

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

الرقم: 2014/22
التاريخ: 2014/ 3/ 18

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحيّة طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم طيا التالي :

- 1- دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الثامن للشركة.
- 2- نسخة من التقرير السنوي السابع لعام 2013 .
- 3- نسخة من الميزانية العمومية للحسابات الختامية للسنة المنتهية في 2013/12/31 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

رئيس مجلس الإدارة

عاطف العقاريه

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

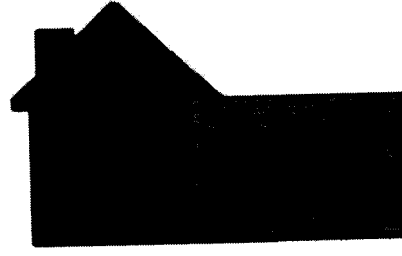
بمروسة عمان
البلدية الإدارية والمالية
الديوان
١٨ آذا

۱۸ آذر ۲۰۱۴

1098

312

11/11/21



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

(7)

التقرير السنوي السابع لمجلس الإدارة والحسابات
الختامية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

التقرير السنوي السابع

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

تقرير مجلس الإدارة السابع والبيانات المالية
لعام 2013

قائمة المحتويات

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

أعضاء مجلس الإدارة

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

المدير العام	ممدوح محمد كريم الزبون
مدقق الحسابات	مكتب غوشه وشركاه

بسم الله الرحمن الرحيم

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 السابع متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في 2013/12/31 وانجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصداقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام 2014 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 وتأبيدكم 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 (2387671) دينار أردني .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة

لا يوجد أي شركات تابعة للشركة.



ثالثا: كشف بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورواتب الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ونبذة تعريفية عن كل منهم

عاطف سليمان حسن العقارية	بكالوريوس هندسة كيماوية كلية البولتكنيك سنة التخرج / 1980	- رئيس مجلس ادارہ شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 7 اعوام. - رئيس هيئة المديرين لشركة السنبال للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ 9 أعوام. - مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق راما) منذ 22 عام. - مالك مؤسسة رمادا للإنتاج الفني منذ 11 عام. - مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ 24 عام.
ممدوح محمد كريم الزبون	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / 1998	- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 9 أعوام. - شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 16 عام. - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 7 اعوام. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 13 عام.
سامي عوض الله شريم ممثل شركة ايات شريم وشريكها	بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية سنة التخرج / 1982 ماجستير ادارة أعمال المنصورة سنة التخرج / 1989	- رئيس مجلس إدارة البتراء للدواجن منذ 9 أعوام. - عضو النادي الدبلوماسي الدولي منذ 15 أعوام. - عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ 13 أعوام. - عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين منذ 19 أعوام. - مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ 14 أعوام. - عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ 10 أعوام. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 7 اعوام.
أحمد سليمان حسن العقريايوي	دبلوم ادارة أعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1992	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 7 اعوام. - مدير إداري وتنفيذي فندق راما منذ 11 عام.
محمود سليمان حسن العقريايوي	دبلوم محاسبة كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1985 دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / 1986	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 7 اعوام . - مدير فندق الكونكورد منذ 9 اعوام.

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

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

الاسم	المهنة	تاريخ الميلاد	تاريخ الانضمام	اللقب
ممدوح محمد الزبون	المدير العام	2007/7/2	1974/6/1	بكالوريوس قانون سنة التخرج/ 1998
نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	2012/07/01	1983/02/22	ماجستير محاسبة سنة التخرج/ 2007

- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 8 أعوام. - شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 15 عام . - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 6 اعوام. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 12 عام.	ممدوح محمد الزبون
- شركة لاند مارك للاستشارات الهندسية - دبي - مدير مالي عام واحد. - شركة التحديث للاستثمارات العقارية - مدير مالي ثمانية اشهر.	نادر مفيد محمد العنتري



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

الترتيب	الاسم	النسبة المئوية (%)	عدد الأسهم	النسبة المئوية (%)	عدد الأسهم
1	عاطف سليمان حسن العقارية	15.97 %	367500	15.97 %	367500
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية	7.56 %	173985	10 %	230000
3	تامر عاطف سليمان العقارية	13.64 %	313730	16.34 %	375939
4	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية	5.74 %	132248	5.74 %	132248
5	شركة سامي شريم وشركاه	16.76 %	385658	16.76 %	385658

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

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

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين

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



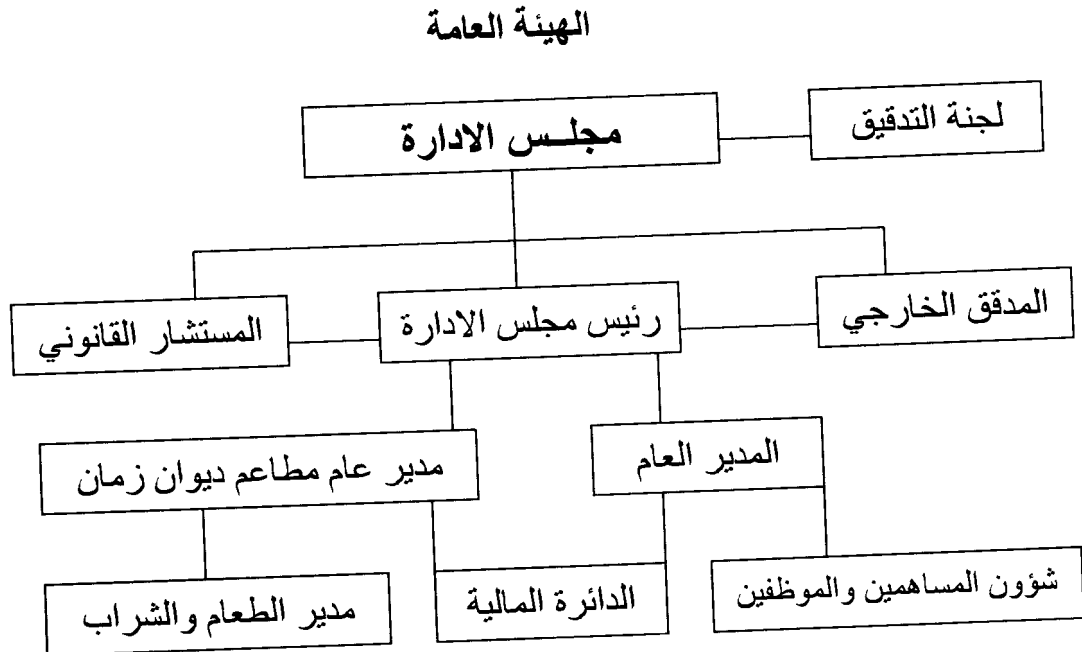
سابعا: الحماية الحكومية والامتيازات

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

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

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

تاسعا: الهيكل التنظيمي للشركة





- بيان بعدد الموظفين بالشركة:

5	بكالوريوس
3	دبلوم
20	ثانوي
12	اعدادي

- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

قامت الشركة بتدريب موظف شؤون المساهمين ناجي توفيق لطفي ابو ارشيد 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 (970495) تسعمائة وسبعون ألفاً وأربعمائة وخمسة وتسعون دينار.
- بلغ صافي ربح الشركة بعد اقتطاع الضرائب (105204) مائة وخمسة الاف ومائتان وأربعة دينار وهو يمثل ما يقارب 05% 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

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

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

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

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

رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة

رقم	مؤشر	2013	2012
1	نسبة التداول	% 280	% 203
2	معدل العائد على الاصول	% 3.9	% 3.8
3	معدل العائد على حقوق الملكية	% 4	% 4
4	معدل العائد على الأسهم	% 4.8	% 4.5
5	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	% 5.5	% 6.5
6	القيمة الدفترية للسهم	% 1.173	% 1.119
7	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	% 10.6	% 7.26



خامس عشر: الخطة المستقبلية للشركة لعام 2014

- الاستمرار بتسويق الشقة المتبقية من بناية خربة مسلم / شارع الأردن .
- متابعة تسويق اراضي جرش بعد ان تم فرزها الى عشرات .
- الحصول على تراخيص لبناء المنطقة الواقعة فوق التراس الصيفي من المطعم (طابقين) على امل ان يتم البناء بعد فصل الصيف القادم باذن الله.

سادس عشر: أتعاب التدقيق

مدققو حسابات الشركة هم السادة مكتب غوشة وشركاه وقد بلغت أتعابهم لعام 2013 مبلغ وقدره 6000 دينار مضاف اليها 16% ضريبه المبيعات.

سابع عشر: عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

الترتيب	الاسم	الصفة	عدد الأوراق	القيمة	الارضية
1	عاطف سليمان العقارية	رئيس مجلس الإدارة	367500	367500	الارضية
2	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	385658	385658	الارضية
3	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	12650	12650	الارضية
4	أحمد سليمان العقرباوي	عضو	41975	41975	الارضية
5	محمود سليمان العقرباوي	عضو	58075	58075	الارضية

- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

رقم	الاسم	المسمى	العدد	الجنسية
1	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	12650	الاردنية
2	نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	-----	الاردنية

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

رقم	الاسم	المسمى	العدد	الجنسية
1	ميسون سليمان عربيات	زوجة رئيس مجلس الادارة	5750	الاردنية
2	لينا وهبي زعتر	زوجة العضو أحمد العقرباوي	4082	الاردنية

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

رقم	الاسم	المسمى	العدد	الجنسية
1	الشرق العربي للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الادارة	230000	173985
2	البرموك للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الادارة	132248	132248
3	سامي شريم وشركاه	نائب الرئيس	385658	385658

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



ثامن عشر: كشف بالمكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة لعام 2013

الترتيب	الاسم	الوظيفة	الراتب	المزايا	المكافآت
1	عاطف سليمان العقارية	رئيس المجلس	-----	-----	-----
2	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	-----	-----	-----
3	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
4	أحمد سليمان العقرباوي	عضو	-----	-----	-----
5	محمود سليمان العقرباوي	عضو	-----	-----	-----

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

- كشف بالمكافآت والمزايا التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

الترتيب	الاسم	الوظيفة	الراتب	المزايا	المكافآت
1	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
2	نادر مفيد العنترى	المدير المالي 2012/7	8529	-----	-----
3					



تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة

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

عشرون: العقود والمشاريع والارتباطات

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

حادي وعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة

لم تساهم الشركة بحماية البيئة.

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

عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2013

تم عقد 6 اجتماعات مجلس إدارة خلال عام 2013 .



تطبيق قواعد حوكمة الشركات خلال عام 2013

قامت الشركة بتطبيق جميع قواعد حوكمة الشركات خلال عام 2013 عدا البنود التالية ذكرها :

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

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

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

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

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

السبب : لا يوجد موقع الكتروني للشركة .

إقرارات

أولاً : يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة (2014) .

عضو مجلس الإدارة (المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

نائب الرئيس

سامي عوض الله شريم

رئيس مجلس الإدارة

عاطف سليمان العقاربة

عضو مجلس الإدارة

محمود سليمان العقرباوي

عضو مجلس الإدارة

أحمد سليمان العقرباوي

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

عضو مجلس الإدارة (المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

نائب الرئيس

سامي عوض الله شريم

رئيس مجلس الإدارة

عاطف سليمان العقاربة

عضو مجلس الإدارة

محمود سليمان العقرباوي

عضو مجلس الإدارة

أحمد سليمان العقرباوي

ثالثاً : تقرر شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير .

عضو مجلس الإدارة (المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

المدير المالي

نادر مفيد العقربي

رئيس مجلس الإدارة

عاطف سليمان العقاربة

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

صفحة	فهرس
1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
2	قائمة المركز المالي
3	قائمة الدخل الشامل
4	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
5	قائمة التدفقات النقدية
19 - 6	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2013 وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية اخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة التحديث للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الأول 2013 وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

غوشة وشركاه

عبد الكريم قتيص
إجازة مزاولة رقم (496)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
25 كانون الثاني 2014

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي
كما في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

الموجودات	إيضاح	2013	2012
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	4	1.547.360	1.535.982
شقق سكنية جاهزة للبيع		85.626	85.626
انتاج مسلسل تلفزيوني		21.000	21.000
استثمارات في أراضي	6	491.835	491.835
أوراق قبض طويلة الأجل		279.000	241.850
مجموع الموجودات غير المتداولة		2.387.671	2.413.443
موجودات متداولة			
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	7	4.224	7.459
بضاعة		29.610	29.921
مدينون وشيكات برسم التحصيل	5	86.858	89.475
أوراق قبض قصيرة الأجل		62.000	90.200
نقد وما في حكمه	8	184.659	227.554
مجموع الموجودات المتداولة		367.351	444.609
مجموع الموجودات		2.755.022	2.858.052
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	1	2.300.000	2.300.000
إحتياطي إجباري	9	103.906	91.673
إحتياطي إختياري	9	77.798	53.332
إحتياطي خاص	9	49.036	53.332
أرباح مدورة		44.039	201.238
مجموع حقوق الملكية		2.574.779	2.699.575
مطلوبات متداولة			
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	10	74.658	70.993
شيكات مؤجلة الدفع		34.656	17.573
دائنون		70.929	69.911
مجموع المطلوبات المتداولة		180.243	158.477
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		2.755.022	2.858.052

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

2012	2013	ايضاح
		الإيرادات التشغيلية
1.011.758	970.495	13 إيرادات مطعم ديوان زمان
134.000	-	إيرادات بيع الشقق السكنية
1.145.758	970.495	مجموع الإيرادات التشغيلية
		التكاليف التشغيلية
(791.543)	(835.739)	14 كلفة إيرادات المطعم
(172.452)	-	كلفة بيع الشقق السكنية
(963.995)	(835.739)	مجموع التكاليف التشغيلية
181.763	134.756	مجمول الربح
(25.669)	(16.776)	15 مصاريف إدارية وعمومية
(13.596)	(5.308)	مصاريف مالية
142.498	112.672	صافي الأرباح التشغيلية
16.715	9.658	إيرادات أخرى
159.213	122.330	الربح قبل الضريبة
(18.176)	-	ضريبة دخل سنوات سابقة
(29.281)	(17.126)	11 ضريبة دخل
111.756	105.204	ربح السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر :
111.756	105.204	اجمالي الدخل الشامل الآخر
		ربحية السهم:
0.049	0.046	ربحية السهم - دينار / سهم
2.300.000	2.300.000	المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الإيضاحات 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 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الاردني)

رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي إختياري	احتياطي خاص	ارباح مدوره	المجموع	
2.300.000	77.569	53.332	53.332	103.586	2.587.819	الرصيد في 1 كانون الثاني 2012
-	-	-	-	111.756	111.756	إجمالي الدخل الشامل
-	14.104	-	-	(14.104)	-	المحول إلى الإحتياطيات
2.300.000	91.673	53.332	53.332	201.238	2.699.575	الرصيد في 31 كانون الأول 2012
-	-	-	(28.762)	(201.238)	(230.000)	توزيعات ارباح مدفوعة
-	-	-	-	105.204	105.204	إجمالي الدخل الشامل
-	12.233	24.466	24.466	(61.165)	-	المحول إلى الإحتياطيات
2.300.000	103.906	77.798	49.036	44.039	2.574.779	الرصيد في 31 كانون الأول 2013

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الاردني)

2012	2013	
		الأنشطة التشغيلية
141.037	122.330	صافي ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل الضريبة:
53.675	58.358	استهلاكات
13.596	5.308	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العامة:
52.291	2.617	مدينون وشيكات برسم التحصيل
3.559	311	بضاعة
(3.718)	3.235	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
1.672	1.018	دائنون
7.548	17.083	شيكات مؤجلة الدفع
(36.226)	(13.461)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
233.434	196.799	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(13.596)	(5.308)	مصاريف مالية مدفوعة
219.838	191.491	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الإستثمارية
172.452	-	بيع شقق سكنية جاهزة للبيع
(77.158)	(69.736)	التغير في الممتلكات والمعدات
95.294	(69.736)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الانشطة التمويلية
53.000	65.350	أوراق قبض
(159.524)	-	تسديد القروض
(11.659)	-	تسديد بنوك دائنة
-	(230.000)	توزيعات ارباح مدفوعة
(118.183)	(164.650)	صافي النقد المستخدم في الانشطة التمويلية
196.949	(42.895)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
30.605	227.554	النقد وما في حكمه في 1 كانون الثاني
227.554	184.659	النقد وما في حكمه في 31 كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الاردني)

1- التكوين والنشاط

ان شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة (" الشركة ") ، مسجلة بتاريخ 22 تشرين الأول 2006 لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (420) وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ 2 تموز 2007، وإن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ 2.300.000 دينار مقسم الى 2.300.000 سهم ، قيمة كل سهم اسمية دينار أردني واحد.

قامت الشركة بتسجيل الاسم التجاري " مطاعم ديوان زمان " لدى مسجل الأسماء التجارية في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (138299) بتاريخ 9 كانون الثاني 2008 .

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في الإستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية ، إضافة الى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان .

2 - المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة ولم يحن موعد تطبيقها

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ
من أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 - الأدوات المالية "العرض" تسوية الموجودات المالية

والمطلوبات المالية

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9- الأدوات المالية (المعدل في سنة 2010)

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الاردني)

3 ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

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

تحقق الإيرادات

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

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

البضاعة

يتم اظهار البضاعة بسعر الكلفة او صافي القيمة البيعية أيها اقل ويتم تحديد التكلفة على أساس الوارد أولاً صادر أولاً.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الاردني)

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 .

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 المطالبات 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 التدرجة 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 الإعراف 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 الإعراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الغاء الإعراف

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 واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقاة 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 للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الاردني)

الاستثمار في الأراضي

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

انتاج المسلسلات التلفزيونية

يتم قيد تكاليف انتاج المسلسلات التلفزيونية بالكلفة ، وبشكل 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 مداخل 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 احتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقدرة وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن نسبة الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الأصول هي:-

معدل الاستهلاك السنوي

2%	المباني
10% - 15%	الأجهزة الكهربائية
10% - 15%	الأثاث والمفروشات
15%	السيارات
10% - 15%	الديكورات
10%-20%	عدد و أدوات المطبخ
25%	الأجهزة وبرامج الكمبيوتر

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(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 الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتخفيض من مخصص إعادة التقييم.

المخصصات

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

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

التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعة من العناصر في المجموعه تنفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها 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 الانتاج الفني والتوزيع وغيرها.

وتمارس نشاطها فقط داخل المملكة الأردنية الهاشمية .

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة 2009 وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، و يتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبية للموجودات و المطلوبات و المتعلقة بالمخصصات، هذا و لم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد المستأجر ويتم تصنيف 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 الموحدة 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 اليقين 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 ومنصلة على النحو التالي :

- مخصص تدني الذمم المدينة حيث يتم مراجعة مخصص تدني الذمم المدينة ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعايير التقارير المالية الأردنية 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 باعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الشامل.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

4- الممتلكات والمعدات

31 كانون الأول	الاستبعادات	الإضافات	1 كانون الثاني	
				الكلفة:
796.000	-	-	796.000	الأراضي
526.275	-	43.898	482.377	مباني
127.707	-	13.350	114.357	أجهزة كهربائية
115.985	-	3.123	112.862	الأثاث ومفروشات
26.150	-	-	26.150	السيارات
76.127	-	3.057	73.070	ديكورات
126.558	-	6.132	120.426	عدد وادوات المطبخ
5.934	-	176	5.758	أجهزة وبرامج كمبيوتر
1.800.736	-	69.736	1.731.000	مجموع الكلفة
				الاستهلاكات:
50.743	-	9.648	41.095	مباني
45.571	-	13.267	32.304	أجهزة كهربائية
57.872	-	11.348	46.524	الأثاث ومفروشات
8.804	-	4.765	4.039	السيارات
28.404	-	7.076	21.328	ديكورات
57.171	-	12.058	45.113	عدد وادوات المطبخ
4.811	-	196	4.615	أجهزة وبرامج كمبيوتر
253.376	-	58.358	195.018	مجموع الاستهلاكات
			1.535.982	القيمة الدفترية الصافية 1 كانون الثاني
1.547.360				القيمة الدفترية الصافية 31 كانون الأول

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الاردني)

5 -المدنيون وشيكات برسم التحصيل

2012	2013	
48.532	43.869	نعم مدينة
8.000	1.000	شيكات برسم التحصيل
46.566	55.612	مطلوبات من جهات ذات علاقة (إيضاح - 12)
(13.623)	(13.623)	مخصص تدني مدنيون
89.475	86.858	

6 - الاستثمارات في اراضي

يتمثل هذا البند مما يلي:

- أرض رقم (47) حوض (2) من أراضي جرش ومساحتها (46) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (482.835) دينار، تم تطويرها وتجهيزها للبيع.

- أرض في منطقة رجم الصفاوي دير الكهف من أراضي المفرق قطعة رقم 306 لوحة رقم 92 والبالغة مساحتها (18) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (9.000) دينار اردني.

7 - المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

2012	2013	
-	366	مصاريف مدفوعة مقدما
2.970	2.770	تأمينات مستردة
3.177	700	نعم موظفين
1.312	388	حسابات مدينة أخرى
7.459	4.224	

8 - النقد وما في حكمه

2012	2013	
11.753	13.418	النقد في الصندوق
215.801	171.241	النقد لدى البنوك
227.554	184.659	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الاردني)

9- الإحتياطات

الإحتياطي الإجباري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة 10 بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأرصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الاختياري:

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

الإحتياطي الخاص:

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

10- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

2012	2013	
16.778	16.484	مصاريف مستحقة
-	20.999	توزيعات ارباح مستحقة الدفع
2.192	2.773	امانات الضمان الإجتماعي
16.016	12.408	امانات ضريبة المبيعات
29.281	17.126	مخصص ضريبة الدخل
4.868	4.868	رسوم الجامعات الأردنية
1.858	-	صندوق دعم البحث العلمي
70.993	74.658	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الاردني)

11- ضريبة الدخل

إن حركة ضريبة الدخل هي كما يلي:

2012	2013	
38.311	29.281	الرصيد في 1 كانون الثاني
(38.311)	(29.281)	يطرح المسدد خلال السنة
29.281	17.126	مخصص ضريبة الدخل
29.281	17.126	الرصيد في 31 كانون الأول

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي عن الأعوام 2010 و 2011 و 2012 إلا أنه لم يتم الإنتهاء من مراجعة السجلات المحاسبية للشركة من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ القوائم المالية.

12- المعاملات مع جهات ذات علاقة

العلاقة	الإسم
شقيقة	مؤسسة رامادا للإنتاج الفني
رئيس مجلس الإدارة	السيد عاطف العقرباوي
عضو مجلس الإدارة	السيد سامي تريم
مدير عام الشركة	السيد ممدوح الزبون

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

2012	2013	
10.000	10.000	مؤسسة رامادا للإنتاج الفني
10.354	10.636	ذمة السيد عاطف العقرباوي
23.313	27.697	ذمة السيد سامي تريم
2.899	7.279	ذمة الشريك ممدوح الزبون
46.566	55.612	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

13- إيرادات مطعم ديوان زمان

2012	2013	
644.659	616.623	إيرادات طعام
298.429	273.673	إيرادات شراب ودخان
4.373	4.333	إيرادات ألعاب الأطفال والبازار
64.297	75.866	إيرادات حفلات وتواصي
1.011.758	970.495	

14- كلفة إيرادات المطعم

2012	2013	
259.622	264.720	كلفة الطعام المستخدم
68.038	78.615	كلفة الشراب المستخدم
242.196	271.392	رواتب وأجور وهحقاتها
51.980	56.583	استهلاكات
875	1.750	إيجارات
3.334	2.913	مصاريف سيارات
23.090	8.125	مصاريف أجور المسرحية والفرقة والمسرح
17.897	17.133	صيانة وتصليلات
2.642	1.624	قرطاسية ومطبوعات
11.013	7.484	رخص وإشتراكات وهدايا
17.386	8.067	دعاية وإعلان
54.513	67.370	كهرباء ومياه ومحروقات
20.036	26.433	مواد مستهلكة ونظافة
6.000	6.000	أتعاب مهنية واستشارات
12.921	17.530	أخرى
791.543	835.739	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

15- المصاريف الإدارية والعمومية

2012	2013	
7.200	7.200	رواتب وأجور وملحقاتها
2.445	1.774	استهلاك
734	449	بريد وبرق وهاتف
3.480	3.919	رسوم ورخص واشتراكات
375	1.000	أتعاب مهنية
5.753	-	مصاريف صيانة
181	-	دعاية وإعلان
5.501	2.434	مصاريف متنوعة
25.669	16.776	

16- 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 2012.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبنية في الإيضاح رقم 9 وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال والإحتياطيات والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

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.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(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 احتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمانية 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 للزعم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الإجل 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 لاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة . تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة أنه مطلوبات مالية 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
2013 :			
أدوات لا تحمل فائدة	-	180.243	180.243
أدوات تحمل فائدة	-	-	-
المجموع	180.243	-	180.243
2012 :			
أدوات لا تحمل فائدة	-	158.477	158.477
أدوات تحمل فائدة	-	-	-
المجموع	158.477	-	158.477

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الاردني)

17 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		
2013	2012	2013	2012	
970.495	1.011.758	134.756	220.215	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
-	134.000	-	(38.452)	قطاع الاستثمارات العقارية
970.495	1.145.758	134.756	181.763	المجموع

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

موجودات القطاع		مطلوبات القطاع		
2013	2012	2013	2012	
1.848.487	1.887.725	180.243	158.477	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
21.000	21.000	-	-	قطاع الانتاج التلفزيوني
885.535	949.327	-	-	قطاع الاستثمارات العقارية
2.755.022	2.858.052	180.243	158.477	المجموع

18- مصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 25 كانون الثاني 2014 وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم الصالحة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.