



شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

AL Tahdeth Real State Investments Company Limited Public Contributing

الرقم: 2020 / 04
التاريخ: 2020 / 03 / 10

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

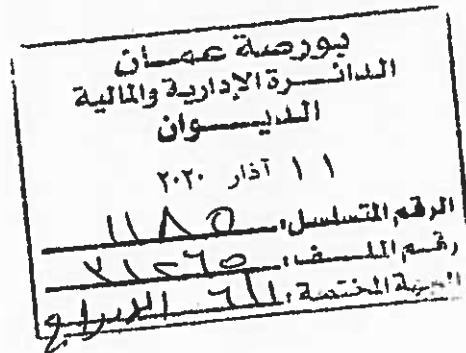
نرفق لكم طيا التالي :

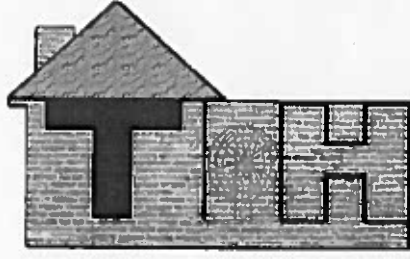
- 1- دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الرابع عشر للشركة.
- 2- نسخة من التقرير السنوي الثالث عشر لعام 2019 .
- 3- نسخة من الميزانية العمومية للحسابات الختامية للسنة المنتهية في 2019/12/31 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الادارة

سامي عوض الله شريم





شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان . المملكة الأردنية الهاشمية

(13)

التقرير السنوي الثالث عشر لمجلس الإدارة والحسابات

الختامية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019



التقرير السنوي الثالث عشر

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

تقرير مجلس الإدارة الثالث عشر والبيانات المالية
لعام ٢٠١٩

قائمة المحتويات

- (١) كلمة رئيس مجلس الإدارة
- (٢) تقرير مجلس الإدارة
- (٣) البيانات المالية السنوية
- (٤) تقرير مدققي الحسابات
- (٥) الإقرارات
- (٦) تقرير حوكمه الشركات



أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

السيد سامي عوض الله شريم

نائب الرئيس

السيد محمود سليمان حسن العقرباوي

عضو

السيد ممدوح محمد كريم الزيون

عضو (المدير العام)

السيد أحمد سليمان حسن العقرباوي

عضو

السيد جلال زهير عبدالله سلطان

أحمد سليمان حسن العقرباوي

المدير العام الحالي

شركة ابراهيم ياسين وشركاه

مدقق الحسابات



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 الثالث عشر متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ وانجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصادقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام ٢٠٢٠ 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

سامي عوض الله شريم



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 السكنية 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 ٢ موظف .
- لا يوجد للشركة فروع داخل المملكة أو خارجها
- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة
اجمالي حجم الاستثمار للشركة يبلغ (٢٢٥٥٢٩١) 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
جلال زهير عبدالله سلطان	بكالوريوس إدارة أعمال سنة التخرج ١٩٨٤	مدير عام فندق الكونكورد ١٩٩٩-٢٠٠١ تجارة وأعمال حرة
ممدوح محمد كريم الزبون	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / ١٩٩٨	- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ ١٥ عام. - شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ ٢٢ عام. - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة ١١ عام. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ ١٩ عام.
سامي عوض الله شريم ممثل شركة سامي شريم واولاده	بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية سنة التخرج / ١٩٨٢ ماجستير ادارة أعمال المنصورة سنة التخرج / ١٩٨٩	- رئيس مجلس إدارة البتراء للدواجن منذ ١٥ عام. - عضو النادي الدبلوماسي الدولي منذ ٢١ عام. - عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ ١٩ عام. - عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين منذ ٢٥ عام. - مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ ٢٠ عام. - عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ ١٦ عام. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة ١١ عام. - رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ عامين .
أحمد سليمان حسن العقرباوي	دبلوم ادارة أعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / ١٩٩٢	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٣ عام. - مدير إداري وتنفيذي فندق راما لمدة ١٦ عام. - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ٢ عام.
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 ١٣ عام . - مدير فندق الكونكورد منذ ١٥ عام.



الاسم	المنصب	تاريخ العضوية	تاريخ الميلاد
سامي عوض الله شريم	رئيس مجلس الإدارة	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٥٥/٦/١٠
محمود سليمان العقرباوي	نائب الرئيس	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٦٥/١/١٤
ممدوح محمد الزبون	عضو (مدير عام لغاية ٢٠١٨/٠٣/١٢)	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٧٤/٦/١
أحمد سليمان العقرباوي	عضو (المدير العام من ٢٠١٨/٠٣/١٣)	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٧٠/١/٢٥
جلال زهير عبدالله سلطان	عضو	٢٠١٧/٨/٢٣	١٩٥٨/١/٢

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

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	المؤهلات العلمية
أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام	٢٠١٨/٠٣/١٣	١٩٧٠/١/٢٥	دبلوم ادارة أعمال سنة التخرج / ١٩٩٢
نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	٢٠١٢/٠٧/٠١	١٩٨٣/٠٢/٢٢	ماجستير محاسبة سنة التخرج / ٢٠٠٧

الاسم	الخبرات العملية
أحمد سليمان العقرباوي	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٣ عام. - مدير إداري وتنفيذي فندق راما لمدة ١٦ عام. - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ٢ عام.
نادر مفيد محمد العنتري	- شركه لاند مارك للاستشارات الهندسية – دبي – مدير مالي عام واحد. - شركه التحديث للاستثمارات العقارية – مدير مالي ثمانية أشهر.



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

الرقم	الاسم	عدد الأسهم ٢٠١٨	النسبة المنوية	عدد الأسهم ٢٠١٩	النسبة المنوية
١	عاطف سليمان حسن العقارية	٥٠٥٢٠٠	% ٢١,٩٦	٥٠٥٢٠٠	% ٢١,٩٦
٢	شركة سامي شريم وأولاده	٢١٥٩٤٠	% ٩,٣٨	٢١٥٩٤٠	% ٩,٣٨
٣	تامر عاطف سليمان العقارية	٢٠٧٥٨٠	% ٩,٠٢	٢٠٧٥٨٠	% ٩,٠٢

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 ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.



سابعا: الحماية الحكومية والامتيازات

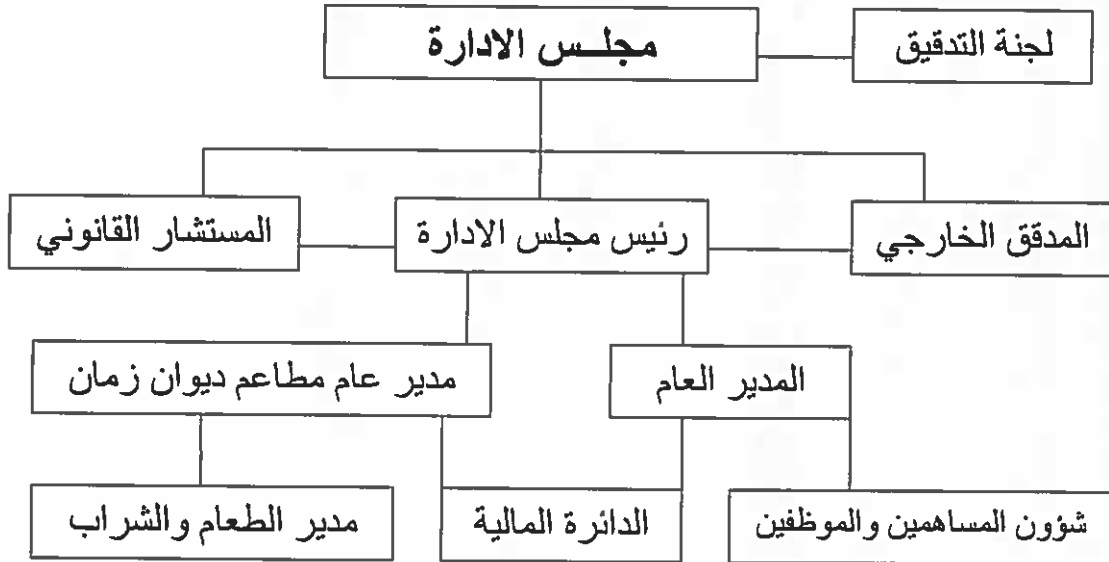
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها.
- لا يوجد للشركة أي براءات اختراع أو حقوق امتيازات.

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:

٢	بكالوريوس
٢	اجمالي عدد الموظفين

- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

قامت الشركة بتدريب موظف شؤون المساهمين احمد محمد حفطي طبيلة على نظام مصدري الاوراق المالية لدى مركز ايداع الاوراق المالية.

عاشرا: المخاطر التي تتعرض لها الشركة

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

حادي عشر: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- بلغت صافي إيرادات عقد استثمار مطاعم ديوان زمان (١٥١٢٧٢) مائة وواحد وخمسون الف ومئتان واثنان وسبعون دينار.
- بلغت صافي خسارة الشركة (٣٩٨٢٧ دينار) تسعة وثلاثون ألفاً وثمانمائة وسبعة وعشرون دينار وهو يمثل ما يقارب ١,٧ % 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

السنة المالية ٢٠٠٨	السنة المالية ٢٠٠٧ (معدله)	البيان
دينار (٩٤,٣١٠)	دينار ١٦,٢٩٤	الأرباح/(الخسائر) المحققة
دينار ١,٩٢١,٩٨٤	دينار ٢,٠١٦,٢٩٤	صافي حقوق المساهمين
سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٨/١٢/٣٠ هو ٠,٦٧ دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٧/١٢/٣٠ هو ١,٨٩ دينار	أسعار الأوراق المالية
لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة

السنة المالية ٢٠١٠	السنة المالية ٢٠٠٩	البيان
دينار ١٧١,١٠٨	دينار ٢٥٨,٦٣٩	الأرباح/(الخسائر) المحققة
دينار ٢,٣٥١,٧٣١	دينار ٢,١٨٠,٦٢٣	صافي حقوق المساهمين
سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٠/١٢/٢٩ هو ٠,٧٨ دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٩/١٢/٢٨ هو ٠,٨٤ دينار	أسعار الأوراق المالية
١٥ % اسهم منحة موزعة	لا يوجد	الأرباح الموزعة

السنة المالية ٢٠١٢	السنة المالية ٢٠١١	البيان
دينار ١١١٧٥٦	دينار ٢٣٦٠٨٨	الأرباح/(الخسائر) المحققة
دينار ٢٦٩٩٥٧٥	دينار ٢٥٨٧٨١٩	صافي حقوق المساهمين
سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٢/١٢/٢٧ هو ٠,٦١ دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠١١/١٢/٢٧ هو ٠,٦٨ دينار	أسعار الأوراق المالية
١٠ % أرباح نقدية موزعة	لا يوجد	الأرباح الموزعة



السنة المالية ٢٠١٤	السنة المالية ٢٠١٣	البيان
١٢٥٤٨٤ دينار	١٠٥٢٠٤ دينار	الارباح/(الخسائر) المحققة
٢٥٦٢٢٦٣ دينار	٢٥٧٤٧٧٩ دينار	صافي حقوق المساهمين
سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٤/١٢/٣١ هو ٠,٧١ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٣/١٢/٣١ هو ٠,٧٥ دينار	أسعار الأوراق المالية
٢ % ارباح نقدية موزعة	٦ % ارباح نقدية موزعة	الارباح الموزعة

السنة المالية ٢٠١٦	السنة المالية ٢٠١٥	البيان
٢٤٦٨٠ دينار	٥٢٩٥٩ دينار	الارباح/(الخسائر) المحققة
٢٤٥٥٩٠٢ دينار	٢٥٦٩٢٢٢ دينار	صافي حقوق المساهمين
سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٦/١٢/٣١ هو ٢,٥٥ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٥/١٢/٣١ هو ٠,٦٧ دينار	أسعار الأوراق المالية
لا يوجد	٦ % ارباح نقدية موزعة	الارباح الموزعة

السنة المالية ٢٠١٨	السنة المالية ٢٠١٧	البيان
٨٤٧٣ دينار	٢٣٥٨٤ دينار	الارباح/(الخسائر) المحققة
٢٣٤٣٣١٠ دينار	٢٤٣٢٣١٨ دينار	صافي حقوق المساهمين
سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٨/١٢/٣١ هو ٠,٥١ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٧/١٢/٣١ هو ١,٠٦ دينار	أسعار الأوراق المالية
لا يوجد	لا يوجد	الارباح الموزعة

السنة المالية ٢٠٢٠	السنة المالية ٢٠١٩	البيان
	٣٩٨٢٧ دينار	الارباح/(الخسائر) المحققة
	٢٣٠٣٤٨٣ دينار	صافي حقوق المساهمين
	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٩/١٢/٣١ هو ٠,٥٥ دينار	أسعار الأوراق المالية
	لا يوجد	الارباح الموزعة



رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة

الرقم	النسب المالية	النسب % لعام ٢٠١٨	النسب % لعام ٢٠١٩
١	نسبة التداول	% ٤٧	% ١٢٥
٢	معدل العائد على الاصول	% ٠,٣	% ١,٥
٣	معدل العائد على حقوق الملكية	% ٠,٣	% ١,٧
٤	معدل العائد على الأسهم	% ٠,٣	% ١,٧
٥	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	% ٩,٥	% ٧,٥
٦	القيمة الدفترية للسهم	% ١٠١	% ١٠٠,١
٧	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	% ٤,٧	% ٢,١

خامس عشر: الخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠٢٠

- متابعة تسويق اراضي جرش بعد ان تم فرزها الى عشرات .
- متابعة تطوير مطاعم ديوان زمان بعد اتمام انجاز التوسعة لتحقيق المزيد من الایرادات .

سادس عشر: أتعاب التدقيق

مدققو حسابات الشركة هم السادة شركة ابراهيم ياسين وشركاه وقد بلغت أتعابهم لعام ٢٠١٩ مبلغ وقدره ٣٠٠٠ دينار مضاف اليها ١٦% ضريبه المبيعات.



سابع عشر: عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام ٢٠١٨	عدد الاسهم لعام ٢٠١٩	الجنسية
١	سامي عوض الله شريم	رئيس مجلس الإدارة	٢١٥٩٤٠	٢١٥٩٤٠	الاردنية
٢	محمود سليمان العقرباوي	نائب الرئيس	٥٨٠٧٥	٥٨٠٧٥	الاردنية
٣	ممدوح محمد الزبون	عضو (مدير عام لغاية ١٢-٠٣-٢٠١٨)	١٢٦٥٠	١٢٦٥٠	الاردنية
٤	أحمد سليمان العقرباوي	عضو(المدير العام من تاريخ ١٣-٠٣-٢٠١٨)	٤١٩٧٥	٤١٩٧٥	الاردنية
٥	جلال زهير عبدالله سلطان	عضو	١١٠٠٠	١١٠٠٠	الاردنية

- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام ٢٠١٨	عدد الاسهم لعام ٢٠١٩	الجنسية
١	أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام من ٢٠١٨/٠٣/١٣	٤١٩٧٥	٤١٩٧٥	الاردنية
٢	نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	-----	-----	الاردنية

عدد الأوراق المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الادارة وأقارب أشخاص الادارة العليا

التنفيذية:

رقم	الاسم	الصلة	عدد الاسهم لعام ٢٠١٨	عدد الاسهم لعام ٢٠١٩	الجنسية
١	عطاف سليمان العقرباوي	زوجة عضو مجلس الادارة - جلال زهير سلطان	٢٥٢	٢٥٢	الاردنية



بيان بأسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من أعضاء مجلس الإدارة:

رقم	اسم الشركة	الشخص المسيطر عليها	عدد الاسهم المملوكة لعام ٢٠١٨	عدد الاسهم المملوكة لعام ٢٠١٩
١	سامي شريم واولاده	رئيس مجلس الادارة	٢١٥٩٤٠	٢١٥٩٤٠

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

ثامن عشر: كشف بالمكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠١٩

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
١	سامي عوض الله شريم	رئيس المجلس	-----	-----	-----
٢	محمود سليمان العقرباوي	نائب الرئيس	-----	-----	-----
٣	ممدوح محمد الزبون	عضو	-----	-----	-----
٤	أحمد سليمان العقرباوي	عضو (المدير العام)	-----	-----	-----
٥	جلال زهير سلطان	عضو	-----	-----	-----

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

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

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
١	أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام ابتداءً من ٢٠١٨/٠٣/١٣	-----	-----	-----
٢	نادر مفيد العنتري	المدير المالي	١٠٣٦٥	-----	-----



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 ٢٠١٩

تم عقد ٧ اجتماعات مجلس إدارة خلال عام ٢٠١٩ .



إقرارات

أولاً: يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة (٢٠٢٠).

رئيس مجلس الإدارة	نائب الرئيس	عضو مجلس الإدارة
سامي عوض الله شريم	محمود سليمان العقرباوي	ممدوح محمد كريم الزبون
عضو مجلس الإدارة (المدير العام)		عضو مجلس الإدارة
أحمد سليمان العقرباوي		جلال زهير عبدالله سلطان

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

رئيس مجلس الإدارة	نائب الرئيس	عضو مجلس الإدارة
سامي عوض الله شريم	محمود سليمان العقرباوي	ممدوح محمد كريم الزبون
عضو مجلس الإدارة (المدير العام)		عضو مجلس الإدارة
أحمد سليمان العقرباوي		جلال زهير عبدالله سلطان

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

رئيس مجلس الإدارة	المدير المالي	المدير العام
سامي عوض الله شريم	نادر مفيد العنكري	أحمد سليمان العقرباوي



تقرير الحوكمة ٢٠١٩



تقرير الحوكمة

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 الاعتباريين وممثليهم الحاليين 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	احمد سليمان حسن العقرباوي	عضوالمجلس (المدير العام)	عضو تنفيذي عضو غير مستقل	-	-
٤	ممدوح محمد كريم الزبون	عضوالمجلس	عضو غير تنفيذي عضو مستقل	-	-
٥	جلال زهير عبدالله سلطان	عضوالمجلس	عضو غير تنفيذي عضو مستقل	-	-



- جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة .

لا يوجد .

- اسماء أعضاء مجلس الادارة المستقلين .

لا يوجد .

- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها .

الرقم	الاسم	المنصب
١	أحمد سليمان حسن العقرباوي	المدير العام للشركة ابتداءً من ٢٠١٨/٠٣/١٣
٢	ممدوح محمد كريم الزبون	المدير العام للشركة لغاية ٢٠١٨/٠٣/١٢
٣	نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي للشركة

- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.

ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة السيد / أحمد محمد حفطي طييلة / رئيس شعبة المساهمين .

- أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة .

تم تشكيل اللجان التالية :

١. لجنة التدقيق
٢. لجنة الترشيحات والمكافآت
٣. لجنة الحوكمة
٤. لجنة إدارة المخاطر

- اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عم مؤهلاتهم وخبراتهم .

الرقم	الإسم	مؤهلاتهم	نبذة عنهم
١	ممدوح محمد كريم الزبون	بكالوريوس قانون السودان	شريك في شركة ناطحات



السحاب للمشاريع الاسكانية منذ ١٦ عام.	سنة التخرج / ١٩٩٨	(رئيس اللجنة)	
شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ ٢٣ عام.			
مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة ١١ عام.			
مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ ٢٠ عام.			
مدير عام فندق الكونكورد ١٩٩٩ - ٢٠٠١	بكالوريوس إدارة أعمال سنة التخرج ١٩٨٤	جلال زهير سلطان	٢
تجارة وأعمال حرة			
عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٤ عام .	دبلوم محاسبة /كلية الخوارزمي سنة التخرج / ١٩٨٥	محمود سليمان حسن العقرباوي	٣
مدير فندق الكونكورد منذ ١٦ عام.	دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / ١٩٨٦		

- إسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ، لجنة الحوكمة ، لجنة إدارة المخاطر .

❖ لجنة الترشيحات والمكافآت .

السيد / ممدوح محمد كريم الزبون (رئيس اللجنة)
السيد / جلال زهير سلطان
السيد / شركة سامي شريم واولاده ويمثلها سامي عوض الله شريم

❖ لجنة الحوكمة .

السيد / ممدوح محمد كريم الزبون (رئيس اللجنة)
السيد / جلال زهير سلطان
السيد / شركة سامي شريم واولاده ويمثلها سامي عوض الله شريم



❖ لجنة إدارة المخاطر .

السيد / جلال زهير سلطان (رئيس اللجنة)
السيد / محمود سليمان حسن العقرباوي
السيد / احمد سليمان حسن العقرباوي

- عدد إجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين .
❖ لجنة التدقيق :

الرقم	اسم العضو				
١	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٢	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٣	محمود سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٤	مدقق الحسابات (ابراهيم ياسين وشركاه)	-	-	-	حاضر

❖ لجنة الترشيحات والمكافآت

الرقم	اسم العضو				
١	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٢	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٣	سامي شريم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

❖ لجنة الحوكمة .

الرقم	اسم العضو				
١	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٢	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٣	سامي شريم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

❖ لجنة المخاطر .

الرقم	اسم العضو				
١	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٢	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٣	محمود سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر



• عدد إجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين .

تم عقد ٧ إجتماعات خلال السنة ٢٠١٩ كالتالي .

الرقم	إسم العضو	اجتماعات مجلس الإدارة خلال سنة ٢٠١٩						
		١٢/٢٦ ٢٠١٩/	١٠/٠٢ ٢٠١٩/	٠٨/٢٧ ٢٠١٩/	٠٦/٣٠ ٢٠١٩/	٠٥/٠١ ٢٠١٩/	٠٣/١٩ ٢٠١٩/	٠٢/١٨ ٢٠١٩/
١	سامي عوض الله شريم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٢	محمود سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٣	احمد سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٤	ممدوح محمد الزيون	-	حاضر	حاضر	-	حاضر	حاضر	حاضر
٥	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

رئيس مجلس الإدارة

سامي عوض الله شريم

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الفهرس

البيان	الصفحة
-	1
أ	2
ب	3
ج	4
د	5
-	6-20

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي
شركة التحديث للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة
تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية لشركة التحديث للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2019، وكل من قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2019، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية.

نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ومتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين".

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملزمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة وفقاً لحكمنا المهني هي الأمور التي تعتبر الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة الحالية. إن هذه الأمور تمت دراستها في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل، ولتكوين رأينا حول القوائم المالية، وليس لغرض إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور ومنها:

أمور التدقيق الهامة	كيف قمنا بالاستجابة لأمور التدقيق الهامة
الامتلاكات والمعدات وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإن على الشركة مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك وإن تقوم بإجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الامتلاكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور اية أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قليلة للاسترداد في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الإدارة بتدني التدني بالامتلاكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقدير أن وجدت، ونظراً لأهميتها فإنها تعتبر أحد مخاطر التدقيق الهامة. ركزنا على هذا الأمر نظراً لأن: المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية" الذي طبقته لشركة في 1 كانون الثاني ٢٠١٨: - يتطلب معالجة محاسبية معقدة، بما في ذلك استخدام تقديرات واحكام هامة يستند عليها تحديد التعديلات التي يتم اخلالها عن الانتقال، و - نتج عنه تغيرات جوهرية على عمليات وبيانات وضوابط كان يجب اختبارها للمرة الأولى...	ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال ومراجعة شراء الأصول وبيعها خلال السنة التأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، مطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من أن الامتلاكات والمعدات مفتحة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الإدارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر انخفاض الامتلاكات والمعدات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حول الامتلاكات والمعدات. تضمنت اجراءات التدقيق التي قمنا بها في هذا المجال، من بين أمور أخرى: * تقييم مدى ملائمة اختيار السياسات المحاسبية. * دراسة مدى ملائمة نهج الانتقال والوسائل العملية المطبقة. * تقييم الأسلوب الذي اتبعته الإدارة لاختبار منهجية "الخسائر الانتماجية المتوقعة". * دراسة الأسلوب الذي اتبعته الإدارة والضوابط المطبقة لضمان اكتمال ودقة تعديلات الانتقال. * تحديد واختبار الضوابط ذات الصلة. * تقييم مدى ملائمة الاحكام والتقدير الاساسية التي وضعتها الإدارة عند اعداد تعديلات الانتقال، وخصوصاً ذات الصلة بالتعديل عن العامل المستقبلي. * اشراك المتخصصين في ادارة المخاطر المالية للنظر في الافتراضات / الاحكام الرئيسية المتعلقة بالتعديلات المستقبلية وتعريف التخلف عن السداد باستخدام طريقة صافي معدلات التدفق. * تقييم اكتمال ودقة وملئمة البيانات المستخدمة في اعداد التعديلات الانتقالية. * تقييم كفاية افصاحات الشركة.

AUDIT BUREAU Ibrahim Yasin & Co.

Public Accountants & Management Consultants

دار التدقيق

شركة إبراهيم ياسين وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون إداريون

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات حولها. إننا نتوقع إن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بتاريخ لاحق لتقريرنا. لا يشمل رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى وأننا لا نبدي أي نوع من التأكيد أو استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية ، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نقيم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء جوهرية.

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكينا من إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية ، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح ، عندما ينطبق ذلك ، عن أمور تتعلق بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي ، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيالاً وخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً أي خطأ جوهري، إن وجد.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الإحتيال أو الخطأ ، وتعتبر جوهرية إذا كانت ، بشكل فردي أو إجمالي ، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ ، حيث أن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ ، التزوير ، الحذف المتعمد ، سوء التمثيل أو تجاوز للرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة.

• تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

AUDIT BUREAU Ibrahim Yasin & Co.

Public Accountants & Management Consultants

دار التدقيق

شركة إبراهيم ياسين وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون إداريون

• التوصل لاستنتاج حول مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فسنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا 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 على الاستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

• لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بخصوص، والتي هي من ضمن أمور أخرى، نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى
تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وإن القوائم المالية متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في 10 شباط 2020



شركة التحديث للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة أ			قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2019
2018	2019	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات غير المتداولة
2,547,808	2,547,808	4	الممتلكات والآلات والمعدات
(607,265)	(689,053)		الاستهلاك المتراكم
1,940,543	1,858,755		صافي الممتلكات والآلات والمعدات
21,000	21,000		انتاج مسلسل تلفزيوني
491,835	375,536	5	استثمارات في اراضي
37,400	0	6	اوراق قبض طويلة الاجل
2,490,778	2,255,291		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
3,871	3,871	7	ارصدة مدينة اخرى
26,025	26,025	8	ذمم اطراف ذات علاقة
23,110	181,914	9	صافي ذمم مدينة
47,800	24,400	6	صافي اوراق قبض قصيرة الاجل
348	128	10	نقد وما في حكمه
101,154	236,338		مجموع الموجودات المتداولة
2,591,932	2,491,629		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
2,300,000	2,300,000	1	رأس المال
127,614	127,614		احتياطي اجباري
6,302	6,302		احتياطي اختياري
(90,606)	(130,433)		الارياح (خسائر) مدورة - قائمة ب
2,343,310	2,303,483		صافي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
35,000	0	11	الجزء غير المتداول من قرض طويل الاجل
35,000	0		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
65,687	67,045	12	ارصدة دائنة اخرى
12,996	2,929	13	ذمم دائنة
99,939	72,378	14	بنوك دائنة
35,000	45,794	11	الجزء المتداول من قرض طويل الاجل
213,622	188,146		مجموع المطلوبات المتداولة
2,591,932	2,491,629		مجموع المطلوبات وحقوق الشركاء

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة ب		قائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019	
2018	2019	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		
150,892	151,272	15	الإيرادات
0	0		تكلفة الإيرادات
150,892	151,272		ربح الإيرادات/ (ضمان المطعم)
(33,328)	(92,125)	16	المصاريف الادارية والعمومية
(24,727)	(18,912)		مصاريف تمويل
(66,085)	(81,788)		مصروف الاستهلاك
(24,000)	0		مخصص اوراق قبض
(6,601)	0		مخصص تدني ذمم مدينة
0	1,726		ارباح (خسائر) رأسمالية
908	0		ايرادات اخرى
(2,941)	(39,827)		ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
(5,532)	0		ضريبة الدخل
(8,473)	(39,827)		ربح / (خسارة) السنة بعد الضريبة
(82,133)	(90,606)		أرباح / (خسائر) سنوات سابقة
(90,606)	(130,433)		(خسائر) مدورة - قائمة أ
4,775,628	2,387,814		خسارة السهم :
(0.004)	(0.017)		خسارة السهم - دينار/ سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة جـ

قائمة التغير في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019

المجموع	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	مخسائر (مقدرة)	رأس المال	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	كما في 31 كانون الاول 2017 ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
2,351,783	6,302	127,614	(82,133)	2,300,000	
(8,473)	0	0	(8,473)	0	كما في 31 كانون الاول 2018 - قائمة ا
<u>2,343,310</u>	<u>6,302</u>	<u>127,614</u>	<u>(90,606)</u>	<u>2,300,000</u>	
2,343,310	6,302	127,614	(90,606)	2,300,000	كما في 31 كانون الاول 2018
(39,827)	0	0	(39,827)	0	ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
<u>2,303,483</u>	<u>6,302</u>	<u>127,614</u>	<u>(130,433)</u>	<u>2,300,000</u>	كما في 31 كانون الاول 2019 - قائمة ا

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة د

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(2,941)	(39,827)	(خسارة) السنة
		تعديلات على بنود غير نقدية :
66,085	81,788	استهلاك الممتلكات والمعدات
24,727	18,912	مصاريف تمويل
		التغير في بنود رأس المال العامل :
0	0	ارصدة مدينة اخرى
5,217	(158,804)	صافي ذمم مدينة
(18,392)	1,358	ارصدة دائنة اخرى
(4,802)	(10,067)	ذمم دائنة
69,894	(106,640)	النقد الناتج عن (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(24,727)	(18,912)	مصاريف مالية مدفوعة
45,167	(125,552)	صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(36,859)	0	شراء الآلات والمعدات
0	0	استبعاد الات
(36,859)	0	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
54,600	60,800	اوراق قبض
(27,878)	(24,206)	قروض
(35,246)	(27,561)	بنوك دائنة
0	116,299	استثمارات في اراضي
(8,524)	125,332	صافي النقد (المستخدم في) الناتج عن الأنشطة التمويلية
(216)	(220)	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
564	348	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
348	128	النقد و النقد المعادل في نهاية السنة - قائمة ا

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

1. الكيان القانوني 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) ، 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 عما الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

2- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد 1 كانون الثاني 2019	المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) "الايجازات"
--	--

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

تم عرض القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية، وفيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة:

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية . اما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فاتها تظهر بالقيمة العاد

استخدام التقديرات:

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب قيام الإدارة باجتهادات وتقديرات وافتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وان النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المطبقة باستمرار ويتم الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يحصل فيها هذه التغيرات والفترات اللاحقة التي تتأثر بتلك التغيرات.

فيما يلي ملخص حول الأمور الهامة التي يجري فيها استخدام التقديرات والاجتهادات في تطبيق السياسات المحاسبية والتي تؤثر بشكل جوهري على المبالغ في القوائم المالية:

تحقق الإيرادات:

تتحقق الإيرادات من بيع الشقق السكنية عند توقيع اتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع .

انخفاض القيمة :

ان المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 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 وارصدة لدى البنوك ،

ذمم تجارية مدينة واخرى ،

مطلوب من جهات ذات علاقة

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة او الممنوحة المتدنية في قيمتها الائتمانية (والتي سيتم تناولها بشكل مفصل فيما

يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة* من خلال مخصص خسارة بقيمة تعادل:

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

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائت

عن تلك الادارة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة

الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهر .

قامت الشركة باختيار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية والذمم المدينة التجارية والاخرى والمطلوبا

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

للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترج

عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصصة بمعدل فائدة الفعلية للاصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من اجمالي القيمة الدفترية للاصول. بالنه

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.

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 يشتمل 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 لاحتساب 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 تستند هذه المعلومات من النماذج الاحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية الاخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

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 او الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تتم 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 أو التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة المدينة في في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، فإن الأرباح أو الخسائر المسجلة سابقا في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، لا يتم إعادة تصنيفها ضمن بين الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح المستقبلية.

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية المرحلية

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

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

الاعتراف بالإيرادات

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء نظاما شاملا موحدا لاحتساب الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء ويحل محل معايير الاعتراف بالإيراد الحالية التي تضمنتها العديد من المعايير والتفسيرات المختلفة ضمن اطار المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية. ويقدم المعيار منهجا جديدا للاعتراف بالإيرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء يتكون من خمس خطوات :

الخطوة الأولى: تحديد العقد المبرم مع العميل

ويعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ كما ويحدد معايير لكل من هذه الحقوق والتزامات.

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الاداء في العقد

يتمثل اداء الالتزام الوارد في العقد بالتعهد بنقل بضاعة أو تقديم خدمة للعميل.

الخطوة الثالثة: تحديد قيمة المعاملة

تتمثل قيمة المعاملة في المقابل الذي تتوقع الشركة تحقيقه مقابل نقل البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها للعميل، وذلك باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن طرف ثالث.

الخطوة الرابعة: توزيع قيمة المعاملة على التزامات الاداء في العقد

بالنسبة للعقود التي تتضمن أكثر من التزام اداء، تقوم الشركة بتوزيع قيمة المعاملة على كل التزام اداء بما يعكس المقابل الذي تتوقع الشركة تحصيله واستحقاقه مقابل تنفيذ كل من التزامات الاداء.

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عند استيفاء المنشأة للالتزام الاداء

تعترف الشركة بإيراداتها مع مرور الوقت عند استيفاء اي من الشروط التالية :

- استلام العميل واستفادته في الوقت نفسه من المنافع المقدمة بموجب تنفيذ الشركة لالتزاماتها، او
- عندما يقوم اداء الشركة لالتزامها بإنشاء او زيادة فعالية اصل التي يقع تحت نطاق سيطرة العميل خلال انشاء او زيادة فعالية ذلك الاصل ، او

• اذا لم يسفر اداء الشركة عن نشوء موجودات ينتج عنها استعمالات بديلة للشركة ويكون لدى المنشأة حق في استلام مقابل عن التزامات الاداء المنفذة حتى تاريخه.

• تقوم الشركة بتوزيع ثمن المعاملة على تنفيذ التزامات الاداء المنصوص عليها في العقد بناء على طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات وفقا للجهود التي تبذلها الشركة او المدخلات التي تحقق الالتزامات التعاقدية. تقوم الشركة بتقدير اجمالي التكاليف اللازمة لانتهاء المشاريع بغرض تحديد مبلغ الإيرادات الواجب الاعتراف بها.

• عندما تستوفي الشركة تنفيذ التزامات الاداء عن طريق تسليم البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها، تقوم الشركة بتكوين اصل تعاقدى يستند على قيمة المقابل المكتسب من جراء تنفيذ الالتزام. عند تخطي قيمة المقابل المستلم من العميل قيمة الإيرادات المعترف بها، فإن هذا يؤدي الى نشوء التزام تعاقدى.

• يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم او مستحق الاستلام مع مراعاة شروط وينود الدفع التعاقدية المتفق عليها. تقوم الشركة بإعادة تقييم إيراداتها التعاقدية وفقا لمعايير محددة بغرض تحديد ما اذا كانت تقوم الشركة بأعمالها بالاصالة او بالوكالة. وقد خلصت الشركة على انها تعمل بالاصالة في جميع معاملات الإيرادات لديها.

• يتم اثبات الإيرادات في البيانات المالية المرحلية بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية الى الشركة وامكانية قياس الإيرادات والتكاليف، عند الامكان، بشكل موثوق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

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

عند اعداد البيانات المالية المرحلية قامت الادارة بإتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 كانون

الأول 2017 فيما عدا تطبيق المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 الذي نتج عنه تغير في الافتراضات المحاسبية

للاعترااف بالموجودات والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية كما هو موضح ادناه:

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 الائتمانية 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.

• 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 المرحلية :

- 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 الاخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الاضافية والتعديلات الائتمانية المتكاملة.

يتحقق ايراد عقد مطعم ديوان زمان عن المستحق بدل ضمان المطعم بشكل شهري.

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

• الاستثمار في الاراضي :

تظهر الاستثمارات في الاراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم 40) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية اما بالتكلفة او بالقيمة العادلة شريطة ان لا يكون هناك اي عائق على تحديد قيمة الاستثمار بشكل موثوق . وخلال عام 2019 تم بيع القطعة رقم 173 ومساحتها 10016 متر بقيمة 116299 دينار .

الممتلكات والمعدات

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

معدل الاستهلاك السنوي

2% المباني

10% - 15% الديكورات

10% - 15% الأثاث والمفروشات

25% الأجهزة وبرامج الحاسوب

10% - 15% الأجهزة الكهربائية

15% السيارات

10% أدوات ومعدات المطبخ

20% خشب وجكات الطوبار

15% الخلطات

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

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

التقرير القطاعي

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

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 الإستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات ، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية. انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام 2017 وعام 2018 لشمولها بنظام العيّنات لدى دائرة الضريبة .

ايراد عقد استثمار مطعم ديوان زمان

يتمثل هذا البند في قيمة الايراد الناتج عن عقد استثمار مطعم ديوان زمان مع الشركة اليرموك للاستثمارات السياحية بقيمة 175,000 دينار اردني سنويا شاملة الضريبة العامة على المبيعات ابتداء من 1 تشرين الأول 2018

الوضع القانوني للشركة :

ملخص القضايا المرفوعة من الشركة على الغير :

حسب ما ورد بكتاب المحامي قضية رقم (3877/2013) منفذة لدى دائرة تنفيذ محكمة بداية شمال عمان بقيمة (1500) دينار .

ملخص القضايا المرفوعة على الشركة من قبل الغير :

لا يوجد قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة .

الاحتياطي اجباري

يمثل هذا البند المبلغ المتراكم و المقتطع سنويا من صافي ارباح الشركة تماشيا مع متطلبات الفقرة (أ) من المادة (186) من قانون الشركات الأردني لسنة 1997 و التي تنص على إلزام الشركات المساهمة الخاصة أن تقتطع ما نسبته (10%) من أرباحها السنوية الصافية لحساب الاحتياطي الإجباري، و أن تستمر على هذا الاقتطاع لكل سنة الى ان يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به.

4. الممتلكات والآلات والمعدات
يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع	دينار أردني	اجهزة		عدد والدوات		ديكورات		السيارات		اللائك		الاجهزة كهربائية		دينار أردني		دينار أردني		دينار أردني		دينار أردني		الارضى	
		كمبيوتر	وراسج	مطبخ	دينار أردني	ديكورات	دينار أردني	السيارات	دينار أردني	والملحوشات	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الارضى
2,547,808	8,631	141,813	95,908	26,150	193,154	183,037	927,163	971,952	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2,547,808	8,631	141,813	95,908	26,150	193,154	183,037	927,163	971,952	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
607,265	6,777	118,771	67,277	26,150	138,067	125,496	124,727	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81,788	1,854	14,182	9,590	0	19,315	18,304	18,543	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
689,053	8,631	132,953	76,867	26,150	157,382	143,800	143,270	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1,940,543	1,854	23,042	28,631	0	55,087	57,541	802,436	971,952	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1,858,755	0	8,860	19,041	0	35,772	39,237	783,893	971,952	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ان اراضي الشركة للمقام عليها المصنوع موهنة رعا عقاريا من الدرجة الاولى والدرجة الثانية مقابل التسهيلات والقروض الممنوح للشركة

5. استثمارات في اراضي

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
482,835	366,536	استثمار في اراضي جرش
9,000	9,000	استثمار في اراضي الصفاري
491,835	375,536	المجموع

خلال عام 2019 تم بيع القطعة رقم 173 والبالغة مساحتها 10016 متر.

6. اوراق القبض

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
37,400	61,500	اوراق قبض طويلة الاجل
123,300	38,400	اوراق قبض قصيرة الاجل
(75,500)	(75,500)	بخصم مخصص اوراق القبض
85,200	24,400	المجموع

7. ارصدة مدينة اخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
1,454	1,454	نعم موظفين
1,817	1,817	تأمينات مستردة
600	600	تأمين كفالات وزارة العمل
3,871	3,871	المجموع

8. المعاملات مع ذمم أطراف ذات علاقة

الاسم	العلاقة
سامي شريم	رئيس مجلس ادارة
محمود العقرباوي	نائب رئيس مجلس ادارة
جلال سلطان	عضو مجلس ادارة
ممدوح الزبون	عضو مجلس ادارة
احمد العقرباوي	عضو مجلس ادارة

ويتكون قيمة المطلوب من ذمم اطراف ذات علاقة كما في 31 كانون الاول مما يلي :

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
5,669	5,703	عاطف العقرباوي
11,118	11,118	ممدوح الزبون
9,204	9,204	سامي شريم
34	0	محمود العقرباوي
26,025	26,025	المجموع

9. ذمم مدينة

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
22,087	19,871	ذمم مدينة تجارية
44,673	170,512	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية/ ضمان المطعم
1,000	1,000	حفلة زياد محمد الخطاب
4,609	39,790	مالك محمد كريم الزبون
(49,259)	(49,259)	يخصم مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
23,110	181,914	المجموع

*بوجب قرار مجلس الادارة رقم (6/17) في 24/9/2017 قامت الشركة بتوقيع عقد استثمار مطعم ديوان زمان التابع للشركة مع شركة اليرموك للاستثمارات مقابل بدل سنوي بقيمة (175000) دينار شامل ضريبة المبيعات.

10. نقد وما في حكمه

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
215	59	نقد في صندوق
133	69	بنك الاردن / جاري
348	128	المجموع

11. قرض البنك

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
35,000	0	قرض بنك الاردن - الجزء طويل الاجل
35,000	45,794	قرض بنك الاردن - الجزء قصير الاجل
<u>70,000</u>	<u>45,794</u>	المجموع

12. ارصدة دائنة اخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
13,580	8,356	امانات الغير
5,391	23,765	فوائد مستحقة غير مقبوضة / مالكة الزبون
4,869	4,869	صندوق رسوم الجامعات
29,044	28,602	ارباح مساهمين
7,528	1,418	مصاريف مستحقة
5,275	35	شيكات مؤجلة الدفع
<u>65,687</u>	<u>67,045</u>	المجموع

13. نهم دائنة

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
12,996	2,929	نهم دائنة تجارية
<u>12,996</u>	<u>2,929</u>	المجموع

14. بنوك دائنة

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
49,966	32,218	بنك الاردن
49,973	40,160	البنك الاهلي الاردني
99,939	72,378	المجموع

_ بنك الاردن

حصلت الشركة على تسهيلات بنكية (جاري مدين) بقيمة 50000 دينار اردني بفائدة 9.75% وعمولة 1%،
مقابل رهن ارض مطعم رقم 762 حوض رقم 10 من اراضي ابو نصير

_ البنك الاهلي الاردني

حصلت الشركة على تسهيلات بنكية (جاري مدين) بقيمة 50000 دينار اردني بفائدة 9.75% وعمولة 1%،
مقابل رهن ارض قطع اراضي رقم 174 175 من اراضي جرش

15. الإيرادات

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
150,862	150,862	إيراد عقد استثمار مطعم ديوان زمان
30	60	إيرادات إيجار البازار
0	350	إيراد حفلات
<u>150,892</u>	<u>151,272</u>	

16. المصاريف الإدارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
17,499	17,865	رواتب واجور وملحقاتها
2,437	2,437	مساهمة الشركة بالضمان الاجتماعي
458	438	برق ويريدهاتف
1,569	1,840	رسوم ورخص واشتراكات
4,070	3,350	اتعاب مهنية
355	319	قرطاسية ومطبوعات
249	231	مصاريف دعاية وعلان
3,249	3,602	متفرقة
512	478	تأمين
1,250	1,250	رسوم هيئة الأوراق المالية
1,680	1,630	مصاريف البورصة والهيئة
0	10,047	فوائد وغرامات ضريبة الدخل
0	900	خصم مسموح به
0	128	مصاريف سيارات
0	110	مصاريف ديون معدومة
0	47,500	مصاريف تسوية قضايا
<u>33,328</u>	<u>92,125</u>	

17- إدارة المخاطر المالية:

تعرض الشركة للمخاطر التالية جراء استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان.
- مخاطر السيولة.
- مخاطر السوق.
- مخاطر العملات.
- مخاطر نسبة الفائدة.

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر أعلاه، أهداف الشركة، السياسات وطرق قياس وإدارة المخاطر وإدارة الشركة لرأس المال كما أن الإفصاحات الكمية المتعلقة بمدى تعرض الشركة لهذه المخاطر تظهر ضمن هذه القوائم المالية.

تقع المسؤولية الكاملة عن إعداد ومراقبة إدارة المخاطر على عاتق إدارة الشركة. إن سياسات إدارة الشركة للمخاطر معدة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الشركة ولوضع ضوابط وحدود ملائمة لمدى التعرض لتلك المخاطر ومن ثم مراقبتها لضمان عدم تجاوز الحدود الموضوعية. يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لتعكس التغيرات الحاصلة في ظروف السوق وأنشطة الشركة. تهدف إدارة الشركة من خلال التدريب والمعايير والسياسات والإجراءات التي تضعها الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية بناءة ومنظمة بحيث يتقهم كل موظف دوره والواجبات الموكلة إليه.

مخاطر الائتمان:

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع الشركة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الذمم التجارية والذمم الأخرى. يتأثر مدى تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بخصوصية كل عميل والطبيعة الديموغرافية لعملاء الشركة بما في ذلك المخاطر الافتراضية للنشاط والبلد التي يعمل فيها العميل.

مخاطر السيولة:

إن مخاطر السيولة هي مخاطر الناجمة عن عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة الشركة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن الشركة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة الشركة.

تحرص الشركة على أن يتوفر لديها قدر كافي من السيولة لتغطية تكاليف إنشاء المشروع والمصاريف التشغيلية المتوقعة بما في ذلك تغطية الالتزامات المالية ولكن دون أن يتضمن ذلك أي تأثير محتمل لظروف قاسية من الصعب التنبؤ بها كالكوارث الطبيعية، بالإضافة إلى ذلك فإن الشركة تحتفظ بمصدر ائتمان من البنوك التي تتعامل معها لمواجهة أي احتياجات نقدية مفاجئة.

مخاطر السوق:

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في أسعار السوق كأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار أدوات الملكية والتي تؤثر في أرباح الشركة أو في قيمة الموجودات المالية لدى الشركة. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هي السيطرة على مدى تعرض الشركة لمخاطر السوق في حدود مقبولة إضافة إلى تعظيم العائد.

مخاطر العملات:

تتمثل مخاطر العملات بالمعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الأردني وحيث أن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار

الأردني، إلا أن الشركة تحتفظ بمبالغ لدى البنوك بالعملات الأجنبية مما يعرضها لخطر تذبذب أسعار الصرف.

مخاطر نسبة الفائدة:

تقوم الشركة بمراقبة وتقليل تعرضها لمخاطر التغير في معدلات الفائدة من خلال التركيز على الاقتراض بمعدل فائدة ثابت.

18. إدارة رأس المال:

إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأسمال قوية للمحافظة على حقوق الشركاء والدائنون وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط الشركة في المستقبل.

تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدد بقسمة صافي الربح التشغيلي على حقوق الشركاء.

تسعى الشركة إلى المحافظة على التوازن بين أعلى عائد ممكن تحقيقه في حال الاقتراض لأعلى حد ممكن والأفضلية والأمان المتأتي من مركز قوي لرأس المال.

لم يكن لدى الشركة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال الفترة كما لا تخضع الشركة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

19. ارقام المقارنة

تم اعادة تصنيف بعض ارقام المقارنة لتتناسب مع تصنيف ارقام القوائم المالية 2018.

20- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل ادارة الشركة بتاريخ 05/02/2020 وتمت الموافقة على اصدارها.