

F.S - THDI - 9/3/2010

---

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

---

( ٣ )

①

---

التقرير السنوي الثالث لمجلس الإدارة والحسابات  
الختامية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

---



# التقرير السنوي الثالث

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

تقرير مجلس الإدارة الثاني والبيانات المالية  
لعام ٢٠٠٩

## قائمة المحتويات

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



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 متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٠٩/١٢/٣١ وانجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

لقد قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٩ بتسويق بعض الشقق السكنية من مشروع الجبهة (خربة مسلم) بالرغم من الازمة الاقتصادية التي لا تزال تعصف بالقطاعات العقارية في جميع انحاء العالم ، 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 وعودنا بالرغم من الركود الاقتصادي الذي تعاني منه دول الشرق الاوسط قاطبة .

واننا نطمح في العام القادم باذن الله بان نعمل على توسيع قاعات الاحتفالات حيث تبين لنا من العام السابق بان هناك اقبالا من الناس كافة على اقامة الحفلات والمناسبات في صالتنا حيث اعدنا لها فريقا متخصصا يراعي ذوق اصحاب الشأن .

حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصداقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام ٢٠١٠ وبقية الاعوام القادمة باذن الله تعالى.

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

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

رئيس مجلس الإدارة

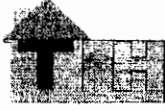
م . عاطف سليمان العقرباوي



## 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



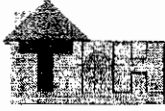
## تقرير مجلس الإدارة

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

- أنشطة الشركة الرئيسية  
توظف الشركة جزء من رأسمالها في بناء المشاريع الإسكانية 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 ( ٢٦٠٥٦٤٠ ) دينار أردني .

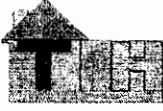
ثانياً: الشركات التابعة للشركة

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 / ١٩٨٠	- رئيس مجلس اداره شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ٣ اعوام. - رئيس هيئة المديرين لشركة السنبابل للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ ٥ اعوام. - مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق راما) منذ ١٨ عام. - مالك مؤسسة رمادا للانتاج الفني منذ ٧ اعوام. - مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ ٢٠ عام.
ممدوح محمد كريم الزبون	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / ١٩٩٨	- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ ٥ اعوام. - شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ ١٢ عام. - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ٣ اعوام. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ ٩ اعوام.
سامي عوض الله شريم ممثل شركة ايات شريم وشريكها	بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية سنة التخرج / ١٩٨٢ ماجستير ادارة أعمال المنصورة سنة التخرج / ١٩٨٩	- رئيس مجلس إدارة البتراء للدواجن منذ ٥ اعوام. - عضو النادي الدبلوماسي الدولي منذ ١١ اعوام. - عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ ٩ اعوام. - عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين منذ ١٥ عام. - مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ ١٠ اعوام. - عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ ٦ اعوام. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ٣ اعوام.
أحمد سليمان حسن العقرباوي	دبلوم ادارة أعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / ١٩٩٢	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ٣ اعوام. - مدير إداري وتنفيذي فندق راما منذ ٧ اعوام.
محمود سليمان حسن العقرباوي	دبلوم محاسبة كلية الخوارزمي سنة التخرج / ١٩٨٥ دبلوم مساعد صندلي كلية مجتمع سنة التخرج / ١٩٨٦	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ٣ اعوام. - مدير فندق الكونكورد منذ ٥ اعوام.



الاسم	المنصب	تاريخ العضوية	تاريخ الميلاد
عاطف سليمان العقرباوي	رئيس مجلس الإدارة	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٥٩/١/٢٢
سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٥٥/٦/١٠
ممدوح محمد الزبون	المدير العام	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٧٤/٦/١
أحمد سليمان العقرباوي	عضو	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٧٠/١/٢٥
محمود سليمان العقرباوي	عضو	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٦٥/١/١٤

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

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	المؤهلات العلمية
ممدوح محمد الزبون	المدير العام	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٧٤/٦/١	بكالوريوس قانون سنة التخرج / ١٩٩٨
أمين احمد عبد القادر	المدير المالي	٢٠٠٩/٤/١٩	١٩٦٣/١٠/٦	دبلوم محاسبة سنة التخرج / ١٩٨٢

الاسم	الخبرات العملية
ممدوح محمد الزبون	<ul style="list-style-type: none"><li>شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ ٤ أعوام.</li><li>شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ ١١ أعوام.</li><li>مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ عامين.</li><li>مالك شركة الراية لتجارة السيارات و المعدات منذ ٨ أعوام.</li></ul>
امين احمد عبد القادر	<ul style="list-style-type: none"><li>شركه الورشه العالميه للخراطه الميكانيكيه / محاسب مده ثلاث اعوام .</li><li>بنك الاسكان / قسم الماليه مده ٨ اعوام .</li><li>مجموعه شركات القطب / مدير مالي مده ١٣ عام .</li></ul>



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

الرقم	الاسم	عدد الأسهم ٢٠٠٨	النسبة المتوية	عدد الأسهم ٢٠٠٩	النسبة المتوية
١	عاطف سليمان حسن العقرباوي	٢٥٠٠٠٠	% ١٢,٥	٢٥٠٠٠٠	% ١٢,٥
٢	شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية	٢٠٠٠٠٠	% ١٠	٢٠٠٠٠٠	% ١٠
٣	تامر عاطف سليمان العقرباوي	١٢٧٥٠٠	% ٦,٣٧	١٥٦١٧٩	% ٧,٨٠
٤	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية	١١٤٩٩٩	% ٥,٧	١١٤٩٩٩	% ٥,٧
٥	شركة سامي شريم وشركاه	٥٠٠٠٠	% ٢,٥	٣٦٠٨٦٩	% ١٨,٠٤

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

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

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين

لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.





### سابعا: الحماية الحكومية والامتيازات

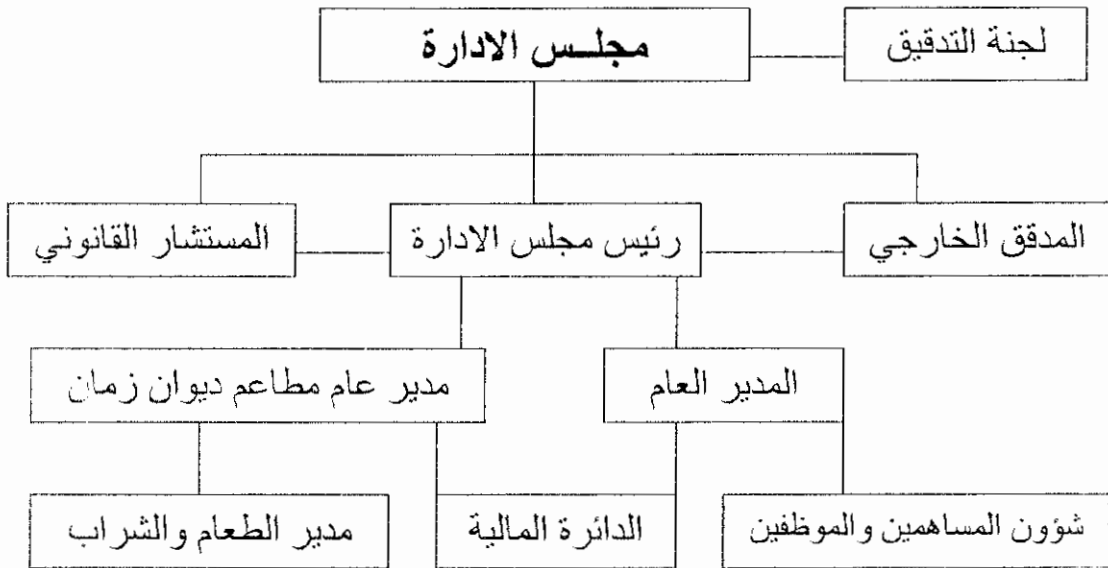
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها.
- لا يوجد للشركة أي براءات اختراع أو حقوق امتيازات.

### 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:

٣	بكالوريوس
٦	دبلوم
٢٠	ثانوي
١١	اعدادي
٤٠	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 ( ٩٥١٢٤٦ ) تسعمائة و احدى وخمسون الفا و مئتان وستة واربعون دينار وهذا يدل على تحسن إيرادات المطعم مقارنة بالعام السابق .
- بلغ صافي ربح الشركة ( ٢٥٨٦٣٩ ) مئتان وثمانية وخمسون الفا وستمائة وتسعة وثلاثون دينار وهو يمثل ما يقارب ١٣% من راس مال الشركة .
- تم انجاز مشروع خربة مسلم في منطقة الجبيهة بالكامل وتم بيع (٧) شقق من أصل (١٦) شقة سكنية .



### 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

السنة المالية ٢٠٠٩	السنة المالية ٢٠٠٨	البيان
٢٥٨,٦٣٩ دينار	(٩٤,٣١٠) دينار	الأرباح/(الخسائر) المحققة
٢,١٨٠,٦٢٣	١,٩٢١,٩٨٤ دينار	صافي حقوق المساهمين
سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٩/١٢/٢٨ هو ٠,٨٤ دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٨/١٢/٣٠ هو ٠,٦٧ دينار	أسعار الأوراق المالية

### رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة

الرقم	النسب المالية	النسب % لعام ٢٠٠٨	النسب % لعام ٢٠٠٩
١	نسبة التداول	%٢٠	%٣١
٢	معدل العائد على الأصول	%(٣,٥)	%٩,٤
٣	معدل العائد على الأسهم	%(٤,٧)	%١٣
٤	عائد الأسهم	%(٠,٠٤٧) دينار	٠,١٣ دينار
٥	نسبة الديون الى اجمالي الأصول	%٢٧	%٢١
٦	القيمة الدفترية للسهم	٠,٦٩ دينار	١,٠٩ دينار
٧	صافي رأس المال العامل الى حقوق الملكية	%(٢١)	%(١٦)



### خامس عشر: الخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠١٠

- تشطيب قاعة الاحتفالات الموجودة في مطاعم ديوان زمان تمهيدا لاستغلالها .
- الاستمرار بتسويق الشقق المتبقية من بناية خربة مسلم / شارع الأردن .
- متابعة تسويق اراضي جرش بعد ان تم فرزها الى عشرات .
- المشاركة في انتاج مسلسل تلفزيوني .

### سادس عشر: أتعاب التدقيق

مدققو حسابات الشركة هم السادة مكتب غوشة وشركاه وقد بلغت أتعابهم لعام ٢٠٠٩ مبلغ وقدره ٤٥٠٠ دينار مضاف اليها ١٦% ضريبه المبيعات.

### سابع عشر: عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام ٢٠٠٨	عدد الاسهم لعام ٢٠٠٩	الجنسية
١	عاطف سليمان العقرباوي	رئيس مجلس الإدارة	٢٥٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠	الاردنية
٢	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	٥٠٠٠٠	٣٦٠٨٦٩	الاردنية
٣	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	١٠٠٠٠٠	١١٠٠٠	الاردنية
٤	أحمد سليمان العقرباوي	عضو	٣٦٣٤٦	٣٦٣٤٦	الاردنية
٥	محمود سليمان العقرباوي	عضو	٥٠٢٤٣	٥٠٢٤٣	الاردنية



- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام ٢٠٠٨	عدد الاسهم لعام ٢٠٠٩	الجنسية
١	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	١٠٠٠٠٠	١١٠٠٠	الأردنية
٢	امين احمد عبد القادر	المدير المالي	----	----	الأردنية

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

رقم	الاسم	الصلة	عدد الاسهم لعام ٢٠٠٨	عدد الاسهم لعام ٢٠٠٩	الجنسية
١	ميسون سليمان عربيات	زوجة رئيس مجلس الادارة	٥٠٠٠	٥٠٠٠	الأردنية
٢	لينا عبد الرحمن زعتر	زوجة العضو أحمد العقرباوي	٣٥٥٠	٣٥٥٠	الأردنية

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

رقم	اسم الشركة	الشخص المسيطر عليها	عدد الاسهم المملوكة لعام ٢٠٠٨	عدد الاسهم المملوكة لعام ٢٠٠٩
١	الشرق العربي للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الادارة	٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠
٢	اليرموك للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الادارة	١١٤٩٩٩	١١٤٩٩٩
٣	سامي شريم وشركاه	نائب الرئيس	٥٠٠٠٠	٣٦٠٨٦٩

- 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 ٢٠٠٩

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

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

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

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
١	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
٢	الققعاع خلف الزعبي	المدير المالي من ٢٠٠٩/٣-١	١١٨٥	-----	-----
٣	امين احمد عبد القادر	المدير المالي من ٢٠٠٩/١٢-٤	٤٩٢٠	-----	-----

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 ٢٠٠٩

تم عقد ١٠ اجتماعات مجلس إدارة خلال عام ٢٠٠٩ .

شركة التحديث للإستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩



شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

صفحة

فهرس

١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٢	قائمة المركز المالي
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٥	قائمة التدفقات النقدية
٦ - ٢٠	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 لمالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وايضاحات تفسيرية اخرى .

### مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

### مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي ايداء 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 ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية.

نعقد 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 ٢٠٠٩ وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة اصولية 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

٤ شباط ٢٠١٠

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١,٣٩٣,٥٢١	١,٤٠٣,١٠٠	٤	ممتلكات وسندات
٦٤٢,٣٦٤	٢٨٦,١٠٥		مشاريع سكنية
١٠,٥٠٠	٢١,٠٠٠		افتتاح مسلسل تلفزيوني تحت التنفيذ
٤٨٢,٨٣٥	٤٨٢,٨٣٥	٥	استثمارات في أراضي
-	٣١٢,٦٠٠		أوراق قبض طويلة الأمد
٢,٥٢٩,٢٢٠	٢,٦٠٥,٦٤٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٣٢,٢٧٦	٦,٢٣٥	٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٢٦,٣٨٧	٤٣,٠٧٥		بضاعة
٣٠,٢٠٨	٥٢,٩٦٥		مدينون
-	٤٥,٦٠٠		أوراق قبض قصيرة الأجل
١١,٦٤١	٨,٩٨٩	٧	نقد وما في حكمه
١٠٠,٥١٢	١٥٦,٩٦٤		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٦٢٩,٧٣٢	٢,٧٦٢,٦٠٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٢,٢٢١	٣٠,٨٠٦	٨	إحتياطي إجباري
٢,٢٢١	٥٩,٣٩١	٨	إحتياطي إختياري
(٨٢,٤٥٨)	٩٠,٤٢٦		أرباح مدورة / (خسائر متراكمة)
١,٩٢١,٩٨٤	٢,١٨٠,٦٢٣		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٢٠٠,٠٠٠	٧٩,١٨٨	١٠	قرض طويل الأجل
٢٠٠,٠٠٠	٧٩,١٨٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٢٠,١٩٨	٥٩,٤٠٠	١١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٥٩,٢٧٧	٥٦,٥٨٥		تتبعات موجلة الدفع
١٩٤,٩٤٠	٢٥٣,٤٧٥		دانون
١٣٢,٣٣٢	١٣٢,٣٣٢	١٠	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
٥٠٧,٧٤٨	٥٠٢,٧٩٣		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٦٢٩,٧٣٢	٢,٧٦٢,٦٠٤		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 ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	ليوضح	
			الإيرادات التشغيلية
٦٦١,٥٠٦	٩٥١,٢٤٦	١٢	إيرادات مطعم ديوان زمان
-	٤٣٥,٢٠٠		إيرادات بيع الشقق السكنية
٦٦١,٥٠٦	١,٣٨٦,٤٤٦		مجموع الإيرادات التشغيلية
			ينزل: التكاليف التشغيلية
(٦٢٩,٢٠٣)	(٧٢٠,٠٣٠)	١٣	كلفة إيرادات المطعم
-	(٣٠٣,٩٥٥)		كلفة بيع الشقق السكنية
(٦٢٩,٢٠٣)	(١,٠٢٣,٩٨٥)		مجموع كلفة الإيرادات التشغيلية
٣٢,٣٠٣	٣٦٢,٤٦١		مجموع الربح
(٤٢,٥٠٥)	-		مصاريف تأسيس مطعم ديوان زمان
(٥٤,٧٢٨)	(٣٦,٥٥٢)	١٤	مصاريف إدارية وعمومية
(٣٦,٩٨٦)	(٣٦,٠٢١)		مصاريف مالية
(١٠١,٩١٦)	٢٨٩,٨٨٨		صافي الخسارة التشغيلية
٧,٦٠٦	(٤,٠٤١)		إيرادات أخرى
-	(٧,٢٠٨)	١٥	رسوم مختلفة
(٩٤,٣١٠)	٢٧٨,٦٣٩		الربح / (الخسارة) قبل الضريبة
-	(٢٠,٠٠٠)	٩	ضريبة دخل
(٩٤,٣١٠)	٢٥٨,٦٣٩		ربح / (خسارة) السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٩٤,٣١٠)	٢٥٨,٦٣٩		اجمالي الدخل الشامل الآخر
			ربحية السهم:
(٠,٠٤٧)	٠,١٣		ربحية / (خسارة) السهم - دينار / سهم
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩  
(بالدينار الاردني)

ايضاح	رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي إختياري	ارباح منوره / (خسائر متراكمة)	المجموع
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ (معدل)	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٢١	٢,٢٢١	١١,٨٥٢	٢,٠١٦,٢٩٤
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	(٩٤,٣١٠)	(٩٤,٣١٠)
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٢١	٢,٢٢١	(٨٢,٤٥٨)	١,٩٢١,٩٨٤
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	٢٥٨,٦٣٩	٢٥٨,٦٣٩
المحول إلى الإحتياطي الإجباري	-	٢٨,٥٨٥	٥٧,١٧٠	(٨٥,٧٥٥)	-
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	٢,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٨٠٦	٥٩,٣٩١	٩٠,٤٢٦	٢,١٨٠,٦٢٣

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(٩٤,٣١٠)	٢٧٨,٦٣٩	صافي ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
		تعديلات على صافي ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة:
٣١,٥٩٧	٣٩,٦٩٨	استهلاكات
٣٦,٩٨٦	٣٦,٠٢١	مصاريق مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
٦٩,٧٩٢	(٢٢,٧٥٧)	مدينون
(٢٦,٣٨٧)	(١٦,٦٨٨)	بضاعة
(٢٤,٠٠٨)	٢٥,٩٤١	مصاريق مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
١٦٥,١٢٦	٥٨,٥٣٥	دائنون
(٣٠,٩٠٥)	(١٠٢,٦٩٢)	شيكات موجلة الدفع
١٢,٨٠٧	١٩,٢٠٢	مصاريق مستحقة ومطلوبات أخرى
١٤٠,٦٩٨	٣١٥,٨٩٩	<b>النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية</b>
(٣٦,٩٨٦)	(٣٦,٠٢١)	مصاريق مالية مدفوعة
١٠٣,٧١٢	٢٧٩,٨٧٨	<b>صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الانشطة الإستثمارية</b>
(٤٣,٠٤٠)	-	استثمارات في اراضي
(٣٨٢,٥٥٧)	٢٥٦,٢٥٩	مشاريع اسكان تحت التنفيذ
(١٠,٥٠٠)	(١٠,٥٠٠)	انتاج مسلسل تلفزيوني تحت التنفيذ
(١٧٤,٩٣٣)	(٤٩,٢٧٧)	التغير في الممتلكات والمعدات
(٦١١,١٢٠)	١٩٦,٤٨٢	<b>صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية</b>
		<b>الانشطة التمويلية</b>
	(٣٥٨,٢٠٠)	أوراق قيصن
٣٣٣,٣٣٣	(١٢٠,٨١٢)	تمويل من القروض
٣٣٣,٣٣٣	(٤٧٩,٠١٢)	<b>صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الانشطة التمويلية</b>
(١٧٣,٩٨٥)	(٢,٦٥٢)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٨٥,٦٢٦	١١,٦٤١	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١١,٦٤١	٨,٩٨٩	النقد وما في حكمه في ٣١ 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 (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩  
( بالدينار الاردني )

١- التكوين والنشاط

ان شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة (" الشركة " ) ، مسجلة بتاريخ ٢٢ تشرين الأول ٢٠٠٦ لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤٢٠) ، وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢ تموز ٢٠٠٧، وإن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم ، قيمة كل سهم اسمية دينار أردني واحد.

قامت الشركة بتسجيل الاسم التجاري " مطاعم ديوان زمان " لدى مسجل الأسماء التجارية في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (١٣٨٢٩٩) بتاريخ ٩ كانون الثاني ٢٠٠٨ .

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 .

٢- اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدله

يبين الجدول التالي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي تم إصدارها في كانون الأول ٢٠٠٩ ويسري تطبيقها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ والفترات اللاحقة لهذا التاريخ.

المعايير والتفسيرات التي يسري تطبيقها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ .

المعايير الصادرة حديثاً

<u>المعيار</u>	<u>تاريخ السريان</u>	<u>نبذة عن المعيار</u>
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٨)	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	يتعلق بالأفصاح ويتطلب إعادة تحديد قطاعات الشركة وذلك على أساس القطاعات المستخدمة من قبل صانع القرار التشغيلي
- القطاعات التشغيلية		

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

التعديلات على المعايير الصادرة سابقاً

المعيار	تاريخ السريان	نيذة عن التعديل على المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) - الدفع على أساس الأسهم	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بالشروط والإلغاءات
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) - الأدوات المالية: الإفصاحات	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بزيادة الإفصاحات فيما يتعلق بالقيمة العادلة ومخاطر السيولة
المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) - عرض البيانات المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	تم إدخال عدد من التغييرات على المصطلحات والعناوين مما أدى إلى تغييرات على العرض والإفصاح
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٣) - تكاليف الاقتراض	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	تم تعديل هذا المعيار ليبيسي رسملة تكاليف القروض عندما تكون تلك القروض تتعلق بأصل مؤهل
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى و المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) البيانات المالية الموحدة والمنفصلة.	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بتكلفة الاستثمار عند التبني للمرة الأولى
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٢) - الأدوات المالية : العرض و المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) - عرض البيانات المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بأدوات الشراء وتسديد الالتزامات
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) - الأدوات المالية : الاعتراف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بالبنود القابلة للتحوط
معايير متنوعة	سريان التطبيق متنوع (بشكل أساسي للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	تشمل التحسينات على معايير التقارير المالية الدولية



## شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

### التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير	تاريخ السريان
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٣) - برامج ولاء العملاء	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ تموز ٢٠٠٨
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٥) - اتفاقيات إنشاء العقارات	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٦) - تحويزات صافي الإستثمار في عملية أجنبية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٨) - تحويل الأصول من العملاء	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من التحويلات المستلمة في أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩

المعايير والتفسيرات المتاحة تطبيقها بشكل مبكر للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ :

المعيار	تاريخ السريان	نيذة عن المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الأدوات المالية : التصنيف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٣	عرض تصنيفات جديدة للأصول والمطلوبات وسيكون بديلاً لكل من المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧)

### التعديلات على المعايير

المعيار	تاريخ السريان	نيذة عن التعديل على المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بتبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) - إعفاءات إضافية من التبني للمرة الأولى للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من ١ كانون الثاني ٢٠١٠	التعديل المتعلق بالإعفاءات الإضافية لتبني المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) - الدفع على أساس الأسهم	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٠	التعديل المتعلق بإعطاء إرشادات إضافية على محاسبة عمليات الدفع على أساس الأسهم بين شركات المجموعة

## شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

التعديل الناتج عن تبني طريقة الشراء والتعديلات المتتالية للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٨) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣١)	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) - اندماج الأعمال والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) - البيانات المالية الموحدة والمنفصلة
التعديل يتعلق بمتطلبات الإفصاح عن المنشآت المسيطر عليها	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من ١ أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١١	المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٤) - الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة
التعديل المتعلق بتصنيف حقوق الإصدار	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ شباط ٢٠١٠	المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٢) - الأدوات المالية: العرض
التعديل المتعلق بالبنود القابلة للنحوط	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩	المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) - الأدوات المالية: الاعتراف والقياس
-	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٠	معايير متنوعة

## التفسيرات الصادرة حديثاً

التاريخ	التفسير
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩	تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٧) - توزيع الأصول غير النقدية على الملاك
يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠١٠	تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٩) - اطفاء الالتزامات المالية في أدوات الملكية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

#### التعديلات على التفسيرات الصادرة سابقاً

التفسير	تاريخ السريان
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٤) - الحد الأدنى لمتطلبات التمويل	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١١
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (٩) - إعادة تقييم المشتقات الضمنية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩

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

### ٣- 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 .  
لقد تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانهما 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.

#### التقيد وما في حكمه

يتضمن التقيد وما في حكمه ، التقيد والودائع تحت الطلب، والإستثمارات ذات الميراث المالية التي يمكن تسريتها خلال فترة ثلاثة أشهر أو أقل.

## شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

### انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل ميزانية عمومية ، 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 لانخفاض 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 للتحويل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .  
يتم الإعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في حساب الأرباح والخسائر .

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الأرباح والخسائر . 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 الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقاة 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 ٤٠ ) 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 ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٢٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦.

### انتاج المسلسلات التلفزيونية :

يتم قيد تكاليف انتاج المسلسلات التلفزيونية بالكلفة ، وبشكل عام تعتبر تكاليف الإنتاج ذات العلاقة بالمسلسلات التلفزيونية مصاريف إيرادية ، أما 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

( 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 المنغرة .

### الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المترجمة، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أمسا مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية، ويجري احتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقدرة وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت . إن نسبة الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الأصول هي:-

معدل الإستهلاك السنوي	
٢%	المباني
١٠% - ١٥%	الأجهزة الكهربائية
١٠% - ١٥%	الأثاث و المفروشات
١٥%	السيارات
١٠% - ١٥%	الديكورات
١٠% - ٢٠%	عدد و أدوات المطبخ
٢٥%	الأجهزة وبرامج الحاسوب

### إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل ميزانية عمومية 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 لأصل 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 إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة الى وحدات منتجة للنقد التي يعود إليها 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 لأصل ناقصا تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

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

## شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

### المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة و التسي 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 لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق . يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل.

### عقود الإيجار

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

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

٣١ كانون الأول	الاستيعادات	الإضافات	١ كانون الثاني	الكلفة:
٧٩٦,٠٠٠	-	-	٧٩٦,٠٠٠	الأراضي *
٣٩٤,٢٩٤	-	-	٣٩٤,٢٩٤	مباني
٣٧,٩٠٢	-	١٦,٨٦٧	٢١,٠٣٥	أجهزة كهربائية
٧٦,٥٠٦	-	١٥,٩٠٣	٦٠,٦٠٣	الأثاث ومفروشات
٢٢,٧٠٠	-	١,٠٠٠	٢١,٧٠٠	السيارات
٣١,٠٦٧	(٦,٥٧٤)	١٢,٣٢١	٢٥,٣٢٠	ديكورات
١١٤,٧٣٩	-	٨,٣٠٢	١٠٦,٤٣٧	عدد وادوات
٤,٨٥٧	-	٤٧٣	٤,٣٨٤	أجهزة وبرامج كمبيوتر
١,٤٧٨,٠٦٥	(٦,٥٧٤)	٥٤,٨٦٦	١,٤٢٩,٧٧٣	مجموع الكلفة
				الاستهلاكات:
١٣,٨٠٠	-	٧,٨٨٦	٥,٩١٤	مباني
٦,٣٠٣	-	٣,٨٣٩	٢,٤٦٤	أجهزة كهربائية
١٤,٦٥١	-	٧,٦٥٠	٧,٠٠١	الأثاث ومفروشات
٧,١٠٠	-	٢,٩٧١	٤,١٢٩	السيارات
٥,٢٢٨	-	٢,٧٧٦	٢,٤٥٢	ديكورات
٢٦,١٠١	(٩٨٥)	١٣,٦٣٦	١٣,٤٥٠	عدد وادوات
١,٧٨٢	-	٩٤٠	٨٤٢	أجهزة وبرامج كمبيوتر
٧٤,٩٦٥	(٩٨٥)	٣٩,٦٩٨	٣٦,٢٥٢	مجموع الاستهلاكات
			١,٣٩٣,٥٢١	القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني
١,٤٠٣,١٠٠				القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

\* إن أرض المطعم رقم (٧٦٢) حوض رقم (١٠) اصهبي من أراضي ابو نصير مرهونة لصالح بنك الاردن مقابل القروض الممنوحة للشركة.

٥ - الاستثمار في الأراضي

يتمثل هذا البند أرض رقم (٤٧) حوض (٢) أراضي جرش مساحتها ٤٥٦٣٢ متر مربع تم تطويرها وتجهيزها للبيع.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

( بالدينار الاردني )

٦- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣٠,٨٣١	٩٦٢	مصاريف المدفوعة مقدماً
٨٠٨	٣,١٧٥	تأمينات مستردة
٦٣٧	٢,١٩٨	حسابات مدينة أخرى
٣٢,٢٧٦	٦,٣٣٥	

٧- النقد وما في حكمه

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٥,٤٥٦	٨,٤٠٢	النقد في الصندوق
٦,١٨٥	٥٨٧	النقد لدى البنوك
١١,٦٤١	٨,٩٨٩	

٨- الإحتياطيات :

الإحتياطي الإجباري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصبة 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 ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناء على اقتراح مجلس إدارتها . وقد قرر مجلس الإدارة اقتطاع ما نسبته ٢٠ % من الربح الصافي. إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

٩- ضريبة الدخل

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي عن عامي ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ ، إلا أنه لم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة من قبل دائرة ضريبة الدخل بعد حتى تاريخ القوائم المالية .



شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

١٠- القروض

حصلت الشركة على قرض متناقص من بنك الاردن لغايات تمويل انشاء مطعم ديوان زمان بمبلغ ٤٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني مقابل رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطعة ارض رقم ٧٦٢ حوض رقم ١٠ اصهي ابونصير وايضا بكفالة اعضاء مجلس الإدارة وذلك بفائدة ٩% وبعمولة ١% وتسدد بموجب ٣٦ قسط شهري ابتداء من ٣٠ ايلول ٢٠٠٨ ولمدة ٣ سنوات وبحيث تسدد الفوائد بشكل شهري من تاريخ المنح.

إن تفاصيل رصيد القرض كما في ٣١ كانون الأول ، كمايلي :-

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣٣٣,٣٣٣	٢١٢,٥٢١	رصيد القرض
٢٠٠,٠٠٠	٧٩,١٨٨	ينزل : الجزء طويل الأجل
١٣٣,٣٣٣	١٣٣,٣٣٣	الجزء المتداول

١١- امصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الاخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٩,٢٩٧	١٣,٨٠٧	مصاريف مستحقة
١,٤٩٩	٢,٤٣١	امانات ضمان اجتماعي
٩,٤٠٢	١٥,٩٥٤	امانات ضريبة مبيعات
-	٢٠,٠٠٠	مخصص ضريبة دخل
-	١,٤٩٢	صندوق التشغيل والتدريب المهني والتقني
-	٢,٨٥٨	رسوم الجامعات الأردنية
-	٢,٨٥٨	صندوق دعم البحث العلمي
٢٠,١٩٨	٥٩,٤٠٠	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

( بالدينار الاردني )

١٢- إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٤٧٤,٤١١	٦٧٠,٤٥٦	إيرادات طعام
١٨٠,٤٨١	٢٥١,٢٤٨	إيرادات شراب ودخان
٦,٦١٤	٥,١٣٨	إيرادات من ألعاب اطفال و البازار
-	٢٤,٤٠٤	إيرادات حفلات
٦٦١,٥٠٦	٩٥١,٢٤٦	

١٣- كلفة إيرادات المطعم

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢٧٦,٩١٥	٣٢٤,٥٣٤	كلفة الطعام والشراب المستخدم
١٣٢,٢٨٥	١٨٦,٤٣٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٢,١٨٢	٣٠,٩٤٠	استهلاكات
٤,٦٦١	٤,٦٨٠	ايجارات
١,٩٠٦	٣,٠٤٠	مصاريف سيارات
٦٦,٧٤٦	٢١,٩٢٦	مصاريف اجور المسرحية والفرقة والمسرح
٦,٩٦١	١٥,٦٥٥	صيانة وتصليلات
١١,٠٥٦	٤,٨٣٣	قرطاسية ومطبوعات
٥,٩٤٦	٨,٣٦٣	رخص وإشتراكات وهاتف
٣٧,٤٥٤	٢٢,٢٥٠	دعاية وإعلان
٢٦,٠٢٦	٥٥,٤٥٢	كهرباء ومياه ومحروقات
١٥,٢٣٥	١٤,٥٧١	مواد مستهلكة ونظافة
٢,٩٤٠	٣,٢٣٠	أتعاب مهنية وإستشارات
١٨,٨٩٠	٢٤,١٢٦	أخرى
٦٢٩,٢٠٣	٧٢٠,٠٣٠	

## شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

( بالدينار الاردني )

### ١٤- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١٨,٤٤٠	٦,٠٢٢	رواتب وأجور وملحقاتها
١١,٣٤٠	١١,٧٠٠	ايجارات
٩,٤١٤	٨,٧٥٨	استهلاك
٣,٣٣٠	١,١٤٢	بريد وبرق وهاتف
٤,٢٨٣	٣,٠١٤	رسوم ورخص واشتراكات
٧٥٨	١٤١	قرطاسية ومطبوعات
١,٥٤٠	١,٥٣٠	أتعاب مهنية
١,٩٤٦	١,٠٧٦	كهرباء ومياه ومحروقات
١,٤٢٠	٢٠٠	دعاية و اعلان
٢,٢٥٧	٢,٩٦٩	مصاريف متنوعة
٥٤,٧٢٨	٣٦,٥٥٢	

### ١٥- رسوم مختلفة

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
-	٢,٨٥٨	رسوم الجامعات الأردنية
-	٢,٨٥٨	صندوق دعم البحث العلمي
-	١,٤٩٢	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
-	٧,٢٠٨	

### ١٦- الأدوات المالية

#### إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق المساهمين. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٠٨.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبنية في الإيضاح رقم ٩ ، وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، واحتياطيات و أرباح مدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

#### معدل المديونية المثلى

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 رأس مال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض ، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية المثلى ، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية المثلى من خلال إجراءات دين جديدة خلال عام ٢٠٠٩

## شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

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

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣٣٣,٣٣٣	٢١٢,٥٢١	المديونية
١,٩٢١,٩٨٤	٢,١٨٠,٦٢٣	حقوق الملكية
%١٧	%١٠	معدل المديونية / حقوق الملكية

يعود هذا الإنخفاض في معدل المديونية إلى تسديد أقساط القرض خلال السنة .

### أهم السياسات المحاسبية

إن نفاصيل السياسات المحاسبية والأساليب المستخدمة بما فيها قواعد الإعراف، أساس القياس وأساس الإعراف بالإيرادات والمصاريف المتعلقة بكل بند من بنود الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية قد تم بيانها في الإيضاح ٣ من البيانات المالية.

### 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 و السيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.



## إقرارات

أولاً: يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة (٢٠١٠).

عضو مجلس الإدارة  
(المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

نائب الرئيس

سامي عوض الله شريم

رئيس مجلس الإدارة

عاطف سليمان العقر باوي

عضو مجلس الإدارة

محمود سليمان العقر باوي

عضو مجلس الإدارة

أحمد سليمان العقر باوي

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

عضو مجلس الإدارة  
(المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

نائب الرئيس

سامي عوض الله شريم

رئيس مجلس الإدارة

عاطف سليمان العقر باوي

عضو مجلس الإدارة

محمود سليمان العقر باوي

عضو مجلس الإدارة

أحمد سليمان العقر باوي

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

عضو مجلس الإدارة  
(المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

رئيس مجلس الإدارة

عاطف سليمان العقر باوي

المدير المالي

مكيون احمد عبد القادر

شركة التحديث للإستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩  
(بالدينار الاردني)

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة . تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفائدة:

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
: ٢٠٠٩			
-	٣٦٩,٤٦٠	-	٣٦٩,٤٦٠
٨,٧٥%	١٣٣,٣٣٣	٧٩,١٨٨	٢١٢,٥٢١
	٥٠٢,٧٩٣	٧٩,١٨٨	٥٨١,٩٨١
: ٢٠٠٨			
-	٣٧٤,٤١٥	-	٣٧٤,٤١٥
٨,٧٥%	١٣٣,٣٣٣	٢٠٠,٠٠٠	٣٣٣,٣٣٣
	٥٠٧,٧٤٨	٢٠٠,٠٠٠	٧٠٥,٧٤٨

١٧- معلومات قطاعية

- تعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الأردنية الهاشمية ، وكما تعمل الشركة في قطاعات العمل الرئيسية التالية :-
- الإستثمار في الأراضي وتطويرها.
  - إقامة المشاريع السكنية وبيعها.
  - تملك المشاريع في القطاعات المختلفة ( مطعم ديوان زمان).
  - إنتاج المسلسلات التلفزيونية.

١٨- مصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٤ شباط ٢٠١٠ ونمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

١٩- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٠٨ لتتناسب مع العرض لسنة ٢٠٠٩.



## تطبيق قواعد حوكمة الشركات خلال عام ٢٠٠٩

قامت الشركة بتطبيق جميع قواعد حوكمة الشركات خلال عام ٢٠٠٩ عدا البنود التالي ذكرها :

١- 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 .

٢- 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 .

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

السبب : لا يوجد موقع الكتروني للشركة .



شركة الإحداثيات العقارية م.ع.م.  
IHDATHIAT REAL ESTATE Co. Ltd

G.A - IHCO - 913/2010

الرقم : ٢٠١٠/٤٠

التاريخ : ٢٠١٠/٠٣/٠٨

## الساحة هيئة الأوراق المالية المحترمين

تحية طيبة وبعد ...

سنداً لتعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية فنود إعلامكم بأن مجلس إدارة الشركة قرر في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٠/٠٣/٠٨ قرر المصادقة على البيانات المالية لسنة ٢٠٠٩ كما وردت من مدقق الحسابات كما قرر دعوة الهيئة العامة لإجتماعها العادي وذلك يوم الأحد الموافق ٢٠١٠/٠٤/٢٥ وفي مقر الشركة وذلك لمتابعة توصية مجلس الإدارة بالمصادقة على البيانات المالية للشركة وتقرير مجلس الإدارة كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١ .

واقبلوا طابق الاحترام والتقدير ...

(11)

رئيس مجلس الإدارة

المصدر العام

أمجد البحري

شركة الاحداثيات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - الأردن

تلفون ٥٦٨٥٩١٦ - فاكس ٥٦٨٥٩١٧

الانس تعاف

اليوم

٢٠١٠

٢٠١٠

