

## **شركة التحديث للاستثمارات العقارية**

المساهمة العامة المحدودة

عمان. المملكة الأردنية الهاشمية

### **التقرير السنوي السابع عشر**

لمجلس الإدارة والحسابات الختامية للسنة

المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(17)



2023



# شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان. المملكة الأردنية الهاشمية

## التقرير السنوي السابع عشر

لمجلس الإدارة والحسابات الختامية للسنة

المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(17)







## التقرير السنوي السابع 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 هامن التجاري - الطابق الأول

هاتف: ٥٢٣٦٤٠٠ / ٠٦ - فاكس: ٥٢٣٣٥٣١ / ٠٦

ص.ب ٣٥٦٨ عمان ١١٩٥٣ الاردن

[www.thdi-inv.com](http://www.thdi-inv.com)

[info@thdi-inv.com](mailto:info@thdi-inv.com)





حضرة صاحب الجلالة  
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم









حضرة صاحب السمو الملكي  
الأمير حسين ابن عبدالله الثاني ولي العهد







2023

## المحتويات

### رقم الصفحة

١٧	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٣٨-١٨	تقرير مجلس الإدارة
٣٩	البيانات المالية السنوية
٤٥-٤٢	تقرير مدققي الحسابات
٧٥-٧٤	الإقرارات
٧٠ - ٤٦	القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٨١ - ٧١	تقرير حوكمه الشركات
٨٢	جدول الاعمال





2023

### الرؤية

المساهمة في تطوير قطاع العقارات والمشاريع الإسكانية في الأردن من خلال شراء وتطوير الأراضي في مختلف مناطق المملكة وإفرازها وبيعها وإنشاء مشاريع استثمارية سكنية 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 .





# 2023

## أعضاء مجلس الإدارة / الحاليين

الرقم	الاسم	المنصب
١	المهندس عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجه	رئيس مجلس الإدارة
٢	السيد أحمد سليمان حسن العقرباوي	نائب رئيس مجلس الإدارة
٣	السيد عاطف سليمان حسن العقاربة	عضو مجلس الإدارة
٤	السادة الشركة الدولية للاستثمارات الطبية ويمثلها السيد فادي سعيد لبيب برانسي	عضو مجلس الإدارة
٥	السادة شركة هامن العقارية ويمثلها السيد عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة

## أعضاء مجلس الإدارة / الذين إنتهت عضويتهم بتاريخ ٢٧ / ٠٤ / ٢٠٢٣

الرقم	الاسم	المنصب
١	السادة شركة سامي شريم وأولاده ويمثلها السيد سامي عوض الله شريم	رئيس مجلس الإدارة
٢	السيد محمود سليمان حسن العقرباوي	نائب رئيس مجلس الإدارة
٣	السيد ممدوح محمد كريم الزبون	عضو مجلس الإدارة
٤	السيد جلال زهير عبدالله سلطان	عضو مجلس الإدارة

المدير العام الحالي / هيثم شهير محمد المنير

مدقق الحسابات / المحاسبون العصريون لتدقيق الحسابات

المستشار القانوني / زهاء فرحان المجالي







2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يسعدني وزملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم وبعطوفة مندوب مراقب الشركات أجمل ترحيب وأن أعرض على هيئتكم الموقرة التقرير السنوي السابع عشر متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ وانجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصادقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام ٢٠٢٤ وبقيه 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 وتأييدكم لتحقيق غايات الشركة .

وفقنا الله جميعا لخدمة هذا البلد في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني المعظم. وشكرا لكم .

والسلام عليكم ورحمة الله 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 هامن 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 ( ١٥٩٥٦٦٤ ) دينار أردني .

### ثانياً : الشركات التابعة للشركة.

لا يوجد أي شركات تابعة للشركة.



2023

### 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 ٢٤/٠٣/٢٠٢٢ .
- عضو مجلس إدارة شركة الأولى للتمويل ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم اعتباراً من تاريخ ٢٦/٠٤/٢٠١٨ .
- عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم ممثلاً عن شركة الأولى للتمويل - اعتباراً من تاريخ ٢٩/٠٤/٢٠١٩ .
- عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعات الألمنيوم منذ ١٣/٠٤/٢٠٢٣ .
- نائب رئيس هيئة مديرين ومدير عام الشركة الدولية للاستثمارات الطبية / اعتباراً من تاريخ ١٥/١١/٢٠٢٢ .
- نائب رئيس هيئة مديرين شركة هامن العقارية من ١٣/١٢/٢٠٢٢ .

#### السيرة الذاتية

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

#### الخبرات العملية :

- 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 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 ١٣/٠٤/٢٠٢٣ .

### 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 .



2023

### السيرة الذاتية

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

### الخبرات العملية :

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



ب . أسماء أعضاء مجلس الإدارة الذين إنتهت فترة عضويتهم بتاريخ ٢٧/٠٤/٢٠٢٣.

### السيرة الذاتية

**الإسم :** سامي عوض الله شريم ممثل شركة سامي شريم واولاده  
**الجنسية :** أردنية  
**سنة الميلاد :** ١٩٥٥  
**الشهادات العلمية :** بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية / سنة التخرج / ١٩٨٢  
 ماجستير ادارة أعمال المنصورة / سنة التخرج / ١٩٨٩

### الخبرات العملية :

- رئيس مجلس إدارة البتراء للدواجن لمدة ١٧ عام.
- عضو النادي الدبلوماسي الدولي لمدة ٢٣ عام.
- عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ ٢١ عام.
- عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين منذ ٢٧ عام.
- مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ ٢٣ عام.
- عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ ١٩ عام.
- نائب رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة ١١ عام .
- رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية لغاية ٢٧/٠٤/٢٠٢٣ .

### السيرة الذاتية

**الإسم :** جلال زهير عبدالله سلطان  
**الجنسية :** أردنية  
**سنة الميلاد :** ١٩٥٥  
**الشهادات العلمية :** بكالوريوس إدارة أعمال سنة التخرج ١٩٨٤

### الخبرات العملية :

- مدير عام فندق الكونكورد ١٩٩٩-٢٠٠١ .
- تجارة وأعمال حرة .
- عضو مجلس إدارة شركة التحديث لغاية ٢٧-٠٤-٢٠٢٣



2023

### السيرة الذاتية

الإسم : ممدوح محمد كريم الزبون  
الجنسية : أردنية  
سنة الميلاد : ١٩٧٤  
الشهادات العلمية : بكالوريوس قانون - السودان - سنة التخرج ١٩٩٨

### الخبرات العملية :

- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ ١٨ عام.
- شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ ٢٥ عام.
- مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة ١١ عام.
- مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ ٢٢ عام.
- عضو مجلس إدارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية لغاية ٢٧/٠٤/٢٠٢٣ .

### السيرة الذاتية

الإسم : محمود سليمان حسن العقرباوي  
الجنسية : أردنية  
سنة الميلاد : ١٩٦٥  
الشهادات العلمية : دبلوم محاسبة كلية الخوارزمي سنة التخرج / ١٩٨٥  
دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / ١٩٨٦

### الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية لغاية ٢٧/٠٤/٢٠٢٣ .
- مدير فندق الكونكورد لمدة ١٧ عام.



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
محمد يوسف احمد المكاحلة	المدير المالي لغاية ٢٠٢٣/٠٨/٢٣	٢٠٢٣/٠١/٢٠	١٩٧٩/١١/١٨	بكالوريوس محاسبة - جامعة مؤتة - ٢٠٠١
السيد أحمد سليمان حسن العقرباوي	المدير العام لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	٢٠١٩/٠٥/٠١	١٩٧٠/٠١/٢٥	دبلوم ادارة أعمال سنة التخرج / ١٩٩٢
السيد عبدالكريم أحمد عبدالكريم النابلسي	المدير العام لغاية ٢٠٢٣/١٢/٠٧	٢٠٢٣/٠٦/١٩	١٩٩٣	: البكالوريوس في المحاسبة الدولية من الجامعة الامانية الاردنية سنة التخرج / ٢٠١٥ .





الاسم	الخبرات العملية
هينم شهير محمد المنير	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مدقق حسابات رئيسي - شركة العباسي وشركاه ٢٠٢٠-٢٠٢٠.</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة الثانية العقارية اعتباراً من تاريخ ٢٠٢١.</li> <li>- أمين سر هيئة المديرين للشركة الدولية للاستثمارات الطبية اعتباراً من تاريخ ٢٠٢١/٤/١.</li> <li>- أمين سر هيئة المديرين لشركة المصانع العربية الدولية اعتباراً من ٢٠٢٣/٠٦/٠١.</li> <li>- مدير مالي الشركة العقارية الأردنية للتنمية اعتباراً من ٢٠٢٠/٠٤/٠١.</li> <li>- مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية اعتباراً من تاريخ ٢٠٢٣/١٢/٠٧.</li> </ul>
سامر مصطفى سليم قلالوة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مدقق حسابات - شركة العباسي وشركاه ٢٠٢٢-٢٠١٥</li> <li>- مدقق حسابات - منهجية لتدقيق الحسابات وتطوير الموارد البشرية ٢٠٢٣-٢٠٢٢.</li> <li>- مدير مالي - شركة التحديث للاستثمارات العقارية ابتداءً من ٢٠٢٣/٠٩/٠٣.</li> </ul>
محمد يوسف أحمد المكحلة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- رئيس فرع المالية / الملحق العسكري الأردني / لندن (مايو ٢٠١٩ - نوفمبر ٢٠١٩)</li> <li>- المراقب المالي/خدمات دعم الولاء (LSS) مارس ٢٠١٨ - أبريل ٢٠١٩.</li> <li>- مدير مالي (بدوام جزئي) لشركة الإنشاءات (مارس ٢٠١٨ - ديسمبر ٢٠٢٢).</li> <li>- رئيس فرع الدراسات والتطوير/قوات الجيش الأردني (مايو ٢٠١٧ - مارس ٢٠١٨)</li> <li>- رئيس فرع المحاسبة/قوات الجيش الأردني أيار ٢٠٠٣ - آذار ٢٠١٨</li> <li>- المدير المالي شركة التحدي للاستثمارات العقارية. (ديسمبر ٢٠٢٢ - سبتمبر ٢٠٢٣).</li> <li>- صاحب شركة سكوربيون للخدمات المحاسبية والضريبية.</li> </ul>
السيد أحمد سليمان حسن العقرباوي	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ عام ٢٠٠٧.</li> <li>- مدير إداري وتنفيذي فندق راما لمدة ١٦ عام.</li> <li>- مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة ٦ اعوام.</li> </ul>
السيد عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مديرا اقليميا لدى شركة (ET Solutions AG) الالمانية /الاردن.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري منذ ٢٠٢٠ / ٠٧ / ٢٦.</li> </ul>



رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم الذين يمتلكون ٥% أو أكثر من رأسمال الشركة .

الرقم	الاسم	عدد الأسهم ٢٠٢٢	النسبة المئوية	عدد الأسهم ٢٠٢٣	النسبة المئوية
١	عاطف سليمان حسن العقارية	٥٤٤٧٩٤	% ٢٣,٦٩	٤٩٣٦٩٤	% ٢١,٤٦
٢	هيثم عبدالله عبد الحليم ابو خديجه	٢٤٠٩٧٧	% ١٠,٤٨	٢٨١٤٧٧	% ١٢,٢٤
٣	شركة هامن العقارية	١١٩٠٣٥	% ٥,١٧	١٩٩٩٩٠	% ٨,٧٠
٤	الشركة العقارية الاردنية للتنمية	١١٧٦٠٠	% ٥,١١	١٩٨٥٩٧	% ٨,٦٣
٥	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية	١٢٩٩٥٠	% ٥,٦٥	١٩٤٩٥٠	% ٨,٤٨
٦	عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي	١١٧٣١٩	٥,١٠	-	-
٧	يزيد محمد صبري سعيد حجازي	-	-	١١٩٤٨٣	% ٥,١٩



## **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 او عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون ١٠٪ فأكثر من اجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.

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

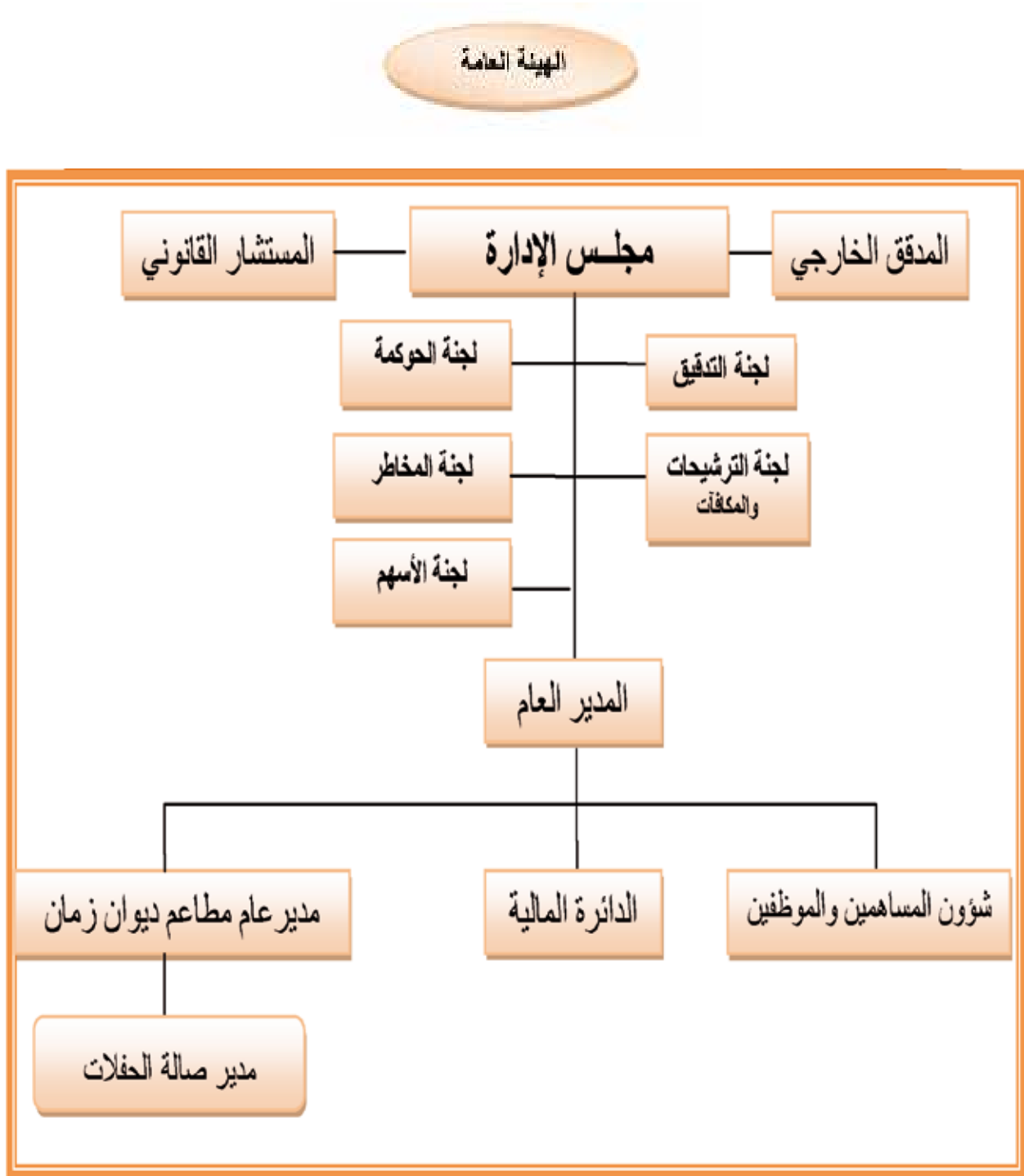
لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها. لا يوجد للشركة أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها .

## **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 تطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .



## تاسعا: أ. الهيكل التنظيمي للشركة





2023

**ب . بيان بعدد الموظفين بالشركة :**

٢	بكالوريوس
٤	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 ٢٠٢٣/٠١/٠١ ولغاية ٢٠٢٣/١٢/٣١ ( ٤٤٣٦٠٩ ) أربعمئة وثلاثة وأربعون ألف وستمئة وتسعة دنانير .

بلغ صافي خسارة الشركة ( ٣٩٩٧٣٨ دينار ) ثلاثمئة وتسعة وتسعون ألف وسبعمئة وثمان وثلاثون دينار وهو يمثل ما يقارب ٣٧, ١٧ ٪ 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 والأرباح الموزعة .**

البيان	السنة المالية ٢٠١٨	السنة المالية ٢٠١٩
الأرباح/(الخسائر) المحققة	دينار (٨٤٧٣)	دينار (٢٩٨٢٧)
صافي حقوق المساهمين	دينار ٢٢٤٣٣١٠	دينار ٢٣٠٣٤٨٣
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٨/١٢/٣١ هو ٠,٥١ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٩/١٢/٣١ هو ٠,٥٥ دينار
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد

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 الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ هو ٠,٨٠ دينار	سعر الاغلاق 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 الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ هو ١,٠٦ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠٢٣/١٢/٣١ هو ١,٦٨ دينار
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد



# 2023

## رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة .

الرقم	النسب المالية	النسب لعام ٢٠٢٢	النسب لعام ٢٠٢٣
١.	نسبة التداول	٧٥٥٪	١٦٧٪
٢.	معدل العائد على الاصول	١,٤٩٪ -	٢٠,٥٩٪ -
٣.	معدل العائد على حقوق الملكية	١,٥٤٪ -	٢٣,٠٤٪ -
٤.	معدل العائد على الأسهم	١,٤٣٪ -	١٧,٣٨٪ -
٥.	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	٣,٦٦٪	١٠,٦٢٪
٦.	القيمة الدفترية للسهم	٩٢,٨١٪	٧٥,٤٢٪
٧.	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	٢٤,٩٢٪	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 المحاسبون العصريون لتدقيق الحسابات وقد بلغت أتعابهم لعام ٢٠٢٣ مبلغ وقدره ٢٠٠٠ دينار مضاف اليها ١٦٪ ضريبه المبيعات.



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

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم في ٢٠٢٢	عدد الأسهم في ٢٠٢٣
١	المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابوخيديجة	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	لا يوجد	١٠٠٠٠
٢	أحمد سليمان حسن العقرباوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردنية	٤١٩٧٥	١١٥٠٠
٣	عاطف سليمان حسن العقاربة	عضو مجلس إدارة	أردنية	٥٤٤٧٩٤	٤٩٣٦٩٤
٤	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية	عضو مجلس الإدارة	أردنية	١٢٩٩٥٠	١٩٤٩٥٠
	السيد فادي سعيد لبيب برانسي		فلسطينية	لا توجد	لا توجد
٥	شركة هامن العقارية	عضو مجلس الإدارة	أردنية	١١٩٠٣٥	١٩٩٩٩٠
	السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي		أردنية	١١٧٣١٩	٨١

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





2023

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

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم في ٢٠٢٢	عدد الأسهم في ٢٠٢٣
١	شركة سامي شريم وأولاده	رئيس مجلس الإدارة لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	أردنية	٢٨٦٤٠	٢٨٦٤٠
	سامي عوض الله شريم		أردنية	لا توجد	لا توجد
٢	جلال زهير عبد الله سلطان	عضو مجلس الإدارة لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	أردنية	١١٠٠٠	١١٠٠٠
٣	محمود سليمان حسن العقرباوي	عضو مجلس الإدارة لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	أردنية	٥٨٠٧٥	٥٨٠٧٥
٤	ممدوح محمد كريم الزبون	عضو مجلس الإدارة لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	أردنية	١٢٦٥٠	١٢٦٥٠

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

الرقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام ٢٠٢٢	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
٣	أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٨	٤١٩٧٥	١١٥٠٠	الاردنية
٤	محمد يوسف أحمد المكاحله	المدير المالي لغاية ٢٠٢٣/٠٨/٢٣	—	—	الاردنية
٤	عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي	المدير العام لغاية ٢٠٢٣/١٢/٧	١١٧٣١٩	٨١	الاردنية



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

الرقم	الاسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في	
				٢٠٢٣	٢٠٢٢
عاطف سليمان حسن العقاربة ( عضو مجلس الإدارة )					
١	السيدة ميسون سليمان محمد عربيات	زوجة	أردنية	٣٦٤٤	٣٦٠٠٦

الرقم	الاسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في	
				٢٠٢٢	٢٠٢٣
أحمد سليمان حسن العقرباوي ( نائب رئيس مجلس الإدارة )					
١	السيدة لينا وهبي عبدالرحمن زعتر	زوجة	أردنية	٢٣٢٦	لا توجد ملكية

الرقم	الاسم	درجة القرابة	الجنسية	عدد الأسهم كما في	
				٢٠٢٣	٢٠٢٢
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	
				٢٠٢٢	٢٠٢٣
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

هـ . بيان بأسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الادارة الذين انتهت عضويتهم .

الرقم	اسم الشركة	الشخص المسيطر عليها	عدد الاسهم المملوكة لعام ٢٠٢٢	عدد الاسهم المملوكة لعام ٢٠٢٣
١	سامي شريم واولاده	رئيس مجلس الادارة لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	٢٨٦٤٠	٢٨٦٤٠

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



### ثامن عشر: أ . كشف بالمكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٣

اسم العضو	المنصب	الرواتب السنوية	بدل التنقلات	المكافآت السنوية	إجمالي المزايا
المهندس عبد الله هيثم عبد الله ابو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	---	---	---	---
أحمد سليمان حسن العقرباوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	---	---	---	---
عاطف سليمان حسن العقاربة	عضو مجلس الإدارة	---	---	---	---
الشركة الدولية للاستثمارات الطبية ويمثلها فادي سعيد لبيب برانسي	عضو مجلس الإدارة	---	---	---	---
شركة هامان ويمثلها عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي	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
شركة سامي شريم وأولاده ويمثلها السيد سامي عوض الله شريم	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	---	---	---	---
محمود سليمان حسن العقرباوي	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	---	---	---	---
ممدوح محمد كريم الزبون	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	---	---	---	---
جلال زهير عبد الله سلطان	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	---	---	---	---



# 2023

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	٥٠٠	---	---	---	٥٠٠
السيد سامر مصطفى سليم قلالوة	المدير المالي إعتباراً من ٢٠٢٣/٠٩/٠٣	---	٢٨٠٠	---	---	٢٨٠٠

د . كشف بالمكافآت والمزايا التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية الذين انتهت خدماتهم خلال السنة المالية .

اسم العضو	المنصب	أتعاب سنوية	الرواتب السنوية	بدل التنقلات	المكافآت السنوية	إجمالي المزايا
السيد أحمد سليمان حسن العقرباوي	المدير العام لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	---	---	---	---	---
السيد عبدالكريم أحمد عبدالكريم النابلسي	المدير العام لغاية ٢٠٢٣/١٢/٠٧	---	---	---	---	---
السيد محمد يوسف المكاحلة	المدير المالي لغاية ٢٠٢٣/٠٨/٢٣	---	٧٢١٧	---	---	٧٢١٧



### تاسع عشر : التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة .

تم التبرع بمواد تموينية وقيمتها (٢١٠٠) دينار أردني للجهة الخيرية (صندوق الزكاة)

### 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 ٢٠٢٣ المالية .

تم عقد ١٢ اجتماع مجلس ادارة خلال عام ٢٠٢٣ .



2023

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(المساهمة العامة المحدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

**القوائم المالية**

**وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية**

**كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣**









2023

شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
المساهمة العامة المحدودة

## القوائم المالية

وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية

كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣

## فهرس المحتويات

صفحة	
٤٥-٤٢	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣
٤٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣
٤٨	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣
٤٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣
٧٠ - ٥٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

### تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين  
شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة التحديث للاستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة التحديث للاستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فترة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "لنيل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد ان بيانات التدقيق الشبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اسماً لرأينا حول التدقيق.

#### أمر آخر

بدون التحفظ في تقريرنا:

١- قرر مجلس ادارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٥ تشرين الأول ٢٠٢٣ الموافقة على اغلاق مطعم الشركة (مطعم ديوان زمان) بسبب الخسائر التي يحققها وعلى ان يبقى نشاط واستقبال وقاعة الحفلات قائم لحين اشعار اخر، حيث ان مجلس ادارة الشركة قرر في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٤ تشرين الأول ٢٠٢٣ اعداد دراسة جدوى بخصوص إعادة تجديد مطعم الشركة وإعادة تشغيله وفق مقترحات مختلفة واحتساب التمويل اللازم لذلك.

٢- كما هو مبين في الايضاح رقم (١٢) حول القوائم المالية، فقد صادق مجلس الادارة على اتفاقية السداد المبرمة مع شركة البيرومك للاستثمارات السياحية وذلك بتاريخ ٢١ تشرين الثاني ٢٠٢٣.

#### امور التدقيق الاساسية

ان امر التدقيق الاساسي وفقاً لحكمنا المهني هو ذلك الامر الذي كان له الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امر التدقيق الاساسي في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها ولاننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الاخر.



<p><b>امور التدقيق اساسية</b></p> <p><b>- الممتلكات والمعدات</b></p> <p>وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، فإن على الشركة مراجعة العمر الافتراضي وطريقة الاستهلاك وإن تقوم بإجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور أية أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الإدارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات إن وجدت، ونظرا لأهميتها فإنها تعتبر أحد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p><b>وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر</b></p> <p><b>- الممتلكات والمعدات</b></p> <p>إن إجراءات التدقيق شملت دراسة إجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال ومراجعة شراء الأصول وبيعها خلال السنة للتأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، مطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من أن الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الإدارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر انخفاض الممتلكات والمعدات، ولقد ركزنا أيضاً على مدى كفاية الفصاحات الشركة حول الممتلكات والمعدات.</p>
<p><b>استثمارات في اراضي</b></p> <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن على الشركة إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها استثمارات في أراضي في قائمة المركز المالي، لذا ما اختارت قيد تلك الأراضي بالتكلفة، وفي حالة ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني في قيمة الموجودات، حيث تقوم الإدارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم إن وجدت، ونظرا لأهميتها تعتبر أحد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p><b>استثمارات في اراضي</b></p> <p>إن إجراءات التدقيق شملت دراسة إجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من وجود تدني في كلفة الأراضي، حيث تم تقييم الأرض من قبل خبراء عقاريين مرخصين، وتم دراسة فرضيات الإدارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني الأراضي، ولقد ركزنا أيضاً على مدى كفاية الفصاحات الشركة حولها.</p>
<p><b>المدينون</b></p> <p>وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، فإن على الشركة مراجعة عملية احتساب مخصص تدني المدينون، تقوم الإدارة بتقدير الانخفاض في قيمة الذمم المدينة من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات، ونظرا لأهميتها فإنها تعتبر أحد مخاطر التدقيق الهامة، ولقد تم الاعتراف بمخصص تدني مدينون.</p>	<p><b>المدينون</b></p> <p>إن إجراءات التدقيق شملت إجراءات الرقابة المستخدمة من قبل الشركة على عملية تحصيل الذمم المدينة، والتحقق من أرصدة عينه من ذمم العملاء من خلال استلام التأييدات المباشرة، وتم دراسة كفاية مخصص التدني المرسود مقابل الذمم المدينة وذلك من خلال تقييم فرضيات الإدارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر الذمم الأجلة، لقد قمنا أيضاً كفاية الإفصاحات الشركة حول التقديرات المهمة في الوصول لمخصص التدني المسجل.</p>
<p><b>المعاملات مع جهات ذات العلاقة</b></p> <p>وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، تدخل الشركة في معاملات جهرية مع الجهات ذات العلاقة تتمثل بالإيرادات والمصاريف، إن مخاطر هذه المعاملات تكمن باستخدام مثل هذه المعاملات لغايات تضخيم الإيرادات أو لتوزيع الأرباح. تعتبر المعاملات مع جهات ذات علاقة ذات الأرصدة الجهرية وعدد المعاملات الكبير هي الأكثر خطورة من ناحية التدقيق.</p>	<p><b>المعاملات مع جهات ذات العلاقة</b></p> <p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تقييم إجراءات الإدارة لتحديد وتسجيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة والإطلاع على المعاملات والعقود المهمة مع هذه الجهات لفهم طبيعة هذه المعاملات، وكذلك الحصول على تأييدات للأرصدة و مراجعة كشوفات الحسابات للجهات ذات العلاقة و فحص عينات من المستندات المعززة والموافقات الإدارية على هذه المعاملات. كما قمنا بالحصول على احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة المعد من قبل الإدارة كما في نهاية السنة المالية ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.</p> <p>إن الإفصاحات المعاملات مع جهات ذات علاقة مبينة في إيضاح رقم (١٢).</p>

## معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. حيث تتضمن المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي لشركة التحديث للإستثمارات العقارية لسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية هذه المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها.



فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية لشركة التحديث للإستثمارات العقارية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الأخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها أثناء اجراءات التدقيق أو يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تحتوي على اخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

**مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية**  
إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية لشركة التحديث للإستثمارات العقارية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣ وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكّنها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على اعداد القوائم المالية.

#### مسؤولية المحاسب القانوني

أن هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهريّة ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز أنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية للمتابعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم ثبوت جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تؤثر شديداً كبرى حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم ثبوت جوهري، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.





2023



• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة التحديث للإستشارات العقارية بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣ متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للشركة بالمصادقة عليها بعد الاخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في فقرة الامر الاخر.

المحاسبون العصريون  
وليد محمد طه  
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣٣)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

١ شباط ٢٠٢٤

Modern Accountants



A member of  
Nexia  
International

المحاسبون العصريون



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### قائمة المركز المالي

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

2022	2023	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير متداولة</b>
1,593,657	1,504,003	4	ممتلكات ومعدات
-	88,009	9	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
9,000	3,652	6	استثمارات في أراضي
1,602,657	1,595,664		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>موجودات متداولة</b>
13,643	22,067	8	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
12,158	-		مخزون
219,139	169,526	5	مدينون
5,000	-	7	اوراق قبض
350,654	148,236	12	مطلوب من جهات ذات علاقة
12,658	5,493		نقد وما في حكمه
613,252	345,322		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
2,215,909	1,940,986		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>
			<b>حقوق المساهمين</b>
2,300,000	2,300,000	1	رأس المال
127,614	127,614	10	إحتياطي إجباري
6,302	6,302	10	إحتياطي إختياري
-	(162)		إحتياطي القيمة العادلة
(299,190)	(698,928)		خسائر متراكمة
2,134,726	1,734,826		<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
			<b>مطلوبات متداولة</b>
66,358	190,632	11	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
14,825	15,528		دائنون
81,183	206,160		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
2,215,909	1,940,986		<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



# 2023

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

2022	2023	ايضاح	
107,759	-	12	الإيرادات والمبيعات التشغيلية
127,801	443,609	13	إيراد ضمان مطعم ديوان زمان
235,560	443,609		مبيعات طعام وشراب
			مجموع الإيرادات والمبيعات التشغيلية
			المصاريف التشغيلية
(44,012)	(127,201)	14	كلفة طعام وشراب
(44,747)	(260,256)	15	مصاريف تشغيلية
(64,630)	(109,155)		استهلاك ممتلكات ومعدات مطعم ديوان زمان
(153,389)	(496,612)		اجمالي المصاريف التشغيلية
82,171	(53,003)		صافي (الخسارة) / الربح التشغيلي
(96,323)	(99,404)	16	مصاريف إدارية وعمومية
(105)	(192)		مصاريف مالية
-	(118,747)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(21,000)	-		إطفاء انتاج مسلسل تلفزيوني
-	(128,907)		مخصص قضايا
-	(5,348)		مخصص تدني اراضي
2,286	5,863		إيرادات ومصاريف أخرى
(32,971)	(399,738)		صافي خسارة السنة
-	(162)		الدخل الشامل الآخر :
(32,971)	(399,900)		احتياطي القيمة العادلة
			اجمالي الخسارة الشاملة
(0,01)	(0,17)		خسارة السهم:
2,300,000	2,300,000		خسارة السهم - دينار / سهم
			المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٣

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	رأس المال	
2,167,697	(266,219)	-	6,302	127,614	2,300,000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2022
(32,971)	(32,971)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
2,134,726	(299,190)	-	6,302	127,614	2,300,000	الرصيد في 31 كانون الأول 2022
(399,900)	(399,738)	(162)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
1,734,826	(698,928)	(162)	6,302	127,614	2,300,000	الرصيد في 31 كانون الأول 2023

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023  
(والدينار الأردني)

إن الإيصاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية





2023

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

2022	2023	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(32,971)	(399,738)	خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة :
64,630	109,155	استهلاكات
21,000	-	إطفاء إنتاج مسلسل تلفزيوني
-	5,348	مخصص تدني استثمارات في اراضي
105	192	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(12,158)	12,158	مخزون
97,933	49,613	مدينون
6,300	5,000	أوراق قبض
(2,713)	(8,424)	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
(106,157)	202,418	مطلوب من جهات ذات علاقة
12,989	703	دائنون
31,740	124,274	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
80,698	100,699	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		<b>الانشطة الإستثمارية</b>
(79,780)	(19,501)	التغير في الممتلكات والمعدات
-	(88,171)	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
(79,780)	(107,672)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		<b>الانشطة التمويلية</b>
(105)	(192)	مصاريف مالية مدفوعة
(105)	(192)	صافي النقد المستخدم في الانشطة التمويلية
813	(7,165)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
11,845	12,658	النقد وما في حكمه في 1 كانون الثاني
12,658	5,493	النقد وما في حكمه في 31 كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



## ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة



# 2023

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

#### 1- التكوين والنشاط

ان شركة التحديث للاستثمارات العقارية هي شركة 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 والقوانين السارية.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

#### 2- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

الالتزامات الإيجارية في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي لاعدادالتقارير المالية رقم 16) يوضح التعديل كيف يقيس البائع (المستأجر) لاحقاً معاملات البيع وإعادة التأجير التي تقي بالمتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) ليتم احتسابها كعملية بيع.

الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1) يوضح التعديل كيف ان الشروط التي يجب ان تلتزم بها المنشأة في غضون اثني عشر شهرا بعد فترة اعداد التقارير تؤثر على تصنيف الالتزام.

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد الركيزة الثانية النموذجية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12) توفر التعديلات استثناء مؤقتاً للمتطلبات المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالركيزة الثانية لضرائب الدخل.

ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7) تضيف التعديلات متطلبات الإفصاح و"المراجع إشارية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، والتي تطلب من المنشآت تقديم معلومات نوعية وكمية حول التعاقدات الخاصة بتمويل الموردين.

عدم قابلية تبادل أسعار الصرف (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21) تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للصرف وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون قابلة لذلك.

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد

1 كانون الثاني 2024

1 كانون الثاني 2024

1 كانون الثاني 2023، غير انها غير مطلوبة في اية بيانات مالية مرحلية لسنة 2023.

1 كانون الثاني 2024

1 كانون الثاني 2025

تتوقع الادارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق المبدئي.

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٣

(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:

#### إعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الاعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتباراً من اليوم الأول من الفترة المالية الأولى التي تعقب التغيير في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه إعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظراً لعدم وجود تغيرات في نموذج الاعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم إجراء إعادة تصنيف.

#### انخفاض القيمة

إن المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الادوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

- نقد وارسدة لدى البنوك ، و
- ذمم تجارية مدينة واخرى ، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

وباستثناء الموجودات المالية المشتركة او الممنوحة المتدنية في قيمتها الائتمانية (والتي سيتم تناولها بشكل مفصل فيما يلي)، يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسارة بقيمة تعادل:

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة 12 شهراً، أي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال 12 شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار إليها بالمرحلة 1) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الادارة المالية، أي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار إليها بالمرحلة 2 والمرحلة 3).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهر .



# 2023

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٣

( بالدينار الاردني )

قامت الشركة باختبار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية والذمم المدينة التجارية والاخرى والمطلوبات من جهات ذات علاقة بمبلغ يعادل قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر هذه الموجودات.

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على انها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصصة بمعدل فائدة الفعلية للاصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالكلفة المطفأة من اجمالي القيمة الدفترية للاصول. بالنسبة لاوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الاخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للاصل.

عند تحديد ما اذا كانت مخاطر الائتمان للاصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود او تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفر، بما في ذلك اية معلومات حول توقعات مستقبلية.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على انها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالاضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالاضافة الى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية او المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالنقد والارصدة لدى البنوك، الذمم التجارية المدينة واخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل المرحلي وبيان الدخل الشامل الاخر.

تعتبر الشركة ان اداة الدين لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معادلا لتعريف المفهوم العالمي لفئة الاستثمار.

#### قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتمال الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 فإن اهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

• احتمالية التعثر

• الخسارة عند التعثر

• التعرض عن التعثر

سوف تستمد هذه المعلومات من النماذج الاحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية الاخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

#### الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر اي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث او اكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاصل المالي. ويشار اليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة 3. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما اذا كانت ادوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الاصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث او اكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

#### الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، او عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية الى منشأة اخرى. اذا لم تقم الشركة بتحويل الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات اضافة الى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. اذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالاقتراض المضمون للعوائد المستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة او التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة المدينة في الارباح والخسائر.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخرى، فإن الارباح او الخسائر المسجلة سابقا في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاوراق المالية، لا يتم اعادة تصنيفها ضمن بين الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها ضمن الارباح المستقبلية.

#### عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

يتم عرض مخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة في المعلومات المالية على النحو التالي :

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنوك) : كخصم من اجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر : لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث ان القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ اعادة التقييم في مخصص اعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الاخر.



# 2023

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

#### الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرات، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الايرادات والمصاريف. ان نتائج الاعمال الفعلية من الممكن ان تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عند اعداد البيانات المالية قامت الادارة بإتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية.

#### الاحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9

##### • تقييم نموذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الادلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس اداؤها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما اذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

##### • زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرا لموجودات المرحلة 1، او خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة 2 او المرحلة 3. ينتقل الاصل الى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. وعند تقييم ما اذا كانت مخاطر الائتمان لأي من الموجودات قد ارتفعت بشكل كبير، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمعلومات المستقبلية الموثوقة.

##### • انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ يعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين 12 شهرا الى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، او العكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

### • النماذج والافتراضات المستخدمة:

تستخدم الشركة نماذج وافتراضات متنوعة لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وكذلك لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. وينطبق الحكم عند تحديد افضل النماذج الملائمة لكل نوع من الموجودات وكذلك لتحديد الافتراضات المستخدمة في تلك النماذج، والتي تتضمن افتراضات تتصل بالمحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان.

### المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9

فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر اهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية :

- تحديد العدد والوزن النسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من انواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند الى افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

### • احتمالية التعثر :

تشكل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديرا لاحتمالية التعثر عن السداد خلال افق زمني معين، ويشمل حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات المتعلقة بالظروف المستقبلية.

### • الخسارة عند التعرض :

تعتبر الخسارة عند التعرض تقديرا للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. ويستند الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها، مع الأخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الاضافية والتعديلات الائتمانية المتكاملة.

### 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.

### 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.

### 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.

### الذمم الدائنة والمستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للبضائع والخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.





# 2023

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٣

( بالدينار الاردني )

#### الإستثمار في الأراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة ( حسب معيار الدولي رقم 40 ) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد 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 منافع مستقبلية لأكثر من عام أصول غير ملموسة.

#### الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة إن وجدت، ويجري إحتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقدرة وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن نسبة الإستهلاك للبند الرئيسية لهذه الأصول هي:

معدل الاستهلاك السنوي

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

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

#### المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة 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 الإعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

#### التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعه 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 الى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها.

#### ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل 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. وتطبقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبية للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

#### 4- الممتلكات والخصومات

المجموع	نظام إطفاء	أجهزة وبرامج كمبيوتر	عدد ورات مبلع	مذكرات	سيارات	أثاث ومرفقات	أجهزة كهربائية	مبني	أرضي	
2,468,648	-	9,589	164,494	142,032	4,650	226,326	198,394	927,163	796,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
19,501	830	806	10,536	4,279	-	924	2,126	-	-	إضافات
(4,650)	-	-	-	-	(4,650)	-	-	-	-	استحقاقات
2,483,499	830	10,395	175,030	146,311	-	227,250	200,520	927,163	796,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول
<u>الاستحقاقات:</u>										
874,991	-	9,589	144,078	112,803	4,650	215,650	187,606	200,615	-	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
109,155	830	806	30,952	33,508	-	11,600	12,914	18,545	-	استحقاقات
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مخزونات
(4,650)	-	-	-	-	(4,650)	-	-	-	-	استحقاقات
979,496	830	10,395	175,030	146,311	-	227,250	200,520	219,160	-	الرصيد كما في 31 كانون الأول
1,504,003	-	-	-	-	-	-	-	708,003	796,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

المجموع	عدد لادوات مطبخ	ديكورات	سيارات	ثالث ومفروشات	اجهزة كهربائية	مباني	اراضي	2022	
								التكلفة :	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
2,388,868	9,557	141,813	4,650	202,430	185,839	927,163	796,000	إضافات	-
79,780	32	22,681	-	23,896	12,555	-	-	استعدادات	-
-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 كانون الأول	796,000
2,468,648	9,589	164,494	4,650	226,326	198,394	927,163	796,000	الإستهلاكات:	
810,361	8,863	141,812	4,650	193,421	180,943	182,072	-	الرصيد كما في 1 كانون الثاني	-
64,630	726	2,266	-	22,484	6,408	18,543	-	إستهلاكات	-
-	-	-	-	(255)	255	-	-	تحويلات	-
-	-	-	-	-	-	-	-	استعدادات	-
874,991	9,589	144,078	4,650	215,650	187,606	200,615	-	الرصيد في 31 كانون الأول	-
1,593,657	-	20,416	-	10,676	10,788	726,548	796,000	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول	796,000



2023

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

#### 5- المدينون

2022	2023
276,998	258,454
(57,859)	(88,928)
219,139	169,526

ذمم مدينة \*  
مخصص خسائر ائتمانية

\* تتضمن الذمم المدينة ذمة بقيمة 230,345 دينار أردني تعود الى السيد / مالك الزبون نتيجة بيع ارض له وان هذه الذمة بضمان رهن الارض من الدرجة الاولى لصالح الشركة.

#### 6- الاستثمارات في اراضي

2022	2023
9,000	9,000
-	(5,348)
9,000	3,652

الرصيد في 1 كانون الثاني  
مخصص تدني اراضي  
الرصيد في 31 كانون الأول

قامت الشركة بتقييم الأراضي من قبل مقيمين عقاريين وبلغ متوسط أسعار التقييم مبلغ 3,652 دينار أردني.

#### 7- اوراق القبض

2022	2023
80,500	73,353
(75,500)	(73,353)
5,000	-

اوراق قبض قصيرة الاجل  
مخصص اوراق قبض قصيرة الاجل



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٣

( بالدينار الاردني )

#### 8- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الاخرى

2022	2023	
500	10,753	مصاريف مدفوعة مقدما
11,326	-	نعم موظفين
-	9,497	نعم مدينة اخرى
1,817	1,817	تأمينات مستردة
13,643	22,067	

#### 9- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

2022	2023	
-	10,154	إستثمارات في شركة التجمعات للمشاريع السياحية بأسهم عددها 19,911 سهم
-	5,550	إستثمارات في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بأسهم عددها 15,000 سهم
-	16,885	إستثمارات في شركة الباطون الجاهز والتوريدات الانشائية بأسهم عددها 20,102 سهم
-	20,320	إستثمارات في شركة الاتصالات الاردنية بأسهم عددها 8,000 سهم
-	7,500	إستثمارات في شركة القدس للصناعات الخرسانية بأسهم عددها 10,000 سهم
-	10,850	إستثمارات في الشركة العربية لصناعات المبيدات والادوية بأسهم عددها 5,000 سهم
-	16,750	إستثمارات في شركة مسافات للنقل المتخصص بأسهم عددها 25,000 سهم
-	88,009	



2023

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٣

( بالدينار الاردني )

#### 10- الإحتياطات

##### الإحتياطي الإجباري:

تماشياً 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 الإستمرار في إقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأصلبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استئفاذ الإحتياطات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجمعة في حساب الإحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

##### الإحتياطي الإختياري:

تماشياً 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 بناءاً على اقتراح مجلس إدارتها. إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأصلبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

#### 11- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

2022	2023
27,728	27,719
13,878	27,399
13,422	804
6,461	934
4,869	4,869
-	128,907
66,358	190,632

توزيعات ارباح مستحقة الدفع

مصاريف مستحقة

امانات ضريبة مبيعات

امانات الضمان الاجتماعي

صندوق رسوم الجامعات

مخصص قضايا



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

#### 12- المعاملات مع جهات ذات علاقة

العلاقة	الإسم
شركة حليفة	شركة اليرموك للاستثمارات
شركة حليفة	شركة هامن العقارية
شركة حليفة	شركة الامناء للاستثمار وإدارة المحافظ المالية

إن المعاملات الجوهرية والمبالغ المتعلقة بها، هي كما يلي:

2022	2023
107,759	–
2022	2023
350,654	210,714
–	(87,678)
350,654	123,036
–	13,373
–	11,827
350,654	148,236

إيرادات ضمان المطعم

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

ذمة شركة اليرموك للاستثمارات \*  
مخصص خسائر ائتمانية لشركة اليرموك للاستثمارات  
صافي ذمة شركة اليرموك للاستثمارات  
شركة هامن العقارية  
شركة الامناء للاستثمار وإدارة المحافظ المالية

\* بموجب قرار مجلس الإدارة رقم (2017/6) بتاريخ 24 أيلول 2017 فقد قامت الشركة بتوقيع عقد استثمار مطعم ديوان زمان التابع للشركة مع الشركة اليرموك للاستثمارات السياحية وذلك بتاريخ 1 تشرين الأول 2017 ولمدة سنة ميلادية واحدة قابلة للتجديد مقابل بدل سنوي بقيمة 175,000 دينار أردني شامل الضريبة العامة على المبيعات.

خلال عام 2021 تم تعديل عقد استثمار مطعم ديوان زمان لشركة اليرموك للاستثمارات السياحية ليصبح قيمته 125,000 دينار سنويا شاملا الضريبة على المبيعات ابتداء من 1 تشرين الأول 2021 حتى 30 ايلول 2022 قابل للتجديد سنويا، حيث لم يتم تجديد العقد بعد انتهاء فترته.





# 2023

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٣

( بالدينار الاردني )

بتاريخ 21 تشرين الثاني 2023 صادق مجلس الادارة على اتفاقية السداد التي تم تنظيمها مع شركة البرموك للاستثمارات، وذلك لتسديد الذمة المالية المستحقة عليها والبالغة (350,714) دينار اردني وفقا للشروط التالية:

1- دفع مبلغ 160,000 دينار اردني.

2- بعد دفع المبلغ الوارد في البند رقم (1) اعلاه، تقسيط المبلغ المتبقي على اقساط شهرية قيمة كل منها (5,000) دينار اردني تبدأ بتاريخ 2024/1/1.

3- وفي حال الالتزام بالسداد التام فإنها سوف تستحق 20% خصم على اصل الذمة.

4- وفي حال دفع مبلغ 30,000 دينار اردني اضافية على المبلغ الوارد في البند رقم (1) فإنه يكون خصم اضافي بنسبة 2% على القسط الشهري (3,500) دينار اردني حتى السداد التام.

هذا وقد تم اقتطاع مخصص للخسائر الائتمانية لهذه الذمة بمبلغ 87,678 دينار اردني وبما يعادل 25%.

### 13- مبيعات الطعام والشراب

المجموع		مبيعات الحفلات		مبيعات المطعم		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
104,633	339,470	20,760	97,183	83,873	242,287	مبيعات الطعام
18,005	85,315	8,896	42,045	9,109	43,270	مبيعات الشراب
5,163	18,824	-	-	5,163	18,824	مبيعات الاراجيل
127,801	443,609	29,656	139,228	98,145	304,381	اجمالي المبيعات

### 14- كلفة الطعام والشراب

2022	2023	
-	12,157	بضاعة اول المدة
48,262	94,149	مشتريات الطعام
4,625	12,463	مشتريات الشراب
3,283	8,432	مشتريات الاراجيل
56,170	127,201	
12,158	-	
44,012	127,201	يطرح : بضاعة نهاية المدة

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

#### 15- المصاريف التشغيلية

2022	2023	
-	135,305	رواتب واجور
20,475	25,774	مصاريف مياه
4,178	3,124	مصاريف مواد مستهلكة
1,653	3,972	مصاريف غاز
1,658	1,073	مصاريف البسة
550	3,077	مصاريف نظافة
-	38,324	مصاريف قاعة الافراح
780	1,287	رسوم تصاريح عمل
8,275	28,937	كهرباء
7,127	9,301	صيانة
51	10,082	اخرى
44,747	260,256	

#### 16- المصاريف الادارية والعمومية

2022	2023	
57,171	22,737	رواتب وأجور وملحقاتها
10,585	18,057	رسوم ورخص واشتراكات
1,350	4,733	مياه
2,795	3,750	مصاريف سيارات
2,000	2,650	أتعاب مهنية
700	4,861	اتعاب محاماة
1,296	908	قرطاسية ومطبوعات
1,432	2,964	بريد وبرق وهاتف
475	259	مصاريف تأمين
951	522	مصاريف مستلزمات حدائق ومبيدات
14,512	22,153	دعاية واعلان
3,056	9,160	مصاريف متنوعة
-	6,650	عمولات تحصيل
96,323	99,404	



2023

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

#### 17- ضريبة الدخل

انهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام 2021، اما بالنسبة لعام 2022 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ اعداد القوائم المالية للشركة.

#### 18- الوضع القانوني للشركة

ملخص القضايا المرفوعة من قبل الشركة على الغير:

يوجد قضايا مرفوعة من قبل الشركة على الغير بقيمة 136,686 دينار اردني كما في 31 كانون الأول 2023.

ملخص القضايا المرفوعة على الشركة من قبل الغير:

يوجد قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة بقيمة 128,907 دينار اردني كما في 31 كانون الأول 2023.

#### 19- الأدوات المالية

##### القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والاوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والارصدة الدائنة الاخرى.

المستوى الاول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات المالية.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
88,009	-	-	88,009
88,009	-	-	88,009
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
-	-	-	-
-	-	-	-

#### كما في 31 كانون الأول 2023

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

#### كما في 31 كانون الأول 2022

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تدني في قيمتها.

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

### إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها 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 2022.

إن هيكله رأس مال الشركة يضم حقوق المساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال والإحتياطيات والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق المساهمين.

### إدارة المخاطر المالية

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.

### 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 إحتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

### إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان 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، وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة ، وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم 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.



2023

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة، تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية 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
<b>2023 :</b>			
أدوات لا تحمل فائدة	206,160	-	206,160
أدوات تحمل فائدة	-	-	-
<b>المجموع</b>	<b>206,160</b>	<b>-</b>	<b>206,160</b>
<b>2022 :</b>			
أدوات لا تحمل فائدة	81,183	-	81,183
أدوات تحمل فائدة	-	-	-
<b>المجموع</b>	<b>81,183</b>	<b>-</b>	<b>81,183</b>

### 19- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2022 لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023.

### 20- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 1 شباط 2024 وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

## 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

### إقرار (١)

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

### إقرار (٢)

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 أحمد سليمان حسن العقرياي	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد عاطف سليمان حسن العقارية	عضو مجلس الإدارة	
السيد فادي سعيد لبيب برانسي ممثلًا عن الشركة الدولية للاستثمارات الطبية	عضو مجلس الإدارة	
السيد عبدالكريم أحمد عبدالكريم النابلسي ممثلًا عن شركة هامن العقارية	عضو مجلس الإدارة	

### إقرار (٣)

يقر رئيس مجلس الإدارة والمدير المالي لشركة التحديث للاستثمارات العقارية بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للشركة للعام ٢٠٢٣.

المدير المالي  
سامر مصطفى قلالة



المدير العام  
هيثم شهر المنير



رئيس مجلس الإدارة  
المهندس عبدالله هيثم أبو خديجة





2023

### 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 ٢٠٢٣

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 عبد الله هيثم عبد الله أبو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٢	احمد سليمان حسن العقرباوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٣	عاطف سليمان حسن العقاربة	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل

- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وممثلهم 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 )	صفة العضو ( مستقل / غير مستقل )
١	الشركة الدولية للإستثمارات الطبية	فادي سعيد لبيب برانسي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل
٢	شركة هاما العقارية	عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل





2023

• 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	شركة سامي شريم وأولاده	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي عضو غير مستقل	سامي عوض الله شريم	غير تنفيذي/ غير مستقل
٢	محمود سليمان حسن العقرباوي	نائب رئيس المجلس	عضو غير تنفيذي عضو غير مستقل	-	-
٣	ممدوح محمد كريم الزبون	عضو المجلس	عضو غير تنفيذي عضو مستقل	-	-
٤	جلال زهير عبدالله سلطان	عضو المجلس	عضو غير تنفيذي عضو مستقل	-	-

• 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عضو مجلس إدارة الشركة الأولى للتمويل ممثلاً عن مستشفى ابن الهيثم.</li> <li>• عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم ممثلاً عن شركة الأولى للتمويل.</li> <li>• عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية .</li> <li>• عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعات الألمنيوم منذ ٢٠٢٣-٠٤-١٣</li> </ul>
٢	السيد / أحمد سليمان حسن العقرباوي	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لا يوجد له عضويات في مجالس إدارة شركات أخرى</li> </ul>
٣	السيد / عاطف سليمان حسن العقاربة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لا يوجد له عضويات في مجالس إدارة شركات أخرى</li> </ul>
٤	السيد / فادي سعيد لبيب برانسي	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعات الألمنيوم منذ ٢٠٢٣-٠٤-١٣ .</li> </ul>
٥	السيد / عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عضو مجلس إدارة شركة إتحاد المستثمرين للتطوير العقاري منذ ٢٠٢٠/٠٧/٢٦ .</li> </ul>



• أسماء أعضاء مجلس الإدارة الذين إنتهت عضويتهم خلال العام ٢٠٢٣ .

الرقم	اسم العضو	المنصب	تاريخ انتهاء العضوية
١	السادة شركة سامي شريم وأولاده ويمثلها السيد سامي عوض الله شريم	رئيس مجلس الإدارة	٢٠٢٣/٠٤/٢٧
٢	السيد / محمود سليمان حسن العقرباوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	٢٠٢٣/٠٤/٢٧
٣	السيد / ممدوح محمد كريم الزبون	عضو	٢٠٢٣/٠٤/٢٧
٤	السيد / جلال زهير عبد الله سلطان	عضو	٢٠٢٣/٠٤/٢٧

• المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها .

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

اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.  
ضابط إرتباط الحوكمة في الشركة السيد / أحمد محمد حفطي طبيلة / رئيس شعبة المساهمين .  
أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة .

تم تشكيل اللجان التالية :

لجنة التدقيق

لجنة الترشيحات والمكافآت

لجنة الحوكمة

لجنة إدارة المخاطر

لجنة الأسهم



2023

• 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"> <li>الرئيس التنفيذي لشركة BCI Mobile منذ عام ٢٠١٨ .</li> <li>مدير عمليات في الشركة، ومدير عام في توسيع بصمة وهيمنة علامة BCI Mobile التجارية منذ عام ٢٠٠٦ .</li> </ul>
٢	السيد عاطف سليمان حسن العقارية (عضواً)	بكالوريوس هندسة كيماوية كلية البولتكنيك سنة التخرج / ١٩٨٠	<ul style="list-style-type: none"> <li>رئيس مجلس اداره شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة ١١ عام .</li> <li>رئيس هيئة المديرين لشركة السنابل للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ ١١ عام .</li> <li>مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق راما) لمدة ٢٤ عام .</li> <li>مالك مؤسسة رمادا للانتاج الفني لمدة ١٣ عام</li> <li>مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ ٢٨ عام .</li> </ul>
٣	السيد عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي (عضواً)	البكالوريوس في المحاسبة الدولية من الجامعة الالمانية الاردنية سنة التخرج / ٢٠١٥	<ul style="list-style-type: none"> <li>مديرا اقليميا لدى شركة (ET Solutions AG) الالمانية / الاردن .</li> <li>عضو مجلس إدارة شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري . (تاريخ العضوية ٢٦/٠٧/٢٠٢٠ )</li> </ul>

• اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق المنتهية عضويتهم بتاريخ ٢٧/٠٤/٢٠٢٣ ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم .

الرقم	الإسم	مؤهلاتهم	نبذة عنهم
١	ممدوح محمد كريم الزبون ( رئيس اللجنة )	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / ١٩٩٨	شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ ١٨ عام. شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ ٢٥ عام. مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة ١١ عام. مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ ٢٢ عام.
٢	جلال زهير سلطان	بكالوريوس إدارة أعمال سنة التخرج ١٩٨٤	مدير عام فندق الكونكورد ١٩٩٩-٢٠٠١ تجارة وأعمال حرة
٣	محمود سليمان حسن العقرباوي	دبلوم محاسبة / كلية الخوارزمي سنة التخرج / ١٩٨٥ دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / ١٩٨٦	عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٦ عام . مدير فندق الكونكورد منذ ١٨ عام.



# 2023

• 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 من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩
		السيد / عاطف سليمان حسن العقاربة / عضواً من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩
		السيد / عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي / عضواً من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩
٢	لجنة إدارة الحوكمة	السيد / عاطف سليمان حسن العقاربة / رئيساً من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩
		المهندس/عبدالله هيثم عبدالله ابو خديجة / عضواً من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩
		السيد/عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي / عضواً من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩
٣	لجنة إدارة المخاطر	المهندس/عبدالله هيثم عبدالله ابو خديجة / رئيساً من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩
		السيد/ فادي سعيد لبيب برانسي / عضواً من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩
		السيد/أحمد سليمان حسن العقرباوي / عضواً من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩
٤	لجنة الاسهم	المهندس/عبدالله هيثم عبدالله ابو خديجة / رئيساً من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩
		السيد / عاطف سليمان حسن العقاربة / عضواً من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩
		السيد / فادي سعيد لبيب برانسي / عضواً من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩



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

لجنة التدقيق :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	٠١/١٥	٠٨/٢٩	١٠/٢٤	١٢/٠٧	المجموع
١	لجنة التدقيق	السيد فادي سعيد لبيب برانسي رئيساً من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩	-	حضور	حضور	حضور	٣
		السيد عاطف سليمان حسن العقاربة عضو من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩		X	حضور	حضور	٢
		السيد عبدالكريم أحمد عبدالكريم النابلسي عضو من تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٩		حضور	حضور	حضور	٣
		السيد / ممدوح محمد كريم الزبون رئيساً لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	حضور	-	-	-	١
		السيد / جلال زهير عبدالله سلطان عضو لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	حضور	-	-	-	١
		السيد / محمود سليمان العقرباوي عضو لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	حضور	-	-	-	١



2023

## لجنة الترشيحات والمكافآت :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	تاريخ الجلسة	المجموع
الرقم	اللجنة	الأعضاء	٠٨/١٣	١٢/١١
٢	لجنة الترشيحات والمكافآت	السيد فادي سعيد لبيب برانسي رئيساً	حضور	حضور
		السيد عاطف سليمان حسن العقاربة عضو	حضور	حضور
		السيد عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي عضو	حضور	حضور
		السيد / ممدوح محمد كريم الزبون رئيساً لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	-	-
		السيد / جلال زهير عبد الله سلطان عضو لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	-	-
		السادة / شركة سامي شريم وأولاده ويمثلها السيد / سامي شريم لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	-	-

## لجنة المخاطر :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	تاريخ الجلسة	المجموع
الرقم	اللجنة	الأعضاء	٠٦/١٩	١٢/٠٧
٣	لجنة المخاطر	المهندس / عبد الله هيثم عبد الله أبو خديجه رئيساً	حضور	حضور
		السيد عاطف سليمان حسن العقاربة عضو	حضور	حضور
		السيد عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي عضو	حضور	حضور
		السيد / جلال زهير عبد الله سلطان رئيساً لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	-	-
		السيد / أحمد سليمان حسن العقرباوي عضو لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	-	-
		السيد / محمود سليمان حسن العقرباوي عضو لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	-	-



### لجنة الحوكمة :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	تاريخ الجلسة	المجموع
الرقم	اللجنة	الأعضاء	٠٦/١٩	١٢/٠٧
٤	لجنة الحوكمة	السيد عاطف سليمان حسن العقاربة رئيساً	حضور	حضور
		المهندس / عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجه عضو	حضور	حضور
		السيد عبدالكريم أحمد عبدالكريم النابلسي عضو	حضور	حضور
		السيد / ممدوح محمد كريم الزبون رئيساً لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	-	-
		السيد / جلال زهير عبدالله سلطان عضواً لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	-	-
		السادة / شركة سامي شريم وأولاده ويمثلها السيد / سامي شريم لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧	-	-

### لجنة الأسهم :

الرقم	اللجنة	أعضاء اللجنة	تاريخ الجلسة	المجموع
الرقم	اللجنة	الأعضاء	٢٠٢٣	٢٠٢٣
٥	لجنة الأسهم	المهندس / عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجه رئيساً	-	-
		السيد عاطف سليمان حسن العقاربة عضو	-	-
		السيد فادي سعيد لبيب برانسي عضو	-	-





2023

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

اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي (السادة المحاسبون المصريون) وذلك مرتين خلال سنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٩/٠٨/٢٠٢٣ وبتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٢٣

الأعضاء	الأول ٢٠٢٣/٠١/١٩	الثاني ٢٠٢٣/٠٣/١٦	الثالث ٢٠٢٣/٠٤/٠٤	الرابع ٢٠٢٣/٠٥/١٥	الخامس ٢٠٢٣/٠٦/١٩	السادس ٢٠٢٣/٠٨/١٣	السابع ٢٠٢٣/٠٨/٢٢	الثامن ٢٠٢٣/١٠/٠٥	التاسع ٢٠٢٣/١٠/٠٩	العاشر ٢٠٢٣/١٠/٢٤	الحادي عشر ٢٠٢٣/١١/٢١	الثاني عشر ٢٠٢٣/١٢/٠٧
المهندس عبد الله هيثم عبد الله أبو خديجة	اعتباراً من ٢٠٢٣/٠٤/٢٧			حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
السيد أحمد سليمان حسن العقرباوي	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	غياب	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
السيد عاطف سليمان حسن العقاربة	اعتباراً من ٢٠٢٣/٠٤/٢٧			حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
السيد فادي سعيد لبيب برانسي	اعتباراً من ٢٠٢٣/٠٤/٢٧			حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	غياب	حضور	حضور	حضور
السيد عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي	اعتباراً من ٢٠٢٣/٠٤/٢٧			حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	غياب
السيد سامي عوض الله شريم	حضور	حضور	حضور	لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧								
السيد محمود سليمان حسن العقرباوي	حضور	حضور	حضور	لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧								
السيد ممدوح محمد كريم الزبون	غياب	غياب	غياب	لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧								
السيد جلال زهير عبد الله سلطان	حضور	حضور	حضور	لغاية ٢٠٢٣/٠٤/٢٧								

عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال سنة ٢٠٢٣ مع بيان الأعضاء الحاضرين

رئيس مجلس الإدارة  
المهندس عبد الله هيثم عبد الله أبو خديجة



## جدول الأعمال لإجتماع الهيئة العامة العادي السابع عشر

- ١- تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
- ٢- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال سنة ٢٠٢٣ ، والخطة المستقبلية.
- ٣- تلاوة تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١.
- ٤- الإطلاع على البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠٢٣/١٢/٣١.
- ٥- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن العام ٢٠٢٣ ضمن الحدود التي نص عليها القانون.
- ٦- انتخاب مدقق حسابات الشركة للسنة المالية المقبلة وتحديد أتعابه أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدھا.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،

رئيس مجلس الإدارة

المهندس عبدالله هيثم عبدالله أبو خديجة