسبة سنة التخرج / ٢٠٠٧

الاسم	الخبرات العملية
ممدوح محمد الزيون	▪ شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ ١١ عام. ▪ شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ ١٨ عام . ▪ مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ٩ اعوام. ▪ مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ ١٥ عام.
نادر مفيد محمد العنتري	▪ شركه لاند مارك للاستشارات الهندسية - دبي - مدير مالي عام واحد. ▪ شركه التحديث للاستثمارات العقارية - مدير مالي ثمانية اشهر.



رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم الذين يمتلكون ٥% أو أكثر من رأسمال الشركة

الرقم	الاسم	عدد الأسهم ٢٠١٥	النسبة النسبة المئوية	عدد الأسهم ٢٠١٦	النسبة النسبة المئوية
١	عاطف سليمان حسن العقارية	٣٦٧٥٠٠	%١٥,٩٧	٣٦٧٥٠٠	% ١٥,٩٧
٢	شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية	١٧٣٩٨٥	% ٧,٥٦	١٧٣٩٨٥	% 7.56
٣	تامر عاطف سليمان العقارية	٣١٣٧٣٠	%١٣,٦٤	٢٣٨٥٨٠	%١٠,٣٧
٤	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية	١٣٢٢٤٨	% ٥,٧٤	١٣٢٢٤٨	% ٥,٧٤
٥	شركة سامي شريم وشركاه	٣٨٥٦٥٨	% ١٦,٧٦	٢١٥٩٤٠	%٩,٣٩

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
١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.



سابعاً: الحماية الحكومية والامتيازات

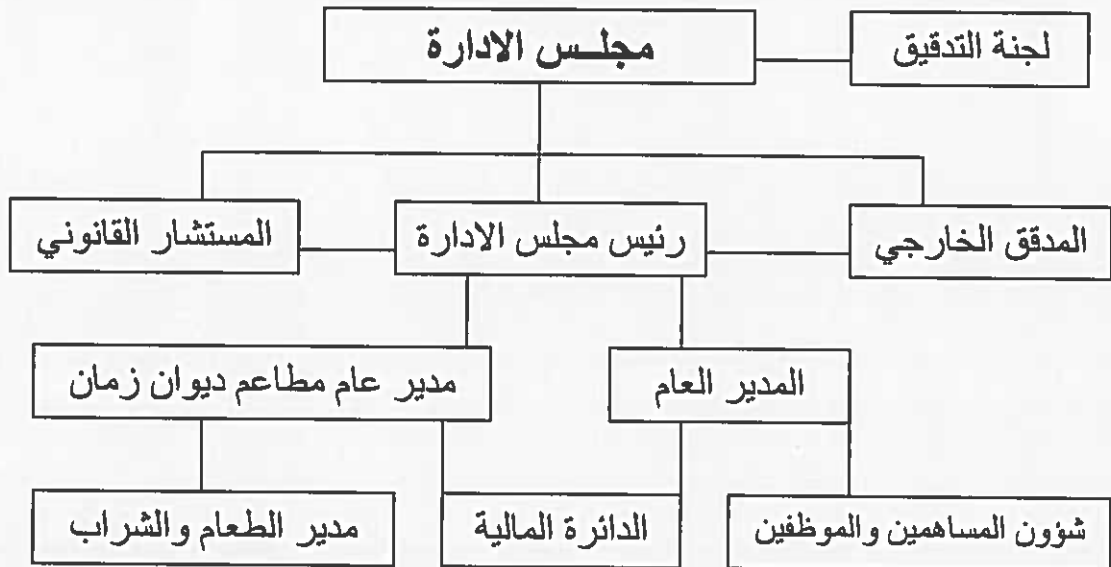
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها.
- لا يوجد للشركة أي براءات اختراع أو حقوق امتيازات.

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

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

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة

الهيئة العامة





- بيان بعدد الموظفين بالشركة:

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

- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

قامت الشركة بتدريب موظف شؤون المساهمين احمد محمد حفطي طبيلة على نظام مصدري الاوراق المالية لدى مركز ايداع الاوراق المالية.

عاشرا: المخاطر التي تتعرض لها الشركة

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

حادي عشر: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- بلغت صافي إيرادات مطاعم ديوان زمان (831843) ثمانمائة وواحد وثلاثون ألفاً وثمانمائة وثلاثة وأربعون ديناراً .
- بلغ صافي ربح الشركة بعد اقتطاع الضرائب (٢٤٦٨٠) اربعة وعشرون ألفاً وستمائة وثمانون ديناراً وهو يمثل ما يقارب ٠,١ % من راس مال الشركة .



ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة للشركة

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

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

البيان	السنة المالية ٢٠٠٧ (معدله)	السنة المالية ٢٠٠٨
الأرباح/(الخسائر) المحققة	١٦,٢٩٤ دينار	(٩٤,٣١٠) دينار
صافي حقوق المساهمين	٢,٠١٦,٢٩٤ دينار	١,٩٢١,٩٨٤ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٧/١٢/٣٠ هو ١,٨٩ دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٨/١٢/٣٠ هو ٠,٦٧ دينار

البيان	السنة المالية ٢٠٠٩	السنة المالية ٢٠١٠
الأرباح/(الخسائر) المحققة	٢٥٨,٦٣٩ دينار	١٧١,١٠٨ دينار
صافي حقوق المساهمين	٢,١٨٠,٦٢٣ دينار	٢,٣٥١,٧٣١ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٩/١٢/٢٨ هو ٠,٨٤ دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٠/١٢/٢٩ هو ٠,٧٨ دينار

البيان	السنة المالية ٢٠١١	السنة المالية ٢٠١٢
الأرباح/(الخسائر) المحققة	٢٣٦٠,٨٨ دينار	١١١٧٥٦ دينار
صافي حقوق المساهمين	٢٥٨٧٨١٩ دينار	٢٦٩٩٥٧٥ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠١١/١٢/٢٧ هو ٠,٦٨ دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٢/١٢/٢٧ هو ٠,٦١ دينار



البيان	السنة المالية ٢٠١٣	السنة المالية ٢٠١٤
الارباح/(الخسائر) المحققة	١٠٥٢٠٤ دينار	١٢٥٤٨٤ دينار
صافي حقوق المساهمين	٢٥٧٤٧٧٩ دينار	٢٥٦٢٢٦٣ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2013/١٢/31 هو ٠,٧٥ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٤/١٢/٣١ هو ٠,٧١ دينار

البيان	السنة المالية ٢٠١٥	السنة المالية ٢٠١٦
الارباح/(الخسائر) المحققة	٥٢٩٥٩ دينار	٢٤٦٨٠ دينار
صافي حقوق المساهمين	٢٥٦٩٢٢٢ دينار	٢٤٥٥٩٠٢ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٥/١٢/31 هو ٠,٦٧ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٦/١٢/31 هو ٢,٥٥ دينار



رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة

الرقم	النسب المالية	النسب % لعام ٢٠١٥	النسب % لعام ٢٠١٦
١	نسبة التداول	% ٧٣	% 45
٢	معدل العائد على الاصول	% ٢	% 1
٣	معدل العائد على حقوق الملكية	% ٢	% 1
٤	معدل العائد على الأسهم	% ٢,٣	% 1
٥	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	% ١٣,٦	% ١٣,٤
٦	القيمة الدفترية للسهم	% ١,١٢	% ١,٠٦
٧	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	% ٣	% ٧

خامس عشر : الخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠١٧

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



سادس عشر: أتعاب التدقيق

مدققو حسابات الشركة هم السادة مكتب غوشة وشركاه وقد بلغت أتعابهم لعام ٢٠١٦ مبلغ وقدره ٦٠٠٠ دينار مضاف إليها ١٦% ضريبه المبيعات.

سابع عشر: عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام ٢٠١٥	عدد الاسهم لعام ٢٠١٦	الجنسية
١	عاطف سليمان العقارية	رئيس مجلس الإدارة	٣٦٧٥٠٠	٣٦٧٥٠٠	الاردنية
٢	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	٣٨٥٦٥٨	٢١٥٩٤٠	الاردنية
٣	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	١٢٦٥٠	١٢٦٥٠	الاردنية
٤	أحمد سليمان العقرباوي	عضو	٤١٩٧٥	٤١٩٧٥	الاردنية
٥	محمود سليمان العقرباوي	عضو	٥٨٠٧٥	٥٨٠٧٥	الاردنية

- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام ٢٠١٥	عدد الاسهم لعام ٢٠١٦	الجنسية
١	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	١٢٦٥٠	١٢٦٥٠	الاردنية
٢	نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	-----	-----	الاردنية



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

رقم	الاسم	الصلة	عدد الاسهم لعام ٢٠١٥	عدد الاسهم لعام ٢٠١٦	الجنسية
١	ميسون سليمان عربيات	زوجة رئيس مجلس الإدارة	٥٧٥٠	٤٢٥٠	الاردنية
٢	لينا وهبي زعتر	زوجة العضو أحمد العقرباوي	٤٠٨٢	----	الاردنية

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

رقم	اسم الشركة	الشخص المسيطر عليها	عدد الاسهم المملوكة لعام ٢٠١٥	عدد الاسهم المملوكة لعام ٢٠١٦
١	الشرق العربي للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الإدارة	١٧٣٩٨٥	١٧٣٩٨٥
٢	اليرموك للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الإدارة	١٣٢٢٤٨	١٣٢٢٤٨
٣	سامي شريم وشركاه	نائب الرئيس	٣٨٥٦٥٨	٢١٥٩٤٠

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



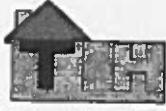
ثامن عشر: كشف بالمكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠١٦

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
١	عاطف سليمان العقارية	رئيس المجلس	-----	-----	-----
٢	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	-----	-----	-----
٣	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
٤	أحمد سليمان العقرباوي	عضو	-----	-----	-----
٥	محمود سليمان العقرباوي	عضو	-----	-----	-----

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

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 ٢٠١٦

تم عقد 6 اجتماعات مجلس إدارة خلال عام ٢٠١٦ .



تطبيق قواعد حوكمة الشركات خلال عام ٢٠١٦

قامت الشركة بتطبيق جميع قواعد حوكمة الشركات خلال عام ٢٠١٦ عدا البنود التالية ذكرها :

١- 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 .

٢- 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 .

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

السبب : لا يوجد موقع الكتروني للشركة .



إقرارات

أولاً : يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة (٢٠١٦) .

المدير العام
معاويذ الزبون

نائب رئيس مجلس الإدارة
سلي شريم

رئيس مجلس الإدارة
عاطف العقارية

عضو مجلس الإدارة
محمود العقرياني

عضو مجلس الإدارة
أحمد العفارياني

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

المدير العام
معاويذ الزبون

نائب رئيس مجلس الإدارة
سلي شريم

رئيس مجلس الإدارة
عاطف العقارية

عضو مجلس الإدارة
محمود العقرياني

عضو مجلس الإدارة
أحمد العفارياني

ثالثاً : تقر شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة وإتقان المستندات والبيانات الواردة في التقرير .

المدير العام
معاويذ الزبون

المدير المالي
نادر العفاري

رئيس مجلس الإدارة
عاطف العقارية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

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

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة التحديث للإستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ، و أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

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

امور التدقيق الاساسية

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

- الممتلكات والمعدات

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

وفيما يلي وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر

- الممتلكات والمعدات

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

معلومات اخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى ، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريه. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريه في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية ، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

مسؤولية المحاسب القانوني

ان هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد ، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ ، وتعتبر جوهريه إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق ، بالإضافة الى:

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المعتمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

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

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وترقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.

غوشه وشركاه
رئيس محمد طه
إجازة مزاوله رقم (٧٠٣)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٢٢ كانون الثاني ٢٠١٧

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير متداولة
٢,٠٥٩,٣٢٤	٢,٠٤٠,٥٩٨	٤	ممتلكات ومعدات
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠		إنتاج مسلسل تلفزيوني
٤٩١,٨٣٥	٤٩١,٨٣٥	٦	استثمارات في أراضي
١٩٣,١٠٠	١٣٦,٠٥٠		أوراق قبض طويلة الأجل
٢,٧٦٥,٢٥٩	٢,٦٨٩,٤٨٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٣,٩٠٦	٤,٠٤٢	٧	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢٢,٣٢٠	١٧,٥٥٣		بضاعة
٩٨,٣٦٩	٢٦,٨٦٧	٥	مدينون
٧٤,٠٠٠	٨٦,٠٠٠		أوراق قبض قصيرة الأجل
١٢,٢٣٠	١٠,٩٥٥	٨	نقد وما في حكمه
٢١٠,٨٢٥	١٤٥,٤١٧		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٩٧٦,٠٨٤	٢,٨٣٤,٩٠٠		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١٢٤,٩٢٠	١٢٧,٦١٤	٩	إحتياطي إحتياطي
٧٤,٩٠٢	٦,٣٠٢	٩	إحتياطي إختياري
٤٢,٠٢٩	-	٩	إحتياطي خاص
٢٧,٣٧١	٢١,٩٨٦		أرباح مدورة
٢,٥٦٩,٢٢٢	٢,٤٥٥,٩٠٢		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير متداولة
١١٦,٥٣٥	٦٠,٠٧٩	١٣	الجزء غير المتداول من قرض طويل الاجل
١١٦,٥٣٥	٦٠,٠٧٩		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
١٠٩,٥٧٦	١١٨,٧٠٤	١٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢٧,٢٨٧	٢٢,٦٩٨		شيكات مزجلة الدفع
٤٧,٩٢٧	٢٧,٢٤١		دائنون
٥٠,٥٣٧	٥٠,٢٧٦		بنك دانن
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٣	الجزء المتداول من قرض طويل الاجل
٢٩٠,٣٢٧	٣١٨,٩١٩		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٩٧٦,٠٨٤	٢,٨٣٤,٩٠٠		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	ايضاح	
٩٣٥,١٦٧	٨٣١,٨٤٣	١٤	ايرادات مطعم ديوان زمان
(٨٢١,٩٥٣)	(٧٧٠,٢٩٠)	١٥	كلفة ايرادات مطعم ديوان زمان
١١٣,٢١٤	٦١,٥٥٣		مجمّل الربح
(٢١,٤٠٤)	(١٦,٥٣٢)	١٦	مصاريف ادارية وعمومية
(٣٣,٦٦٠)	(٢٦,٩٦٤)		مصاريف مالية
٥٨,١٥٠	١٨,٠٥٧		صافي الربح
٨,٠٤٩	٨,٨٧٨		ايرادات اخرى
٦٦,١٩٩	٢٦,٩٣٥		الربح قبل الضريبة
(١٣,٢٤٠)	(٢,٢٥٥)	١١	ضريبة دخل
٥٢,٩٥٩	٢٤,٦٨٠		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر :
٥٢,٩٥٩	٢٤,٦٨٠		اجمالي الدخل الشامل الآخر
٠,٠٢٣	٠,٠١١		ربحية السهم:
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠		ربح السهم - دينار / سهم
			المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي إختياري	احتياطي خاص	ارباح مدوره	المجموع	
٢,٣٠٠,٠٠٠	١١٨,٣٠٠	٦١,٦٦٢	٢٨,٧٨٩	٥٣,٥١٢	٢,٥٦٢,٢٦٣	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٥
-	-	-	-	(٤٦,٠٠٠)	(٤٦,٠٠٠)	توزيعات ارباح مدفوعة
-	-	-	-	٥٢,٩٥٩	٥٢,٩٥٩	إجمالي الدخل الشامل
-	٦,٦٢٠	١٣,٢٤٠	١٣,٢٤٠	(٣٣,١٠٠)	-	المحول إلى الإحتياطيات
٢,٣٠٠,٠٠٠	١٢٤,٩٢٠	٧٤,٩٠٢	٤٢,٠٢٩	٢٧,٣٧١	٢,٥٦٩,٢٢٢	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
-	-	(٦٨,٦٠٠)	(٤٢,٠٢٩)	(٢٧,٣٧١)	(١٣٨,٠٠٠)	توزيعات ارباح مدفوعة
-	-	-	-	٢٤,٦٨٠	٢٤,٦٨٠	إجمالي الدخل الشامل
-	٢,٦٩٤	-	-	(٢,٦٩٤)	-	المحول إلى الإحتياطيات
٢,٣٠٠,٠٠٠	١٢٧,٦١٤	٦,٣٠٢	-	٢١,٩٨٦	٢,٤٥٥,٩٠٢	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الاردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	
		الأنشطة التشغيلية
٦٦,١٩٩	٢٦,٩٣٥	صافي ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل الضريبة:
٦٨,٢٠٠	٨٠,٢٨٤	استهلاكات
٣٣,٦٦٠	٢٦,٩٦٤	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
١٣,٥٨٥	٧١,٥٠٢	مدينون
(٣,٤٢٥)	٤,٧٦٧	بضاعة
٨,١٢٠	(١٣٦)	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
(١٢,٤٦٥)	(٢٠,٦٨٦)	دائنون
٢١,٧٣٤	(٤,٥٨٩)	شيكات موزلة الدفع
١٨,٣٦٠	٦,٨٧٣	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢١٣,٩٦٨	١٩١,٩١٤	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٣٣,٦٦٠)	(٢٦,٩٦٤)	مصاريف مالية مدفوعة
١٨٠,٣٠٨	١٦٤,٩٥٠	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٤٠٧,٧٦٤)	(٦١,٥٥٨)	التغير في الممتلكات والمعدات
(٤٠٧,٧٦٤)	(٦١,٥٥٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٦٢,٧٠٠	٤٥,٠٥٠	أوراق قبض
١١٨,٩٥٣	(٥٦,٤٥٦)	قروض
٥,٥٣٧	٤٤,٧٣٩	بنك دائن
(٤٦,٠٠٠)	(١٣٨,٠٠٠)	توزيعات ارباح مدفوعة
١٤١,١٩٠	(١٠٤,٦٦٧)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
(٨٦,٢٦٦)	(١,٢٧٥)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٩٨,٤٩٦	١٢,٢٣٠	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١٢,٢٣٠	١٠,٩٥٥	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

١ - التكوين والنشاط

ان شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة (" الشركة ") ، مسجلة بتاريخ ٢٢ تشرين الأول ٢٠٠٦ لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤٢٠) وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢ تموز ٢٠٠٧ ، وإن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٢,٣٠٠,٠٠٠ سهم ، قيمة كل سهم دينار أردني واحد.

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

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في الإستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين المارية ، إضافة الى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها .
إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان .

٢ - المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

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

١ كانون الثاني ٢٠١٨

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

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

١ كانون الثاني ٢٠١٨

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

١ كانون الثاني ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الايجارات"

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

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

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

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الشقق السكنية عند توقيع اتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع .
تتحقق الإيرادات من المطاعم عند تقديم الخدمة إلى 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 والاستثمارات 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 ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(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 الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي .

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

الإستثمار في الأراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي استناداً إلى تعليمات الأمم المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦.

انتاج المسلسلات التلفزيونية

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

مشاريع تحت التنفيذ

تتكون مشاريع تحت التنفيذ من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي لأجل بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحصيلها، أيهما أقل . 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 للبند الرئيسية لهذه الأصول هي:-

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

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى 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 الإعترااف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتكزيل 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 للبذل 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 لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعترااف 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 وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم الخدمات ضمن بيئة إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في الإستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية ، إضافة إلى الإنتاج الفني والتوزيع وغيرها.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(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 (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبية للموجودات و المطلوبات و المتعلقة بالمخصصات، هذا و لم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

عقود الإيجار

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

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل 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 النظم المدينة حيث يتم مراجعة مخصص تدني النظم المدينة ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعايير التقارير المالية الدولية ويتم احتساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.

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

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الاضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
٩٧١,٩٥٢	-	-	٩٧١,٩٥٢
الأراضي *			
٨٦١,٤٠٩	٤٠,٥٤٣	-	٩٠١,٩٥٢
مباني			
١٧٥,٣٧٤	٣,٠٩٢	-	١٧٨,٤٦٦
أجهزة كهربائية			
١٧٤,٦٢٢	٦,٩٢٠	-	١٨١,٥٤٢
الأثاث ومفروشات			
٢٦,١٥٠	-	-	٢٦,١٥٠
السيارات			
٨٧,٨٧٧	٧,٠٢١	-	٩٤,٨٩٨
ديكورات			
١٣٣,٢٦٢	٢,٢٣٠	-	١٣٥,٤٩٢
عدد وإدوات المطبخ			
٦,٧٥٤	١,٧٥٢	-	٨,٥٠٦
أجهزة وبرامج كمبيوتر			
٢,٤٣٧,٤٠٠	٦١,٥٥٨	-	٢,٤٩٨,٩٥٨
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
٧٠,٨٧٣	١٧,٢٤٨	-	٨٨,١٢١
مباني			
٧٥,٧٨٢	١٨,٠٣٥	-	٩٣,٨١٧
أجهزة كهربائية			
٨٦,٦٠١	١٧,٨٠١	-	١٠٤,٤٠٢
الأثاث ومفروشات			
١٨,٣٣٥	٤,٧٦٥	-	٢٣,١٠٠
السيارات			
٤١,١٥٤	٨,٩٠١	-	٥٠,٠٥٥
ديكورات			
٨٠,١٢٤	١٣,٥٣٤	-	٩٣,٦٥٨
عدد وإدوات المطبخ			
٥,٢٠٧	-	-	٥,٢٠٧
أجهزة وبرامج كمبيوتر			
٣٧٨,٠٧٦	٨٠,٢٨٤	-	٤٥٨,٣٦٠
مجموع الاستهلاكات			
٢,٠٥٩,٣٢٤			
القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني			
٢,٠٤٠,٥٩٨			
القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول			

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٥- المدينون

٢٠١٥	٢٠١٦
٣٩,٢٩٥	٢٥,٦٧٩
٧٢,٦٩٧	١٤,٨١١
(١٣,٦٢٣)	(١٣,٦٢٣)
٩٨,٣٦٩	٢٦,٨٦٧

ذمم مدينة

مطلوبات من جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٢)

مخصص تنلي مدينون

٦- الإستثمارات في أراضي

يتمثل هذا البلد مما يلي:

- أرض رقم (٤٧) حوض (٢) من أراضي جرش ومساحتها (٤٦) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (٤٨٢,٨٣٥) دينار، تم تطويرها وتجهيزها

للبيع وهي مرهونة لصالح البنوك مقابل تسهيلات بنكية.

- أرض في منطقة رجم الصفاوي دير الكهف من أراضي المفرق قطعة رقم ٣٠٦ لوحة رقم ٩٢ والبالغة مساحتها (١٨) دولم تقريباً

بتكلفة مقدارها (٩,٠٠٠) دينار أردني.

٧- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦
٢,٧٧٠	٢,٧٧٠
٧٤٨	١,٢٧٢
٣٨٨	-
٣,٩٠٦	٤,٠٤٢

تأمينات مستردة

ذمم موظفين

حسابات مدينة أخرى

٨- النقد وما في حكمه

٢٠١٥	٢٠١٦
١١,٢٠٣	١٠,٩٥٥
١,٠٢٧	-
١٢,٢٣٠	١٠,٩٥٥

النقد في الصندوق

النقد لدى البنوك

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

٩- الإحتياطات

الإحتياطي الإجباري:

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

الإحتياطي الإختياري:

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

١٠- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٦	٢٠١٥	
١٧,٢٧٧	١٨,٨٠٠	مصاريف مستحقة
٨٣,٢٨١	٥٨,٢١٣	توزيعات ارباح مستحقة الدفع
٢,٥٦٢	٢,٢٨٦	امانات الضمان الإجتماعي
٨,٤٦٠	١٢,١٦٨	امانات ضريبة المبيعات
٢,٢٥٥	١٣,٢٤٠	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح -١١)
٤,٨٦٩	٤,٨٦٩	رسوم الجامعات الأردنية
١١٨,٧٠٤	١٠٩,٥٧٦	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

١١- ضريبة الدخل

إن حركة ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
١٨,٤٦٠	١٣,٢٤٠	الرصيد في ١ كانون الثاني
(١٨,٤٦٠)	(١٣,٢٤٠)	يطرح المسدد خلال السنة
١٣,٢٤٠	٢,٢٥٥	مخصص ضريبة الدخل
١٣,٢٤٠	٢,٢٥٥	الرصيد في ٣١ كانون الأول

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
٦٦,١٩٩	٢٦,٩٣٥	الربح المحاسبي
-	٥,٠٧٧	يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبيا
-	-	ينزل : إيرادات غير خاضعة للضريبة
٦٦,١٩٩	٣٢,٠١٢	الدخل الخاضع
١٣,٢٤٠	٦,٤٠٢	ضريبة دخل
-	(٤,١٤٧)	ضريبة مسقفات مدفوعة
١٣,٢٤٠	٢,٢٥٥	ضريبة الدخل للسنة
%٢٠	%٢٠	نسبة ضريبة الدخل القانونية
%٢٠	%٧	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

(إيضاحات حول القوائم المالية) (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٢ - المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
٣٥,٢٥٨	-	ذمة السيد عاطف العقارية
٢٧,٦٧٠	٤,٩٦٠	ذمة السيد سامي شريم
٩,٧٦٩	٩,٨٥١	ذمة الشريك ممدوح الزبون
٧٢,٦٩٧	١٤,٨١١	

١٣ - قرض طويل الاجل

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

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

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

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

علما بأن فائدة القرض تبلغ ٩,٥% وعمولة ١% ويسدد القرض بموجب ٣٦ قسطا شهريا وحسب القيمة المستقلة من القرض هذا وقد تم استغلال كامل القرض حتى تاريخ القوائم المالية مع العلم ان الرصيد المستغل من القرض فقط ١٠٠,٠٠٠ دينار اردني حتى تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ ويضمنان ارض المطعم والمرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الثانية بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ دينار اردني بالاضافة الى الكفالة الشخصية للسادة عاطف العقارية ومحمود العقرباوي واحمد العقرباوي وممدوح الزبون وسامي شريم.

٢٠١٥	٢٠١٦	قيمة القرض
٢١٦,٥٣٥	١٦٠,٠٧٩	ينزل : الجزء المتداول من القرض
(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	
١١٦,٥٣٥	٦٠,٠٧٩	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الاردني)

١٤ - إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١٥	٢٠١٦	
٦٣٢,٨٧٤	٥٤٢,٣٩١	إيرادات طعام
٢٢٦,٣٥٤	١٩٨,٩٢٩	إيرادات شراب ودخان
٣,٤٦٩	٣,٣٦١	إيرادات ألعاب الأطفال والبالازر
٧٢,٤٧٠	٨٧,١٦٢	إيرادات حفلات وتواصي
٩٣٥,١٦٧	٨٣١,٨٤٣	

١٥ - كلفة إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٤٧,٢٧١	١٩٢,٢١٤	كلفة الطعام المستخدم
٦٦,٣٣٣	٦١,٨٧٥	كلفة الشراب المستخدم
٢٧٢,١٤٥	٢٨٠,٥٣٢	رواتب وأجور وملحقاتها
٦٦,٤٦٨	٧٨,٦٤١	استهلاكات
٢,٦٠٨	٢,٤١٠	مصاريف سيارات
٦,١٨٤	٨,٧٦٦	مصاريف أجور المسرحية والفرقة والمسرح
١٥,٦٨٥	١٤,٩٠١	صيانة وتصليلات
١,٤٠٧	١,٥٨٢	قرطاسية ومطبوعات
١١,٤٩١	١١,٢٨٠	رخص وإشتراكات وهاتف
٢١,٥٤٤	١٥,٣٢٥	دعاية وإعلان
٦٧,٢٣٤	٦٨,١٤٣	كهرباء ومياه ومحروقات
٢٦,٣١٧	١٧,٩١٤	مواد مستهلكة ونظافة
٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	أتعاب مهنية وإستشارات
١١,٢٦٦	١٠,٧٠٧	أخرى
٨٢١,٩٥٣	٧٧٠,٢٩٠	

١٦ - المصاريف الادارية والعمومية

٢٠١٥	٢٠١٦	
٧,٢٠٠	٧,٢٠٠	رواتب وأجور وملحقاتها
١,٧٣٢	١,٦٤٣	استهلاك
٤٨٠	٥١٢	بريد و برق وهاتف
٥٥٠	٦١٠	مياه وكهرباء
٣,٢٣٠	٣,٥١٥	رسوم ورخص وإشتراكات
٢,٧٩٥	١,٨٠٠	أتعاب إستشارات
٥,٤١٧	١,٢٥٢	مصاريف متنوعة
٢١,٤٠٤	١٦,٥٣٢	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

١٧- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها 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 ٢٠١٥.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبنية في الإيضاح رقم (١٣) وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال والإحتياطيات 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 ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(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 الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفائدة:

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
: ٢٠١٦			
-	١٦٨,٦٤٣	-	١٦٨,٦٤٣
أدوات لا تحمل فائدة			
٩.٥%	١٥٠,٢٧٦	٦٠,٠٧٩	٢١٠,٣٥٥
أدوات تحمل فائدة			
	٣١٨,٩١٩	٦٠,٠٧٩	٣٧٨,٩٩٨
المجموع			
: ٢٠١٥			
-	١٨٤,٧٩٠	-	١٨٤,٧٩٠
أدوات لا تحمل فائدة			
٩.٥%	١٠٥,٥٣٧	١١٦,٥٣٥	٢٢٢,٠٧٢
أدوات تحمل فائدة			
	٢٩٠,٣٢٧	١١٦,٥٣٥	٤٠٦,٨٦٢
المجموع			

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الاردني)

١٨ - التحليل القطاعي لنشاط الشركة

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

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

إيرادات القطاع		أرباح القطاع		
٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	
٨٣١,٨٤٣	٩٣٥,١٦٧	٢٤,٦٨٠	٥٢,٩٥٩	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
-	-	-	-	قطاع الاستثمارات العقارية
٨٣١,٨٤٣	٩٣٥,١٦٧	٢٤,٦٨٠	٥٢,٩٥٩	المجموع

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

موجودات القطاع		مطلوبات القطاع		
٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	
٢,١٠٠,٠١٥	٢,١٩٦,١٤٩	٣٧٨,٩٩٨	٤٠٦,٨٦٢	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠	-	-	قطاع الانتاج التلفزيوني
٧١٣,٨٨٥	٧٥٨,٩٣٥	-	-	قطاع الاستثمارات العقارية
٢,٨٣٤,٩٠٠	٢,٩٧٦,٠٨٤	٣٧٨,٩٩٨	٤٠٦,٨٦٢	المجموع

١٩ - المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٢ كانون الثاني ٢٠١٧ ، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.