

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

الرقم : 2008/167

التاريخ : 30/7/2008

SEMI ANNUAL - T H D E - 30/7/2008

السادة / بورصة عمان المحترمين .
السيد / المدير التنفيذي المحترم .

التقديرات
٧/٤

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لحضرتكم - طيا - البيانات المالية النصف سنوية لشركتنا كما هي
بالفترة الزمنية من 2008/1/1 الى 2008/6/30 بعد ان تمت مراجعتها من قبل
مدققي حسابات الشركة .

(2)

لاجراء اتكم

شاكرين لكم حسن تعاونكم
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

المدير العام
المساهمة العامة المحدودة
التقديرات
٧/٤

بورصة عمان
الدائرة الإدارية
السديوان
٢٠ تمز ٢٠٠٨
الرقم المسلسل ٣٥٨٠
رقم الملف ٧٩٦٦
الجهة المخاطبة

عمان - الاردن - شارع المدينة المنورة - مجمع المدينة المنورة

تلفون 5548211 / فاكس 1191/5548211 P.O.BOX 9736 Code e-mail : tahdeth@hotmail.com

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة (غير مدققة)

للمدة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

صفحة

فهرس

١

تقرير المراجعة عن قوائم المالية المرحلية

٢

الميزانية العمومية

٣

قائمة الدخل

٤

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

٥

قائمة التكاليف النقدية

٩ - ٦

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العمومية المرحلية المرفقة لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ والبيانات المرحلية للدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للمدة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن الإدارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية بناء على مراجعتنا.

إن أرقام سنة للمقارنة قد تم تدقيقها ومراجعتها من قبل منقح حسابات آخر ، وكان قد أصدر تقريره بالغير متحفظ عليها بتاريخ ١٨ تموز ٢٠٠٧.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بإجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة للمعلومات المالية المرحلية من قبل منقح الحسابات المستقل للمنشأة". تشمل عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية على إجراء استفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل الى حد كبير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، ولذلك فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدى رأي حولها.

النتيجة

بناء على مراجعتنا لم يصل الى علمنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المرفقة لم يتم اعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤.

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٦ تموز ٢٠٠٨

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية (غير مدققة)

كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	إيضاح
		الموجودات
		موجودات متداولة
١٨٥,٦٢٦	١٣٧,٨٥٩	نقد وما في حكمه
١٠١,٠٠٠	١٤,٧٤٨	مديون
—	٢٥,٩٨٢	بضاعة
٨,٢٦٨	٤٢,٨٠٣	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٢٩٢,٨٩٤	٢٢١,٣٩٢	مجموع الموجودات المتداولة
		موجودات غير متداولة
١,٨٩١,٦٤٩	٩٨٨,٣١٣	مشاريع تحت التنفيذ
٥٨,١٣٨	١,٣٨٢,١٣٨	ممتلكات ومعدات
١,٩٤٩,٧٨٧	٢,٣٧٠,٤٥١	مجموع الموجودات غير المتداولة
٢,٢٤٣,٦٨١	٢,٥٩١,٨٤٣	مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق المساهمين
		مطلوبات متداولة
—	١٢٢,٢٢٢	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
٢٩,٨١٤	٨٢,٩٦٢	دائنون
١٩٠,١٨٢	١٢٧,٧٨٢	شيكات موجهة الدفع
٢٩,٢٦٦	٤٥,٦٢٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٤٩,٢٦٢	٤١٨,٥٩١	مجموع المطلوبات المتداولة
		المطلوبات غير المتداولة
—	٢٧٧,٧٧٨	قرض طويل الأجل
—	٢٧٧,٧٧٨	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		حقوق المساهمين
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٢,٢٢١	٢,٢٢١	إحتياطي إجباري
٢,٢٢١	٢,٢٢١	إحتياطي إختياري
(١٠,٠٢٣)	(١٠٨,٩٦٨)	خسائر مفراكمه
١,٩٩٤,٤١٩	١,٨٩٥,٤٧٤	مجموع حقوق المساهمين
٢,٢٤٣,٦٨١	٢,٥٩١,٨٤٣	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل (غير مدققة)

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

للسنة اشهر المنتهية في	للسنة اشهر المنتهية في	ايضاح	
٣٠ حزيران ٢٠٠٧	٣٠ حزيران ٢٠٠٨		
-	١٤٩,٣٩٧		ايرادات مطعم ديوان زمان
-	(٢٠٣,٩٩٠)	٣	تكلفة إيرادات المطعم
-	(٥٤,٥٩٣)		مجمّل الخسارة
(٤٥,٥٤٩)	(٣٢,٥٤٥)		مصاريف ادارية وعمومية
(٣,٩٧٩)	(١٨,٠٦١)		مصاريف مالية
(٤٩,٥٢٨)	(١٠٥,١٩٩)		صافي الخسارة التشغيلية
٧٩,٠٥٦	٦,٢٥٤		ايرادات فوائد بنكية
٢٩,٥٢٨	(٩٨,٩٤٥)		صافي (خسارة) / ربح الفترة

ربحية السهم:

(خسارة) / ربحية السهم - دينار / سهم

المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

١,٠١٥	(٠,٠٤٩)
٢,١٠٠,١٠٠	٢,١٠٠,١٠٠

أحداث المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين (غير مدققة)
للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

المجموع	(خسائر متراكمة)	احتياطي	احتياطي	رأس المال	إيضاح	
	/ أرباح مدورة	إختياري	إجباري			
١,٩٩٤,٤١٩	(١٠,٠٢٣)	٢,٢٢١	٢,٢٢١	٢,١٠١,٠٠٠	١	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٨
(٩٨,٩٤٥)	(٩٨,٩٤٥)	-	-	-		صافي خسارة الفترة
١,٨٩٥,٤٧٤	(١٠٨,٩٦٨)	٢,٢٢١	٢,٢٢١	٢,١٠١,٠٠٠		الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	٢,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال
٢٩,٥٢٨	٢٩,٥٢٨	-	-	-		صافي ربح للفترة
٢,٠٢٩,٥٢٨	٢٩,٥٢٨	-	-	٢,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية (غير مدققة)

للمدة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

(بالدينار الاردني)

للمدة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧	للمدة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨	
		الأنشطة التشغيلية
٢٩,٥٢٨	(٩٨,٩٤٥)	صافي (خسارة) / ربح الفترة
		تعديلات على صافي خسارة الفترة :
١,٢١٢	١١,٦١٨	استهلاكات
٣,٩٧٩	١٨,٠٦١	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(٢٠٠,٠٠٠)	٨٥,٢٥٢	مدينون
-	(٢٥,٩٨٢)	بضاعة
-	(٣٤,٥٣٥)	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات متبناة أخرى
٥٠٠	٥٣,١٤٨	دائنون
-	(٢٢,٤٠٠)	تسديدات موجلة الدفع
(١٩,٤١٦)	١٦,٣٥٩	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(١٨٤,١٩٧)	٢,٥٧٦	النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٣,٩٧٩)	(١٨,٠٦١)	مصاريف مالية مدفوعة
(١٨٨,١٧٦)	(١٥,٤٨٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
-	(٢٨٨,٧١١)	مشاريع تحت التنفيذ
(٢٠,٧٠٢)	(١٤٣,٥٧١)	التخفيض في الممتلكات والمعدات
(٢٠,٧٠٢)	(٤٣٢,٢٨٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	الممدد إلى رأس المال
-	٤٠٠,٠٠٠	تمويل من القروض
٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	صافي النقد للمستخدم في الأنشطة التمويلية
١,٧٩١,١٢٢	(٤٧,٧٦٧)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
-	١٨٥,٦٢٦	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الثاني
١,٧٩١,١٢٢	١٣٧,٨٥٩	النقد وما في حكمه في ٣٠ حزيران
		بنود غير نقدية :
-	١,١٩٢,٠٤٧	المحول من مشاريع تحت التنفيذ إلى ممتلكات ومعدات

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

ان شركة التحديث للاستثمارات العقارية هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة (' الشركة ') ، مسجلة بتاريخ ٢٢ تشرين الأول ٢٠٠٦ لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤٢٠) ، ولبن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم ، قيمة كل سهم اسمية دينار أردني واحد.

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في الإستثمار في الأراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها . وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية.

لبن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان .

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم اعداد القوائم المالية المرحلية طبقاً للسياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية السنوية ، وفيما يلي ملخص لهذه السياسات :

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 والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسييلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للمدة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

(بالتدينار الاردني)

الممتلكات والمعدات

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

معدل الاستهلاك السنوي	المباني
٢%	الديكورات
١٠% - ١٥%	الأثاث والمفروشات
١٠% - ١٥%	الأجهزة وبرامج الحاسوب
٢٥%	الأجهزة الكهربائية
١٠% - ١٥%	السيارات
١٥%	أدوات ومعدات المطبخ
١٠%	خشب وجكات الطوبار
٢٠%	الخلاطات
١٥%	

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة ، ويتم تحويلها الى البند الخاص بها ضمن الممتلكات والمعدات عندما تصبح جاهزة للاستخدام.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق . يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل.

عقود الإيجار

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

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

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للسنة الشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٣- كلفة إيرادات المطعم

٦٢,٣٦٥	كلفة الطعام والشراب المستخدم
٤٦,١٢٩	رواتب وأجور وملحقاتها
٦,٩١١	استهلاكات
١,٨٢٩	إيجارات
١,٩١٣	سيارات
٢,١٨٠	صيانة وتصلبات
١,٣٢٢	قرطاسية ومطبوعات
٢,١٢٠	رخص وإشتراكات
١,١٢٨	مصاريف الإفتتاح
١٤,٧٩٠	دعاية وإعلان
١٠,٣٣١	كهرباء ومياه ومحروقات
٥,٤٤٢	مواد مستهلكة
١,٤٧٠	أتعاب مهنية وإستشارات
٤٢,٥٠٥	مصاريف التأسيس
٣,٥٠٥	أخرى
<u>٢٠٣,٩٩٠</u>	

٤- القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة تقارب قيمتها الدفترية، وذلك لامتثالها خلال سنة من تاريخ القوائم المالية.

٥- إدارة المخاطر

تشمل المخاطر التي يمكن ان تتعرض لها الشركة على مخاطر أسعار الفائدة، والأئتمان، وتقلبات العملات والتي يتم ادارتها من قبل الشركة كما يلي:

مخاطر أسعار الفائدة :

أن الأدوات المالية في الميزانية العمومية غير خاضعة لمخاطر أسعار الفوائد بإستثناء البنوك الدائنة والقروض والمماثلة لأسعار الفائدة السائدة في السوق.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

(بالدينار الاردني)

مخاطر الائتمان :

تحتفظ الشركة بالأرصدة النقدية لدى مؤسسات مصرفية ذات ملاءة جيدة . كما تقوم الشركة على التأكد من أن عملائها يمتعون بتاريخ ائتماني جيد

٦- للتسويات المتعلقة بالفترة

لقد تم اعداد جميع التسويات التي رأت ادارة الشركة امومتها لكي تظهر القوائم المالية للشركة بعدل مركزها المالي ونتائج اعمالها . ان نتائج الأعمال عن الفترة المرحلية قد لا تمثل مؤشراً دقيقاً عن النتائج الفعلية للسنة كاملة.

٧- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام الفترة السابقة لتتناسب مع العرض للفترة الحالية.