

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الثامن عشر

لمجلس الإدارة والحسابات الختامية للسنة

المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(18)

2024



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الثامن عشر

لمجلس الإدارة والحسابات الختامية للسنة

المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(18)



2024



التقرير السنوي الثامن عشر

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقر الشركة:

عمان - شفا بدران - شارع العرب - مقابل البوابة الرئيسية لجامعة العلوم التطبيقية الخاصة

مجمع هامان التجاري - الطابق الأول

هاتف: ٥٢٣٦٤٠٠ / ٠٦ - فاكس: ٥٢٣٣٥٣١ / ٠٦

ص.ب ٣٥٦٨ عمان ١١٩٥٣ الاردن

www.thdi-inv.com

info@thdi-inv.com



حضرة صاحب الجلالة
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم





حضرة صاحب السمو الملكي
الأمير حسين ابن عبدالله الثاني ولي العهد





2024

المحتويات

رقم الصفحة

١٧	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٣٧-١٨	تقرير مجلس الإدارة
٣٩	البيانات المالية السنوية
٤٥-٤٣	تقرير مدققي الحسابات
٦٦-٤٦	القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٦٧	الإقرارات
٧٩ - ٦٩	تقرير حوكمه الشركات
٨٠	جدول الاعمال



الرؤية

المساهمة في تطوير قطاع العقارات والمشاريع الإسكانية في الأردن من خلال شراء وتطوير الأراضي في مختلف مناطق المملكة وإفرازها وبيعها وإنشاء مشاريع استثمارية وسكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.

الأهداف والإنجازات

البحث عن فرص جديدة في ظل الأوضاع الاقتصادية الصعبة التي تعمل على تحقيق الإيرادات بعد التأكد من جدواها الاقتصادية ، والعمل على إعادة تشغيل مطاعم ديون زمان .
التوجه إلى التنوع في المحفظة المالية للشركة .



أعضاء مجلس الإدارة / الحاليين

الرقم	الاسم	المنصب
١	المهندس عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجه	رئيس مجلس الإدارة
٢	السادة الشركة الدولية للاستثمارات الطبية/يمثلها السيد فادي سعيد برانسي	نائب رئيس مجلس الإدارة / منذ ٢٠٢٤/٥/١٢
٣	السيد عاطف سليمان حسن العقارية	عضو مجلس الإدارة
٤	السيد تامر عاطف سليمان العقارية / منذ تاريخ ٢٠٢٤-٥-١٢	عضو مجلس الإدارة
٥	السادة شركة هامن العقارية / ويمثلها السيد يوسف هشام الصالحي / منذ تاريخ ٢٠٢٤-١٠-١٦	عضو مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة / الذين إنتهت عضويتهم في ٢٠٢٤

الرقم	الاسم	المنصب
١	السيد احمد سليمان حسن العقرباوي / حتى ٢٠٢٤-٤-٢٣	نائب رئيس مجلس الإدارة
٢	ممثلاً عن شركة هامن العقارية السيد عبدالكريم احمد النابلسي/ حتى ٢٠٢٤-١٠-٣	عضو مجلس الإدارة

المدير العام الحالي / هيثم شهير محمد المنير

مدقق الحسابات / عبيدات والصالح محاسبون قانونيون

المستشار القانوني / زهاء فرحان المجالي



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة رئيس مجلس الإدارة

- عطوفة مندوب دائرة مراقبة الشركات الفاضل .
- حضرات السادة المساهمين الكرام والحضور الافاضل .
- السلام عليكم ورحمة من الله تعالى وبركاته .

أود أن اتقدم اليكم بالاصالة عن نفسي وبالنيابة عن السادة اعضاء مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية الكرام بوافر الشكر والامتنان على تلييتكم الدعوه لاطلاكم على التقرير السنوي (الثامن عشر) المتضمن البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وإنجازات وخطط و إستراتيجيات الشركة المستقبلية .

حضرات السادة الكرام .

نحن ملتزمون بالتقدم المستمر في الشركة وإننا نفخر دائما بكل ما حققناه من إنجازات ونجاحات ونسعى إلى مواصلة مسيرة التقدم والنمو واضعين المستقبل نصب أعيننا ومستندين إلى مجموعة من الركائز المبنية على الأسس السليمة للعمل ، وسر ذلك النجاح هو الثبات على الهدف .

لقد امتلكننا ولله الحمد الكفاءة والامتياز من خلال خطوات ثابتة مستمرة من العمل الدؤوب الجاد في مسيرتنا ونسعى دائما لتكوين شراكات وعلاقات استراتيجية مع مساهميننا وممثليهم وعملائنا حيث كانت وستظل ثقتكم هي القوة التي تقودنا لتحقيق المزيد من النجاحات ، مشيدا بالجهود والعطاء الذي يقدموه الزملاء اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية والمالية واللجان العاملة متمنيا للجميع دوام التوفيق والنجاح داعيا الله العلي القدير ان يوفقنا جميعا على حمل المسؤولية واداء الامانة وخدمة الوطن وان يحفظ هذا البلد في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم حفظه الله ورعاه .

والسلام عليكم ورجمة من الله تعالى وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

المهندس عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجة



تقرير مجلس الإدارة

أولاً : أ . أنشطة الشركة الرئيسية .

توظف الشركة جزء من رأسمالها في بناء المشاريع الاسكانية وجزء في شراء وتطوير الأراضي وجزء في الاستثمارات السياحية كالمطاعم والفنادق.

ب. مكان الشركة الجغرافي وعدد الموظفين فيها

- تقع شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة في الأردن عمان - شفا بدران - شارع العرب - مقابل البوابة الرئيسية لجامعة العلوم التطبيقية الخاصة مجمع هامان التجاري - الطابق الأول .
- عدد موظفي الشركة ٦ موظفين .
- لا يوجد للشركة فروع داخل المملكة أو خارجها .

ج . حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة

اجمالي حجم الاستثمار للشركة يبلغ (١,٥٩٣,٠٧٥) دينار أردني .

ثانياً : الشركات التابعة للشركة.

لا يوجد أي شركات تابعة للشركة.



2024

ثالثاً : أ . أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم .

السيرة الذاتية

الإسم : المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة
الجنسية : أردنية
سنة الميلاد : ١٩٩٤
الشهادات العلمية : بكالوريوس هندسة مدنية / جامعة العلوم التطبيقية

الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة للشركة العقارية الأردنية منذ ٢٠٢٢/٠٣/٢٤ .
- عضو مجلس إدارة شركة الأولى للتمويل ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم اعتباراً من تاريخ ٢٠١٨/٠٤/٢٦ .
- عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم ممثلاً عن شركة الأولى للتمويل - اعتباراً من تاريخ ٢٠١٩/٠٤/٢٩ .
- عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعات الألمنيوم ممثلاً عن الشركة العقارية الاردنية للتنمية منذ ٢٠٢٣/٠٤/١٣ .
- نائب رئيس هيئة مديرين ومدير عام الشركة الدولية للاستثمارات الطبية / اعتباراً من تاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥ .
- نائب رئيس هيئة مديرين شركة هاماان العقارية من ٢٠٢٢/١٢/١٣ .
- مدير عام شركة هاماان للوساطة وتطوير المشاريع .
- مدير عام شركة هاماان الصناعية

السيرة الذاتية

الإسم : عاطف سليمان حسن العقارية
الجنسية : أردنية
سنة الميلاد : ١٩٥٩
الشهادات العلمية : بكالوريوس هندسة كيمائية كلية البولتكنيك / سنة التخرج / ١٩٨٠

الخبرات العملية :

- رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة ١١ عام .
- رئيس هيئة المديرين لشركة السنايل للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ ١١ عام.
- مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق راما) لمدة ٢٤ عام.
- مالك مؤسسة رمادا للانتاج الفني لمدة ١٣ عام .
- مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ ٢٨ عام.



السيرة الذاتية

الإسم : فادي سعيد لبيب برانسي
 الجنسية : فلسطينية
 سنة الميلاد : ١٩٨١
 الشهادات العلمية : بكالوريوس هندسة الإلكترونيات والاتصالات / جامعة عمان الأهلية

الخبرات العملية :

- الرئيس التنفيذي لشركة BCI Mobile منذ عام ٢٠١٨ .
- مدير عمليات في الشركة، ومدير عام في BCI Mobile التجارية منذ عام ٢٠٠٦.
- عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعات الألمنيوم منذ ٢٠٢٣/٠٤/١٣ .
- عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الاردنية للتنمية منذ ٢٠٢٤/٦/٢٧.

السيرة الذاتية

الإسم : تامر عاطف سليمان العقاربة
 الجنسية : الأردنية
 سنة الميلاد : ١٩٨٦
 الشهادات العلمية : ماجستير ادارة اعمال -جامعه عمان العربية سنة التخرج / ٢٠١٢

الخبرات العملية :

- مدير العمليات في فندق راما-عمان لمدة ٦ سنوات.
- مدير عام مطعم ديوان زمان لمدة سنتين .
- مسؤول قسم الطعام والشراب فندق جراند ايست البحر الميت لمدة سنة .



السيرة الذاتية

الإسم : يوسف هشام يوسف الصالحي

الجنسية : الأردنية

سنة الميلاد : ١٩٩٤

الشهادات العلمية : البكالوريوس هندسة مدنية - جامعة كوفنتري ٢٠١٧

الخبرات العملية :

- • مستشار في شركة ارنست اند يونغ (EY) الامارات



ب . أسماء أعضاء مجلس الادارة الذين إنتهت عضويتهم سنة ٢٠٢٤.

السيرة الذاتية

الإسم : أحمد سليمان حسن العقرباوي
الجنسية : أردنية
سنة الميلاد : ١٩٧٠
الشهادات العلمية : دبلوم ادارة أعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / ١٩٩٢

الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ عام ٢٠٠٧ .
- مدير إداري وتنفيذي فندق راما لمدة ١٦ عام .
- مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة ٦ اعوام .

السيرة الذاتية

الإسم : عبدالكريم أحمد عبدالكريم النابلسي
الجنسية : أردنية
سنة الميلاد : ١٩٩٣
الشهادات العلمية : البكالوريوس في المحاسبة الدولية من الجامعة الالمانية الاردنية سنة التخرج / ٢٠١٥ .

الخبرات العملية :

- مديرا اقليميا لدى شركة (ET Solutions AG) الالمانية /الاردن.
- رئيس مجلس إدارة شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري منذ ٢٦/٠٧/٢٠٢٠ .



2024

ج . أسماء ورتب أشخاص الإدارة التنفيذية العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم.

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	المؤهلات العلمية
هيثم شهير محمد المنير	المدير العام	٢٠٢٣/١٢/٠٧	١٩٨١/٠٧/٠٨	بكالوريوس محاسبة - الجامعة الأردنية ٢٠٠٥
سامر مصطفى سليم قلالوة	المدير المالي	٢٠٢٣/٠٩/٠٣	١٩٩٢/١١/١٠	بكالوريوس محاسبة جامعة عمان العربية - ٢٠١٤



الاسم	الخبرات العملية
هينم شهير محمد المنير	<ul style="list-style-type: none"> - مدقق حسابات رئيسي- شركة العباسي وشركاه ٢٠٢٠-٢٠٠٥ . - عضو مجلس إدارة الشركة الثانية العقارية اعتباراً من تاريخ ٢٠٢١ . - أمين سر هيئة المديرين للشركة الدولية للاستثمارات الطبية اعتباراً من تاريخ ٢٠٢١/٤/١ . - أمين سر هيئة المديرين لشركة المصانع العربية الدولية إعتباراً من ٢٠٢٢/٠٦/٠١ . - مدير مالي الشركة العقارية الأردنية للتنمية إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٤/٠١ . - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٣/١٢/٠٧ .
سامر مصطفى سليم قلالوة	<ul style="list-style-type: none"> - مدقق حسابات - شركة العباسي وشركاه ٢٠٢٢-٢٠١٥ - مدقق حسابات - منهجية لتدقيق الحسابات وتطوير الموارد البشرية ٢٠٢٣-٢٠٢٢ . - مدير مالي - شركة التحديث للاستثمارات العقارية ابتداءً من ٢٠٢٣/٠٩/٠٣ . - مدقق داخلي في الشركة العقارية الاردنية منذ ٢٠٢٤/٢/١ - عضو مجلس ادارة الشركة الثانية العقارية منذ ٢٠٢٤/١٠/١٥



2024

رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم الذين يمتلكون ٥% او اكثر من رأسمال الشركة .

الرقم	الاسم	عدد الأسهم ٢٠٢٤	النسبة المئوية	عدد الأسهم ٢٠٢٣	النسبة المئوية
١	هيثم عبدالله عبدالحليم ابو خديجه	٢٥٠,٠٠٢	% ١٠,٨٧	٢٨١,٤٧٧	% ١٢,٢٤
٢	شركة هامان العقارية	٢٤٠,٠٠٠	% ١٠,٤٣	١٩٩,٩٩٠	% ٨,٧٠
٣	الشركة العقارية الاردنية للتنمية	٢٣٠,٠٠٠	% ١٠	١٩٨,٥٩٧	% ٨,٦٣
٤	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية	٢٣٠,٠٠٠	% ١٠	١٩٤,٩٥٠	% ٨,٤٨
٥	عاطف سليمان حسن العقارية	١٨٧,٣٢٩	% ٨,١٤	٤٩٣,٦٩٤	% ٢١,٤٧

خامسا: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها .

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

سادسا: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين .

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

سابعا: الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها .

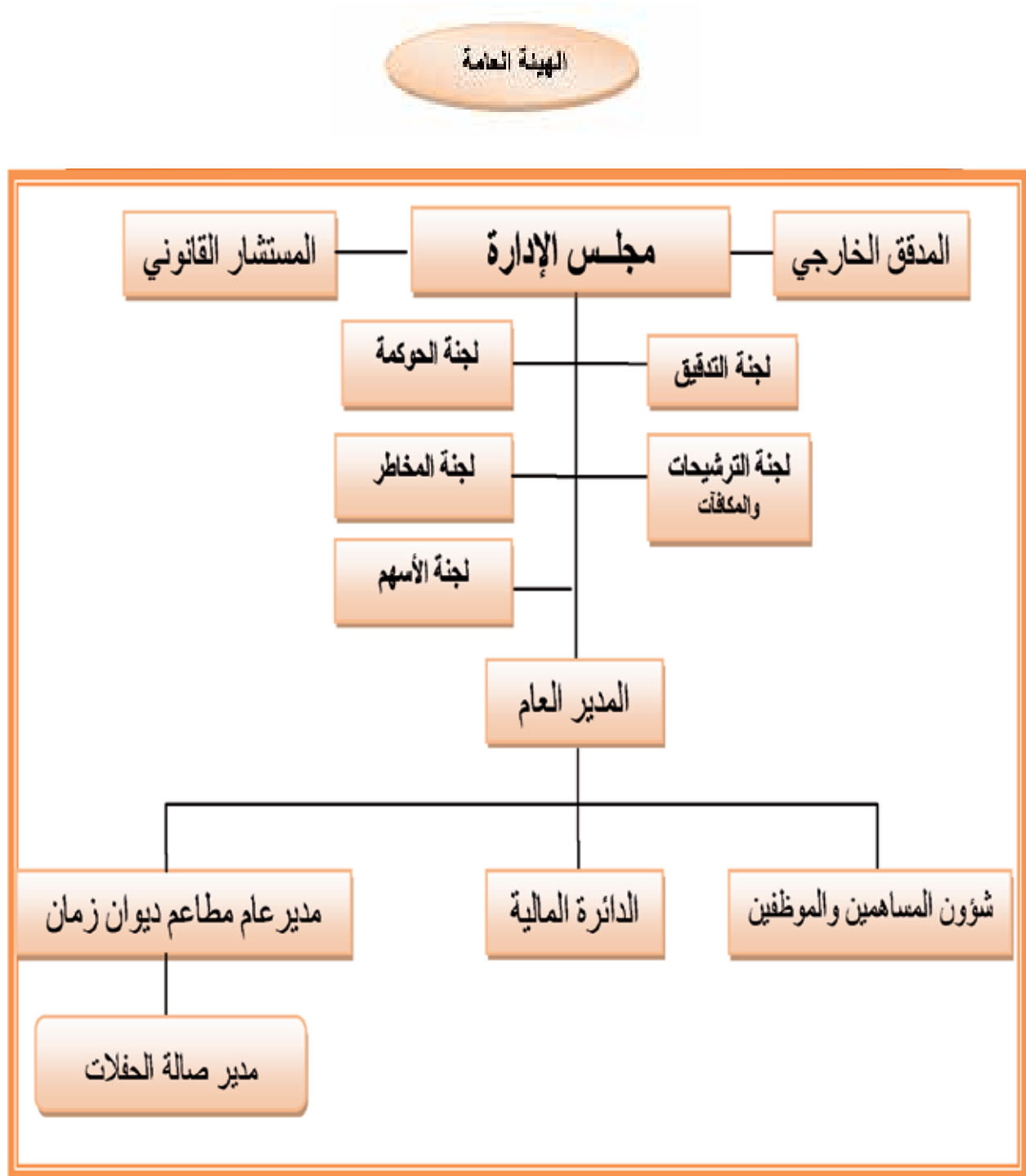
لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها. لا يوجد للشركة أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها .

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 تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .



تاسعا: أ . الهيكل التنظيمي للشركة





ب . بيان بعدد الموظفين بالشركة :

٣	بكالوريوس
٣	اعدادي
٦	اجمالي عدد الموظفين

ج . برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

لا يوجد أية برامج تأهيل أو تدريب قامت بها الشركة لموظفيها خلال السنة المالية.

عاشرا: المخاطر التي تتعرض لها الشركة .

لا يوجد مخاطر تعرضت 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 .

بلغ اجمالي مبيعات مطاعم ديوان زمان (طعام وشراب) خلال الفترة من ٢٠٢٤/٠١/٠١ و لغاية ٢٠٢٤/١٢/٣١ (١٤١,٥٢٢) مائة و واحد و اربعون الف و خمسمائة و اثنان و عشرون دينار .

بلغ صافي خسارة الشركة (١٢,٧٩٥ دينار) اثنى عشر الف و سبعمائة و خمسة وتسعون دينار وهو يمثل ما يقارب ٠,٥٥ % 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.



2024

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

البيان	السنة المالية ٢٠٢٠	السنة المالية ٢٠٢١
الأرباح/(الخسائر) المحققة	دينار (٢٦٢٥٣)	دينار (١٠٩٥٣٣)
صافي حقوق المساهمين	دينار ٢٢٧٧٢٣٠	دينار ٢١٦٧٦٩٧
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ هو ٠,٨٠ دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ هو ٢,٦٦ دينار
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد

البيان	السنة المالية ٢٠٢٢	السنة المالية ٢٠٢٣
الأرباح/(الخسائر) المحققة	دينار (٣٢٩٧١)	دينار (٣٩٩٧٣٨)
صافي حقوق المساهمين	دينار ٢١٣٤٧٢٦	دينار ١٧٣٤٨٢٦
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ هو ١,٠٦ دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢٣/١٢/٣١ هو ١,٦٨ دينار
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد

2024



البيان	السنة المالية ٢٠٢٤	
الارباح/(الخسائر) المحققة	(١٢,٧٩٥) دينار	
صافي حقوق المساهمين	١,٧٣٠,١٧٧ دينار	
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ هو ٠,٧٣ دينار	
الارباح الموزعة	لا يوجد	



2024

رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة .

الرقم	النسب المالية	النسب لعام ٢٠٢٤	النسب لعام ٢٠٢٣
١.	نسبة التداول	٣٣٧٪	١٦٧٪
٢.	معدل العائد على الاصول	-٠,٧١٪	-٢٠,٥٩٪
٣.	معدل العائد على حقوق الملكية	-٠,٧٤٪	-٢٣,٠٤٪
٤.	معدل العائد على الأسهم	-٠,٠٠٦	-٠,١٧٤
٥.	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	٣,٢٣٪	١٠,٦٢٪
٦.	القيمة الدفترية للسهم	٠,٧٥٢	٠,٧٥٤
٧.	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	٧,٩٢٪	٨,٠٢٪

خامس عشر : الخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠٢٤ .

متابعة تطوير مطاعم ديوان زمان لتحقيق المزيد من الايرادات و الإستثمار في أسهم الشركات التي تحقق وتوزع أرباح .

سادس عشر : أتعاب التدقيق .

مدققو حسابات الشركة هم السادة عبيدات والصالح محاسبون قانونيون وقد بلغت أتعابهم لعام ٢٠٢٤ مبلغ وقدره ١٥٠٠ دينار مضاف إليها ١٦٪ ضريبه المبيعات.

سابع عشر: أ. عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة .

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم في ٢٠٢٤	عدد الأسهم في ٢٠٢٣
1	المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابوخذيجة	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠
2	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردنية	٢٣٠٠٠٠	١٩٤٩٥٠
	السيد فادي سعيد لبيب برانسي		فلسطينية	لاتوجد	لا توجد
3	عاطف سليمان حسن العقارية	عضو مجلس إدارة	أردنية	١٨٧٣٢٩	٤٩٣٦٩٤
4	تامر عاطف سليمان العقارية	عضو مجلس إدارة	أردنية	١٠٠٠٠	لاتوجد
5	شركة هامان العقارية	عضو مجلس الإدارة	أردنية	٢٤٠٠٠٠	١٩٩٩٩٠
	السيد يوسف هشام يوسف الصالحي		أردنية	لاتوجد	لاتوجد

لا يوجد أي شركات مسيطر عليها من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.



2024

ب . عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة الذين إنتهت عضويتهم خلال السنة .

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم في ٢٠٢٤	عدد الأسهم في ٢٠٢٣
١	احمد سليمان حسن العقرباوي	عضو مجلس الإدارة لغاية ٢٠٢٤/٠٤/٢٣	أردنية	لاتوجد	١١٥٠٠
٢	عبدالكريم احمد النابلسي	عضو مجلس الإدارة لغاية ٢٠٢٤/١٠/٠٣	أردنية	٨١	٨١

ج . عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا التنفيذية .

الرقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام ٢٠٢٤	عدد الاسهم لعام ٢٠٢٣	الجنسية
١	هيثم شهير محمد المنير	المدير العام إعتباراً من ٢٠٢٣/١٢/٠٧	---	---	الأردنية
٢	سامر مصطفى سليم قلالوة	المدير المالي إعتباراً من ٢٠٢٣/٠٩/٠٣	---	---	فلسطينية

د . عدد الأوراق المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

الرقم	الاسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في	
				٢٠٢٣	٢٠٢٤
هيثم شهير محمد المنير (المدير العام)					
١	السيدة ميساء احمد هاشم الحلو	زوجة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية
٢	السيد محمد هيثم شهير المنير	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية
٣	الفاضلة ايه هيثم شهير المنير	ابنة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية
٤	الفاضلة سلمى هيثم شهير المنير	ابنة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية

الرقم	الاسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في	
				٢٠٢٣	٢٠٢٤
سامر مصطفى سليم قلالوة (المدير المالي)					
١	السيدة إسراء صايل نمر قلالوة	زوجة	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية
٢	السيد نديم سامر مصطفى قلالوة	ابن	أردنية	لا توجد ملكية	لا توجد ملكية



الرقم	الاسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في	
				٢٠٢٣	٢٠٢٤
عاطف سليمان حسن العقارية (عضو مجلس الإدارة)					
١	السيدة ميسون سليمان محمد عربيات	زوجة	أردنية	٣٩٦	٣٦٤٤

الرقم	الاسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في	
				٢٠٢٣	٢٠٢٤
أحمد سليمان حسن العقرباوي (نائب رئيس مجلس الإدارة) حتى تاريخ ٢٠٢٤/٤/٢٣					
١	السيدة لينا وهبي عبدالرحمن زعتر	زوجة	أردنية	---	١٨٢٦

ثامن عشر: أ . كشف بالمكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٤

اسم العضو	المنصب	الرواتب السنوية	بدل التنقلات	المكافآت السنوية	إجمالي المزايا
المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	---	---	---	---
فادي سعيد لبيب برانسي	نائب رئيس مجلس الإدارة	---	---	---	---
عاطف سليمان حسن العقارية	عضو مجلس الإدارة	---	---	---	---
تامر عاطف سليمان العقارية	عضو مجلس الإدارة	---	---	---	---
يوسف هشام يوسف الصالحي	عضو مجلس الإدارة	---	---	---	---

ب . المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة الذين انتهت عضويتهم.

اسم العضو	المنصب	الرواتب السنوية	بدل التنقلات	المكافآت السنوية	إجمالي المزايا
احمد سليمان حسن العقرباوي	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٢٣	---	---	---	---
عبد الكريم احمد النابلسي	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٢٤/١٠/٠٣	---	---	---	---



ج . كشف بالمكافآت والمزايا التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية .

اسم العضو	المنصب	أتعاب سنوية	الرواتب السنوية	بدل التنقلات	المكافآت السنوية	إجمالي المزايا
السيد هيثم شهير محمد المنير	المدير العام إعتباراً من ٢٠٢٣/١٢/٠٧	٦٠٠٠	---	---	---	٦٠٠٠
السيد سامر مصطفى سليم قلالوة	المدير المالي إعتباراً من ٢٠٢٣/٠٩/٠٣	١٢٠٠	---	---	---	١٢٠٠



تاسع عشر : التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة .

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

عشرون : العقود والمشاريع والارتباطات .

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

الحادي والعشرين : مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي المالية .

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال عام ٢٠٢٤ المالية .

تم عقد ٨ اجتماعات مجلس ادارة خلال عام ٢٠٢٤ .



2024

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(المساهمة العامة المحدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية

وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية

كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٤



2024

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية

وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

فهرس المحتويات

صفحة	
٤٥-٤٣	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤٦	قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٤٧	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٤٨	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٤٩	قائمة التدفقات النقدية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٦٦ - ٥٠	إيضاحات حول القوائم المالية



Obeidat & Alsaleh
Certified Public Accountants



عبيدات والصالح
محاسبون قانونيون

تقرير مدقق الحسابات المستقل
الى السادة الهيئة العامة المحترمين
شركة التحديث للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

تقرير حول تدقيق القوائم المالية
نطاق التدقيق

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية للشركة والتي تشمل ما يلي :

- قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2024
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية بذلك التاريخ
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية بذلك التاريخ .
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ
- ايضاحات حول القوائم المالية والتي تشمل السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات توضيحية اخرى.

الرأي

في رأينا ، ان القوائم المالية تظهر بصورة عادلة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة التحديث للاستثمارات العقارية ، مساهمة عامة محدودة كما في 31 كانون الاول 2024 وادائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بعملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية . ان مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مبنية في فقرة مسؤوليات المدقق فيما يخص تدقيق القوائم المالية من هذا التقرير .

نعتقد بان أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر اساساً لرأينا.

أمر آخر

تم اعتماد الارصدة الافتتاحية كما في 31 كانون الاول 2023 من مدقق حسابات اخر والذي اصدر تقريراً غير متحفظ بتاريخ 1 شباط 2024.

الاستقلالية

إننا مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين (والتي تشمل معايير الاستقلالية الدولية) الصادرة عن مجلس معايير السلوك الاخلاقي الدولي للمحاسبين ، وقد استوفينا مسؤولياتنا الاخلاقية الاخرى وفقاً لتلك القواعد.

أمر التدقيق الأساسية

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

المدينون	المدينون
ان اجراءات التدقيق شملت اجراءات الرقابة المستخدمة من قبل الشركة على عملية تحصيل الذمم المدينة، والتحقق من ارصدة عينة من ذمم العملاء من خلال استلام التأييدات المباشرة، وتم دراسة كفاية مخصص التدني المرصود مقابل الذمم المدينة وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر الذمم الاجلة، لقد قيمنا ايضاً كفاية افصاحات الشركة حول التقديرات المهمة في الوصول لمخصص التدني المسجل.	وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، فإن على الشركة مراجعة عملية احتساب مخصص تدني المدينون، تقوم الادارة بتقدير الانخفاض في قيمة الذمم المدينة من خلال استخدام الافتراضات والتقدير، ونظراً لأهميتها فبها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة ، ولقد تم الاعتراف بمخصص تدني مدينون.

تابع - تقرير مدقق الحسابات المستقل لشركة التحديث للاستثمارات العقارية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2024

معلومات أخرى

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

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

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي والذي تعتبره الإدارة ضرورياً لغرض إعداد وعرض قوائم المالية، خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار، والافصاح عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أسس الاستمرارية المحاسبي، باستثناء إذا كانت هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اجراءات إعداد التقارير المالية.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول القوائم المالية.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستتمكننا بشكل دائم من اكتشاف الأخطاء الجوهرية، إن وجدت.

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث إن الاحتيال قد يشمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز أنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات ذات العلاقة المعدة من الإدارة.



Obeidat & Alsaleh
Certified Public Accountants



عبيدات و الصالح
محاسبون قانونيون

تابع - تقرير مدقق الحسابات المستقل لشركة التحديث للاستثمارات العقارية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2024

• الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي ، بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها ، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم ثيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار . إذا استنتجنا عدم وجود ثيقن جوهري ، فإنه يتطلب منا ان نلفت الإنتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية ، و إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم ، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا . ان إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق . ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الإستمرار .

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

• لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة في الشركة بخصوص نطاق وثوقيت التدقيق وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا .

• لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية ، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.

• تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة . حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لوجود آثار سلبية متوقعة ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات .

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية ، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع القوائم المالية المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

شركة عبيدات و الصالح



نبيل محمد عبيدات
إجازة رقم 877

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
10 شباط 2025



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

2023	2024	ايضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		الموجودات المتداولة
5,493	9,506		النقد في الصندوق ولدى البنوك
169,526	143,913	5	الذمم المدينة - بالصافي
148,236	38,660	6	ذمم من أطراف ذات علاقة - بالصافي
-	-	7	اوراق قبض - بالصافي
22,067	2,844	8	الحسابات المدينة المتنوعة
345,322	194,923		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
88,009	103,963	9	موجودات مالية محددة من خلال قائمة الدخل الشامل
3,652	3,652	10	استثمارات في اراضي
1,504,003	1,485,460	11	الممتلكات والمعدات - بالصافي
1,595,664	1,593,075		مجموع الموجودات غير المتداولة
1,940,986	1,787,998		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
190,632	47,650	12	الحسابات الدائنة المتنوعة
15,528	7,641		الذمم الدائنة
-	2,530	6	ذمم لأطراف ذات علاقة
206,160	57,821		مجموع المطلوبات المتداولة
			حقوق الملكية
2,300,000	2,300,000	13	رأس المال
127,614	127,614	13	الاحتياطي الاجباري
6,302	6,302	13	الاحتياطي الاختياري
(162)	5,481	13	احتياطي القيمة العادلة
(698,928)	(709,220)		(الخسائر المتراكمة)
1,734,826	1,730,177		صافي حقوق الملكية
1,940,986	1,787,998		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (24) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .



2024

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

2023	2024	ايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
443,609	141,522		الاييرادات
(496,612)	(122,480)	15	تكلفة الايرادات
(53,003)	19,042		الربح التشغيلي (الخسارة) التشغيلية
(99,596)	(66,864)	16	المصاريف الادارية والعمومية
(118,747)	(35,000)	6	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(128,907)	-		مخصص قضايا
-	44,972		المردود من مخصص القضايا
-	16,650		المردود من مخصص التزامات متوقعة
-	4,596	7	المردود من مخصص اوراق القبض
(5,348)	-		مخصص تدني اراضي
-	2,550		ارباح موزعة
5,863	1,259		ايرادات اخرى
(399,738)	(12,795)		(خسارة) السنة
			يضاف : بنود الدخل الشامل :
(162)	5,643		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
-	2,503		ارباح بيع موجودات مالية
(399,900)	(4,649)		مجموع (الخسارة) الشاملة
(0.174)	(0.006)	7	حصة السهم الأساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (24) تشكل جزءاً من هذه القائمة و تقرأ معها



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

البيان	احتياطي القيمة					
	رأس المال	الاحتياطي الاجباري	دينار اردني	دينار اردني	احتياطي اختياري	مجموع (الخسائر) المتراكمة
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2024						
الرصيد في 1 كانون الثاني 2024	2,300,000	127,614	6,302	(162)	(698,928)	1,734,826
(خسارة) السنة	-	-	-	-	(12,795)	(12,795)
احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	-	-	-	-	-	5,643
أرباح بيع موجودات مالية	-	-	-	-	-	2,503
مجموع (الخسارة) الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	(4,649)
الرصيد في 31 كانون الاول 2024	2,300,000	127,614	6,302	5,643	(709,220)	1,730,177
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023						
الرصيد في 1 كانون الثاني 2023	2,300,000	127,614	6,302	-	(299,190)	2,134,726
(خسارة) السنة	-	-	-	-	(399,738)	(399,738)
احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	-	-	-	(162)	-	(162)
مجموع (الخسارة) الشاملة للسنة	-	-	-	(162)	(399,738)	(399,900)
الرصيد في 31 كانون الاول 2023	2,300,000	127,614	6,302	(162)	(698,928)	1,734,826

* وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية فإنه يحظر التصرف برصيد احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية و رصيد الارباح غير المتحققة بالتوزيع على مساهمي الشركة او الرسالة او اطفاء خسائر او اي وجه من اوجه التصرف الاخرى .

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (24) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .



2024

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

2023	2024	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
			<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>
(399,738)	(12,795)		(خسارة) السنة
109,155	18,543	11	الاستهلاكات
5,348	-		مخصص تدني اراضي
-	2,503		ارباح بيع موجودات مالية
(285,235)	8,251		الربح (الخسارة) التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			<u>(الزيادة) - النقص في الموجودات المتداولة</u>
49,613	25,613		الذمم المدينة
202,418	109,576		ذمم من أطراف ذات علاقة
(8,424)	19,223		الحسابات المدينة المتنوعة
12,158	-		مخزون
5,000	-		اوراق قبض
			<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>
703	(7,887)		الذمم الدائنة
124,274	(142,982)		الحسابات الدائنة المتنوعة
100,507	11,794		صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية
			<u>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</u>
(19,501)	-	5	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(88,171)	(10,311)		المدفوع لشراء موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
(107,672)	(10,311)		صافي النقد (المستخدم في) الانشطة الاستثمارية
			<u>التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية</u>
-	2,530		ذمم لأطراف ذات علاقة
-	2,530		صافي النقد الناتج عن الانشطة التمويلية
(7,165)	4,013		صافي الزيادة (النقص) في رصيد النقد
12,658	5,493		النقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة
5,493	9,506		النقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (24) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .



2024

ايضاحات حول القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

1- تأسيس الشركة وغاياتها

تأسست شركة التحديث للاستثمارات العقارية كشركة أردنية مساهمة عامة محدودة (" الشركة ")، مسجلة بتاريخ 22 تشرين الأول 2006 لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (420)، برأسمال مصرح 2,300,000 دينار أردني ومكتتب به ومدفوع بقيمة 2,300,000 دينار مقسم الى 2,300,000 سهم ، قيمة كل سهم اسمية دينار أردني واحد ، 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

تم اقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الادارة في جلسته المنعقدة 10 شباط 2025 وتتطلب هذه القوائم موافقة الهيئة العامة للمساهمين .

2- أسس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية .
تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات و المطلوبات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة ان الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

3- استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والافصاح عن الالتزامات المحتملة ، كما ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الابرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية واولقاتها . ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .
ان ادارة الشركة تعتقد ان تقديرات القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :
يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية.
يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقاً للأنظمة والقوانين .
تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل الشامل.
يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية متعددة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.
تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل للسنة .



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

4- السياسات المحاسبية الجوهرية

التغيرات في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية المنفصلة للسنة تتفق مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023 :

المعايير الجديدة و التعديلات و التفسيرات الصادرة :

تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2024 .

- * تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض القوائم المالية - تصنيف المطلوبات متداولة او غير متداولة .
- * تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض القوائم المالية - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات .
- * تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 - قائمة التدفقات النقدية والمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية الدولية 7 الأدوات المالية .
- * تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 - عقود الايجار - التزامات الايجار في البيع واعدة الاستئجار .
- * المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية إس 1 - المتطلبات العامة للافصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة.
- * المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية إس 1 - الافصاحات المتعلقة بالمناخ.
- * الموجودات الضريبية المؤجلة و الالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12.
- * بيع أو المساهمة في الاصول بين مستثمر و شركته التابعة او مشروع مشترك - تعديلات على المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية الدولي رقم 10 و معيار المحاسبة الدولي رقم 28 , ولم يحدد تاريخ السريان بعد , يسمح بالتطبيق المبكر

برأي الادارة فانه لم يكن للمعايير و التعديلات و التفسيرات الجديدة تأثير مادي على الشركة خلال السنة الحالية او المستقبلية و على المعاملات المستقبلية المتوقعة .

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بصافي القيمة التحصيلية بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية شطب الذمم في حال عدم امكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها الى الايرادات .

تدني الموجودات المالية

تعترف الشركة بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة لجميع ادوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد و جميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصصة عند تقدير سعر الفائدة الاصيلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع ضمانات محتفظ بها او تحسينات ائتمانية أخرى تعد جزءاً من الشروط التعاقدية (ان وجدت). تقوم ادارة الشركة باحتساب المخصص استناداً الى خبرتها التاريخية في خسارة الائتمان وفقاً للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين و البيئة الاقتصادية.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٤

الاستثمارات العقارية

الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه إما لكسب إيرادات إيجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما و لكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات الشركة الاعتيادية، و لا يستخدم في الانتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم اظهار الاستثمارات العقارية بشكل أولي بالتكلفة، و يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة ضمن إيضاحات القوائم المالية و التي يتم تقديرها سنوياً من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الاسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط. يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية كموجودات فقط اذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بها الى الشركة و يمكن قياس تكلفة الاستثمارات العقارية بموثوقية و يتم تسجيلها مبدئياً بتكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الاستثمارات العقارية بحسب نموذج التكلفة مطروحاً منه التكاليف المقدرة لاتمام عملية البيع .

ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية باستثناء (الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها باستخدام طريقة القسط الثابت

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل هي موجودات مالية غير مشتقة ، الغرض من امتلاكها هو الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع وليس المتاجرة او الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق .

يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل .

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي يتوفر لها اسعار سوقية في اسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل خسائر التدني المتراكمة في قيمتها العادلة .

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي لا يتوفر لها اسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل .

يتم تسجيل الارباح والخسائر الناتجة عن فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الدين التي تحمل مربحة ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر، في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الملكية في بند احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية .

الممتلكات والمعدات والاستهلاكات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ، ويتم استهلاكها باستثناء (الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها باستخدام طريقة القسط الثابت ونسب مئوية كما يلي :

المباني	2	السيارات	15
الاجهزة الكهربائية	15	نظام اطفاء	15
الأثاث و المفروشات و الديكورات	15	اجهزة وبرامج كمبيوتر	25

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فانه يتم تخفيض قيمتها الى قيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الشامل .



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام وفي حال اختلاف العمر الانتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الانتاجي المتبقي بعد اعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها اعادة التقدير .

تظهر الارباح او الخسائر الناتجة عن استبعاد او حذف اي من الممتلكات والمعدات ، والتي تمثل الفرق بين المبلغ المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاصل في قائمة الدخل الشامل .
يتم استبعاد الممتلكات والمعدات عند التخلص منها او عندما لا يعود اي منافع مستقبلية متوقعة من استخدامها او من التخلص منها .

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع عند استلام البضائع من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم .

مخصص ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على اساس الارباح الخاضعة للضريبة ووفقاً للقانون رقم 38 لسنة 2018، وتختلف الارباح الخاضعة للضريبة عن الارباح المعلنة في قائمة الدخل لان الارباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة او مصاريف غير قابلة للتنزيل في السنة المالية وانما في سنوات لاحقة او الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً او بنود ليست خاضعة او مقبولة للتنزيل لاجراض ضريبية.
تحتسب الضرائب بموجب النسب الضرائبية المقررة بموجب القوانين والانظمة والتعليمات .

تحقق الإيرادات

تتحقق إيرادات الخدمات عند تأدية الخدمة وإصدار الفاتورة ، ويتم تحقق إيرادات التأجير وفقاً للأساس الزمني بحيث يعكس لفترة عقد التأجير للموقع .

يتم تحقيق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثقة.

التقاص

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

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات في تاريخ الموقف المالي ناشئة عن أحداث سابقة وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

تمثل المبالغ المعترف بها كمخصصات افضل تقدير للمبالغ المطلوبة لتسوية الالتزام كما في تاريخ القوائم المالية مع الاخذ بعين الاعتبار المخاطر وعدم التيقن المرتبط بالالتزام ، عندما يتم تحديد قيمة المخصص على اساس التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي فان قيمته الدفترية تمثل القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية .

عندما يكون من المتوقع ان يتم استرداد بعض او كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة من اطراف اخرى لتسوية المخصص ، يتم الاعتراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات اذا كان استلام التعويضات فعلياً مؤكداً ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

القيمة العادلة

ان اسعار الاغلاق (شراء موجودات / بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية في اسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للادوات والمشتقات المالية التي لها اسعار سوقية .
في حال عدم توفر اسعار معلنة او عدم وجود تداول نشط لبعض الادوات والمشتقات المالية او عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها :
- مقارنة بالقيمة السوقية الحالية لاداة مالية مشابهة لها الى حد كبير .
- تحليل التدفقات النقدية المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في اداة مالية مشابهة لها .
- مقارنة بالقيمة السوقية الحالية لاداة مالية مشابهة لها الى حد كبير .
- نماذج تسعير الخيارات.
- تقييم الموجودات و المطلوبات المالية طويلة الاجل و التي لا تستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية و بموجب سعر الفائدة الفعالة، و يتم اطفاء الخصم / العلاوة ضمن ايرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل للسنة.
تهدف طرق التقييم الى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية واية مخاطر او منافع متوقعة عند تقدير قيمة الادوات المالية ، وفي حال وجود ادوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم اظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها .

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية) .

أرباح الأسهم الموزعة

يتم الاعتراف بأرباح الاسهم الموزعة عند الاعلان عنها من قبل الشركات المستثمر بها .



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

5- الذمم المدينة

أ يتألف هذا البند مما يلي :

2023	2024
دينار أردني	
258,454	223,688
(88,928)	(79,775)
169,526	143,913

الذمم المدينة *

ينزل : خسائر ائتمانية متوقعة (إيضاح 5 ب)

المجموع

* تتضمن الذمم المدينة ذمة بقيمة 198,095 دينار أردني تعود للسيد / مالك الزبون نتيجة بيع ارض له وان هذه الذمة بضمان رهن الارض من الدرجة الاولى لصالح الشركة .

ب. تتلخص الحركة التي تمت على ائتمانية متوقعة فيما يلي :

2023	2024
57,859	88,928
31,069	-
-	(9,153)
88,928	79,775

الرصيد في بداية السنة

إضافات

استبعادات السنة (إعدام ذمم مدينة)

الرصيد في نهاية السنة

6- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الاطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الحليفة والشركات التابعة واعضاء مجلس الادارة والشركات التي هم فيها ملاك رئيسيين ، يتم اعتماد الاسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل ادارة الشركة .

أ. فيما يلي ملخص الارصدة الظاهرة في قائمة المركز المالي من أطراف ذات علاقة - بالصافي:

2023	2024	طبيعة نوع العلاقة	التعامل
دينار أردني	دينار أردني		
210,714	140,714	شركة حليفة	تمويلية
13,373	-	شركة حليفة	تمويلية
11,827	20,624	شركة حليفة	تداول
235,914	161,338		
(87,678)	(122,678)		
148,236	38,660		

ذمة شركة البرموك

هامان العقارية

شركة الامناء للاستثمار و ادارة المحافظ المالية

المجموع

ينزل : خسائر ائتمانية متوقعة (إيضاح 6ب)

الصافي

ب. تتلخص الحركة التي تمت على خسائر ائتمانية متوقعة فيما يلي :

2023	2024
-	87,678
87,678	35,000
87,678	122,678

الرصيد في بداية السنة

إضافات

الرصيد في نهاية السنة

ج. فيما يلي ملخص الارصدة الظاهرة في قائمة المركز المالي لأطراف ذات علاقة:

2023	2024	نوع العلاقة	التعامل
دينار أردني	دينار أردني		
-	2,530	شركة حليفة	تمويلية
-	2,530		

هامان العقارية

المجموع



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٤

7- اوراق القبض

يتألف هذا البند مما يلي :

2023	2024
دينار أردني	دينار أردني
73,353	68,757
(73,353)	(68,757)
-	-

اوراق قبض قصيرة الاجل

خسائر ائتمانية متوقعة

الصافي

ب. تتلخص الحركة التي تمت على خسائر ائتمانية متوقعة فيما يلي :

2023	2024
73,353	73,353
-	(4,596)
73,353	68,757

الرصيد في بداية السنة

استبعادات (المحول لبيان الدخل)

الرصيد في نهاية السنة

8- الحسابات المدينة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2023	2024
دينار أردني	دينار أردني
10,753	672
9,497	355
1,817	1,817
22,067	2,844

مصاريف مدفوعة مقدما

ذمم مدينة اخرى

تأمينات مستردة

المجموع

9- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024
دينار أردني	دينار أردني
88,171	98,479
88,171	98,479
(162)	5,484
88,009	103,963

داخل الاردن

الشركات المساهمة العامة المحدودة (مدرجة)

محفظة الموجودات المالية - بالتكلفة

المجموع

إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

القيمة العادلة

10- الاستثمارات العقارية

يتألف هذا البند مما يلي :

2023	2024
دينار أردني	دينار أردني
9,000	9,000
(5,348)	(5,348)
3,652	3,652

الاراضي - بالكلفة

مخصص تدني الاراضي *

الصافي

* قامت الشركة في عام 2023 بتقييم الأراضي من قبل مقيمين عقاريين وبلغ متوسط اسعار التقييم مبلغ 3,652 دينار



2024

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

١- الممتلكات والمعدات - بالصافي
يتألف هذا البند مما يلي :

المجموع	نظام إطفاء	أجهزة وبرامج	عدد والدوات مطبخ	ديكورات	أثاث ومفروشات	أجهزة كهربائية	المباني	الأراضي	التكلفة في نهاية السنة	الاستهلاك المتراكم	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2024	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2023
2,483,499	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	927,163	796,000				
979,496	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	219,160	-				
18,543	-	-	-	-	-	-	18,543	-				
998,039	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	237,703	-				
1,485,460	-	-	-	-	-	-	689,460	796,000				
1,504,003	-	-	-	-	-	-	708,003	796,000				

* بلغت الممتلكات والمعدات المستهلكة تقريبا كما 31 كانون الاول 2024 ما قيمته 760,336 دينار اردني .



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

12- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2023	2024	
دينار اردني	دينار اردني	
27,719	27,719	امانات المساهمين
4,620	1,700	مصاريف مستحقة
849	1,720	أمانات ضريبة الدخل والمبيعات
934	348	امانات الضمان الاجتماعي
4,869	4,869	صندوق رسوم الجامعات
128,907	7,500	مخصص قضايا
4,284	2,780	ايراد مقبوض مقدما
800	1,014	امانات اخرى
17,650	-	مخصص التزامات متوقعة
190,632	47,650	المجموع

13- حقوق الملكية

رأس المال

- يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 2,300,000 دينار اردني موزعاً على 2,300,000 سهم ، قيمة السهم دينار اردني واحد .

- الاحتياطي الاجباري

يمثل هذا البند ما تم تحويله من ارباح السنة و السنوات السابقة بنسبة 10% من الارباح السنوية، و لا يجوز توزيعه على المساهمين، و للهيئة العامة للمساهمين و بعد استنفاد الاحتياطيات الاخرى ان تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على ان يعاد بناؤه وفقاً للقانون .

- الاحتياطي الاختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب بنسبة لا تزيد عن 20% خلال السنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين. .

- احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

يمثل احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية قيمة (النقص) او الزيادة في القيمة العادلة لتلك الموجودات وتفصيله كما يلي :

2023	2024	
دينار اردني	دينار اردني	
-	(162)	الرصيد بداية السنة
(162)	5,643	صافي التغير في الاحتياطي خلال السنة
(162)	5,481	الرصيد في نهاية السنة



2024

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

14- ضريبة الدخل

تم تدقيق ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام 2022 وتم قبولها، وتم تقديم اقرارات ضريبة دخل عام 2023 ولم تراجع من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وتم تقديم اقرارات ضريبة المبيعات ضمن المدة القانونية .

15- تكلفة الإيرادات

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
12,157	-	بضاعة اول المدة
115,044	-	المشتريات
127,201	-	تكلفة الطعام والشراب
		<u>المصاريف تشغيل</u>
		الاستهلاكات
109,155	18,543	الرواتب والاجور وملحقاتها
135,305	24,348	مصاريف مياه
25,774	-	مواد مستهلكة
3,124	-	غاز
3,972	-	ملابس
1,073	-	نظافة
3,077	-	مصاريف قاعات الافراح
38,324	65,057	رسوم تصاريح
1,287	429	كهرباء
28,937	11,347	صيانة
9,301	2,606	اخرى
10,082	150	مجموع مصاريف التشغيل
369,411	122,480	تكلفة الإيرادات
496,612	122,480	



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

16- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
22,737	6,802	الرواتب والأجور وملحقاتها
18,057	12,427	رسوم واشتراكات
4,733	1,166	مياه
3,750	-	مصاريف سيارات
2,650	4,085	اتعاب مهنية
4,861	4,613	اتعاب محاماة
908	426	قرطاسية ومطبوعات
2,964	1,645	بريد وبرق وهاتف
259	356	مصاريف تأمين
522	-	مستلزمات حدائق
22,153	12,024	دعاية و اعلان
6,650	6,400	عمولات تحصيل
9,160	7,502	اخرى
-	9,250	اتعاب ادارية
192	168	مصاريف بنكية
99,596	66,864	المجموع

17- حصة السهم الاساسية و المخفضة من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2023	2024	
دينار اردني	دينار اردني	
(399,738)	(12,795)	(خسارة) السنة
2,300,000	2,300,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم (سهم)
(0.174)	(0.006)	حصة السهم الاساسية و المخفضة من ربح السنة

ان الحصة المخفضة للسهم من ربح الفترة مساوية للحصة الاساسية للسهم من ربح السنة .

18- القضايا

لا يوجد قضايا مقامة من الغير بمواجهة الشركة ذات قيمة مادية مرتفعة .
يوجد قضايا مقامة من الشركة بمواجهة الغير قضية رقم 4019/2023 تنفيذ سند رهن بقيمة المطالبة بملغ 132,000 دينار باسم ايداد ابو العز وقضية 2018 / 2023 تنفيذ سند رهن بقيمة 99,886 دينار باسم ايداد ابو العز ، والقضايا المشار اليها تقرر بها طرح العقار بالمزاد العلني للمرة الاولى وقد تم تسديد 35,000 في 2024 و 50,000 في 2025.



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٤

19- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة الزمنية المتوقعة لاستردادها أو تسويتها :

2024				
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة		
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	الموجودات المتداولة	
9,506	-	9,506	النقد في الصندوق ولدى البنوك	
143,913	-	143,913	الذمم المدينة - بالصافي	
38,660	-	38,660	ذمم من أطراف ذات علاقة - بالصافي	
-	-	-	اوراق قبض - بالصافي	
2,844	-	2,844	الحسابات المدينة المتنوعة	
194,923	-	194,923	مجموع الموجودات المتداولة	
103,963	103,963	-	الموجودات غير المتداولة	
3,652	3,652	-	موجودات مالية محددة من خلال قائمة الدخل الشامل	
1,485,460	1,485,460	-	استثمارات في اراضي	
1,593,075	1,593,075	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي	
1,787,998	1,593,075	194,923	مجموع الموجودات غير المتداولة	
			مجموع الموجودات	
2024				
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	المطلوبات المتداولة	
47,650	-	47,650	الحسابات الدائنة المتنوعة	
7,641	-	7,641	الذمم الدائنة	
2,530	-	2,530	ذمم لأطراف ذات علاقة	
57,821	-	57,821	مجموع المطلوبات المتداولة	
1,730,177	1,593,075	137,102	الصافي	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

2023		
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
5,493	-	5,493
169,526	-	169,526
148,236	-	148,236
-	-	-
22,067	-	22,067
345,322	-	345,322
88,009	88,009	-
3,652	3,652	-
1,504,003	1,504,003	-
1,595,664	1,595,664	-
1,940,986	1,595,664	345,322
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
190,632	-	190,632
15,528	-	15,528
-	-	-
206,160	-	206,160
1,734,826	1,595,664	139,162

الموجودات المتداولة

النقد في الصندوق ولدى البنوك

الذمم المدينة - بالصافي

ذمم من أطراف ذات علاقة - بالصافي

اوراق قبض - بالصافي

الحسابات المدينة المتنوعة

مجموع الموجودات المتداولة

الموجودات غير المتداولة

موجودات مالية محددة من خلال قائمة الدخل الشامل

استثمارات في اراضي

الممتلكات والمعدات - بالصافي

مجموع الموجودات غير المتداولة

المطلوبات المتداولة

الحسابات الدائنة المتنوعة

الذمم الدائنة

ذمم لأطراف ذات علاقة

مجموع المطلوبات المتداولة

20- التصنيف القطاعي

من اهداف الشركة الاستيراد والتصدير وتأجير وإدارة المحلات والمجمعات التجارية المملوكة ملكية خاصة ، بالإضافة الى الغايات الأخرى المنصوص عليها في عقد التأسيس ، و فيمايلي معلومات عن قطاعات الاعمال :

2024		
الاجمالي	أخرى	النشاط الرئيس
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
211,549	70,027	141,522
1,787,998	9,506	1,778,492
57,821	57,821	-
18,543	-	18,543

الإيرادات

الموجودات والمطلوبات

الموجودات

المطلوبات

معلومات القطاعات الأخرى

الاستهلاكات



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٤

2023		
الاجمالي	اخرى	النشاط الرئيس
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
449,472	5,863	443,609
1,940,986	5,493	1,935,493
206,160	206,160	-
109,155	-	109,155

الايرادات

الموجودات والمطلوبات

الموجودات

المطلوبات

معلومات القطاعات الاخرى

الاستهلاكات

21- ادارة المخاطر وأهدافها

تتبع الشركة سياسات مالية لإدارة المخاطر المختلفة ضمن استراتيجية محددة وتتولى ادارة الشركة رقابة وضبط المخاطر واجراء التوزيع الاستراتيجي الامثل لكل من الموجودات والمطلوبات المالية .
إن الإفصاحات التالية توضح طبيعة المخاطر التي تواجه الشركة كما بتاريخ المركز المالي .

- ادارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها للتأكد من قدرتها على الاستمرار وتعظيم العائد لأصحاب المصالح من خلال تحقيق التوازن الامثل بين حقوق الملكية والدين ، كما انه لم يطرأ أي تغيير على سياسة الشركة منذ العام 2024.

- مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان تتعلق بمخاطر اخفاق الطرف الآخر بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يسبب خسائر للشركة ، هذا وتتبع الشركة سياسة التعامل مع شركات مؤهلة ائتمانياً إضافة الى الحصول على ضمانات كافية حيثما كان ذلك مناسباً من أجل تخفيف مخاطر الخسائر المالية الناجمة عن عدم الوفاء بالالتزامات ، كما ان موجودات الشركة المالية والتي تتكون بشكل أساسي من النقد في الصندوق ولدى البنوك والذمم المدينة والمطلوبات من أطراف ذات علاقة لا تمثل تركيز هام لمخاطر الائتمان ويتم المحافظة على رقابة ائتمانية صارمة حيث يتم مراقبة حدود الائتمان لكل عميل على حدى بشكل مستمر ويتم الحصول على شيكات مؤجلة كضمانات ، وتعتقد الادارة ان مخاطر الائتمان غير جوهريه .

- مخاطر السيولة

تعمل الشركة على ادارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية .

تقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة عن طريق الحفاظ على احتياطات والرقابة المستمرة للتدفقات النقدية الفعلية و موازنة استحقاقات الموجودات المالية مع المطلوبات المالية ، وتعتقد الادارة ان مخاطر السيولة غير جوهريه .

ان السيولة في الشركة كما بتاريخ القوائم المالية كما يلي :

2023	2024
دينار اردني	دينار اردني
345,322	194,923
(206,160)	(57,821)
139,162	137,102

الموجودات المتداولة

المطلوبات المتداولة

فائض رأس المال العامل



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٤

22- الأحداث اللاحقة

لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية تؤثر جوهرياً على المركز المالي لها .

23- عام

قرر مجلس ادارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 5 تشرين الاول 2023 الموافقة على اغلاق مطعم الشركة (مطعم ديوان زمان) بسبب الخسائر التي يحققها وعلى ان يبقى نشاط واستقبال واقامة الحفلات قائم لحين اشعار آخر , حيث ان مجلس ادارة الشركة قرر في جلسته المنعقدة بتاريخ 24 تشرين الاول 2023 اعداد دراسة جدوى بخصوص اعادة تجديد مطعم الشركة واعادة تشغيله وفق مقترحات مختلفة واحتساب التمويل اللازم لذلك .

24- الأرقام المقارنة

تم اعادة تصنيف و تبويب بعض أرقام المقارنة لتلائم وتصنيف و تبويب أرقام السنة المالية الحالية، و لم ينتج عن اعادة التصنيف و التبويب أي أثر على الربح أو حقوق الملكية للعام السابق.



الإقرارات المطلوبة

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

هاتف: ٥٢٣٦٤٠٠ / ٠٦ - فاكس: ٥٢٣٣٥٣١ / ٠٦ ص.ب ٣٥٦٨ عمان ١١٩٥٣ الاردن

www.thdi-inv.com

info@thdi-inv.com

يقر مجلس إدارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

إقرار (2)

يقر مجلس إدارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال.

الاسم	المنصب	التوقيع
المهندس عبد الله هيثم عبد الله أبو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	
السيد فادي سعيد لبيب برانسي ممثلًا عن الشركة الدولية للاستثمارات الطبية	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد عاطف سليمان حسن العقارية	عضو مجلس الإدارة	
السيد تامر عاطف سليمان العقارية	عضو مجلس الإدارة	
السيد يوسف هشام يوسف الصالحي ممثلًا عن شركة هامن العقارية	عضو مجلس الإدارة	

إقرار (3)

يقر رئيس مجلس الإدارة والمدير المالي لشركة التحديث للاستثمارات العقارية بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للشركة للعام 2024 .

المدير المالي

سامر مصطفى قلالوة

المدير العام

هيثم شهير المنير

رئيس مجلس الإدارة

المهندس عبدالله هيثم أبو خديجة



تقرير الحوكمة

الصادرة بالاستناد لأحكام المادتين (١٢/ن) و (١١٨/ب) من قانون الأوراق المالية رقم (١٨) لسنة ٢٠١٧ والمقررة بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠١٧/١٤٥٦) تاريخ ٢٠١٧/٥/٢٢

إيماناً من مجلس إدارة الشركة بالسير على مبادئ الإفصاح التام للمتعاملين من أجل تطوير العمل المؤسسي ووضع الإطار الأخلاقي داخل المؤسسة على أساس الشفافية والمحاسبة لتحسين نتائج أعمال الشركة والذي يؤدي في المحصلة إلى نظام أفضل للرقابة الداخلية وتحقيق هوامش ربح أفضل.

تقرير الحوكمة ٢٠٢٤

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

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

الرقم	اسم العضو	المنصب	صفة العضو (تنفيذي / غير تنفيذي)	الصفة العضو (مستقل / غير مستقل)
١	المهندس عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٢	عاطف سليمان حسن العقارية	عضو جلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٣	تامر عاطف سليمان العقارية	عضو جلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل

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

الرقم	اسم العضو الطبيعي والاعتباري	اسم الممثل الاعتباري	المنصب	صفة العضو (تنفيذي / غير تنفيذي)	الصفة العضو (مستقل / غير مستقل)
١	الشركة الدولية للإستثمارات الطبية	فادي سعيد لبيب برانسي	نائب رئيس مجلس الإدارة / منذ ٢٠٢٤/٥/١٢	غير تنفيذي	غير مستقل
٢	شركة هامان العقارية	يوسف هشام يوسف الصالحى	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل



2024

• أسماء أعضاء مجلس الإدارة الذين إنتهت عضويتهم وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل .

الرقم	اسم العضو الطبيعي والاعتباري	المنصب	الصفة	اسم الممثل الاعتباري	الصفة
١	احمد سليمان حسن العقرباوي	نائب رئيس المجلس حتى ٢٣-٤-٢٠٢٤	عضو غير تنفيذي عضو غير مستقل	-	غير تنفيذي غير مستقل
٢	عبدالكريم احمد النابلسي	عضو المجلس حتى ٢٠٢٤-١٠-٣	عضو غير تنفيذي عضو غير مستقل	شركة هامان العقارية	غير تنفيذي غير مستقل

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

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

الرقم	اسم العضو	عضويات مجالس الإدارة الحالية
١	المهندس عبد الله هيثم عبدالله ابو خديجة	• عضو مجلس إدارة الشركة الأولى للتمويل ممثلاً عن مستشفى ابن الهيثم. • عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم ممثلاً عن شركة الأولى للتمويل. • عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية . • عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعات الألمنيوم منذ ١٣-٠٤-٢٠٢٣
٢	السيد / فادي سعيد لبيب برانسي	• عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعات الألمنيوم منذ ١٣-٠٤-٢٠٢٣ • عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الاردنية للتنمية منذ ٢٧-٦-٢٠٢٤
٣	السيد / عاطف سليمان حسن العقارية	• لا يوجد له عضويات في مجالس إدارة شركات أخرى
٤	السيد / تامر عاطف سليمان العقارية	• لا يوجد له عضويات في مجالس إدارة شركات أخرى
٥	السيد / يوسف هشام يوسف الصالحي	• لا يوجد له عضويات في مجالس إدارة شركات أخرى

• أسماء أعضاء مجلس الإدارة الذين إنتهت عضويتهم خلال العام ٢٠٢٤ .

الرقم	اسم العضو	المنصب	تاريخ انتهاء العضوية
١	السيد / أحمد سليمان حسن العقرباوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	٢٠٢٤-٤-٢٣
٢	السيد / عبدالكريم احمد النابلسي	عضو مجلس الإدارة	٢٠٢٤-١٠-٣

• المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها .

الرقم	الاسم	المنصب
١	السيد / هيثم شهير محمد المنير	المدير العام إعتباراً من ٢٠٢٣/١٢/٠٧
٢	السيد / سامر مصطفى سليم قلالوة	المدير المالي إعتباراً من ٢٠٢٣/٠٩/٠٣

اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.
 ضابط إرتباط الحوكمة في الشركة السيد / سامر مصطفى قلالوة
 أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة .
 تم تشكيل اللجان التالية :

لجنة التدقيق

لجنة الترشيحات والمكافآت

لجنة الحوكمة

لجنة إدارة المخاطر

لجنة الأسهم



• إسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق الحاليين ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم .

الرقم	أعضاء اللجنة	مؤهلات	مؤهلات وخبرات أعضاء اللجنة
١	فادي سعيد لبيب برانسي (رئيساً)	بكالوريوس هندسة الإلكترونيات والإتصالات / جامعة عمان الأهلية	<ul style="list-style-type: none"> الرئيس التنفيذي لشركة BCI Mobile منذ عام ٢٠١٨ . مدير عمليات في الشركة، ومدير عام في توسيع بصمة وهيمنة علامة BCI Mobile التجارية منذ عام ٢٠٠٦ .
٢	السيد عاطف سليمان حسن العقارية (عضواً)	بكالوريوس هندسة كيماوية كلية البولتكنيك سنة التخرج / ١٩٨٠	<ul style="list-style-type: none"> رئيس مجلس ادارته شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة ١١ عام . رئيس هيئة المديرين لشركة السنايل للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ ١١ عام. مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق راملا) لمدة ٢٤ عام. مالك مؤسسة رمادا للإنتاج الفني لمدة ١٣ عام مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ ٢٨ عام.
٣	السيد يوسف هشام الصالح	البكالوريوس هندسة مدنية / جامعه كوفنتري- انجلترا	<ul style="list-style-type: none"> مستشار في شركة ارنست اند يونغ (EY) الامارات

اسم أعضاء لجنة التدقيق المنتهية عضويتهم في ٢٠٢٤ ونبذة عم مؤهلاتهم وخبراتهم .

الرقم	الإسم	مؤهلاتهم	نبذة عنهم
١	عبدالكريم احمد الناقلي/عضو	بكالوريوس المحاسبة الدولية-الجامعة الألمانية الأردنية ٢٠١٥	• عضو مجلس ادارة شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري منذ ٢٦-٧-٢٠٢٠ • مدير اقليمي لدى شركة (ET Solutions AG) الألمانية/الأردن



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

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة ، لجنة الاسهم
١	لجنة الترشيحات والمكافآت	السيد / فادي سعيد لبيب برانسي / رئيساً
		السيد / عاطف سليمان حسن العقاربة / عضواً
		السيد/ يوسف هشام يوسف الصالحي / عضواً من تاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٦
٢	لجنة إدارة الحوكمة	السيد / عاطف سليمان حسن العقاربة / رئيساً
		المهندس/عبدالله هيثم عبدالله ابو خديجة / عضواً
		السيد/يوسف هشام يوسف الصالحي / عضواً من تاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٦
٣	لجنة إدارة المخاطر	المهندس/عبدالله هيثم عبدالله ابو خديجة / رئيساً
		السيد/ فادي سعيد لبيب برانسي / عضواً
		السيد/تامر عاطف سليمان العقاربة / عضواً من تاريخ ٢٠٢٤/٠٥/١٢

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

لجنة التدقيق :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	٢/١	٤/٢٢	٧/١٧	١٠/١٣	المجموع
١	لجنة التدقيق	السيد فادي سعيد لبيب برانسي رئيساً	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		السيد عاطف سليمان حسن العقارية عضو	حضور	حضور	حضور	حضور	٤
		السيد عبدالكريم أحمد عبدالكريم النابلسي عضو حتى تاريخ ٢٠٢٤/١٠/٣	حضور	حضور	-	-	٢



لجنة الترشيحات والمكافآت :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	تاريخ الجلسة		المجموع
		الأعضاء	١٠/٢٣	١٢/١٥	المجموع
٢	لجنة الترشيحات والمكافآت	السيد فادي سعيد لبيب برانسي رئيساً	حضور	حضور	٢
		السيد عاطف سليمان حسن العقارية عضو	حضور	حضور	٢
		السيد يوسف هشام يوسف الصالحي عضو منذ ٢٠٢٤-١٠-١٦	حضور	حضور	٢
		السيد عبدالكريم أحمد النابلسي عضو حتى ٢٠٢٤-١٠-٣	-	-	-

لجنة المخاطر :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	تاريخ الجلسة		المجموع
		الأعضاء	٠٦/١٣	١٢/٠٧	المجموع
٣	لجنة المخاطر	المهندس / عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجه رئيساً	حضور	حضور	٢
		السيد فادي سعيد لبيب برانسي عضو	حضور	حضور	٢
		السيد تامر عاطف سليمان العقارية عضو منذ ٢٠٢٤-٥-١٢	حضور	حضور	٢
		السيد احمد سليمان حسن العقرباوي عضو حتى ٢٠٢٤-٤-٢٣	-	-	-



لجنة الحوكمة :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	تاريخ الجلسة		المجموع
٤	لجنة الحوكمة	الأعضاء	١٠/٢٣	١٢/١٥	المجموع
		السيد عاطف سليمان حسن العقاربة رئيساً	حضور	حضور	٢
		المهندس / عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجه عضو	حضور	حضور	٢
		السيد يوسف هشام يوسف الصالحي عضو منذ ٢٠٢٤-١٠-١٦	حضور	حضور	٢
		السيد / عبدالكريم احمد النابلسي عضو لغاية ٢٠٢٤/١٠/٠٣	-	-	-

لجنة الأسهم :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	تاريخ الجلسة		المجموع
٥	لجنة الأسهم	الأعضاء	٦/١٣	١٢/١٥	المجموع
		المهندس / عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجه رئيساً	حضور	حضور	٢
		السيد عاطف سليمان حسن العقاربة عضو	حضور	حضور	٢
		السيد فادي سعيد لبيب برانسي عضو	حضور	حضور	٢



2024

• ل- عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة.

اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي (السادة المحاسبون المصريون) وذلك مرة خلال سنة ٢٠٢٤ بتاريخ ٢٠٢٤/٠٢/٠١
 واجتمعت اللجنة مع (السادة عبيدات والصالح) وذلك مرة خلال سنة ٢٠٢٤ وبتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٣ .

الأعضاء	الأول ٢٠٢٤/٦/١	الثاني ٢٠٢٤/٥/٢٣	الثالث ٢٠٢٤/٥/١٢	الرابع ٢٠٢٤/٥/٢٩	الخامس ٢٠٢٤/٧/١٧	السادس ٢٠٢٤/١٠/١٣	السابع ٢٠٢٤/١٠/٢٢	الثامن ٢٠٢٤/١١/٠٩
المهندس عبدالله هيثم ابوخديجة	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
السيد فادي سعيد برانسي	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
السيد عاطف سليمان العقارب	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
السيد تامر عاطف العقارب	عضو منذ ٢٠٢٤-٥-١٢					حضور	حضور	حضور
السيد يوسف هشام الصالح	عضو منذ ٢٠٢٤-١٠-١٦							حضور
السيد أحمد سليمان العقرباوي	حضور	غياب	عضو لغاية ٢٠٢٤-٤-٢٣					
السيد عبدالكريم احمد النابلسي	حضور	حضور	حضور	غياب	غياب	عضو لغاية ٢٠٢٤-١٠-٣		

م- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال سنة ٢٠٢٤ مع بيان الأعضاء الحاضرين

رئيس مجلس الإدارة
المهندس عبد الله هيثم عبد الله أبو خديجة



جدول الأعمال لإجتماع الهيئة العامة العادي الثامن عشر

- ١- تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
- ٢- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال سنة ٢٠٢٤ ، والخطة المستقبلية.
- ٣- تلاوة تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١.
- ٤- الإطلاع على البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠٢٤/١٢/٣١.
- ٥- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن العام ٢٠٢٤ ضمن الحدود التي نص عليها القانون.
- ٦- انتخاب مدقق حسابات الشركة للسنة المالية المقبلة وتحديد أتعابه أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدھا.
- ٧- عرض تعيين السيد تامر عاطف العقاربة كعضو في مجلس الادارة على الهيئة العامة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

رئيس مجلس الإدارة

المهندس عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجة