

شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

AL Tahdeth Real State Investments Company Limited Public Contributing

الرقم: 2010/59

التاريخ: 2010/7/29

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،
SEMS ANNUAL - THDS - 29/7/2010

نرفق لكم طيا التالي :

- البيانات المالية النصف سنوية لشركتنا كما هي بالفترة الزمنية من 2010/1/1 الى 2010/6/30 بعد أن تمت مراجعتها من قبل مدققي حسابات الشركة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس مجلس الادارة

عاطف العقرباوي

بورصة عمان
الدايرة الادارية والمالية
الديوان

٢٩ تموز ٢٠١٠

٣٥٨٩

٣٥٨٩

١١/٧/٢٠١٠

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة (غير مدققة)
للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

صفحة	فهرس
١	تقرير المراجعة عن قوائم المالية المرحلية
٢	قائمة المركز المالي المرحلية
٣	قائمة الدخل الشامل المرحلية
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية
٥	قائمة التدفقات النقدية المرحلية
٦ - ٩	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 قائمة المركز المالي المرحلية المرفقة لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠ والبيانات المرحلية للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الإدارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا باجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تشمل عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية على اجراء استفسارات بشكل اساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية واجراءات مراجعة أخرى. ان نطاق اعمال المراجعة أقل الى حد كبير من نطاق اعمال 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 فاننا لا نبدي 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
اجازة مزاولة رقم (٧٠٣)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٩ تموز ٢٠١٠

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية (غير مدققة)

كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٩	٢٠١٠	
		الموجودات
		موجودات غير متداولة
١,٤٠٣,١٠٠	١,٤٢٨,٨٤١	ممتلكات ومعدات
٣٨٦,١٠٥	٤١٣,٩٤١	مشاريع سكنية
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠	انتاج مسلسل تلفزيوني تحت التنفيذ
٤٨٢,٨٣٥	٤٨٢,٨٣٥	استثمارات في أراضي
٣١٢,٦٠٠	٢٩٧,٢٠٠	اوراق قبض طويلة الاجل
٢,٦٠٥,٦٤٠	٢,٦٤٣,٨١٧	مجموع الموجودات غير المتداولة
		موجودات متداولة
٦,٣٣٥	١٧,٥٨٠	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٤٣,٠٧٥	٤٦,٤٤٥	بضاعة
٥٢,٩٦٥	٧٧,٨٠٦	مدينون
٤٥,٦٠٠	٥٧,٠٠٠	اوراق قبض قصير الاجل
٨,٩٨٩	٦,١٠٦	نقد وما في حكمه
١٥٦,٩٦٤	٢٠٤,٩٣٧	مجموع الموجودات المتداولة
٢,٧٦٢,٦٠٤	٢,٨٤٨,٧٥٤	مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		حقوق الملكية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٣٠,٨٠٦	٣٠,٨٠٦	إحتياطي إجباري
٥٩,٣٩١	٥٩,٣٩١	إحتياطي إختياري
٩٠,٤٢٦	١٠٥,٥٤٤	ارباح مدوره
٢,١٨٠,٦٢٣	٢,١٩٥,٧٤١	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات غير المتداولة
٧٩,١٨٨	١٩٢,٢٧٥	قرض طويل الأجل
٧٩,١٨٨	١٩٢,٢٧٥	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		مطلوبات متداولة
٥٩,٤٠٠	٤٤,١١١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٥٦,٥٨٥	١٥,٣٥٤	شيكات مؤجلة الدفع
٢٥٣,٤٧٥	٢٣٣,١٥٩	دائنون
١٣٣,٣٣٣	٨٣,٢٥٠	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
-	٨٤,٨٦٤	بنوك دائنه
٥٠٢,٧٩٣	٤٦٠,٧٣٨	مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٧٦٢,٦٠٤	٢,٨٤٨,٧٥٤	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية (غير مدققة)
للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩	للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠	
٣٢٢,٦٢٣	٣٩٦,٩٣٤	الإيرادات التشغيلية
-	٦٦,٠٠٠	إيرادات مطعم ديوان زمان
٣٢٢,٦٢٣	٤٦٢,٩٣٤	إيرادات بيع الشقق السكنية
		مجموع الإيرادات التشغيلية
(٢٥٦,١٩٥)	(٣٤٢,٨٧٠)	ينزل: التكاليف التشغيلية
-	(٥٩,٨٥٧)	كلفة إيرادات المطعم
(٢٥٦,١٩٥)	(٤٠٢,٧٢٧)	كلفة بيع الشقق السكنية
٦٦,٤٢٨	٦٠,٢٠٧	مجموع كلفة الإيرادات التشغيلية
(٣١,٧٥٣)	(١٥,٧٠٤)	مجمول الربح
(٢٠,٦٨٤)	(٢٨,٩٣٧)	مصاريف إدارية وعمومية
١٣,٩٩١	١٥,٥٦٦	مصاريف مالية
(٩,٥٦٢)	٢,٠١٤	صافي الخسارة التشغيلية
٤,٤٢٩	١٧,٥٨٠	إيرادات / (مصاريف) أخرى
-	(٢,٤٦٢)	الربح قبل الضريبة
٤,٤٢٩	١٥,١١٨	ضريبة دخل
-	-	ربح الفترة
٤,٤٢٩	١٥,١١٨	الدخل الشامل الآخر
		اجمالي الدخل الشامل الآخر
٠,٠٠٢٢	٠,٠٠٧٥	ربحية السهم:
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	ربحية السهم - دينار / سهم
		المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية (غير مدققة)
للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الاردني)

ايضاح رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي إختياري	أرباح مدورة / (خسائر متراكمة)	المجموع	
٢,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٨٠٦	٥٩,٣٩١	٩٠,٤٢٦	٢,١٨٠,٦٢٣	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٠
-	-	-	١٥,١١٨	١٥,١١٨	الدخل الشامل للفترة
٢,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٨٠٦	٥٩,٣٩١	١٠٥,٥٤٤	٢,١٩٥,٧٤١	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٢١	٢,٢٢١	(٨٢,٤٥٨)	١,٩٢١,٩٨٤	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
-	-	-	٤,٤٢٩	٤,٤٢٩	الدخل الشامل للفترة
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٢١	٢,٢٢١	(٧٨,٠٢٩)	١,٩٢٦,٤١٣	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية (غير مدققة)

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

(بالدينار الاردني)

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠	للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩
الأنشطة التشغيلية	
١٧,٥٨٠	٤,٤٢٩
ربح الفترة قبل الضريبة	
تعديلات على ربح الفترة قبل الضريبة :	
١٩,٨٤٥	١٢,٥٠٠
استهلاكات	
٢٨,٩٣٧	٢٠,٦٨٤
مصاريف مالية	
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:	
(٢٤,٨٤١)	(٢٩,٨٣٨)
مدينون	
(٣,٣٧٠)	(٣,٤٨٠)
بضاعة	
(١١,٢٤٥)	١٦,٢٤٤
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	
٤,٠٠٠	-
(٢٠,٣١٦)	١٥٣,٨٨٠
اوراق قبض	
(٤١,٢٣١)	(٥٥,٦٦١)
دائنون	
(١٧,٧٥٠)	٢,٠٥٤
شيكات موجلة الدفع	
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	
(٤٨,٣٩١)	١٢٠,٨١٢
النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية	
(٢٨,٩٣٧)	(٢٠,٦٨٤)
مصاريف مالية مدفوعة	
(٧٧,٣٢٨)	١٠٠,١٢٨
صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية	
الأنشطة الإستثمارية	
(٢٧,٨٣٧)	(١٢,٤٢٥)
مشاريع سكنية	
(٤٥,٥٨٦)	(٣٤,٧٥٣)
التغير في الممتلكات والمعدات	
(٧٣,٤٢٣)	(٤٧,١٧٨)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	
الأنشطة التمويلية	
٨٤,٨٦٤	-
تمويل من بنوك دائنه	
٦٣,٠٠٤	(٥٣,٧٧٠)
تمويل من القروض	
١٤٧,٨٦٨	(٥٣,٧٧٠)
صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	
(٢,٨٨٣)	(٨٢٠)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	
٨,٩٨٩	١١,٦٤١
النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الثاني	
٦,١٠٦	١٠,٨٢١
النقد وما في حكمه في ٣٠ حزيران	

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

(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) ، وإن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٢,٠٠٠,٠٠٠ 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 والقوانين السارية. إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان .

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ " التقارير المالية المرحلية " .

تم عرض القوائم المالية المرحلية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني .

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية .

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ باستثناء أثر اعتماد المعايير والتفسيرات المذكورة أدناه لعدم انطباقها على البيانات المالية للشركة :

المعايير الجديدة المتاح تطبيقها بشكل مبكر:

المعيار

تاريخ السريان

نبرة عن المعيار

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)

- الأدوات المالية : التصنيف والقياس

يسري تطبيقه للفترة السنوية

التي تبدأ من أو بعد ١ كانون

الثاني ٢٠١٣

عرض تصنيفات جديدة للأصول والمطلوبات

وسيكون بديلاً لكل من المعيار المحاسبي الدولي

رقم (٣٩) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم

(٧)

المعايير المعدلة

المعيار

تاريخ السريان

نبرة عن التعديل على المعيار

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١)

-التبني للمرة الأولى للمعايير الدولية لإعداد

التقارير المالية

يسري تطبيقه للفترة السنوية

التي تبدأ من ١ كانون الثاني

٢٠١٠

التعديل المتعلق بالاعفاءات الإضافية لتبني المعايير

الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) - الدفع على أساس الأسهم	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٠	التعديل المتعلق بإعطاء إرشادات إضافية على محاسبة عمليات الدفع على أساس الأسهم بين شركات المجموعة
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٤) - الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من ١ أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١١	التعديل يتعلق بمتطلبات الإفصاح عن المنشآت المسيطر عليها
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٢) - الأدوات المالية: العرض	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ شباط ٢٠١٠	التعديل المتعلق بتصنيف حقوق الإصدار
معايير متنوعة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٠	التعديل يشمل على التحسينات على المعايير المحاسبية الدولية وعلى معايير التقارير المالية الدولية.

التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير
المالية الدولية رقم (١٩)
- إطفاء الالتزامات المالية في أدوات الملكية

التعديلات على التفسيرات الصادرة سابقاً

التفسير

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير
المالية الدولية رقم (١٤)
- الحد الأدنى لمتطلبات التمويل

تاريخ السريان

يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠١٠

تاريخ السريان

يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني
٢٠١١

يتوقع مجلس إدارة 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 المرحلية

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

(بالدينار الاردني)

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 تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

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 للبنود الرئيسية لهذه الأصول هي:-

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

مشاريع تحت التنفيذ

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

(بالدينار الاردني)

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

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

٣- القيمة العادلة

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

٤- 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 اسعار الفائدة :

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

مخاطر الائتمان :

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

٥- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل ادارة الشركة بتاريخ ٢٩ تموز ٢٠١٠ وتمت الموافقة على نشرها.