

شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

AL Tahdeth Real State Investments Company Limited Public Contributing

الرقم: 2009/89

التاريخ: 2009/7/30

SEMI ANNUAL - THDI - 30/7/2009

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم طيا التالي :

- البيانات المالية النصف سنوية لشركتنا كما هي بالفترة الزمنية من 2009/1/1 الى 2009/6/30 بعد أن تمت مراجعتها من قبل مدققي حسابات الشركة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس مجلس الادارة

عاطف العقرباوي

بورصة عمان
الدائرة الإدارية
الديوان

٣٠ تموز ٢٠٠٩

٢٥٠٩

٢١٢٦٥

عليه
١٢٤٠٠

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

2

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية السرحلية وتقرير المراجعة
للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة (غير مدققة)
للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

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 - ٨	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 ٢٠٠٩ والبيانات المرحلية للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للستة 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 يتجزء من معايير التقارير المالية الدولية، ونقتصر 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". تشتمل 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) فئة (أ)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٩ تموز ٢٠٠٩

شركة التحديث الإستثمارات الشارعية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية (غير مدققة)

كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
		الموجودات
		موجودات غير متداولة
١,٣٩٣,٥٢١	١,٤١٥,٧٧٤	ممتلكات ومعدات
٦٤٢,٣٦٤	٦٥٤,٧٨٩	مشاريع اسكان تحت التنفيذ
١٠,٥٠٠	١٠,٥٠٠	انتاج مسلسل تلفزيوني تحت التنفيذ
٤٨٢,٨٣٥	٤٨٢,٨٣٥	استثمارات في أراضي
٢,٥٢٩,٢٢٠	٢,٥٦٣,٨٩٨	مجموع الموجودات غير المتداولة
		موجودات متداولة
٣٢,٢٧٦	١٦,٠٣٢	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٢٦,٣٨٧	٢٩,٨٦٧	بضاعة
٣٠,٢٠٨	٦٠,٠٤٦	مدينون
١١,٦٤١	١٠,٨٢١	نقد وما في حكمه
١٠٠,٥١٢	١١٦,٧٦٦	مجموع الموجودات المتداولة
٢,٦٢٩,٧٣٢	٢,٦٨٠,٦٦٤	مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		حقوق الملكية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٢,٢٢١	٢,٢٢١	إحتياطي إجباري
٢,٢٢١	٢,٢٢١	إحتياطي إختياري
(٨٢,٤٥٨)	(٧٨,٠٢٩)	خسائر متراكمة
١,٩٢١,٩٨٤	١,٩٢٦,٤١٣	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات غير المتداولة
٢٠٠,٠٠٠	١٤٦,٢٣٠	قرض طويل الأجل
٢٠٠,٠٠٠	١٤٦,٢٣٠	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		مطلوبات متداولة
٢٠,١٩٨	٢٢,٢٥٢	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٥٩,٢٧٧	١٠٣,٦١٦	شيكات مؤجلة الدفع
١٩٤,٩٤٠	٣٤٨,٨٢٠	دائنون
١٣٣,٣٣٣	١٣٣,٣٣٣	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
٥٠٧,٧٤٨	٦٠٨,٠٢١	مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٦٢٩,٧٣٢	٢,٦٨٠,٦٦٤	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التسديد للاستشارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية (غير مدققة)
للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨	للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩	
١٤٩,٣٩٧	٣٢٢,٦٢٣	ايرادات مطعم ديوان زمان
(١٦١,٤٨٦)	(٢٥٦,١٩٥)	كلفة ايرادات المطعم
(٥٤,٥٩٣)	٦٦,٤٢٨	مجمّل الخسارة
(٤٢,٥٠٤)	-	مصاريف التأسيس
(٣٢,٥٤٥)	(٣١,٦٦١)	مصاريف ادارية وعمومية
(١٨,٠٦١)	(٢٠,٦٨٤)	مصاريف مالية
(١٠٥,١٩٩)	١٤,٠٨٣	صافي الخسارة التشغيلية
٦,٢٥٤	(٩,٥٦٢)	(مصاريف)/ايرادات اخرى
-	(٩٢)	مخصص رسوم
(٩٨,٩٤٥)	٤,٤٢٩	ربح ((خسارة) الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر:
(٩٨,٩٤٥)	٤,٤٢٩	اجمالي الدخل الشامل
		ربحية السهم:
(١,٠٤٩)	٠,٠٠٦	ربحية/(خسارة) السهم - دينار / سهم
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح نعدد أسهم رأس المال - سهم

شركة التحديث للاستشارات المالية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية (غير مدققة)
للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

ايضاح	رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي إختياري	خسائر متراكمة	المجموع
رأس المال	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٢١	٢,٢٢١	(٨٢,٤٥٨)	١,٩٢١,٩٨٤
الدخل الشامل للفترة	-	-	-	٤,٤٢٩	٤,٤٢٩
الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٢١	٢,٢٢١	(٧٨,٠٢٩)	١,٩٢٦,٤١٣
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٨	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٢١	٢,٢٢١	(١٠,٠٢٣)	١,٩٩٤,٤١٩
الدخل الشامل للفترة	-	-	-	(٩٨,٩٤٥)	(٩٨,٩٤٥)
الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٢١	٢,٢٢١	(١٠٨,٩٦٨)	١,٨٩٥,٤٧٤

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث، الإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية (غير مدققة)

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩	للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
الأنشطة التشغيلية	
صافي ربح / (خسارة) الفترة	٤,٤٢٩
تعديلات على صافي ربح / (خسارة) الفترة :	
استهلاكات	١٢,٥٠٠
مصاريف مالية	٢٠,٦٨٤
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:	
مدينون	(٢٩,٨٣٨)
بضاعة	(٣,٤٨٠)
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	١٦,٢٤٤
دائنون	١٥٣,٨٨٠
شيكات مؤجلة الدفع	(٥٥,٦٦١)
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٢,٠٥٤
النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية	١٢٠,٨١٢
مصاريف مالية مدفوعة	(٢٠,٦٨٤)
صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	١٠٠,١٢٨
الانشطة الإستثمارية	
مشاريع اسكانتحت التنفيذ	(١٢,٤٢٥)
التغير في الممتلكات والمعدات	(٣٤,٧٥٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	(٤٧,١٧٨)
الانشطة التمويلية	
تمويل من القروض	(٥٣,٧٧٠)
صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الانشطة التمويلية	(٥٣,٧٧٠)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٨٢٠)
النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الثاني	١١,٦٤١
النقد وما في حكمه في ٣٠ حزيران	١٠,٨٢١

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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 الموحدة ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ باستثناء أثر اعتماد المعايير والتفسيرات المذكورة أدناه عند انطباقها على البيانات المالية للشركة :

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ - القطاعات التشغيلية (يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ هو معيار متعلق بالإفصاح ويتطلب إعادة تحديد قطاعات الشركة التي ينبغي الإبلاغ عنها وذلك على أساس القطاعات المستخدمة من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي في عملية اتخاذ قرار حول كيفية تخصيص الموارد وتقييم الأداء . إن هذا المعيار لم يكن له تأثير جوهري على الإفصاحات السابقة والنتائج المعلنة للوضع المالي للشركة.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (معدل عام ٢٠٠٧) - عرض القوائم المالية (يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩)

تم ادخال عدد من التغييرات على المصطلحات (تشتمل على عناوين معدلة للقوائم المالية المختصرة) ، وهذا أدى إلى عدد من التغييرات على العرض والإفصاح . إن هذا المعيار المعدل لم يكن له تأثير جوهري على النتائج المعلنة للوضع المالي للشركة .

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

(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 للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

(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 تصنف 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 تساريخ القوائم المالية.

٤- إدارة المخاطر

تشمل المخاطر التي يمكن ان تتعرض لها الشركة على مخاطر أسعار الفائدة، والائتمان ، 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 ٢٠٠٩ وتمت الموافقة على نشرها.