

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

(4)

التقرير السنوي الرابع لمجلس الإدارة والحسابات
الختامية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010



التقرير السنوي الرابع

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

تقرير مجلس الإدارة الرابع والبيانات المالية
لعام 2010

قائمة المحتويات

- 1) كلمة رئيس مجلس الإدارة
- 2) تقرير مجلس الإدارة
- 3) البيانات المالية السنوية
- 4) تقرير مدققي الحسابات
- 5) الإقرارات



أعضاء مجلس الإدارة

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

المدير العام	ممدوح محمد كريم الزبون
مدقق الحسابات	مكتب غوشه وشركاه



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 الرابع متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في 2010/12/31 وانجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

لقد قامت الشركة خلال عام 2010 بتسويق بعض الشقق السكنية من مشروع الجبيلة (خربة مسلم) بالرغم من الازمة الاقتصادية التي لا تزال تعصف بالقطاعات العقارية , اما بالنسبة الى مطاعم ديوان زمان والعائدة ملكيتها للشركة فكما تعهدنا لكم في العام السابق فان الايرادات التي حققتها مطاعم ديوان زمان كانت في اطار تصوراتنا وتعهداتنا ، وكما وعدناكم فقد تم افتتاح القاعة الملوكية للاحتفالات بعون الله .

واننا نطمح في العام القادم باذن الله بان نعمل على بناء طابق فوق الصاله الصيفيه في مطاعم ديوان زمان حيث تبين لنا من العام السابق بان هناك اقبالا من الناس كافة على زياره مطعمنا .

حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصادقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام 2011 وبقية الاعوام القادمة باذن الله تعالى.

وفي الختام بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أتوجه بالشكر الجزيل لعطوفة مندوب مراقب الشركات ولكم على دعمكم المستمر وتأييدكم لتحقيق غايات الشركة .

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

رئيس مجلس الإدارة

م . عاطف سليمان العقرباوي



تقرير مجلس الإدارة

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وحجم الاستثمار
الرأسمالي وعدد الموظفين فيها

- أنشطة الشركة الرئيسية
توظف الشركة جزء من رأسمالها في بناء المشاريع الاسكانية وجزء في شراء
وتطوير الأراضي وجزء في الاستثمارات السياحية كالمطاعم والفنادق.
- مكان الشركة الجغرافي وعدد الموظفين فيها
تقع شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة في الأردن
عمان - ابو نصير مطاعم ديوان زمان.
عدد موظفي الشركة اربعين موظف.
- لا يوجد للشركة فروع داخل المملكة أو خارجها
- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة
اجمالي حجم الاستثمار للشركة يبلغ (2.696.912) دينار أردني .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة

لا يوجد أي شركات تابعة للشركة.



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

الاسم	المؤهلات	الخبرات العملية
عاطف سليمان حسن العقرباوي	بكالوريوس هندسة كيمائية كلية البولتكنيك سنة التخرج / 1980	- رئيس مجلس ادارہ شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 4 اعوام. - رئيس هيئة المديرين لشركة السنايل للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ 6 أعوام. - مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق راما) منذ 19 عام. - مالك مؤسسة رمادا للانتاج الفني منذ 8 أعوام. - مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ 21 عام.
ممدوح محمد كريم الزبون	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / 1998	- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 6 أعوام. - شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 13 عام. - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 4 اعوام. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 10 أعوام.
سامي عوض الله شريم ممثل شركة ايات شريم وشريكتها	بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية سنة التخرج / 1982 ماجستير ادارة أعمال المنصورة سنة التخرج / 1989	- رئيس مجلس إدارة البتراء للدواجن منذ 6 أعوام. - عضو النادي الدبلوماسي الدولي منذ 12 أعوام. - عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ 10 أعوام. - عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين منذ 16 عام. - مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ 11 أعوام. - عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ 7 أعوام. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 4 اعوام.
أحمد سليمان حسن العقرباوي	دبلوم ادارة أعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1992	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 4 اعوام. - مدير إداري وتنفيذي فندق راما منذ 8 أعوام.
محمود سليمان حسن العقرباوي	دبلوم محاسبة كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1985 دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / 1986	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 4 اعوام . - مدير فندق الكونكورد منذ 6 اعوام.



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

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

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	المؤهلات العلمية
ممدوح محمد الزبون	المدير العام	2007/7/2	1974/6/1	بكالوريوس قانون سنة التخرج / 1998
نادر مفيد العنتري	المدير المالي	2010/11/30	1983/2/22	بكالوريوس محاسبة سنة التخرج / 2004

الاسم	الخبرات العملية
ممدوح محمد الزبون	- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 4 أعوام. - شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 11 أعوام. - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ عامين. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 8 أعوام.
نادر مفيد العنتري	- شركة البناء المتطور للاستيراد والتصدير / محاسب مده عام ونصف . - شركة الرماح للمطاعم السياحيه / محاسب مده عام ونصف .



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

الرقم	الاسم	عدد الأسهم 2009	النسبة المئوية	عدد الأسهم 2010	النسبة المئوية
1	عاطف سليمان حسن العقرباوي	250000	% 12.5	250000	% 12.5
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية	200000	% 10	200000	% 10
3	تامر عاطف سليمان العقرباوي	156179	%7.80	284753	%14.23
4	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية	114999	% 5.7	114999	% 5.7
5	شركة سامي شريم وشركاه	360869	%18.04	360869	%18.04

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

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

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين

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



سابعا: الحماية الحكومية والامتيازات

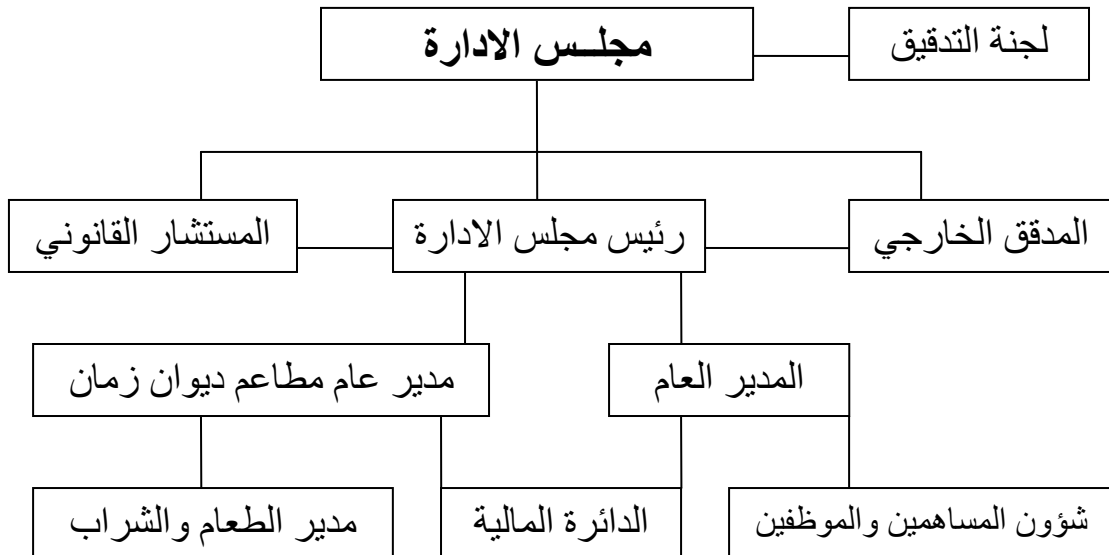
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها.
- لا يوجد للشركة أي براءات اختراع أو حقوق امتيازات.

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

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

تاسعا: الهيكل التنظيمي للشركة

الهيئة العامة





- بيان بعدد الموظفين بالشركة:

5	بكالوريوس
3	دبلوم
20	ثانوي
12	اعدادي
40	اجمالي عدد الموظفين

- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

لم تقم الشركة باجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

عاشرا: المخاطر التي تتعرض لها الشركة

لا يوجد مخاطر تتعرض لها الشركة سوا المخاطر الناجمة عن الكساد في سوق العقار نتيجة عوامل اقتصادية أو سياسية عامة.

حادي عشر: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- بلغت صافي إيرادات مطاعم ديوان زمان (1055560) مليون وخمسمائة وخمسة وخمسون الفا وخمسمائة وستون دينار وهذا يدل على تحسن إيرادات المطعم مقارنة بالعام السابق .
- بلغ صافي ربح الشركة بعد اقتطاع الضرائب (171108) مائة واحد وسبعون الفا ومائة وثمانية دينار وهو يمثل ما يقارب 9% من راس مال الشركة .
- تم بيع (3) شقق سكنية من مشروع خربه مسلم في منطقة الجبيهة ليصبح مجموع الشقق المباعة (10) شقق سكنية من أصل (16) شقة .



- تم تشطيب صاله الافراح بالكامل في مطاعم ديوان زمان وتسميتها بالصاله الملوكيه حيث تمت المباشره باستغلالها لحفلات الزفاف والمناسبات المختلفه خلال عام 2010 .

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

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



رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة

الرقم	النسب المالية	النسب % لعام 2009	النسب % لعام 2010
1	نسبة التداول	%31	%49
2	معدل العائد على الاصول	%9.4	%5.9
3	معدل العائد على الأسهم	%13	%7
4	عائد الأسهم	0.13 دينار	%0.09
5	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	%21	%11
6	القيمة الدفترية للسهم	1.09 دينار	%1.175
7	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	(%16)	(%8.2)



خامس عشر: الخطة المستقبلية للشركة لعام 2011

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

سادس عشر: أتعاب التدقيق

مدققو حسابات الشركة هم السادة مكتب غوشة وشركاه وقد بلغت أتعابهم لعام 2010 مبلغ وقدره 4500 دينار مضاف اليها 16% ضريبه المبيعات.

سابع عشر: عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام 2009	عدد الاسهم لعام 2010	الجنسية
1	عاطف سليمان العقرباوي	رئيس مجلس الإدارة	250000	250000	الاردنية
2	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	360869	360869	الاردنية
3	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	11000	11000	الاردنية
4	أحمد سليمان العقرباوي	عضو	36346	36346	الاردنية
5	محمود سليمان العقرباوي	عضو	50243	50243	الاردنية



- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام 2009	عدد الاسهم لعام 2010	الجنسية
1	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	11000	11000	الاردنية
2	نادر مفيد العنتري	المدير المالي	----	----	الاردنية

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

رقم	الاسم	الصلة	عدد الاسهم لعام 2009	عدد الاسهم لعام 2010	الجنسية
1	ميسون سليمان عربيات	زوجة رئيس مجلس الإدارة	5000	5000	الاردنية
2	لينا عبد الرحمن زعتر	زوجة العضو أحمد العقرباوي	3550	3550	الاردنية

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

رقم	اسم الشركة	الشخص المسيطر عليها	عدد الاسهم المملوكة لعام 2009	عدد الاسهم المملوكة لعام 2010
1	الشرق العربي للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الإدارة	200000	200000
2	اليرموك للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الإدارة	114999	114999
3	سامي شريم وشركاه	نائب الرئيس	360869	360869



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

ثامن عشر: كشف بالمكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة لعام 2010

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
1	عاطف سليمان العقرباوي	رئيس المجلس	-----	-----	-----
2	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	-----	-----	-----
3	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
4	أحمد سليمان العقرباوي	عضو	-----	-----	-----
5	محمود سليمان العقرباوي	عضو	-----	-----	-----

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

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

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
1	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
2	امين احمد عبد القادر	المدير المالي من 1-3/2010	1650	-----	-----
3	احمد صلاح العباسي	المدير المالي 4/2010	700	-----	-----
4	مهند رجب عياش	المدير المالي من 5-7/2010	2400	-----	-----
5	ايمن عدنان علي	المدير المالي من 8-11/2010	2100	-----	-----
6	نادر مفيد العنتري	المدير المالي 12/2010	615	-----	-----



تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة

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

عشرون: العقود والمشاريع والارتباطات

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

حادي وعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة

لم تساهم الشركة بحماية البيئة.

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

عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2010

تم عقد 7 اجتماعات مجلس إدارة خلال عام 2010 .



تطبيق قواعد حوكمة الشركات خلال عام 2010

قامت الشركة بتطبيق جميع قواعد حوكمة الشركات خلال عام 2010 عدا البنود التالية ذكرها :

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

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

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

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

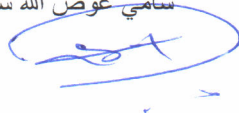
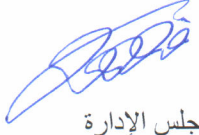
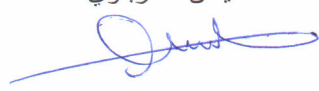
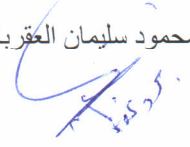
3- تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الافصاح والشفافية وتوفير المعلومات .

السبب : لا يوجد موقع الكتروني للشركة .

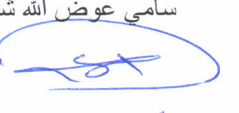
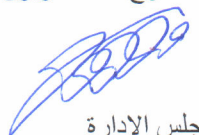
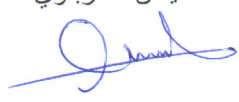
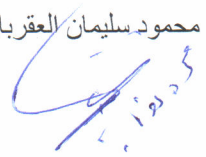


إقرارت

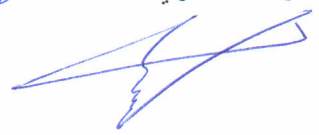
أولاً : يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة (2011) .

رئيس مجلس الإدارة	نائب الرئيس	عضو مجلس الإدارة (المدير العام)
عاطف سليمان العقرباوي	سامي عوض الله شريم	ممدوح محمد الزبون
		
عضو مجلس الإدارة		عضو مجلس الإدارة
أحمد سليمان العقرباوي		محمود سليمان العقرباوي
		

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

رئيس مجلس الإدارة	نائب الرئيس	عضو مجلس الإدارة (المدير العام)
عاطف سليمان العقرباوي	سامي عوض الله شريم	ممدوح محمد الزبون
		
عضو مجلس الإدارة		عضو مجلس الإدارة
أحمد سليمان العقرباوي		محمود سليمان العقرباوي
		

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

رئيس مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة (المدير العام)
عاطف سليمان العقرباوي	ممدوح محمد الزبون
	
	المدير المالي نادر مفيد العنتري
	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

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

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة التحديث للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

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

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٩ شباط ٢٠١١

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

2009	2010	إيضاح	
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
1.403.100	1.562.610	4	ممتلكات ومعدات
386.105	329.267		مشاريع سكنية
21.000	21.000		انتاج مسلسل تلفزيوني تحت التنفيذ
482.835	491.835	5	استثمارات في أراضي
312.600	292.200		أوراق قبض طويلة الأجل
2.605.640	2.696.912		مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
6.335	4.072	6	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
43.075	37.547		بضاعة
52.965	58.110		مدينون
45.600	70.600		أوراق قبض قصيرة الأجل
8.989	16.129	7	نقد وما في حكمه
156.964	186.458		مجموع الموجودات المتداولة
2.762.604	2.883.370		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
2.000.000	2.000.000	1	رأس المال
30.806	50.903	8	إحتياطي إجباري
59.391	99.585	8	إحتياطي إختياري
90.426	201.243		أرباح مدورة
2.180.623	2.351.731		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة			
79.188	150.455	11	قرض طويل الأجل
79.188	150.455		مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
59.400	65.140	12	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
56.585	57.848		شيكات مؤجلة الدفع
253.475	101.868		دائنون
133.333	83.250	11	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
-	73.078	10	بنوك دائنة
502.793	381.184		مجموع المطلوبات المتداولة
2.762.604	2.883.370		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

2009	2010	ايضاح	
			الإيرادات التشغيلية
951.246	1.055.560	13	إيرادات مطعم ديوان زمان
435.200	167.500		إيرادات بيع الشقق السكنية
1.386.446	1.223.060		مجموع الإيرادات التشغيلية
			ينزل: التكاليف التشغيلية
(720.030)	(777.349)	14	كلفة إيرادات المطعم
(303.955)	(152.151)		كلفة بيع الشقق السكنية
(1.023.985)	(929.500)		مجموع كلفة الإيرادات التشغيلية
362.461	293.560		مجمول الربح
(36.552)	(32.739)	15	مصاريف إدارية وعمومية
(36.021)	(38.497)		مصاريف مالية
289.888	222.324		صافي الأرباح التشغيلية
(4.041)	(21.351)		مصاريف أخرى
(7.208)	(2.010)	16	رسوم مختلفة
278.639	198.963		الربح قبل الضريبة
(20.000)	(27.855)	9	ضريبة دخل
258.639	171.108		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
258.639	171.108		اجمالي الدخل الشامل الآخر
			ربحية السهم:
0.13	0.09		ربحية السهم - دينار / سهم
2.000.000	2.000.000		المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الاردني)

ايضاح	رأس المال	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	ارباح مدوره	المجموع
الرصيد في 31 كانون الأول 2008	2.000.000	2.221	2.221	(82.458)	1.921.984
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	258.639	258.639
المحول إلى الإحتياطيات	-	28.585	57.170	(85.755)	-
الرصيد في 31 كانون الأول 2009	2.000.000	30.806	59.391	90.426	2.180.623
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	171.108	171.108
المحول إلى الإحتياطيات	-	20.097	40.194	(60.291)	-
الرصيد في 31 كانون الأول 2010	2.000.000	50.903	99.585	201.243	2.351.731

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الاردني)

2009	2010	
		الأنشطة التشغيلية
278.639	198.963	صافي ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل الضريبة:
39.698	45.314	استهلاكات
—	13.623	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
36.021	38.497	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(22.757)	(18.768)	مدينون
(16.688)	5.528	بضاعة
25.941	2.263	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
58.535	(151.607)	دائنون
(102.692)	1.263	شيكات موزلة الدفع
19.202	(22.115)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
315.899	112.961	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(36.021)	(38.497)	مصاريف مالية مدفوعة
279.878	74.464	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الإستثمارية
—	(9.000)	استثمارات في اراضي
256.259	56.838	مشاريع اسكان تحت التنفيذ
(10.500)	—	انتاج مسلسل تلفزيوني تحت التنفيذ
(49.277)	(204.824)	التغير في الممتلكات والمعدات
196.482	(156.986)	صافي النقد (المستخدم في)/ المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الانشطة التمويلية
(358.200)	(4.600)	أوراق قبض
(120.812)	21.184	تمويل من القروض
—	73.078	بنوك دائنة
(479.012)	89.662	صافي النقد المتوفر من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(2.652)	7.140	صافي التغير في النقد وما في حكمه
11.641	8.989	النقد وما في حكمه في 1 كانون الثاني
8.989	16.129	النقد وما في حكمه في 31 كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الاردني)

1- التكوين والنشاط

ان شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة (" الشركة ") ، مسجلة بتاريخ 22 تشرين الأول 2006 لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (420) ، وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ 2 تموز 2007، وإن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ 2.000.000 دينار مقسم الى 2.000.000 سهم ، قيمة كل سهم اسمية دينار أردني واحد.

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

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

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان .

2- اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدله

يبين الجدول التالي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة ويسري تطبيقها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010 والفترات اللاحقة لهذا التاريخ.

المعايير الجديدة المتاح تطبيقها بشكل مبكر:

<u>المعيار</u>	<u>تاريخ السريان</u>	<u>نبذة عن المعيار</u>
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية : التصنيف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2013	عرض تصنيفات جديدة للأصول والمطلوبات وسيكون بديلاً لكل من المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7)
<u>المعايير المعدلة</u>	<u>تاريخ السريان</u>	<u>نبذة عن التعديل على المعيار</u>
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) -التبني للمرة الأولى للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من 1 كانون الثاني 2010	التعديل المتعلق بالاعفاءات الإضافية لتبني المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الاردني)

التعديلات على المعايير الصادرة سابقاً

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن التعديل على المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) - الدفع على أساس الأسهم	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بالشروط والإلغاءات
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - الأدوات المالية: الإفصاحات	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بزيادة الإفصاحات فيما يتعلق بالقيمة العادلة ومخاطر السيولة
المعيار المحاسبي الدولي رقم (1) - عرض البيانات المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	تم إدخال عدد من التغييرات على المصطلحات والعناوين مما أدى الى تغييرات على العرض والأفصاح
المعيار المحاسبي الدولي رقم (23) - تكاليف الاقتراض	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	تم تعديل هذا المعيار ليلبي رسملة تكاليف القروض عندما تكون تلك القروض تتعلق بأصل مؤهل
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى والمعايير المحاسبي الدولي رقم (27) البيانات المالية الموحدة والمنفصلة.	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بتكلفة الاستثمار عند التبني للمرة الأولى
المعيار المحاسبي الدولي رقم (32) - الأدوات المالية : العرض والمعيار المحاسبي الدولي رقم (1) - عرض البيانات المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بأدوات الشراء وتسديد الالتزامات
المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) - الأدوات المالية : الاعتراف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بالبنود القابلة للتحوط
معايير متنوعة	سريان التطبيق متنوع (بشكل أساسي للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	تشمل التحسينات على معايير التقارير المالية الدولية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الاردني)

لقد تم اجراء تحسينات على بعض المعايير المحاسبية الدولية وعلى بعض معايير التقارير المالية الدولية والتي يسري تطبيقها للفرات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2010.

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

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 فانها تظهر بالقيمة العادلة. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو الآتي:

تحقق الإيرادات

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

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى إنخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن الدليل الموضوعي للإنخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الإقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .
يتم الإعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في حساب قائمة الدخل الشامل.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال قائمة الدخل الشامل . إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الإعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الغاء الإعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي ، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالإعتراف بالأصل المالي .

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 ، ويتم إطفاء تكاليف انتاج المسلسلات التلفزيونية سنوياً وفقاً لمعدل الإيرادات الفعلية المحققة من هذه المسلسلات التلفزيونية إلى إجمالي الإيرادات المتوقعة منها ، وبما لا يزيد عن سنتين.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الاردني)

مشاريع تحت التنفيذ

تتكون مشاريع تحت التنفيذ من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي لأجل بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحصيلها ، أيهما أقل . وتضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المنسوبة الى تصميم وبناء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ، إن صافي القيمة الممكن تحصيلها هي سعر البيع المقدر في سياق العمل الطبيعي بعد اقتطاع مصاريف البيع المتغيرة.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية، ويجري إحتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقدرة وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت . إن نسبة الإستهلاك للبند الرئيسة لهذه الأصول هي:-

معدل الاستهلاك السنوي	
2%	المباني
10% - 15%	الأجهزة الكهربائية
10% - 15%	الأثاث والمفروشات
15%	السيارات
10% - 15%	الديكورات
10%-20%	عدد و أدوات المطبخ
25%	الأجهزة وبرامج الحاسوب

إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة الى وحدات منتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحدة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الإعراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل، إلا إذا كان الاصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الاردني)

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 الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر 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.

ضريبة الدخل

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

عقود الإيجار

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

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الاردني)

4- الممتلكات والمعدات

1 كانون الثاني	الاضافات	الاستيعادات	31 كانون الأول
الكلفة:			
796.000	–	–	796.000
394.294	74.930	–	469.224
37.902	54.304	–	92.206
76.506	33.831	–	110.337
22.700	–	–	22.700
31.067	38.122	–	69.189
114.739	3.209	–	117.948
4.857	428	–	5.285
1.478.065	204.824	–	1.682.889
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
13.800	8.390	–	22.190
6.303	4.497	–	10.800
14.651	9.488	–	24.139
7.100	2.969	–	10.069
4.243	3.779	–	8.022
27.086	15.236	–	42.322
1.782	955	–	2.737
74.965	45.314	–	120.279
مجموع الاستهلاكات			
1.403.100			
القيمة الدفترية الصافية 1 كانون الثاني			
القيمة الدفترية الصافية 31 كانون الأول			
			1.562.610

- إن أرض المطعم رقم (762) حوض رقم (10) اصهي من أراضي ابو نصير مرهونة لصالح بنك الاردن مقابل القروض الممنوحة للشركة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الاردني)

5- الاستثمار في الأراضي

يتمثل هذا البند مما يلي:

- أرض رقم (47) حوض (2) من أراضي جرش ومساحتها (46) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (482.835) دينار، تم تطويرها وتجهيزها للبيع وهي مرهونة لصالح بنك الأهلي رهناً أصولياً من الدرجة الأولى لقاء التسهيلات الممنوحة من ذلك البنك.
- أرض في منطقة رجم الصفاوي دير الكهف من أراضي المفرق قطعة رقم 306 لوحة رقم 92 والبالغة مساحتها (18) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (9.000) دينار، علماً بأن هذه الأرض غير مسجلة بإسم الشركة وإنما بها وكالة غير قابلة للعزل للسيد رئيس مجلس الإدارة.

6- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2009	2010	
962	-	المصاريف المدفوعة مقدماً
3.175	3.125	تأمينات مستردة
2.198	947	حسابات مدينة أخرى
6.335	4.072	

7- النقد وما في حكمه

2009	2010	
8.402	14.403	النقد في الصندوق
587	1.726	النقد لدى البنوك
8.989	16.129	

8- الإحتياطيات

الإحتياطي الإلزامي:

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

الإحتياطي الإختياري:

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الاردني)

9- ضريبة الدخل

إن حركة ضريبة الدخل هي كما يلي:

2009	2010	
-	20.000	الرصيد في 1 كانون الثاني
-	(18.472)	يطرح المسدد خلال السنة
20.000	27.855	مخصص ضريبة الدخل
20.000	29.383	الرصيد في 31 كانون الأول

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي عن الأعوام 2007 و2008 و2009 ، الا أنه لم يتم الإنتهاء من مراجعة السجلات المحاسبية للشركة من قبل دائرة ضريبة الدخل بعد حتى تاريخ القوائم المالية.

10- البنوك الدائنة

- بنك الأردن

حصلت الشركة على تسهيلات بنكية على شكل جاري مدين بقيمة 50.000 دينار أردني بفائدة 9.75% وعمولة 1%، مقابل تجديد رهن ارض مطعم رقم(762) حوض رقم (10) من أراضي ابو نصير .

- البنك الأهلي الأردني

حصلت الشركة على تسهيلات على شكل جاري مدين بقيمة 30.000 دينار أردني بفائدة 9.5% وعمولة 1%، مقابل رهن عقاري على عمار رقم 174 و175 من أراضي حوض امهات عمران 2 من أراضي جرش.

إن تفاصيل رصيد البنوك الدائنة كما في 31 كانون الأول هو كما يلي:

2009	2010	
-	48.104	بنك الأردن
-	24.974	البنك الأهلي الاردني
-	73.078	

11- القروض

- قرض بنك الأردن (1)

حصلت الشركة على قرض متناقص لغايات تمويل مطعم ديوان زمان بمبلغ 400.000 دينار أردني مقابل رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض رقم 762 حوض رقم 10 أصهي من أراضي أبو نصير وأيضاً بكفالة أعضاء مجلس الإدارة وذلك بفائدة 9% وبعمولة 1% وتسدّد بموجب 36 قسط شهري ابتداءً من 30 أيلول 2008 ولمدة 3 سنوات وبحيث تسدّد الفوائد بشكل شهري من تاريخ المنح. وقد تمّ الإتفاق على إعادة هيكلة أقساط القرض بواقع 48 قسط شهري بحيث يبدأ التسديد من 31 آذار 2010 وحتى السداد التام وقد تمّ تعديل نسبة الفائدة لتصبح 9.75% وبعمولة 1%.

- قرض بنك الأردن (2)

حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة 50.000 دينار أردني بواقع 48 قسط شهري وبنسبة فائدة 9.75% وبعمولة 1% ويبدأ التسديد في 31 آذار 2010 مقابل رهن عقاري على قطعة أرض رقم 762 حوض رقم 10 إصهي من أراضي أبو نصير وبكفالة أعضاء مجلس الإدارة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الاردني)

- قرض البنك الأهلي الأردني

حصلت الشركة على قرض متناقص بموجب 22 قسط قيمة كل قسط 1.500 دينار أردني ويبدأ التسديد أول قسط بتاريخ 30 نيسان 2010 وبفائدة 9.75 وعمولة 1% وهي بكفالة السيد عاطف العقرباوي (رئيس مجلس الإدارة).
أن تفاصيل رصيد القرض كما في 31 كانون الأول كما يلي:

2009	2010	
212.521	172.956	قرض بنك الأردن (1)
-	41.122	قرض بنك الأردن (2)
-	19.627	قرض البنك الأهلي الأردني
212.521	233.705	المجموع
79.188	150.455	ينزل: الجزء طويل الأجل
133.333	83.250	الجزء المتداول

12- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

2009	2010	
13.807	12.062	مصاريف مستحقة
2.431	1.598	امانات الضمان الإجتماعي
15.954	14.371	امانات ضريبة المبيعات
20.000	29.383	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح 9)
1.492	-	صندوق التشغيل والتدريب المهني والتقني
2.858	4.868	رسوم الجامعات الأردنية
2.858	2.858	صندوق دعم البحث العلمي
59.400	65.140	

13- إيرادات مطعم ديوان زمان

2009	2010	
670.456	732.612	إيرادات طعام
251.248	291.886	إيرادات شراب ودخان
5.138	4.940	إيرادات ألعاب الأطفال والبازار
24.404	26.122	إيرادات حفلات
951.246	1.055.560	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الاردني)

14- كلفة إيرادات المطعم

2009	2010	
324.534	344.333	كلفة الطعام والشراب المستخدم
186.430	210.820	رواتب وأجور وملحقاتها
30.940	36.556	استهلاكات
4.680	4.946	إيجارات
3.040	5.667	مصاريف سيارات
21.926	26.012	مصاريف اجور المسرحية والفرقة والمسرح
15.655	20.704	صيانة وتصليلات
4.833	2.015	قرطاسية ومطبوعات
8.363	6.561	رخص وإشتراكات وهاتف
22.250	18.859	دعاية وإعلان
55.452	57.186	كهرباء ومياه ومحروقات
14.571	32.063	مواد مستهلكة ونظافة
3.230	3.000	أتعاب مهنية وإستشارات
24.126	8.627	أخرى
720.030	777.349	

15- المصاريف الادارية والعمومية

2009	2010	
6.022	8.000	رواتب وأجور وملحقاتها
11.700	-	إيجارات
8.758	8.758	استهلاك
1.142	735	بريد وبرق وهاتف
3.014	3.065	رسوم ورخص واشتراكات
1.530	6.461	أتعاب مهنية
1.076	1.773	كهرباء ومياه ومحروقات
200	453	دعاية وإعلان
3.110	3.494	مصاريف متنوعة
36.552	32.739	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يبتع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الاردني)

16- رسوم مختلفة

2010	2009	
2.010	2.858	رسوم الجامعات الأردنية
-	2.858	صندوق دعم البحث العلمي
-	1.492	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
2.010	7.208	

17- الأدوات المالية

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 2009.

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

معدل المديونية المثلّي

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض ، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية المثلّي ، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية المثلّي من خلال إصدارات دين جديدة خلال عام 2009.

إن معدل المديونية المثلّي في نهاية السنة هو كما يلي:-

2010	2009	
306.783	212.521	المديونية
2.351.731	2.180.623	حقوق الملكية
13%	10%	معدل المديونية / حقوق الملكية

تعود الزيادة في معدل المديونية إلى قيام الشركة بأخذ قروض وتسهيلات بنكية خلال السنة .

أهم السياسات المحاسبية

إن تفاصيل السياسات المحاسبية والأساليب المستخدمة بما فيها قواعد الإعتراف، أساس القياس وأساس الإعتراف بالإيرادات والمصاريف المتعلقة بكل بند من بنود الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية قد تم بيانها في الإيضاح 3 من البيانات المالية.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الاردني)

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:-

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية حيث أن كافة معاملات الشركة بالدينار الأردني.

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 . تتعرض الشركة الى مخاطر معدلات الفائدة نظرا لوجود أموال مقترضة للشركة حتى تاريخ البيانات المالية.

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.

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.

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:

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الاردني)

المجموع	أكثر من سنة	سنة وأقل	معدل الفائدة	
				: 2010
224.856	-	224.856	-	أدوات لا تحمل فائدة
306.783	150.455	156.328	%8.75	أدوات تحمل فائدة
531.639	150.455	381.184		المجموع
				:2009
369.460	-	369.460	-	أدوات لا تحمل فائدة
212.521	79.188	133.333	%8.75	أدوات تحمل فائدة
581.981	79.188	502.793		المجموع

18- معلومات قطاعية

تعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الأردنية الهاشمية ، وكما تعمل الشركة في قطاعات العمل الرئيسية التالية:

- الاستثمار في الأراضي وتطويرها.
- اقامة المشاريع السكنية وبيعها.
- تملك المشاريع في القطاعات المختلفة (مطعم ديوان زمان).
- انتاج المسلسلات التلفزيونية.

19- مصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 9 شباط 2011 وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

20- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2009 لتتناسب مع العرض لسنة 2010.