



التاريخ: 2018/02/12

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : افصاح

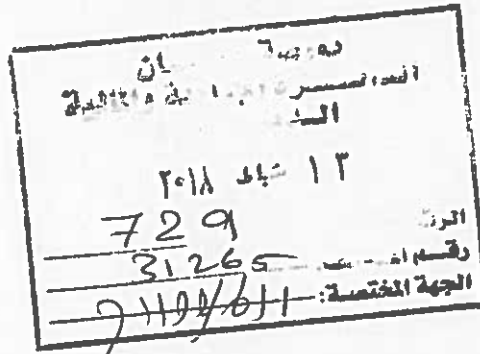
عملا بتعليمات الافصاح نرفق لمعاليتكم - طيا- التالي :

2017  
- البيانات المالية لشركتنا كما هي بالفترة الزمنية المنتهية في 2018/12/31 بعد أن تمت مراجعتها من قبل مدققي حسابات الشركة .

لاجراءاتكم

شاكرين لكم حسن تعاونكم  
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

نائب رئيس مجلس الإدارة



شركة التحديث للإستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

صفحة	فهرس
١ - ٣	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨ - ٢٢	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين  
شركة التحديث للإستثمارات العقارية

### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة التحديث للإستثمارات العقارية ( وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة ) ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ ، وكل من قوائم الدخل والشامل والتغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة التحديث للإستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ ، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

### اساس الرأي

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

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

### امور التدقيق الاساسية

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

### - الممتلكات والمعدات

وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فان على الشركة مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك وان تقوم باجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور اية احداث او تغيرات في الظروف تظهر ان هذه القيمة غير قابلة للاسترداد في حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الادارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات ان وجدت، ونظراً لاهميتها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.

وفيما يلي وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر

#### - الممتلكات والمعدات

ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال مراجعة شراء الاصول وبيعه خلال السنة التأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، مطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من ان الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تنفي بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر انخفاض الممتلكات والمعدات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حول الممتلكات والمعدات.

#### معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية ، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى ، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهرية. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهرية في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

#### مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

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

#### مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

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

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

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

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

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

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

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

#### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.

غوشة وشركاه  
وليه محمد طه  
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٨ شباط ٢٠١٨

## شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

## قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

٢٠١٦	٢٠١٧	ايضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير متداولة
٢,٠٤٠,٥٩٨	١,٩٦٩,٧٦٩	٤	ممتلكات ومعدات
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠		انتاج مسلسل تلفزيوني
٤٩١,٨٣٥	٤٩١,٨٣٥	٦	استثمارات في أراضي
١٣٦,٠٥٠	٩١,٨٠٠		أوراق قبض طويلة الأجل
٢,٦٨٩,٤٨٣	٢,٥٧٤,٤٠٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٤,٠٤٢	٢,٤١٧	٧	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
١٧,٥٥٣	-		بضاعة
٢٦,٨٦٧	٧٩,٤٥٠	٥	مدينون
٨٦,٠٠٠	٩٩,٥٠٠		أوراق قبض قصيرة الأجل
١٠,٩٥٥	٥٦٤	٨	نقد وما في حكمه
١٤٥,٤١٧	١٨١,٩٣١		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٨٣٤,٩٠٠	٢,٧٥٦,٣٣٥		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١٢٧,٦١٤	١٢٧,٦١٤	٩	إحتياطي إجباري
٦,٣٠٢	٦,٣٠٢	٩	إحتياطي إختياري
٢١,٩٨٦	(١,٥٩٨)		(خسائر متراكمة) / أرباح متدورة
٢,٤٥٥,٩٠٢	٢,٤٣٢,٣١٨		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير متداولة
٩٧,٠٣١	٣٤,٨٣٠	١٣	الجزء غير المتداول من قرض طويل الاجل
٩٧,٠٣١	٣٤,٨٣٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
١١٨,٧٠٤	٤٧,٢١٥	١٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢٢,٦٩٨	٢٥,٩٤٠		شيكات مؤجلة النفع
٢٧,٢٤١	١٧,٧٩٨		دائنون
٥٠,٢٧٦	١٣٥,١٨٦	١٤	بنوك دائنة
٦٣,٠٤٨	٦٣,٠٤٨	١٣	الجزء المتداول من قرض طويل الاجل
٢٨١,٩٦٧	٢٨٩,١٨٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٨٣٤,٩٠٠	٢,٧٥٦,٣٣٥		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الايضاحات 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 ٢٠١٧  
(بالدينار الأردني)

٢٠١٦	٢٠١٧	ايضاح	
٨٣١,٨٤٣	٥٩٧,٤٦٢	١٥	ايرادات مطعم ديوان زمان
(٧٧٠,٢٩٠)	(٦١٧,٥٣٨)	١٦	كلفة ايرادات مطعم ديوان زمان
٦١,٥٥٣	(٢٠,٠٧٦)		مجمّل الربح
(١٦,٥٣٢)	(١٧,١٢٣)	١٧	مصاريف ادارية وعمومية
-	٣٧,٧١٦	١٨	ايراد عقد استثمار مطعم ديوان زمان
(٢٦,٩٦٤)	(٢٨,٣٧٧)		مصاريف مالية
١٨,٠٥٧	(٢٧,٨٦٠)		صافي (الخسارة) / الربح
٨,٨٧٨	٤,٢٧٦		ايرادات اخرى
٢٦,٩٣٥	(٢٣,٥٨٤)		(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
(٢,٢٥٥)	-	١١	ضريبة دخل
٢٤,٦٨٠	(٢٣,٥٨٤)		(خسارة) / ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر :
٢٤,٦٨٠	(٢٣,٥٨٤)		اجمالي الدخل الشامل الآخر
٠,٠١١	(٠,٠١٠)		(خسارة) / ربح السهم:
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠		(خسارة) / ربح السهم - دينار / سهم
			المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



شركة التحديث للإستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧  
(بالدينار الاردني)

(خسائر متراكمة)						
المجموع	أرباح مدورة /	احتياطي خاص	احتياطي إختياري	احتياطي إجباري	رأس المال	
٢,٥٦٩,٢٢٢	٢٧,٣٧١	٤٢,٠٢٩	٧٤,٩٠٢	١٢٤,٩٢٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٦
(١٣٨,٠٠٠)	(٢٧,٣٧١)	(٤٢,٠٢٩)	(٦٨,٦٠٠)	-	-	توزيعات ارباح مدفوعة
٢٤,٦٨٠	٢٤,٦٨٠	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	(٢,٦٩٤)	-	-	٢,٦٩٤	-	المحول إلى الإحتياطيات
٢,٤٥٥,٩٠٢	٢١,٩٨٦	-	٦,٣٠٢	١٢٧,٦١٤	٢,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(٢٣,٥٨٤)	(٢٣,٥٨٤)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٢,٤٣٢,٣١٨	(١,٥٩٨)	-	٦,٣٠٢	١٢٧,٦١٤	٢,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

٢٠١٦	٢٠١٧	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
٢٦,٩٣٥	(٢٣,٥٨٤)	(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة:
٨٠,٢٨٤	٨٢,٨٢٠	استهلاكات
٢٦,٩٦٤	٢٨,٣٧٧	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
٧١,٥٠٢	(٥٢,٥٨٣)	مدينون
٤,٧٦٧	١٧,٥٥٣	بضاعة
(١٣٦)	١,٦٢٥	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
(٢٠,٦٨٦)	(٩,٤٤٣)	دائنون
(٤,٥٨٩)	٣,٢٤٢	شيكات موزجة الدفع
٦,٨٧٣	(٧١,٤٨٩)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٩١,٩١٤	(٢٣,٤٨٢)	النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٢٦,٩٦٤)	(٢٨,٣٧٧)	مصاريف مالية مدفوعة
١٦٤,٩٥٠	(٥١,٨٥٩)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		<b>الانشطة الإستثمارية</b>
(٦١,٥٥٨)	(١١,٩٩١)	التغير في الممتلكات والمعدات
(٦١,٥٥٨)	(١١,٩٩١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		<b>الانشطة التمويلية</b>
٤٥,٠٥٠	٣٠,٧٥٠	أوراق قبض
(٥٦,٤٥٦)	(٦٢,٢٠١)	قروض
٤٤,٧٣٩	٨٤,٩١٠	بنوك دائنة
(١٣٨,٠٠٠)	-	توزيعات ارباح مدفوعة
(١٠٤,٦٦٧)	٥٣,٤٥٩	صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(١,٢٧٥)	(١٠,٣٩١)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٢,٢٣٠	١٠,٩٥٥	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١٠,٩٥٥	٥٦٤	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

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(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 ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٢,٣٠٠,٠٠٠ سهم، قيمة كل سهم 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- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

هنالك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها عند اعداد هذه البيانات ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

#### يسري تطبيقها للفترات السنوية

التي تبدأ من او بعد

١ كانون الثاني ٢٠١٨

#### المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الادوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠١٨

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) - ايرادات عقود العملاء

١ كانون الثاني ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الايجازات"

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

### 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 الأردني. لقد تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها تظهر بالقيمة العادلة. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو الآتي:

#### تحقق الإيرادات

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

تتحقق الإيرادات من المطاعم عند تقديم الخدمة الى العملاء وإصدار الفاتورة وتظهر بالصافي بعد الخصم.

#### المصاريف

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

#### النقد وما في حكمه

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

#### البضاعة

يتم اظهار البضاعة بسعر الكلفة او صافي القيمة البيعية أيها أقل ويتم تحديد التكلفة على أساس الوارد أولاً صادر أولاً.

#### الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص للذمم المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى إحتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة .

## شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

( بالدينار الاردني )

### مخصص تدني ذمم مدينة

قامت الإدارة بتقدير مدى قابلية تحصيل الذمم المدينة وتم تقدير مخصص الديون المشكوك بتحصيلها بناءً على الخبرة السابقة والبيئة الاقتصادية السائدة.

### الذمم الدائنة والمستحقات

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

### الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف 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 بالاعتراف 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 بالاعتراف بالأصل المالي .

### الإستثمار في الأراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة ( حسب معيار الدولي رقم ٤٠ ) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثمارات 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 استثمارات العقارية 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 (٢٠٠٧/٧٢٧) 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 ، اما التكاليف ذات العلاقة بإنتاج مسلسل تلفزيوني معين والتي يمكن تحديدها وتميزها و يكون للشركة القدرة على التحكم بها وتحقق منافع مستقبلية لأكثر من عام أصول غير ملموسة .

### مشاريع تحت التنفيذ

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

## شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

### الممتلكات والمعدات

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

معدل الاستهلاك السنوي	
٢%	المباني
١٠% - ١٥%	الأجهزة الكهربائية
١٠% - ١٥%	الأثاث والمفروشات
١٥%	السيارات
١٠% - ١٥%	الديكورات
١٠% - ٢٠%	عدد و أدوات المطبخ
٢٥%	الأجهزة وبرامج الكمبيوتر

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

### إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

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

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

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

## شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

( بالدينار الاردني )

### المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدره لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

### التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعه من العناصر في المجموعه تتفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشارك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشارك في تقديم الخدمات ضمن بيئة إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في الإستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية، إضافة الى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها.

### ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، و يتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبية للموجودات و المطلوبات و المتعلقة بالمخصصات، هذا و لم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

### عقود الإيجار

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

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

### استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل 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.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧  
(بالدينار الاردني)

إننا نعتقد بأن تقديراتنا ضمن القوائم المالية معقولة ومنفصلة على النحو التالي :

- مخصص تدني الذمم المدينة حيث يتم مراجعة مخصص تدني الذمم المدينة ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعايير التقارير المالية الدولية ويتم احتساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير اي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل للسنة.
- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الشامل.

٤- الممتلكات والمعدات

٣١ كانون الأول	الاستبعادات	الإضافات	١ كانون الثاني	
				<b>الكلفة:</b>
٩٧١,٩٥٢	-	-	٩٧١,٩٥٢	الأراضي *
٩٠٣,١٧٣	-	١,٢٢١	٩٠١,٩٥٢	مباني
١٨٣,٠٣٧	-	٤,٥٧١	١٧٨,٤٦٦	أجهزة كهربائية
١٨٣,٩٥٤	-	٢,٤١٢	١٨١,٥٤٢	الأثاث ومفروشات
٢٦,١٥٠	-	-	٢٦,١٥٠	السيارات
٩٥,٦٥٨	-	٧٦٠	٩٤,٨٩٨	ديكورات
١٣٨,٣٩٤	-	٢,٩٠٢	١٣٥,٤٩٢	عدد وادوات المطبخ
٨,٦٣١	-	١٢٥	٨,٥٠٦	أجهزة وبرامج كمبيوتر
٢,٥١٠,٩٤٩	-	١١,٩٩١	٢,٤٩٨,٩٥٨	<b>مجموع الكلفة</b>
				<b>الاستهلاكات:</b>
١٠٦,١٨٤	-	١٨,٠٦٣	٨٨,١٢١	مباني
١١١,٤٢٠	-	١٧,٦٠٣	٩٣,٨١٧	أجهزة كهربائية
١٢٤,٢٨٥	-	١٩,٨٨٣	١٠٤,٤٠٢	الأثاث ومفروشات
٢٦,١٥٠	-	٣,٠٥٠	٢٣,١٠٠	السيارات
٥٩,٠٣٢	-	٨,٩٧٧	٥٠,٠٥٥	ديكورات
١٠٨,٢٠٥	-	١٤,٥٤٧	٩٣,٦٥٨	عدد وادوات المطبخ
٥,٩٠٤	-	٦٩٧	٥,٢٠٧	أجهزة وبرامج كمبيوتر
٥٤١,١٨٠	-	٨٢,٨٢٠	٤٥٨,٣٦٠	<b>مجموع الاستهلاكات</b>
			٢,٠٤٠,٥٩٨	القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني
١,٩٦٩,٧٦٩				القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

\* ان اراضي الشركة المقام عليها المطعم مرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الاولى والدرجة الثانية مقابل التسهيلات والقروض الممنوح للشركة (إيضاح ١٣ - ١٤).



شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

٥- المدينون

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢٥,٦٧٩	٢٤,٤١٩	نعم مدينة
-	٤٢,٦٢٩	نمة شركة اليرموك للاستثمارات *
١٤,٨١١	٢٦,٠٢٥	مطلوبات من جهات ذات علاقة ( ايضاح - ١٢ )
(١٣,٦٢٣)	(١٣,٦٢٣)	مخصص تدني مدينون
٢٦,٨٦٧	٧٩,٤٥٠	

\* بموجب قرار مجلس الادارة رقم (٢٠١٧/٦) بتاريخ ٢٤ ايلول ٢٠١٧ فقد قامت الشركة بتوقيع عقد استثمار مطعم ديوان زمان التابع للشركة مع الشركة اليرموك للاستثمارات السياحية وذلك بتاريخ ١ تشرين الأول ٢٠١٧ ولمدة سنة ميلادية واحدة قابلة للتجديد مقابل بدل سنوي بقيمة ١٧٥,٠٠٠ دينار اردني شامل ضريبة العامة على المبيعات .

٦- الاستثمارات في اراضي

يتمثل هذا البند مما يلي:

- أرض رقم (٤٧) حوض (٢) من أراضي جرش ومساحتها (٤٦) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (٤٨٢,٨٣٥) دينار، تم تطويرها وتجهيزها للبيع وهي مرهونة لصالح البنوك مقابل تسهيلات بنكية.
- أرض في منطقة رجم الصفاوي دير الكهف من أراضي المفرق قطعة رقم ٣٠٦ لوحة رقم ٩٢ والبالغة مساحتها (١٨) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (٩,٠٠٠) دينار اردني.

٧- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢,٧٧٠	٢,٤١٧	تأمينات مستردة
١,٢٧٢	-	نعم موظفين
٤,٠٤٢	٢,٤١٧	

٨- النقد وما في حكمه

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٠,٩٥٥	٥٦٤	النقد في الصندوق
١٠,٩٥٥	٥٦٤	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

٩- الإحتياطات

الإحتياطي الإجباري:

تماشياً 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 كأنصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الإختياري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناء على اقتراح مجلس إدارتها . إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٠- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٧,٢٧٧	٨,٣٢٦	مصاريف مستحقة
٨٣,٢٨١	٢٩,٧١٩	توزيعات ارباح مستحقة الدفع
٢,٥٦٢	٢٩٤	امانات الضمان الإجتماعي
٨,٤٦٠	٤,٠٠٧	امانات ضريبة المبيعات
٢,٢٥٥	-	مخصص ضريبة الدخل (ايضاح -١١)
٤,٨٦٩	٤,٨٦٩	رسوم الجامعات الأردنية
١١٨,٧٠٤	٤٧,٢١٥	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

١١- ضريبة الدخل

إن حركة ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٣,٢٤٠	٢,٢٥٥	الرصيد في ١ كانون الثاني
(١٣,٢٤٠)	(٢,٢٥٥)	يطرح المسدد خلال السنة
٢,٢٥٥	-	مخصص ضريبة الدخل
٢,٢٥٥	-	الرصيد في ٣١ كانون الأول

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي :

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢٦,٩٣٥	(٢٣,٥٨٤)	خسارة / الربح المحاسبي
٥,٠٧٧	-	يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبيا
-	-	ينزل : ايرادات غير خاضعة للضريبة
٣٢,٠١٢	(٢٣,٥٨٤)	الدخل الخاضع
٦,٤٠٢	-	ضريبة دخل
(٤,١٤٧)	-	ضريبة مسقفات مدفوعة
٢,٢٥٥	-	ضريبة الدخل للسنة
%٢٠	%٢٠	نسبة ضريبة الدخل القانونية
%٨	%-	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

تم مراجعة ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١١ من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وعن الاعوام ٢٠١٢ و ٢٠١٣ و ٢٠١٤ تم قبولها حسب نظام العينات لدى دائرة ضريبة الدخل والمبيعات، اما بالنسبة لعام ٢٠١٥ و ٢٠١٦ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ اعداد القوائم المالية للشركة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧  
(بالدينار الاردني)

١٢- المعاملات مع جهات ذات علاقة

العلاقة	الإسم
رئيس مجلس الإدارة	السيد عاطف العقارية
عضو مجلس الإدارة	السيد سامي شريم
عضو مجلس الإدارة	السيد ممدوح الزبون
عضو مجلس الادارة	السيد محمود سليمان

يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي :

٢٠١٦	٢٠١٧	
-	٥,٦٦٩	ذمة السيد عاطف العقارية
٤,٩٦٠	٩,٢٠٤	ذمة السيد سامي شريم
٩,٨٥١	١١,١١٨	ذمة الشريك ممدوح الزبون
-	٣٤	ذمة محمود سليمان
١٤,٨١١	٢٦,٠٢٥	

١٣- قرض طويل الاجل

حصلت الشركة على قرض من بنك الاردن بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ دينار اردني وقد تم تحديد عملية صرف دفعات القرض على ثلاثة مراحل كما يلي:

الدفعة الاولى : بقيمة ١٠٠,٠٠٠ دينار اردني تصرف عند توقيع العقد .

الدفعة الثانية : بقيمة ١٥٠,٠٠٠ دينار اردني تصرف لاحقا وبعد موافقة الدائرة العقارية لبنك الاردن لمعرفة نسبة الانجاز من العقار المراد بناءه.

الدفعة الثالثة : بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار اردني لشراء الاثاث بعد الانتهاء من اعمال البناء بالكامل.

علما بأن فائدة القرض تبلغ ٩,٥% وعمولة ١% ويسدد القرض بموجب ٤٤ قسطا شهريا وحسب القيمة المستغلة من القرض هذا وقد تم استغلال كامل القرض حتى تاريخ القوائم المالية مع العلم ان الرصيد المستغل من القرض فقط ١٠٠,٠٠٠ دينار اردني حتى تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ ويضمان ارض المطعم والمرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الثانية بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ دينار اردني بالاضافة الى الكفالة الشخصية للسادة عاطف العقارية ومحمود العقرباوي واحمد العقرباوي وممدوح الزبون وسامي شريم.

٢٠١٦	٢٠١٧	قيمة القرض
١٦٠,٠٧٩	٩٧,٨٧٨	ينزل : الجزء المتداول من القرض
٦٣,٠٤٨	٦٣,٠٤٨	
٩٧,٠٣١	٣٤,٨٣٠	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧  
( بالدينار الاردني )

١٤- البنوك الدائنة

- بنك الأردن

حصلت الشركة على تسهيلات بنكية على شكل جاري مدين بقيمة ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٩.٧٥% وعمولة ١%، مقابل تجديد رهن ارض مطعم رقم (٧٦٢) حوض رقم (١٠) من أراضي ابو نصير .

- البنك الأهلي الأردني

حصلت الشركة على تسهيلات على شكل جاري مدين بقيمة ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٩.٥% وعمولة ١%، مقابل رهن عقاري على عقار رقم ١٧٤ و ١٧٥ من أراضي حوض امهات عمران ٢ من أراضي جرش.  
إن تفاصيل رصيد البنوك الدائنة كما في ٣١ كانون الأول هو كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧
١٧,١١٣	٨٥,١١١
٣٣,١٦٣	٥٠,٠٧٥
٥٠,٢٧٦	١٣٥,١٨٦

بنك الأردن

البنك الأهلي الاردني

١٥- إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١٦	٢٠١٧
٥٤٢,٣٩١	٣٩٥,٢٣١
١٩٨,٩٢٩	١٤٢,٠٤١
٣,٣٦١	٢,٧٨٩
٨٧,١٦٢	٥٧,٤٠١
٨٣١,٨٤٣	٥٩٧,٤٦٢

ايرادات طعام

ايرادات شراب ودخان

ايرادات العاب الأطفال والبازار

ايرادات حفلات وتواصي

شركة التحديث للإستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧  
(بالدينار الاردني)

١٦- كلفة إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٩٢,٢١٤	١٦٢,٨٧٥	كلفة الطعام المستخدم
٦١,٨٧٥	٤٥,٨٨٦	كلفة الشراب المستخدم
٢٨٠,٥٣٢	٢٠٥,٧٧٣	رواتب وأجور وملحقاتها
٧٨,٦٤١	٨١,٦٤٩	استهلاكات
٢,٤١٠	٢,٢١٨	مصاريف سيارات
٨,٧٦٦	٧,٨٥٠	مصاريف اجور المسرحية والفرقة والمسرح
١٤,٩٠١	٨,٩٥٧	صيانة وتصليلجات
١,٥٨٢	٥٩٨	قرطاسية ومطبوعات
١١,٢٨٠	١٠,١٦٤	رخص وإشتراكات وهاتف
١٥,٣٢٥	٩,٤٣٩	دعاية وإعلان
٦٨,١٤٣	٥٥,٢٧٦	كهرباء ومحروقات
١٧,٩١٤	١٢,٢٥٣	مواد مستهلكة ونظافة
٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	أتعاب مهنية وإستشارات
١٠,٧٠٧	٨,٦٠٠	أخرى
٧٧٠,٢٩٠	٦١٧,٥٣٨	

١٧- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠١٦	٢٠١٧	
٧,٢٠٠	٧,٢٠٠	رواتب وأجور وملحقاتها
١,٦٤٣	١,١٧١	استهلاك
٥١٢	٦٥	بريد وبرق وهاتف
٦١٠	٦٧٠	مياه وكهرباء
٣,٥١٥	٣,٩٩٠	رسوم ورخص وإشتراكات
١,٨٠٠	١,٢٩٥	أتعاب إستشارات
١,٢٥٢	٢,٧٣٢	مصاريف متنوعة
١٦,٥٣٢	١٧,١٢٣	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

( بالدينار الاردني )

١٨- إيراد عقد استثمار مطعم ديوان زمان

يتمثل هذا البند في قيمة الإيراد الناتج عن عقد استثمار مطعم ديوان زمان لشركة اليرموك للاستثمارات السياحية بقيمة ١٧٥,٠٠٠ دينار اردني سنويا شاملة الضريبة العامة على المبيعات ابتداء من ١ تشرين الأول ٢٠١٧ حتى تاريخ ٣٠ ايلول ٢٠١٨ .

١٩- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠١٦.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الإقتراضات المبينة في الإيضاح رقم (١٣) وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال والإحتياطيات والخسائر المتراكمة والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة.

تتمثل حساسية قائمة الدخل الشامل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم إحتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

إدارة مخاطر الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان بمختلف أنواعها.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الإئتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الاردني)

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة 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.

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشنقة، تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصومة 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:

المجموع	أكثر من سنة	سنة وأقل	معدل الفائدة	
				: ٢٠١٧
٩٠,٩٥٣	-	٩٠,٩٥٣	-	أدوات لا تحمل فائدة
٢٣٣,٠٦٤	٣٤,٨٣٠	١٩٨,٢٣٤	%٩,٥	أدوات تحمل فائدة
٣٢٤,٠١٧	٣٤,٨٣٠	٢٨٩,١٨٧		المجموع
				: ٢٠١٦
١٦٨,٦٤٣	-	١٦٨,٦٤٣	-	أدوات لا تحمل فائدة
٢١٠,٣٥٥	٩٧,٠٣١	١١٣,٣٢٤	%٩,٥	أدوات تحمل فائدة
٣٧٨,٩٩٨	٩٧,٠٣١	٢٨١,٩٦٧		المجموع



شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

( بالدينار الاردني )

#### ٢٠- التحليل القطاعي لنشاط الشركة

تعمل الشركة في قطاعات الأعمال التشغيلية للشركة وهي على النحو التالي وتعمل الشركة في منطقة جغرافية واحدة هي المملكة الاردنية الهاشمية.

ان تفاصيل إيرادات وأرباح القطاعات التشغيلية للشركة هي على النحو التالي :

أرباح القطاع		إيرادات القطاع		
٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	
٢٤,٦٨٠	(٢٣,٥٨٤)	٨٣١,٨٤٣	٥٧٩,٤٦٢	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
-	-	-	-	قطاع الاستثمارات العقارية
٢٤,٦٨٠	(٢٣,٥٨٤)	٨٣١,٨٤٣	٥٧٩,٤٦٢	المجموع

إن إجمالي موجودات ومطلوبات قطاعات الشركة التشغيلية هي على النحو التالي :

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	
٣٧٨,٩٩٨	٣٢٤,٠١٧	٢,١٠٠,٠١٥	٢,٠٥٢,٢٠٠	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
-	-	٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠	قطاع الانتاج التلفزيوني
-	-	٧١٣,٨٨٥	٦٨٣,١٣٥	قطاع الاستثمارات العقارية
٣٧٨,٩٩٨	٣٢٤,٠١٧	٢,٨٣٤,٩٠٠	٢,٧٥٦,٣٣٥	المجموع

#### ٢١- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٨ ، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.