

---

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

---

( 16 )

---

التقرير السنوي السادس عشر لمجلس الإدارة  
والحسابات الختامية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول  
2022

---



---

# التقرير السنوي السادس عشر

---

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

---

## تقرير مجلس الإدارة السادس عشر والبيانات المالية لعام 2022

---

### قائمة المحتويات

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



---

## أعضاء مجلس الإدارة

---

رئيس مجلس الإدارة  
نائب الرئيس  
عضو  
عضو (المدير العام)  
عضو

السيد سامي عوض الله شريم  
السيد محمود سليمان حسن العقرباوي  
السيد ممدوح محمد كريم الزبون  
السيد أحمد سليمان حسن العقرباوي  
السيد جلال زهير عبدالله سلطان

المدير العام الحالي  
مدقق الحسابات  
أحمد سليمان حسن العقرباوي  
المحاسبون العصريون لتدقيق 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 ويعطوفة مندوب مراقب الشركات أجمل ترحيب وأن أعرض على هيئتك الموقرة التقرير السنوي السادس عشر متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ وإنجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

#### حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصادقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام ٢٠٢٣ وبقيه الاعوام القادمة باذن الله تعالى .  
وفي الختام بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أتوجه بالشكر الجزيل لعطوفة مندوب مراقب الشركات ولكم على دعمكم المستمر وتأييدكم لتحقيق غايات الشركة .  
وفقنا الله جميعا لخدمة هذا البلد في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني المعظم . وشكرا لكم .

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 الاسكانية وجزء في شراء وتطوير الأراضي وجزء في الاستثمارات السياحية كالمطاعم والفنادق.
- مكان الشركة الجغرافي وعدد الموظفين فيها  
تقع شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة في الأردن عمان – ابو نصير مطاعم ديوان زمان.  
عدد موظفي الشركة 12 موظف .
- لا يوجد للشركة فروع داخل المملكة أو خارجها
- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة  
اجمالي حجم الاستثمار للشركة يبلغ ( 1602657 ) دينار أردني .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة

لا يوجد أي شركات تابعة للشركة.



**ثالثا: 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 1984	مدير عام فندق الكونكورد 1999-2001 تجارة وأعمال حرة
ممدوح محمد كريم الزبون	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / 1998	<ul style="list-style-type: none"><li>شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 18 عام.</li><li>شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 25 عام.</li><li>مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة 11 عام.</li><li>مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 22 عام.</li></ul>
سامي عوض الله شريم ممثل شركة سامي شريم واولاده	بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية سنة التخرج / 1982 ماجستير ادارة أعمال المنصورة سنة التخرج / 1989	<ul style="list-style-type: none"><li>رئيس مجلس إدارة البتراء للدواجن منذ 17 عام.</li><li>عضو النادي الدبلوماسي الدولي منذ 23 عام.</li><li>عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ 21 عام.</li><li>عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين منذ 27 عام.</li><li>مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ 22 عام.</li><li>عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ 18 عام.</li><li>رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 5 اعوام وقبلها نائب رئيس مجلس ادارة لمدة 11 عام .</li></ul>
أحمد سليمان حسن العقرباوي	دبلوم ادارة أعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1992	<ul style="list-style-type: none"><li>عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 16 عام.</li><li>مدير إداري وتنفيذي فندق راما لمدة 16 عام.</li><li>مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 5 اعوام.</li></ul>
محمود سليمان حسن العقرباوي	دبلوم محاسبة كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1985 دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / 1986	<ul style="list-style-type: none"><li>عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 16 عام .</li><li>مدير فندق الكونكورد لمدة 17 عام.</li></ul>

الاسم	المنصب	تاريخ العضوية	تاريخ الميلاد
سامي عوض الله شريم	رئيس مجلس الإدارة	2007/07/02	1955/06/10



1965/01/14	2007/07/02	نائب الرئيس	محمود سليمان العقرباوي
1974/06/01	2007/07/02	عضو ( مدير عام لغاية 2018/03/12 )	ممدوح محمد الزبون
1970/01/25	2007/07/02	عضو(المدير العام من 2018/03/13)	أحمد سليمان العقرباوي
1958/01/02	2017/08/23	عضو	جلال زهير عبدالله سلطان

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

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	المؤهلات العلمية
أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام	2018/03/13	1970/01/25	دبلوم ادارة أعمال سنة التخرج / 1992
نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	2021/10/28	1983/02/22	ماجستير محاسبة سنة التخرج / 2007

الاسم	الخبرات العملية
أحمد سليمان العقرباوي	<ul style="list-style-type: none"> <li>عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 15 عام.</li> <li>مدير إداري وتنفيذي فندق راما لمدة 16 عام.</li> <li>مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 4 اعوام .</li> </ul>
نادر مفيد محمد العنتري	<ul style="list-style-type: none"> <li>شركه لاند مارك للاستشارات الهندسية – دبي – مدير مالي عام واحد.</li> <li>شركه التحديث للاستثمارات العقارية – مدير مالي تسعة اعوام.</li> </ul>

رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم الذين يمتلكون 5% او اكثر من رأسمال الشركة

الرقم	الاسم	عدد الأسهم 2021	النسبة المئوية	عدد الأسهم 2022	النسبة المئوية
1	عاطف سليمان حسن العقاربة	544794	% 23.69	544794	% 23.69
2	هيثم عبدالله عبدالحليم ابو خديجه	115034	% 5.00	240977	% 10.48
3	شركة سامي شريم واولاده	188640	%8.20		
4	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية	-	-	129950	% 5.65



5	شركة هامن العقارية	-	-	119035	5.17 %
6	عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي	-	-	117319	5.10 %
7	الشركة العقارية الاردنية للتنمية	-	-	117600	5.11 %

#### خامسا: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

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

#### سادسا: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون 10% فأكثر من اجمالي 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.

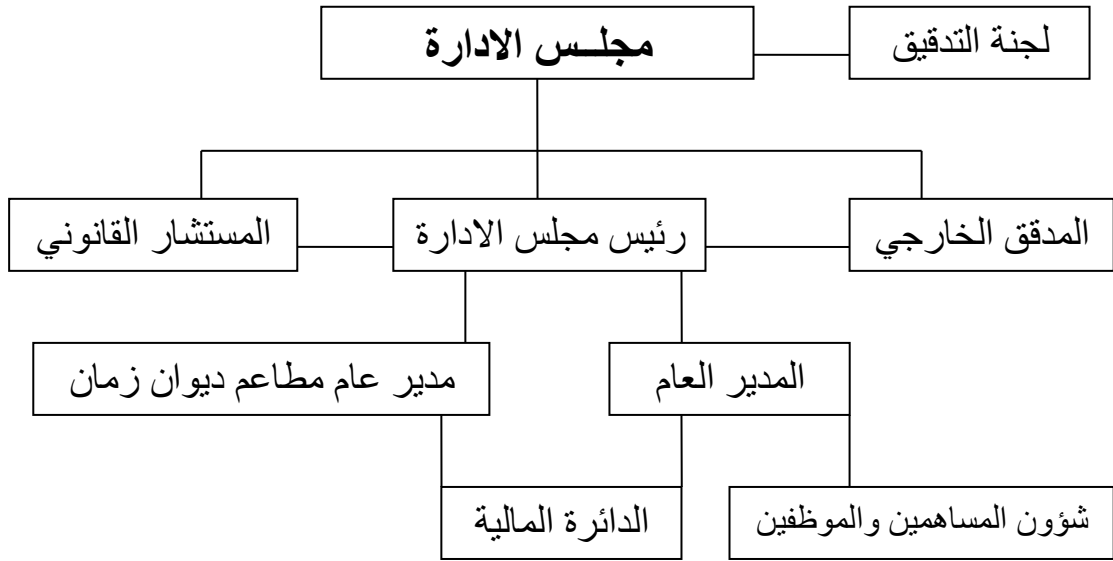
#### ثامنا: القرارات الصادرة عن الحكومة التي لها أثر مادي على عمل الشركة

- 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:

2	ماجستير
1	بكالوريوس
9	اعدادي
12	اجمالي عدد الموظفين

#### - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

لا يوجد أية برامج تأهيل وتدريب قامت بها الشركة لموظفيها خلال العام .

#### 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 ( 107760 ) مائة وسبعة الاف وسبعمائة وستون دينار اردني .
- بلغت اجمالي مبيعات مطاعم ديوان زمان ( طعام وشراب ) خلال الفترة من 2022/10/01 و لغاية 2022/12/31 ( 127800 ) مائة وسبعة وعشرون الف وثمانمائة دينار اردني .
- بلغت صافي خسارة الشركة ( 32971 دينار ) مائة وتسعة الف وخمسمائة وثلاثة وثلاثون دينار وهو يمثل ما يقارب 1.43 % من راس مال الشركة.



## ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة للشركة

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

## ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية والأرباح الموزعة

البيان	السنة المالية 2015	السنة المالية 2016
الأرباح/(الخسائر) المحققة	دينار 52959	دينار 24680
صافي حقوق المساهمين	دينار 2569222	دينار 2455902
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2015/12/31 هو 0.67 دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2016/12/31 هو 2.55 دينار
الأرباح الموزعة	138000 أرباح نقدية موزعة	لا يوجد

البيان	السنة المالية 2017	السنة المالية 2018
الأرباح/(الخسائر) المحققة	دينار (23584)	دينار (8473)
صافي حقوق المساهمين	دينار 2432318	دينار 2343310
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2017/12/31 هو 1.06 دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2018/12/31 هو 0.51 دينار
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد

البيان	السنة المالية 2019	السنة المالية 2020
الأرباح/(الخسائر) المحققة	دينار (39827)	دينار (26253)
صافي حقوق المساهمين	دينار 2303483	دينار 2277230
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2019/12/31 هو 0.55 دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2020/12/31 هو 0.80 دينار
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد

البيان	السنة المالية 2021	السنة المالية 2022
الأرباح/(الخسائر) المحققة	دينار (109533)	دينار (32971)
صافي حقوق المساهمين	دينار 2167697	دينار 2134726
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في	سعر الإغلاق لسهم الشركة في



2022/12/31 هو 1.06 دينار	2021/12/31 هو 2.66 دينار	الأرباح الموزعة
لا يوجد	لا يوجد	

#### رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة

الرقم	النسب المالية	النسب % لعام 2021	النسب % لعام 2022
1.	نسبة التداول	% 16.33	%7.553
2.	معدل العائد على الاصول	% 4.9	%1.49
3.	معدل العائد على حقوق الملكية	% 5	%1.54
4.	معدل العائد على الأسهم	% 4.76	% 1.43
5.	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	% 1.65	%3.66
6.	القيمة الدفترية للسهم	% 94.24	% 92.81
7.	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	% 25.79	% 24.92

#### خامس عشر: الخطة المستقبلية للشركة لعام 2023

- متابعة تطوير مطاعم ديوان زمان لتحقيق المزيد من الإيرادات .



#### سادس عشر: أتعاب التدقيق

مدققو حسابات الشركة هم السادة المحاسبون العصريون لتدقيق الحسابات وقد بلغت أتعابهم لعام 2022 مبلغ وقدره 2000 دينار مضاف إليها 16% ضريبه المبيعات.

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

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام 2021	عدد الاسهم لعام 2022	الجنسية
1	سامي عوض الله شريم	رئيس مجلس الإدارة	188640	28640	الاردنية
2	محمود سليمان العقرباوي	نائب الرئيس	58075	58075	الاردنية
3	ممدوح محمد الزبون	عضو ( مدير عام لغاية 2018-03-12 )	12650	12650	الاردنية
4	أحمد سليمان العقرباوي	عضو (المدير العام من تاريخ 2018-03-13)	41975	41975	الاردنية
5	جلال زهير عبدالله سلطان	عضو	11000	11000	الاردنية

#### - عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام 2021	عدد الاسهم لعام 2022	الجنسية
1	أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام من 2018/03/13	41975	41975	الاردنية
2	نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	----	----	الاردنية

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

لا يوجد

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

رقم	اسم الشركة	الشخص المسيطر عليها	عدد الاسهم المملوكة لعام 2021	عدد الاسهم المملوكة لعام 2022
1	سامي شريم واولاده	رئيس مجلس الادارة	188640	28640



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

**ثامن عشر: كشف بالمكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة لعام 2022**

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

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

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

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
1	أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام ابتداءً من 2018/03/13	-----	-----	-----
2	نادر مفيد العنتري	المدير المالي	8400	-----	-----

**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 وخدمة المجتمع المحلي**

- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .  
لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

**عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2022**

- تم عقد 9 اجتماعات مجلس إدارة خلال عام 2022 .



## إقرارت

أولاً : يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة (٢٠٢٣) .

رئيس مجلس الإدارة	نائب الرئيس	عضو مجلس الإدارة
سامي عوض الله شريم	محمود سليمان العقرباوي	ممدوح محمد كريم الزبون

عضو مجلس الإدارة	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	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 العنتري	أحمد سليمان العقرباوي



## تقرير الحوكمة 2022

### تقرير الحوكمة

وفقاً للإلتزام بتعليمات حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة لسنة 2017 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
1	شركة سامي شريم وأولاده	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي عضو غير مستقل	سامي عوض الله شريم	غير تنفيذي/غير مستقل
2	محمود سليمان حسن العقرباوي	نائب رئيس المجلس	عضو غير تنفيذي عضو غير مستقل	-	-
3	احمد سليمان حسن العقرباوي	عضو المجلس (المدير العام)	عضو تنفيذي عضو غير مستقل	-	-
4	ممدوح محمد كريم الزبون	عضو المجلس	عضو غير تنفيذي عضو مستقل	-	-
5	جلال زهير عبدالله سلطان	عضو المجلس	عضو غير تنفيذي عضو مستقل	-	-

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

لا يوجد .

- أسماء أعضاء مجلس الإدارة المستقلين .

لا يوجد .



• المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها .

الرقم	الاسم	المنصب
1	أحمد سليمان حسن العقرباوي	المدير العام للشركة ابتداءً من 2018/03/13
2	ممدوح محمد كريم الزبون	المدير العام للشركة لغاية 2018/03/12
3	نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي للشركة

• اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.

ضابط إرتباط الحوكمة في الشركة السيد / أحمد محمد حفظي طييلة / رئيس شعبة المساهمين .

• أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة .

تم تشكيل اللجان التالية :

1. لجنة التدقيق
2. لجنة الترشيحات والمكافآت
3. لجنة الحوكمة
4. لجنة إدارة المخاطر

• اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عم مؤهلاتهم وخبراتهم .

الرقم	الإسم	مؤهلاتهم	نبذة عنهم
1	ممدوح محمد كريم الزبون ( رئيس اللجنة )	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / 1998	شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 18 عام. شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ





25 عام. مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية لمدة 11 عام. مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 22 عام.			
مدير عام فندق الكونكورد 1999- 2001 تجارة وأعمال حرة	بكالوريوس إدارة أعمال سنة التخرج 1984	جلال زهير سلطان	2
عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 16 عام . مدير فندق الكونكورد منذ 18 عام.	دبلوم محاسبة /كلية الخوارزمي سنة التخرج /1985 دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / 1986	محمود سليمان حسن العقرباوي	3

- 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				
1	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	-	حاضر
2	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	محمود سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	المحاسبون العصريون لتدقيق الحسابات	-	-	-	حاضر

❖ لجنة الترشيحات والمكافآت

الرقم	اسم العضو				
1	ممدوح محمد الزبون	حاضر	-	حاضر	حاضر
2	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	سامي شريم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

❖ لجنة الحوكمة .

الرقم	اسم العضو				
1	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	جلال زهير سلطان	حاضر	-	حاضر	حاضر
3	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
٣	محمود سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	-	حاضر

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

تم عقد ٩ إجتماعات خلال السنة ٢٠٢٢ كالتالي .

الرقم	إسم العضو	اجتماعات مجلس الإدارة خلال سنة ٢٠٢٢							
		٠١/١٧ ٢٠٢٢/	٠٣/١٦ ٢٠٢٢/	٠٤/١١ ٢٠٢٢/	٠٤/٢٤ ٢٠٢٢/	٠٦/٢٠ ٢٠٢٢/	٠٨/١٧ ٢٠٢٢/	٠٩/٢٦ ٢٠٢٢/	١١/٢٠ ٢٠٢٢/
١	سامي عوض الله شريم	حاضر	حاضر	حاضر	-	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٢	محمود سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٣	احمد سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٤	ممدوح محمد الزبون	حاضر	-	-	حاضر	-	حاضر	حاضر	حاضر
٥	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	-	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

  
رئيس مجلس الإدارة  
سامي عوض الله شريم



**Al-Tahdeeth Real Estate Investment  
Company  
public limited shareholding  
Amman - The Hashemite Kingdom of  
Jordan**

**( 16 )**

**The sixteenth annual report of the Board  
of Directors and the final accounts for the  
year ending on December 31, 2022**



---

# **The sixteenth annual report**

---

**Al-Tahdeeth Real Estate Investment  
Company  
public limited shareholding  
Amman - The Hashemite Kingdom of  
Jordan**

**sixteenth Board of Directors Report and  
Financial Statements  
For the year 2022**

**List of contents**

- **Speech of the Chairman of the Board of Directors**
- **Board of Directors Report**
- **Annual financial statements**
- **auditors report**
- **Acknowledgments**
- **Corporate Governance Report**



## **Board of Directors**

**Mr. Sami Awadallah Shreim, Chairman of the Board of Directors**

**Mr. Mahmoud Suleiman Hassan Al-Aqrabawi, Vice President**

**Mr. Mamdouh Mohammed Karim Al-Zboun Member**

**Mr. Ahmed Suleiman Hassan Al-Aqrabawi Member (General  
(Manager**

**Mr. Jalal Zuhair Abdullah Sultan member**

**The current General Manager, Ahmed Suleiman  
Hassan Al-Aqrabawi**

**Auditor Modern Accountants to Audit Accounts**



### **Chairman's Message**

**Honorable shareholders,,,**

**Peace, mercy and blessings of God:**

**I, and my fellow Board members, are pleased to extend a warm welcome to you, the representative of the Companies Controller, and to present to your esteemed body the sixteenth annual report including the final financial statements for the fiscal year ending on 31/12/2022 and the company's achievements and future aspirations.**

**Dear Shareholders:**

**We are working with all our energies, with all sincerity and credibility, to achieve the best results for this company during 2023 and the rest of the coming years, God willing.**

**In conclusion, on my own behalf and on behalf of the members of the Board of Directors, I extend my sincere thanks to the representative of the Companies Controller and to you for your continuous support and support to achieve the company's goals.**

**May God help us all to serve this country under the shadow of His Majesty King Abdullah II. Thank you.**

**Mr. Sami Awadallah Shreim,  
Chairman of the Board of Directors**



## **Board of Directors Report**

**First: A description of the company's main activities, geographical locations, capital investment, and number of employees**

- **The company's main activities.**

The company invests part of its capital in building housing projects, part in purchasing and developing lands, and part in tourism investments such as restaurants and hotels.

- **The company's geographical location and number of employees.**

Al-Tahdeeth Real Estate Investments Company, a public shareholding company, is located in Jordan, Amman - Abu Nseir, Diwan Zaman Restaurants.

- **The number of company employees is 12 employees.**

The company has no branches inside or outside the Kingdom

- **The size of the company's capital investment**

The total investment volume of the company is 1602657 Jordanian dinars.

### **Second: the company's subsidiaries**

There are no subsidiaries of the company.

**Third: A list of the names of the members of the board of directors, the names and salaries of the senior management with executive authority, and an introduction to each of them**

Work experience	qualification	name
-----------------	---------------	------





<input type="checkbox"/> General Manager of the Concorde Hotel 1999-2001  <input type="checkbox"/> Free trade and business		Bachelor of Business Administration  Graduation year 1984	Jalal Zuhair Abdullah Sultan
<input type="checkbox"/> Partner in the Skyscrapers Housing Projects Company for 18 years. <input type="checkbox"/> Partner in Abu Ghadeer Housing Projects for 25 years. <input type="checkbox"/> General Manager of Al-Tahdeeth Real Estate Investments Company for 12 years. <input type="checkbox"/> Owner of Al Raya Cars and Equipment Trading Company for 22 years.		Bachelor of Law Sudan Graduation year / 1998	Mamdoh mohamad kareem alzboun
<input type="checkbox"/> Chairman of Petra Poultry Board for 17 years. <input type="checkbox"/> Member of the International Diplomatic Club for 23 years. <input type="checkbox"/> Member of the Federation of Arab Businessmen for 21 years. <input type="checkbox"/> Member of the Jordanian Businessmen Association for 27 years. <input type="checkbox"/> General Manager of Al-Aqsa Supply Company for 22 years. <input type="checkbox"/> Member of the Board of Directors of Aqaba Grand Stores for 18 years. <input type="checkbox"/> Chairman of the Board of Directors of Al-Tahdeeth Real Estate Investments Company for 5 years and before that, Vice Chairman of the Board of Directors for 11 years.		Bachelor of Business Administration, Beirut Arab University Graduation year / 1982  Master of Business Administration Mansoura Graduation year / 1989	Sami Awadallah Shreim, representative of Sami Shreim & Sons Company
<input type="checkbox"/> Member of the Board of Directors of Al-Tahdeeth Real Estate Investment Company for 16 years. <input type="checkbox"/> Administrative and Executive Director of Rama Hotel for 16 years. <input type="checkbox"/> General Manager of Al-Tahdeeth Real Estate Investment Company 5 years ago.		Business management diploma Al-Khwarizmi College Graduation year / 1992	Ahmed Suleiman Hassan Al-Aqrabawi
<input type="checkbox"/> Member of the Board of Directors of Al-Tahdeeth Real Estate Investment Company for 16 years. <input type="checkbox"/> Manager of the Concorde Hotel for 17 years.		Accounting diploma Al-Khwarizmi College Graduation year 1985 Community college pharmacy assistant diploma Graduation year / 1986	Mahmoud Suleiman Hassan Al-Aqrabawi
Date of birth	Membership history	position	name



10/06/1955	02/07/2007	Chairman of the Board of Directors	Sami Awadallah Shreim
14/01/1964	02/07/2007	Vice President	Mahmoud Suleiman Hassan Al-Aqrabawi
01/06/1974	02/07/2007	general )member from manager) 12/03/2018	Mamdouh Mohammed Karim Al-Zboun
25/01/1970	02/07/2007	general )member from manager) 13/03/2018	Ahmed Suleiman Hassan Al-Aqrabawi
02/01/1958	23/08/2017	member	Jalal Zuhair Abdullah Sultan

• **Names and ranks of the senior executive management and an introduction to each of them:**

qualification	Birth date	Date of hiring	position	name
Business management diploma Al-Khwarizmi College Graduation year / 1992	25/01/1970	13/03/2018	General manager	Ahmed Suleiman Hassan Al-Aqrabawi
Bachelor of Accounting Graduation year/ 2018	06/02/1994	01/02/2021	Financial Director	mahamad ahmad omar ryan
Master's in Accounting Graduation year/ 2007	22/02/1983	28/10/2021	Financial Director	Nader mofid mohamad elantari

Work experience	name
<input type="checkbox"/> Member of the Board of Directors of Al-Tahdeeth Real Estate Investment Company for 16 years. <input type="checkbox"/> Administrative and Executive Director of Rama Hotel for 16 years. <input type="checkbox"/> General Manager of Al-Tahdeeth Real Estate Investment Company 5 years ago.	Ahmed Suleiman Hassan Al-Aqrabawi
<input type="checkbox"/> Landmark Engineering Consultancy Company - Dubai - one general financial manager. <input type="checkbox"/> Al-Tahdeeth Real Estate Investments Company - Financial Manager for ten years.	Nader mofid mohamad elantari

**Fourth: The names of the major shareholders who own 5% or more of the company's capital**



Percentage	Number of Shares 2022	Percentage	Number of Shares 2021	name	no
23.69%	544794	23.69%	544794	Atef Suleiman Hassan Al-Aqarbeh	1
10.50%	240977	5.00%	115034	Haitham abd allah abo khadejeh	2
-	-	8.20 %	188640	Sami Shreim & Sons Company	3
5.65%	129950	-	0	International Company for Medical	4
5.17%	119035	-	0	Haman Real Estate Company	5
5.10%	117319	-	0	Abdul Karim Ahmed Abdul Karim Al Nabulsi	6
5.11%	117600	-	0	Jordan Real Estate Development Company	7

**Fifth: The competitive position of the company within its sector of activity.**

The company is trying to invest in everything that is needed for the local market, whether apartments for people with limited income or restaurants with features required for the city of Amman and its environs, and to get a reasonable share of the market compared to its competitors.

**Sixth: The degree of dependence on specific suppliers or major customers .**

There is no dependence on specific suppliers or major customers locally and abroad, who constitute 10% or more of the total purchases and/or sales.

**Seventh: Government protection and privileges**

-There is no government protection or privileges enjoyed by the company or any of its products under laws, regulations, and others.

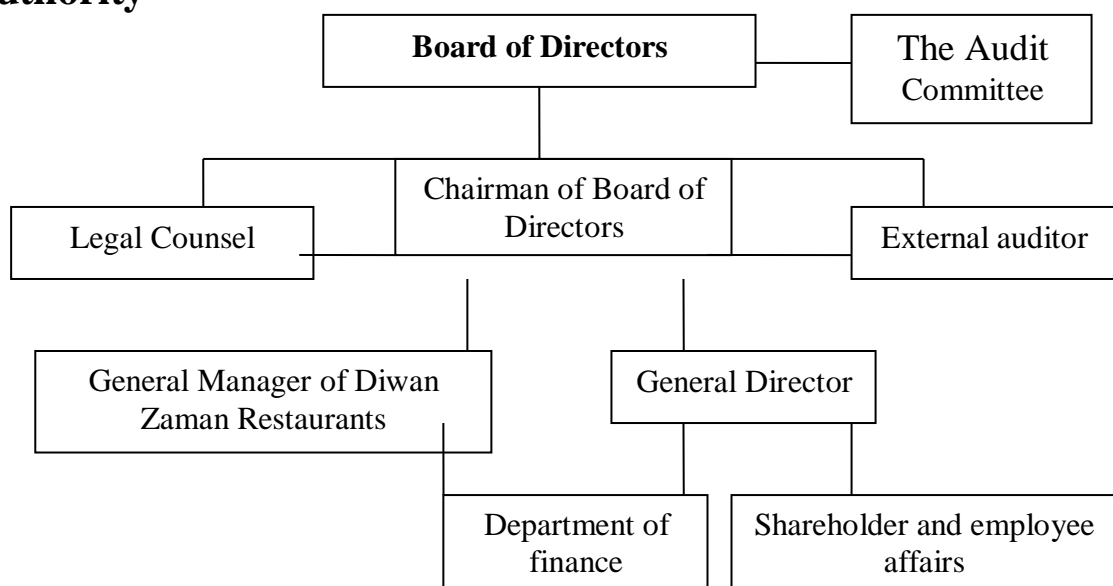
The company does not have any patents or franchises.



**Eighth: Decisions issued by the government that have a material impact on the company's work**

- There are no decisions issued by the government, international organizations or others that have a material impact on the company's work, its products or its competitiveness
- There are no international standards for the company's activities.

**Ninth: The organizational structure of the company General Authority**



**A statement of the number of employees in the company:**

1	Bachelor's
2	MASTER
9	preparatory
12	TOTAL

**Qualification and training programs for company employees:**  
**The company trained Shareholders Affairs Officer Ahmed Mohamed Hefzy tubaileh on the Securities Issuers System at the Securities Depository Center.**

**Tenth: the risks to which the company is exposed**



There are no risks to the company other than the risks resulting from the recession in the real estate market as a result of economic or general political factors.

### **Eleventh: The achievements made by the company during the fiscal year**

- The net revenues of the investment contract of Diwan Zaman restaurants amounted to (107760) seventy-five thousand four hundred and thirty-one dinars.
- The total sales of Diwan Zaman restaurants (food and drink) during the period from 10/01/2022 to 12/31/2022 reached (127,800) one hundred and twenty-seven thousand and eight hundred Jordanian dinars.
- The company's net loss amounted to (32971 dinars) one hundred and nine thousand five hundred and thirty-three dinars, which represents approximately 1.43% of the company's capital

### **Twelfth: he financial impact of operations of a non-recurring nature for the company**

There is no financial impact for operations of a non-recurring nature that occurred during the financial year and is not included in the company's main activity.

### **Thirteenth: Time series of realized profits or losses, net shareholders' equity, stock prices and dividends**

<b>Fiscal year 2016</b>	<b>Fiscal year 2015</b>	<b>Statement</b>
24680 jd	52959 jd	(Realized profits/(losses
2455902 jd	25692222 jd	net shareholder equity
The closing price of the company's share on December 31, 2016 is 2.55 dinars	The closing price of the company's share on December 31, 2015 is 0.67 dinars	stock prices
There is no	cash dividend %6	Dividends
<b>Fiscal year 2018</b>	<b>Fiscal year 2017</b>	<b>Statement</b>
(8473) jd	(23584) jd	(Realized profits/(losses



2343310 jd	2432318 jd	net shareholder equity
The closing price of the company's share on 31/12/2018 is 0.51 dinars	The closing price of the company's share on 31/12/2017 is 1.06 dinars	stock prices
There is no	There is no	Dividends
<b>Fiscal year 2020</b>	<b>Fiscal year 2019</b>	<b>Statement</b>
(26253) jd	(39827) jd	(Realized profits/(losses
2277230 jd	2303483 jd	net shareholder equity
The closing price of the company's share on 31/12/2020 is 0.80 dinars	The closing price of the company's share on December 31, 2019 is 0.55 dinars	stock prices
There is no	There is no	Dividends
<b>Fiscal year 2022</b>	<b>Fiscal year 2021</b>	<b>Statement</b>
( 32971 ) jd	( 109533 ) jd	(Realized profits/(losses
2134726 jd	2167697 jd	net shareholder equity
The closing price of the company's share on December 31, 2022 is 1.06 dinars	The closing price of the company's share on December 31, 2021 is 2.66 dinars	stock prices
There is no	There is no	Dividends

#### Fourteenth: Analysis of the company's financial position

<b>Ratios % for the year 2022</b>	<b>Ratios % for the year 2021</b>	<b>Financial Ratios</b>	<b>no</b>
7.553 %	16.33%	trade rate	1
1.49 %	4.9%	rate of return on assets	2
1.54 %	5%	rate of return on equity	3



1.43 %	4.76%	rate of return on stock	4
3.66 %	1.65%	Debt to total assets ratio	5
92.81 %	94.24%	Book value per share	6
24.92 %	25.79%	net working capital to equity	7

### **Fifteenth: The company's future plan for 2023**

Follow up the development of Diwan Zaman restaurants after the completion of the expansion to achieve more revenues.

### **Sixteenth: Audit fees**

The company's auditors are the modern accountants to audit the accounts, and their fees for the year 2022 amounted to 2000 dinars, plus 16% sales tax.

### **Seventeen: The number of papers owned by members of the board of directors**

<b>nationality</b>	<b>Number of Shares 2022</b>	<b>Number of Shares 2021</b>	<b>position</b>	<b>name</b>	<b>no</b>
Jordanian	28640	188640	Chairman of the Board of Directors	Sami Awadallah Shreim	1
Jordanian	58075	58075	Vice President	Mahmoud Suleiman Hassan Al-Aqrabawi	2
Jordanian	12650	12650	general )member from manager) 12/03/2018	Mamdouh Mohammed Karim Al-Zboun	3
Jordanian	41975	41975	general )member from manager) 13/03/2018	Ahmed Suleiman Hassan Al-Aqrabawi	4
Jordanian	11000	11000	member	Jalal Zuhair Abdullah	5



				Sultan	
--	--	--	--	--------	--

**-Number of papers owned by senior executive management persons:**

nationality	Number of Shares 2021	Number of Shares 2020	position	name	no
Jordanian	41975	41975	general )member from manager) 13/03/2018	Ahmed Suleiman Hassan Al-Aqrabawi	1
Jordanian	----	----	Financial Director	Nader mofid mohamad elantari	2

**Number of papers owned by relatives of board members and relatives of senior executive management:**

**There is no**

**A statement of the names and shares of the companies controlled by the members of the Board of Directors:**

Number of Shares 2022	Number of Shares 2021	the person in control	Company name	no
28640	188640	Chairman of the Board of Directors	Sami Shreim & Sons Company	1

**-There are no shares belonging to our company for any companies controlled by the persons of the senior executive management or their relatives or the relatives of the members of the board of directors.**

**Eighteenth: A list of the remunerations and benefits for the members of the Board of Directors for the year 2021**

annual bonuses	transfers allowance	Annual salaries	position	name	no
-----	-----	-----	Chairman of the Board of Directors	Sami Awadallah Shreim	1
-----	-----	-----	Vice President	Mahmoud Suleiman Hassan Al-Aqrabawi	2





-----	-----	-----	member	Mamdouh Mohammed Karim Al-Zboun	3
-----	-----	-----	member	Ahmed Suleiman Hassan Al-Agrabawi	4
-----	-----	-----	member	Jalal Zuhair Abdullah Sultan	5

**No annual salaries or bonuses or transportation allowances have been paid to members of the Board of Directors and the General Manager since the establishment.**

**-A list of the rewards and benefits enjoyed by the people of the senior executive management:**

annual bonuses	transfers allowance	Annual salaries	position	name	no
-----	-----	-----	member	Ahmed Suleiman Hassan Al-Agrabawi	1
-----	-----	8400	Financial Director	Nader mofid mohamad elantari	2

#### **Nineteenth: Donations and grants paid by the company**

During the year ended, the company did not make any donations to any mentioned entity or distribute any specific grants.

#### **Twenty: Contracts, projects and engagements**

There are no contracts, projects or commitments made by the company with the Chairman of the Board of Directors, members of the Board, the General Manager, any employee of the company or their relatives.

#### **Twenty-first: the Company's contribution to protecting the environment and serving the local community**

The company has planted annual trees (cypress) on the road extending to the .company and the vicinity of Diwan Zaman restaurants

#### **The number of board meetings during 2022**

9 meetings were held during the year 2022 as follows.



### Acknowledgment

**First: The Company's board of directors acknowledges that there are no fundamental matters that may affect the company's continuity during the next fiscal .(year (2023**

**Vice President**  
**Mahmoud Suleiman Al-Aqrabawi**

**Chairman of the**  
**Board of Directors**  
**Sami Awadallah Shreim**

**Member of the Board of Directors**  
**Mamdouh Muhammad Karim alzboun**

**Member of the Board of Directors**

**Jalal Zuhair Abdullah Sultan**

**Member of the Board of Directors**  
**(General Director)**  
**Ahmed Suleiman Al-Aqrabawi**

**Second: The Board of Directors acknowledges its responsibility for preparing the .financial statements and providing an effective control system in the company**

**Vice President**  
**Mahmoud Suleiman Al-Aqrabawi**

**Chairman of the Board of Directors**  
**Sami Awadallah Shreim**

**Member of the Board of Directors**  
**Mamdouh Muhammad Karim al zboun**

**Member of the Board of Directors**  
**Jalal Zuhair Abdullah Sultan**

**Member of the Board of Directors**  
**(General Director)**  
**Ahmed Suleiman Al-Aqrabawi**

**Third: Al-Tahdeeth Real Estate Investments Public Shareholding Company acknowledges the correctness, accuracy and completeness of the information and .data contained in the report**

**Financial Director General Manager**  
**Nader Mofeed Al-Antari**

**Chairman of the Board of Directors**  
**Sami Awadallah Shreim**

**Member of the Board of Directors**  
**(General Director)**  
**Ahmed Suleiman Al-Aqrabawi**



## Governance Report 2022

### GOVERNANCE REPORT

In accordance with the commitment to the governance instructions of listed public shareholding companies for the year 2017 issued by the Securities Commission, and in recognition of the company's board of directors of the importance of governance instructions and compliance with all the provisions of the instructions, the company abides by all provisions of the governance instructions. Update it whenever the need arises, as the Board of Directors approved the governance instructions to take into account the application of the rules of good governance.

**•The names of the legal members of the board of directors and their current representatives, and a determination of whether the member is executive or non-executive and independent or not.**

Adjective	Name of the legal representative	Adjective	position	The name of the natural and legal member	no
Non-executive non-independent	Sami awad allah Shreim	Non-Executive Member non-	Chairman of Board of Directors	Sami Shreim & Sons Company	1



		independent member			
-	-	Non-Executive Member  non-independent member	Vice Chairman of the Board	Mahmoud Suleiman Hassan Al-Aqrabawi	2
-	-	Executive Member  non-independent member	Member board  (general manager )	Ahmed Suleiman Hassan Al-Aqrabawi	3
-	-	Non-Executive Member  Independent Member	Member board	Mamdouh Muhammed Karim Al zboun	4
-	-	Non-Executive Member  Independent Member	Member board	Jalal Zuhair Abdullah Sultan	5

- **All memberships of boards of directors occupied by a member of the board of directors in public joint stock companies.**

**There is no.**

- **The names of the resigned members of the board of directors.**

**There is no.**

- **Executive positions in the company and the names of the persons who occupy them.**



position	name	no
General Manager of the company starting from 13/03/2018	Ahmed Suleiman Hassan Al-Aqrabawi	1
General Manager of the company starting from 12/03/2018	Mamdouh Mohamed Karim Al-Zboun	2
Financial Director	Nader mofid mohamad elantari	3

- **The name of the corporate governance liaison.**

**The Corporate Governance Liaison Officer, Mr. Ahmed Mohamed Hefzy Tubaileh / Head of the Shareholders Division.**

- **Names of the committees emanating from the Board of Directors.**

**The following committees were formed:**

- 1 .Audit Committee
- 2 .Nomination and Remuneration Committee
- 3 .Governance Committee
- 4 .Risk Management Committee

- **Name of the Chairman and members of the Audit Committee and an overview of their qualifications and experience.**

About them	their qualifications	The name	no



<b>Partner in Skyscrapers Housing Projects for 18 years.</b>  <b>Partner in Abu Ghadeer Housing Projects for 25 years.</b>  <b>General Manager of Al-Tahdeeth Real Estate Investment Company for 11 years.</b>  <b>Owner of Al Raya Cars and Equipments Trading Company for 22 years.</b>	Bachelor of Law Sudan	Mamdouh Muhammed Karim Al-Zboun	<b>1</b>
<b>General Manager of the Concorde Hotel 1999-2001</b>  <b>Free trade and business</b>	Graduation year / 1998	Jalal Zuhair Sultan	<b>2</b>
<b>Member of the Board of Directors of Al-Tahdeeth Real Estate Investment Company for 16 years.</b>  <b>Manager of the Concorde Hotel for 18 years.</b>	Bachelor of Business Administration	Mahmoud Suleiman Hassan Al-Aqrabawi	<b>3</b>

- **Names of the head and members of the Nominations and Remunerations Committee, the Governance Committee, and the Risk Management Committee.**

☐ **Nominations and Remunerations Committee.**

Mr. Mamdouh Mohamed Karim Al-Zoub (Chairman of the Committee)  
 Mr. Jalal Zuhair Sultan  
 Mr. / Sami Shreim & Sons Company, represented by Sami Awadallah Shrem

☐ **Governance Committee.**

Mr. Mamdouh Mohamed Karim Al-Zboun (Chairman of the Committee)  
 Mr. Jalal Zuhair Sultan  
 Mr. / Sami Shreim & Sons Company, represented by Sami Awadallah Shrem

☐ **Risk Management Committee.**



Mr. Jalal Zuhair Sultan (Chairman of the Committee)

Mr. Mahmoud Suleiman Hassan Al-Aqrabawi

Mr. / Ahmed Suleiman Hassan Al-Aqrabawi

- **The number of meetings of each of the committees during the year, with a statement of the members present.**

☐ **Audit Committee:**

no	Member name				
1	Mamdouh Mohamed Karim Al-Zboun	Present	Present	-	Present
2	Jalal Zuhair Sultan	Present	Present	Present	Present
3	Mahmoud Suleiman Hassan Al-Aqrabawi	Present	Present	Present	Present
4	Modern accountants to audit accounts	-	-	-	Present

☐ **Nominations and Remunerations Committee**

no	Member name				
1	Mamdouh Mohamed Karim	Present	-	Present	Present
2	Jalal Zuhair Sultan	Present	Present	Present	Present
3	Sami Shreim	Present	Present	Present	Present

☐ **Governance Committee**

no	Member name				
1	Mamdouh Mohamed Karim Al-Zboun	Present	Present	Present	Present



2	Jalal Zuhair Sultan	Present	-	Present	Present
3	Sami Shreim	Present	Present	Present	Present

☐ **Risk Committee.**

no	Member name				
1	Jalal Zuhair Sultan	Present	Present	Present	Present
2	Mamdouh Mohamed Karim Al-Zboun	-	Present	Present	Present
3	Mahmoud Suleiman Hassan Al-Agrabawi	Present	Present	Present	Present





**•The number of Board of Directors meetings during the year with a statement of the members present.**

9 meetings were held during the year 2022 as follows.

Board of Directors meetings during the year 2022									Member name	no
20/11/2022	26/09/2022	17/08/2022	20/06/2022	24/04/2022	11/04/2022	21/03/2022	16/03/2022	17/01/2022		
Present	Present	Present	Present	Present	-	Present	Present	Present	Sami Shreim	1
Present	Present	Present	Present	Present	Present	Present	Present	Present	Mahmoud Suleiman Hassan Al-Aqrabawi	2
Present	Present	Present	Present	Present	Present	Present	Present	Present	Ahmed Suleiman Hassan Al-Aqrabawi	3
Present	Present	Present	Present	-	Present	-	-	Present	Mamdouh Mohamed Karim Al-Zboun	4
Present	Present	Present	Present	Present	Present	-	Present	Present	Jalal Zuhair Sultan	5

**Mr. Sami Awadallah Shreim,  
Chairman of the Board of Directors**

شركة التحديث للإستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢

شركة التحديث للإستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢

صفحة	فهرس
٣ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٧	قائمة التدفقات النقدية
٢٤ - ٨	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المحاسب القانوني المستقل

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

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية

#### 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 ٢٠٢٢، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة التحديث للإستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، 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 الأخلاقي 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.

<p><b>وصف لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر</b></p> <p><b>- الممتلكات والمعدات</b></p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال ومراجعة شراء الاصول وبيعه خلال السنة التأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، مطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من ان الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني 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.</p>	<p><b>امور التدقيق اساسية</b></p> <p><b>- الممتلكات والمعدات</b></p> <p>وفقا 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 تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الادارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقدير ان وجدت، ونظرا لاهميتها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>
<p><b>استثمارات في اراضي</b></p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من وجود تدني في كلفة الاراضي، حيث تم تقييم الارض من قبل خبراء عقاريين مرخصين، وتم دراسة فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني الاراضي، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.</p>	<p><b>استثمارات في اراضي</b></p> <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فان على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي في قائمة المركز المالي، اذا ما اختارت قيد تلك الاراضي بالتكلفة، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني في قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لأهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>

#### 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 لشركة التحديث للإستثمارات العقارية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢، 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 جوهريّة. وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

#### مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية لشركة التحديث للإستثمارات العقارية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢ وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن انظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكّنها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

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

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

## 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 جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق، بالإضافة 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 لأنظمة الرقابة الداخلية.

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

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية 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

تحفظ شركة التحديث للإستثمارات العقارية بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢ متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للشركة بالمصادقة عليها.

المحاسبون العصريون

وليد محمد طه

إجازة مزاوله رقم (٧٠٣)

Modern Accountants



A member of  
**Nexia**  
International

المحاسبون العصريون

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

٢٨ آذار ٢٠٢٣

شركة التحديث للإستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير متداولة
١,٥٧٨,٥٠٧	١,٥٩٣,٦٥٧	٤	ممتلكات ومعدات
٢١,٠٠٠	-		انتاج مسلسل تلفزيوني
٩,٠٠٠	٩,٠٠٠	٦	استثمارات في أراضي
١,٦٠٨,٥٠٧	١,٦٠٢,٦٥٧		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٩,٤١٣	١٢,١٢٦	٨	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢٩٦,٥١١	١٩٨,٥٧٨	٥	مدينون
١١,٣٠٠	٥,٠٠٠	٧	أوراق قبض
-	١٢,١٥٨		مخزون
٢٦٦,٥٧٥	٣٧٢,٧٣٢	١٢	مطلوب من جهات ذات علاقة
١١,٨٤٥	١٢,٦٥٨		نقد وما في حكمه
٥٩٥,٦٤٤	٦١٣,٢٥٢		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٢٠٤,١٥١	٢,٢١٥,٩٠٩		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			حقوق المساهمين
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١٢٧,٦١٤	١٢٧,٦١٤	٩	إحتياطي إجباري
٦,٣٠٢	٦,٣٠٢	٩	إحتياطي إختياري
(٢٦٦,٢١٩)	(٢٩٩,١٩٠)		خسائر متراكمة
٢,١٦٧,٦٩٧	٢,١٣٤,٧٢٦		مجموع حقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
٣٤,٦١٨	٦٦,٣٥٨	١٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١,٨٣٦	١٤,٨٢٥		دائنون
٣٦,٤٥٤	٨١,١٨٣		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٢٠٤,١٥١	٢,٢١٥,٩٠٩		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح	
			الإيرادات والمبيعات التشغيلية
٧٥,٤٣١	١٠٧,٧٦٠	١٢	إيراد ضمان مطعم ديوان زمان
-	١٢٧,٨٠٠	١٣	مبيعات طعام وشراب
٧٥,٤٣١	٢٣٥,٥٦٠		مجموع الإيرادات والمبيعات التشغيلية
			المصاريف التشغيلية
-	(٤٤,٠١٢)	١٤	كلفة طعام وشراب
-	(٢٩,٣٤٥)	١٥	مصاريف تشغيلية
(٦٨,١٩٤)	(٦٤,٦٣٠)		استهلاك ممتلكات ومعدات مطعم ديوان زمان
(٦٨,١٩٤)	(١٣٧,٩٨٧)		اجمالي المصاريف التشغيلية
٧,٢٣٧	٩٧,٥٧٣		صافي الربح التشغيلي
(٣٦,١١٠)	(١١١,٧٢٥)	١٦	مصاريف ادارية وعمومية
(٤٩٥)	(١٠٥)		مصاريف مالية
(٨,٦٠٠)	-		مخصص خسائر ائتمانية
-	(٢١,٠٠٠)		اطفاء انتاج مسلسل تلفزيوني
(٣٩,٤٥٢)	-		خسائر بيع ممتلكات ومعدات
(٣٢,١١٣)	٢,٢٨٦		إيرادات ومصاريف اخرى
(١٠٩,٥٣٣)	(٣٢,٩٧١)		صافي خسارة السنة
			الدخل الشامل الآخر :
(١٠٩,٥٣٣)	(٣٢,٩٧١)		اجمالي الخسارة الشاملة

خسارة السهم:

(٠,٠٤٨)	(٠,٠١)	خسارة السهم - دينار / سهم
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الاردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي إحتياطي	احتياطي إحتياطي	رأس المال	
٢,٢٧٧,٢٣٠	(١٥٦,٦٨٦)	٦,٣٠٢	١٢٧,٦١٤	٢,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢١
(١٠٩,٥٣٣)	(١٠٩,٥٣٣)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٢,١٦٧,٦٩٧	(٢٦٦,٢١٩)	٦,٣٠٢	١٢٧,٦١٤	٢,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(٣٢,٩٧١)	(٣٢,٩٧١)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٢,١٣٤,٧٢٦	(٢٩٩,١٩٠)	٦,٣٠٢	١٢٧,٦١٤	٢,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

( بالدينار الاردني )

٢٠٢٢	٢٠٢١	
<b>الأنشطة التشغيلية</b>		
خسارة السنة	(٣٢,٩٧١)	(١٠٩,٥٣٣)
تعديلات على خسارة السنة :		
استهلاكات	٦٤,٦٣٠	٦٨,١٩٤
خسائر بيع ممتلكات ومعدات	-	٣٩,٤٥٢
إطفاء إنتاج مسلسل تلفزيوني	٢١,٠٠٠	-
مصاريف مالية	١٠٥	٤٩٥
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:		
مدينون	٩٧,٩٣٣	(١٠٩,٤٥٠)
مطلوب من جهات ذات علاقة	(١٠٦,١٥٧)	-
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	(٢,٧١٣)	٦٦,٠٤٦
مخزون	(١٢,١٥٨)	-
دائنون	١٢,٩٨٩	(٣٢٨)
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٣١,٧٤٠	(٨,٠٨٣)
صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	٧٤,٣٩٨	(٥٣,٢٠٧)
<b>الأنشطة الإستثمارية</b>		
التغير في الممتلكات والمعدات	(٧٩,٧٨٠)	(١٤,٠٩٩)
المتحصلات من بيع ممتلكات ومعدات	-	١٣٦,٥٠٠
صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية	(٧٩,٧٨٠)	١٢٢,٤٠١
<b>الأنشطة التمويلية</b>		
أوراق قبض	٦,٣٠٠	٥,٥٠٠
قروض	-	(٣٩,٦١٤)
بنوك دائنة	-	(٢٣,٥٧٠)
مصاريف مالية مدفوعة	(١٠٥)	(٤٩٥)
صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	٦,١٩٥	(٥٨,١٧٩)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٨١٣	١١,٠١٥
النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني	١١,٨٤٥	٨٣٠
النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول	١٢,٦٥٨	١١,٨٤٥

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

## شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الأردني)

#### 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)، برأسمال مصرح ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني ومكتتب به ومدفوع بقيمة ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٢,٣٠٠,٠٠٠ سهم ، قيمة كل سهم اسمية دينار أردني واحد.

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

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

#### ٢- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

يسري تطبيقها للفرات السنوية التي تبدأ من

أو بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

تصنيف المطلوبات كجارية أو غير جارية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ : عقود التأمين والتعديلات على المعيار الدولي للتقارير

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

المالية رقم ١٧ : عقود التأمين

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

تعريف التقديرات المحاسبية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)

الاقتراح عن سياسات محاسبية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسات

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

رقم ٢ المتعلق بالمعايير الدولية للتقارير المالية)

الضرائب المؤجلة ذات الصلة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة - (تعديلات على

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)

بيع أو مساهمة في الموجودات بين مستثمر وشريكه أو مشروع مشترك - (تعديلات على المعيار

غير محدد

الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ و معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨)

تتوقع الادارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون

لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق المبدئي.

### 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 فأنها تظهر بالقيمة العادلة.

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو الآتي:

#### إعادة التصنيفات

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

#### انخفاض القيمة

إن المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الادوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

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

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

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، أي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة ١) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الادارة المالية، أي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار اليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الادارة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

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

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

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

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

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

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

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

#### قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتماب الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن اهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

• احتمالية التعثر

• الخسارة عند التعثر

• التعرض عن التعثر

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

#### 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 ٣. 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، تقم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات اضافة الى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. اذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالاقتراض المضمون للعوائد المستلمة.

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

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

#### عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

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

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

#### الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

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

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

الاحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩

#### • 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 ادائها، 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 ١٢ شهرا لموجودات المرحلة ١، او خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة ٢ او المرحلة ٣. ينتقل الاصل الى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. وعند تقييم ما اذا كانت مخاطر الائتمان لأي من الموجودات قد ارتفعت بشكل كبير، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمعلومات المستقبلية الموثوقة.

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

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ يعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين ١٢ 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 ١٢ 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 ٩

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

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

• احتمالية التعثر :

تشكل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديرا لاحتماالية 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.

المصاريف

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

تحقق الإيرادات

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

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم الدائنة والمستحقات

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



## شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢

( بالدينار الاردني )

### 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 (٢٠٠٧/٢٢٧) 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 .

### الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة إن وجدت، ويجري احتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقدرة وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن نسبة الإستهلاك للبنود 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.

### 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 والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

#### التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعه من العناصر في المجموعه تنفرد 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، ويتم 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.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
( بالدينار الأردني )

٤- الممتلكات والمعدات

٢٠٢٢	المجموع	أجهزة ودرامج كمبيوتر	عدد ولوات مطبخ	ديكورات	سيارات	اثاث ومفروشات	أجهزة كهربائية	مالي	ارضي
التكلفة :-									
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٢,٣٨٨,٨٦٨	٩,٥٥٧	١٤١,٨١٣	١٢١,٤١٦	٤,٦٥٠	٢٠٢,٤٣٠	١٨٥,٨٣٩	٩٢٧,١٦٣	٧٩٦,٠٠٠
إضافات	٧٩,٧٨٠	٣٢	٢٢,٦٨١	٢٠,٦١٦	-	٢٣,٨٩٦	١٢,٥٥٥	-	-
استبعادات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٢,٤٦٨,٦٤٨	٩,٥٨٩	١٦٤,٤٩٤	١٤٢,٠٣٢	٤,٦٥٠	٢٢٦,٣٢٦	١٩٨,٣٩٤	٩٢٧,١٦٣	٧٩٦,٠٠٠

الإستحقاقات :-

الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٨١٠,٣٦١	٨,٨٦٣	١٤١,٨١٢	٩٨,٦٠٠	٤,٦٥٠	١٩٣,٤٢١	١٨٠,٩٤٣	١٨٢,٠٧٢	-
استحقاقات	٦٤,٦٣٠	٧٢٦	٢,٣٦٦	١٤,٢٠٣	-	٢٢,٤٨٤	٦,٤٠٨	١٨,٥٤٣	-
تحويلات	-	-	-	-	-	(٢٥٥)	٢٥٥	-	-
استبعادات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ كانون الأول	٨٧٤,٩٩١	٩,٥٨٩	١٤٤,٠٧٨	١١٢,٨٠٣	٤,٦٥٠	٢١٥,٦٥٠	١٨٧,٦٠٦	٢٠٠,٦١٥	-
القيمة التقديرية كما في ٣١ كانون الأول	١,٥٩٣,٦٥٧	-	٢٠,٤١٦	٢٠,٢٢٩	-	١٠,٦٧٦	١٠,٧٨٨	٧٢٦,٥٤٨	٧٩٦,٠٠٠



شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢

(بالدينار الاردني)

#### ٥- المدينون

٢٠٢٢	٢٠٢١	
١٥,٥٥١	٥٦,٤٨٤	ذمم مدينة
٢٤٠,٨٨٦	٢٩٧,٨٨٦	شيكات برسم التحصيل
(٥٧,٨٥٩)	(٥٧,٨٥٩)	مخصص خسائر ائتمانية
١٩٨,٥٧٨	٢٩٦,٥١١	

#### ٦- الاستثمارات في اراضي

يتمثل هذا البند في قطعة أرض في منطقة رجم الصفاوي دير الكهف من أراضي المرفق قطعة رقم ٣٠٦ لوحة رقم ٩٢ والبالغة مساحتها (١٨) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (٩,٠٠٠) دينار اردني.

#### ٧- اوراق القبض

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٨٠,٥٠٠	٨٦,٨٠٠	اوراق قبض قصيرة الاجل
(٧٥,٥٠٠)	(٧٥,٥٠٠)	مخصص اوراق قبض قصيرة الاجل
٥,٠٠٠	١١,٣٠٠	

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

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٥٠٠	-	مصاريف مدفوعة مقدما
١١,٣٢٦	٧,٤٩٣	ذمم موظفين
٣٠٠	١,٨١٧	تأمينات مستردة
-	١٠٣	أمانات ضريبة مبيعات
١٢,١٢٦	٩,٤١٣	

## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الاردني)

### ٩- الإحتياطات

#### الإحتياطي الإجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الإستمرار في إقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبه أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الإحتياطات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجتمعة في حساب الإحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

#### الإحتياطي الإختياري:

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

### ١٠- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٢٧,٧٢٨	٢٧,٧٤٩	توزيعات ارباح مستحقة الدفع
١٣,٨٧٨	٢,٠٠٠	مصاريف مستحقة
١٣,٤٢٢	-	امانات ضريبة مبيعات
٦,٤٦١	-	امانات الضمان الاجتماعي
٤,٨٦٩	٤,٨٦٩	صندوق رسوم الجامعات
٦٦,٣٥٨	٣٤,٦١٨	

### ١١- ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢١ ، اما بالنسبة لعام ٢٠١٩ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ اعداد القوائم المالية للشركة.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الاردني)

١٢ - المعاملات مع جهات ذات علاقة

العلاقة	الاسم
رئيس مجلس الإدارة	السيد سامي شريم
عضو مجلس الإدارة	السيد جلال سلطان
عضو مجلس الإدارة	السيد ممدوح الزبون
عضو مجلس الادارة	السيد محمود سليمان
شركة حليفة	شركة اليرموك للاستثمارات

إن المعاملات الجوهرية والمبالغ المتعلقة بها، هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١
١٠٧,٧٦٠	٧٥,٤٣١

ايرادات ضمان المطعم

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

٢٠٢٢	٢٠٢١
٥,٢٥٧	٥,٤٨٤
١١,١١٨	١١,١١٨
٥,٧٠٣	-
٣٥٠,٦٥٤	٢٤٩,٩٧٣
٣٧٢,٧٣٢	٢٦٦,٥٧٥

ذمة السيد سامي شريم

ذمة الشريك ممدوح الزبون

ذمة السيد عاطف العقرباوي

ذمة شركة اليرموك للاستثمارات \*

\* 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 الضريبة العامة على المبيعات.

خلال عام ٢٠٢١ تم تعديل عقد استثمار مطعم ديوان زمان لشركة اليرموك للاستثمارات السياحية ليصبح قيمته ١٢٥,٠٠٠ دينار سنويا شاملا الضريبة على المبيعات ابتداء من ١ تشرين الاول ٢٠٢١ حتى ٣٠ ايلول ٢٠٢٢ قابل للتجديد سنويا، حيث لم يتم تجديد العقد بعد انتهاء فترته.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢  
(بالدينار الاردني)

١٣- مبيعات الطعام والشراب

المجموع	مبيعات الحفلات		مبيعات المطعم		
	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	
-	١٠٤,٦٣٣	-	٢٠,٧٦٠	-	مبيعات الطعام
-	١٨,٠٠٥	-	٨,٨٩٦	-	مبيعات الشراب
-	٥,١٦٢	-	-	-	مبيعات الارجيل
-	١٢٧,٨٠٠	-	٢٩,٦٥٦	-	اجمالي المبيعات

١٤- كلفة الطعام والشراب

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٤٨,٢٦٢	-	مشتريات الطعام
٤,٦٢٥	-	مشتريات الشراب
٣,٢٨٣	-	مشتريات الارجيل
٥٦,١٧٠	-	
١٢,١٥٨	-	يطرح : بضاعة نهاية المدة
٤٤,٠١٢	-	

١٥- المصاريف التشغيلية

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٢٠,٤٧٥	-	مصاريف مياهات
٤,١٧٨	-	مصاريف مواد مستهلكة
١,٦٥٣	-	مصاريف غاز
١,٦٥٨	-	مصاريف البسة
٥٥٠	-	مصاريف نظافة
٧٨٠	-	رسوم تصاريح عمل
٥١	-	اخرى
٢٩,٣٤٥	-	



## شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الأردني)

### ١٦- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٥٧,١٧١	١٩,٥٣١	رواتب وأجور وملحقاتها
١٠,٥٨٥	٣,٦٤٠	رسوم ورخص واشتراكات
٩,٦٢٥	-	كهرباء ومياه
٢,٧٩٥	٢,٢٧٩	مصاريف سيارات
٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	أتعاب مهنية
٧٠٠	-	اتعاب محاماة
١,٢٩٦	١,٦٤٠	قرطاسية ومطبوعات
٧,١٢٧	١,٤٦٨	صيانة
١,٤٣٢	٧٧٥	بريد وبنك وهاتف
٤٧٥	٤٦٨	مصاريف تأمين
٩٥١	٣٨٥	مصاريف مستلزمات حدائق ومبيدات
١٤,٥١٢	١٥٠	دعاية وإعلان
٣,٠٥٦	٣,٧٧٤	مصاريف متنوعة
١١١,٧٢٥	٣٦,١١٠	

### ١٧- 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 الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢١.

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

### إدارة المخاطر المالية

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

### إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الاردني)

#### إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

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

#### إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها، وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة ، وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

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

#### إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الإجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

## شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الاردني)

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة، 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:

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
٢٠٢٢ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٨١,١٨٣	-	٨١,١٨٣
أدوات تحمل فائدة	-	-	-
المجموع	٨١,١٨٣	-	٨١,١٨٣
٢٠٢١ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٣٦,٤٥٤	-	٣٦,٤٥٤
أدوات تحمل فائدة	-	-	-
المجموع	٣٦,٤٥٤	-	٣٦,٤٥٤

## ١٨- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢١ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

## ١٩- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٢٣ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE  
INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**FINANCIAL STATEMENTS AND CERTIFIED  
PUBLIC ACCOUNTANT'S REPORT  
FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**FINANCIAL STATEMENTS AND INDEPENDENT CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S  
REPORT**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**

---

<b>INDEX</b>	<b>PAGE</b>
Certified Public Accountant's Report	1 – 3
Statement of Financial Position	4
Statement of Comprehensive Income	5
Statement of Shareholders Equity	6
Statement of Cash Flows	7
Notes to the Financial Statements	8 – 21

**CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S REPORT**

To the shareholders

Al-Tahdith for Real Estate Investments Company  
(Public Shareholding Company)

Report on the audit of the financial statements

**Opinion**

We have audited the accompanying financial statements of Al-Tahdith For Real Estate Investments Company (P.L.C), which comprise of the statement of financial position as of December 31, 2022, and the related statements of comprehensive income, statement of shareholders equity and statement of cash flows, for the year that ended, notes to the financial statements and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the financial statements present fairly in all material respects, the statement of financial position of Al-Tahdith For Real Estate Investments Company. (P.L.C) as of December 31, 2022, and its financial performance and cash flows for the year then ended are in accordance with International Financial Reporting Standards.

**Basis for Opinion**

We conduct our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in Auditor's Responsibilities for the audit of the Financial Statements. We are independent from the Company in accordance with International Standard Board Code of Ethics for professional accountants ("the code") and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the code.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide basis for our audit opinion.

**Key audit matters**

Key audit matters, according to our professional judgment, are matters that had the significant importance in our auditing procedures that we performed to the financial statement for the current year. The basic auditing matters have been addressed in our auditing workflow to financial standards as we do not express separate opinions.

Major auditing matters	The following is a description of our auditing procedures
<p><b>Property, plant and equipment</b></p> <p>In accordance with International Standards on Auditing, the Company has to review the useful life and the method of depreciation and to perform a test of impairment in the value of the property, plant and equipment in the financial position and when any events or changes in circumstances indicate that this value is not recoverable.</p> <p>If any indication of impairment exists. Impairment losses are recognized in accordance with the impairment policy where the management estimates impairment of property, plant and equipment with assumptions and estimates if any, and because of their importance, they are considered an important audit risk.</p>	<p><b>Property, plant and equipment</b></p> <p>In The audit procedures included examining the control procedures used in the process of verifying the existence and completeness ,Reviewing the purchase and sale of the assets during the year ,Ensure the calculation of depreciation expense, matching the inventory in terms of presence and ensuring that the property,plant and equipment are productive and there is no decrease in the value they recorder in. Management also, considering the available external information about the risk of impairment of property,plant and equipment, and we have also emphasized on the adequacy of the Company's disclosures about property,plant and equipment.</p>
<p><b>Investments in lands</b></p> <p>In accordance with International financial reporting standards, the Company must perform an impairment test to the value of Investments in lands in the consolidated statement of financial position, unless the company chooses to record those lands at cost, in case of any indications of impairment, Impairment losses are recognized in accordance with a policy of impairment of assets, Where the management estimates the impairment through accredited experts for evaluation, if any, and because of their importance it is considered a significant audit risk.</p>	<p><b>Investments in lands</b></p> <p>The Auditing procedures included examining the control procedures used in ascertain of existing of impairment in lands, Where the land was evaluated by licensed real estate experts, The management assumptions were studied taking into consideration the available external information on the risks of the impairment of Investments in lands. We have also condensed on the adequacy of the company's disclosures about it.</p>

### Other information

The management is responsible for other information which includes other information reported in the annual report, but not included in the financial statements and our audit report on it.

Our opinion does not include these other information, and we do not express any assertion over it.

Regarding our audit on financial statements of Al-Tahdith For Real Estate Investments Company as of December 31, 2022 we are obliged to review these other information, and while that, we consider the compatibility of these information with their financial statements or with the knowledge that we gained through audit procedure or seems to contain significant errors. If we detected based on our audit, the existence of significant errors in the information, we are obliged to report this fact. Regarding this, we have nothing to report.

### Management and individuals responsible of governance about the financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements of Al-Tahdith For Real Estate Investments Company as of December 31, 2022 in accordance with International Financial Reporting Standards. And for such internal control,management is determined to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, the Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a Going Concern, disclosing, as applicable, matters related to Going Concern and using the Going Concern basis of accounting. Unless the management either intend to liquidate The company or to cease operations or have no realistic alternative but to do so.

Individuals responsible of governance are responsible of supervising the preparation of financial statements.

**Certified public accountant responsibility**

Our objective is to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements, are free from material misstatement whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decision of users taken on the basis of these Financial Statements.

*As part of an audit in accordance with The International Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:*

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of used accounting policies and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Management.
- Conclude on the appropriateness of the Management's use of the Going Concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, we have to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our Auditor's Report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves Fair Presentation.

We communicated with audit committee, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

**Legal requirements report**

The Al-Tahdith For Real Estate Investments Company maintains proper books of accounts and the accompanying financial statements contained as of December 31 2022, we recommend to be approved by the Board of Directors.

Modern Accountants

Walid M. Taha

License No. (703)

**Modern Accountants**



A member of  
**Nexia**  
International

المحاسبون المعاصرون

Amman-Jordan  
March 28, 2023



**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**THE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**AS OF DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINARS)

	Note	2022	2021
<b>ASSETS</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Property plant and equipment	4	1,593,657	1,578,507
Series production		-	21,000
Investment in lands	6	9,000	9,000
<b>Total non-current assets</b>		<b>1,602,657</b>	<b>1,608,507</b>
<b>Current assets</b>			
Prepaid expenses and other receivables	8	12,126	9,413
Accounts receivable	5	198,578	296,511
Notes receivable	7	5,000	11,300
Inventories		12,158	-
Due from related party	12	372,732	266,575
Cash and cash equivalents		12,658	11,845
<b>Total current assets</b>		<b>613,252</b>	<b>595,644</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>2,215,909</b>	<b>2,204,151</b>
<b>LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>			
<b>Shareholders' equity</b>			
Share capital	1	2,300,000	2,300,000
Statutory reserve	9	127,614	127,614
Voluntary reserve	9	6,302	6,302
Accumulated losses		(299,190)	(266,219)
<b>Total Shareholders' equity</b>		<b>2,134,726</b>	<b>2,167,697</b>
<b>Current liabilities</b>			
Accrued expenses and other payables	10	66,358	34,618
Account payable		14,825	1,836
<b>Total current liabilities</b>		<b>81,183</b>	<b>36,454</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>		<b>2,215,909</b>	<b>2,204,151</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2022	2021
<b>Operating revenue and sales</b>			
Rental revenues from Diwan Zaman Restaurant	12	107,760	75,431
Food and Beverage Sales	13	127,800	-
<b>Total operating revenue and sales</b>		<b>235,560</b>	<b>75,431</b>
<b>Operating costs</b>			
Cost of Food and Beverage Sales	14	(44,012)	-
Operating expenses	15	(29,345)	-
Depreciation of property and equipment of Diwan Zaman restaurant		(64,630)	(68,194)
<b>Total operating expenses</b>		<b>(137,987)</b>	<b>(68,194)</b>
<b>Net operating profit</b>		<b>97,573</b>	<b>7,237</b>
General and administrative expenses	16	(111,725)	(36,110)
Financial charges		(105)	(495)
Expected credit losses		-	(8,600)
Amortization series production		(21,000)	-
Loss from the sale of property and equipment		-	(39,452)
Other Expenses and Revenues		2,286	(32,113)
<b>Loss for the year</b>		<b>(32,971)</b>	<b>(109,533)</b>
 Comprehensive Income for the year:			
<b>Total Comprehensive Loss for the Year</b>		<b>(32,971)</b>	<b>(109,533)</b>
 loss per Share:			
loss per Share JD/Share		(0,01)	(0,048)
<b>Weighted Average of Outstanding Shares</b>		<b>2,300,000</b>	<b>2,300,000</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**STATEMENT OF SHAREHOLDERS' EQUITY**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Share capital	Statutory reserve	Voluntary reserve	Accumulated losses	Total
Balance at January 1, 2021	2,300,000	127,614	6,302	(156,686)	2,277,230
Comprehensive income	-	-	-	(109,533)	(109,533)
Balance at December 31, 2021	2,300,000	127,614	6,302	(266,219)	2,167,697
Comprehensive income	-	-	-	(32,971)	(32,971)
Balance at December 31, 2022	2,300,000	127,614	6,302	(299,190)	2,134,726

The accompanying notes are an integral part of these financial statements  
6

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMAPNY)**

**STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

	2022	2021
<b>Operating Activities</b>		
Loss for the year	(32,971)	(109,533)
Adjustments for loss:		
Depreciation	64,630	68,194
Loss from the sale of property and equipment	-	39,452
Amortization series production	21,000	-
Financial Charges	105	495
Changes in operating assets and liabilities:		
Accounts receivables	97,933	(109,450)
Due from related party	(106,157)	-
Prepaid expenses and other receivables	(2,713)	66,046
Inventories	(12,158)	-
Accounts payable	12,989	(328)
Accrued expenses and other payables	31,740	(8,083)
<b>Net Cash available from / (used in) operating activities</b>	<b>74,398</b>	<b>(53,207)</b>
<b>Investing Activities</b>		
Net Changes in property and equipments	(79,780)	(14,099)
Gain from the sale of property and equipment	-	136,500
<b>Net cash (used in) / available from investing activities</b>	<b>(79,780)</b>	<b>122,401</b>
<b>Financing Activities</b>		
Note receivables	6,300	5,500
Loans	-	(39,614)
Bank overdraft	-	(23,570)
Finance charges paid	(105)	(495)
<b>Net cash available from / (used in) financing activities</b>	<b>6,195</b>	<b>(58,179)</b>
<b>Net Change in cash and cash equivalents</b>	<b>813</b>	<b>11,015</b>
Cash and cash equivalents, January 1	11,845	830
<b>Cash and cash equivalents, December 31</b>	<b>12,658</b>	<b>11,845</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**1. ORGANIZATION AND ACTIVITY**

Al-Tahdith for Real Estate Investments Company("the Company") is a Jordanian limited public shareholding company, registered on October 22, 2006 at the Controller of Companies in the Ministry of Industry and Trade under the number (420), declared and paid up capital JD 2,300,000 divided into 2,300,000 shares, the value of each share is JD one.

The main objectives of the company are to invest in land and buildings and to develop, improve, enhance and trade them and to own projects and companies in whole or partially which are operating in different sectors according to the laws and regulations in Jordan .

The Company's headquarter is in Amman.

**2. NEW AND AMENDED IFRS STANDARDS**

**The following new and revised Standards and Interpretations are not yet effective**

**It is valid for annual periods beginning on or after**

Classification of liabilities as current or not- current (Amendments to IAS 1)	January 1, 2023
IFRS 17 Insurance Contracts and amendments to IFRS 17 Insurance Contracts	January 1, 2023
Definition of Accounting Estimate (Amendments to IAS 8)	January 1, 2023
Disclosure of Accounting Policies (Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statements 2)	January 1, 2023
Deferred Tax related to Assets and liabilities arising from a Single Transaction (Amendments to IAS 12)	January 1, 2023
Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (Amendments to IFRS 10 and IAS 28)	Deferred Indefinitely

Management anticipates that these new standards, interpretations and amendments will be adopted in the Company's financial statements as and when they are applicable and adoption of these new standards, interpolations and amendments, may have no material impact on the financial statement.

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**The preparation of financial statements**

The accompanying financial statements have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards .

**The Basis of preparation**

These financial statements , were presented in Jordanian Dinar as the majority of transactions recorded in Jordanian Dinar.

The financial statements have been prepared on the historical cost basis , However financial assets and financial liabilities are stated at fair value. The following is a summary of significant accounting policies applied by the company as follows :

**Reclassifications**

If the business model under which the Company holds financial assets changes. The financial assets affected are reclassified. The classification and measurement requirements related to the new category applies prospectively from the first day of the first reporting period following the change in business model that results in reclassifying the Company 's financial assets. During the current financial year and previous accounting period, there was no change in the business model under which the Company holds financial assets and therefore no reclassifications were made

**Impairment**

IFRS 9 replaces the “incurred loss” model in IAS 39 with an expected credit loss model (ECLs).

The Company recognizes loss allowance for expected credit losses on the following financial instruments that are not measured at FVTPL

- Cash and bank balances;
- Trade and other receivables;
- Due from related party.

With the exception of purchased or originated credit impaired (POCI) financial assets (which are considered separately below), ECLs are required to be measured through a loss allowance at an amount equal to:

- 12 Month ECL, i.e. lifetime ECL that results from those default events on the financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date(referred to as stage1); or
- Full lifetime ECL, i.e. Lifetime ECL that results from all possible default events over the life of the financial instruments, (referred to as stage2 and stage3).

A loss allowance for full lifetime ECL is required for a financial instrument if the credit risk on that financial Instrument has increased significantly since initial recognition. For all other financial instruments, ECLs are measured at an amount equal to the 12-month ECL.

The Company has elected to measure loss allowances of cash and bank balances. Trade and other receivables, and due from a related party at an amount equal to life time ECLs.

ECLs are probability-weighted estimate of the present value of credit losses. These are measured as the present value of the difference between the cash flow to the Company under the contract and the cash flows that the Company expects to receive arising from weighting of multiple future economic scenarios. Discounted at the asset's EIR.

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMAPNY)**

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

Loss allowance for financial investments measured at amortized costs are deducted from gross carrying amount of assets. For debt securities a FVTOCI, the loss allowance is recognized in the OCI, instead of reducing the carrying amount of the asset.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Company considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue costs or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis based on the previous company experience and on the available credit score including forward-looking information.

For certain categories of financial assets, assets that are assessed not to be impaired individually are, in addition, assessed for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Company's past experience of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

Impairment losses related to cash and bank balances, trade and other receivables and due from a related party, are presented separately in the statement of income and other comprehensive income.

The Company considers a debt security to have low credit risk when its credit risk rating is equivalent to the globally understood definition of the grade of the investment.

**Measurement of ECL**

The Company employs statistical models for ECL calculations. ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. For measuring ECL under IFRS 9, the key input would be the term structure of the following variables.

- Probability of default (PD);
- Loss given default (LGD); and
- Exposure at default (EAD).

These parameters will be derived from our internally developed statistical models and other historical data. They will be adjusted to reflect forward – looking information.

**Credit-impaired financial assets**

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial assets have occurred. Credit-impaired financial assets are referred to as stage 3 assets. At each reporting date, the Company assesses Whether financial assets carried at amortized costs and debt securities at FVTOCI are credit-impaired. A financial asset is credit impaired when one or more events that have a detrimental impact in the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

**DE-recognition of financial assets**

The Company de-recognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Company neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Company recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Company retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Company continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMAPNY)**

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

On DE recognition of a financial asset measured at amortized cost or measured at FVTPL, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss.

On DE recognition of a financial asset that is classified as FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the cumulative changes in fair value of securities reserve is not reclassified to profit or loss, but is reclassified to retained earnings.

**Presentation of allowance for ECL are presented in the financial information**

**Loss allowances for ECL are presented in the in the financial information as follows:**

For financial assets measured at amortized cost (loans and advances, cash and bank balances): as a deduction from the gross carrying amount of the assets. for debt instruments measured at FVTOCI no loss allowance is recognized in the statement of financial position as the carrying amount is at fair value. However, the loss allowance is included as part of the revaluation amount in re-evaluation reserve and recognized in other comprehensive income.

**Critical accounting judgments and key sources of estimation uncertainty**

The preparation of financial statements requires management to make judgments estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expense. Actual results may differ from these estimates .

In preparing these financial statements, the significant Judgments made by management in applying the Company accounting policies and the key sources of estimation uncertainty were the same as those that applied to the audited annual financial statements.

**Critical judgments in applying the Company 's accounting policies in respect of IFRS 9**

**Business model assessment:**

Classification and measurement of financial assets depends on the results of the SPPI and the business model test. The Company's determines the business model at a level that reflects how the Company's financial assets were managed together to achieve a particular business objective. This assessment includes judgments reflecting all relevant evidence including how the performance of the assets is evaluated and their performance measured, the risks that affect the performance of the assets and how these are managed and how the managers of the assets are compensated. Monitoring is part of the Companys continuous assessment of whether the business model for which the remaining financial assets are held continues to be appropriate and if it is not appropriate whether there has been a change in business model and so a prospective change to the classification of those assets.

**Significant increase of credit risk**

ECLs are measured as an allowance equal to 12-month ECL for stagel assets, or lifetime ECL assets for stage 2 or stage 3 assets. An asset moves to stage 2 when its credit risk has increased significantly since initial recognition. IFRS 9 does not define what constitutes a significant increase in credit risk. In assessing whether the credit risk of an asset has significantly increased the Company takes into account qualitative and quantitative reasonable and supportable forward looking information.



**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Establishing Company's assets with similar credit risk characteristics**

When ECLs are measured on a collective basis, the financial instruments are Company collected on the basis of shared risk characteristics (e.g., instrument type, credit risk grade, collateral type, date of initial recognition, remaining term to maturity, industry, geographic location of the borrower, etc.). The Company monitors the appropriateness of the credit risk characteristics on an ongoing basis to assess whether they continue to be similar. This is required in order to ensure that when credit risk characteristics change there is appropriate re-segmentation of the assets. This may result in new portfolios being created or assets moving to an existing portfolio that better reflects the similar credit risk characteristics of that Company's assets. Re-segmentation of portfolios and movement between portfolios is more common when there is a significant increase in credit risk (or when that significant increase reverses) and so assets move from 12-month to lifetime ECLs, or vice versa, but it can also occur within portfolios that continue to be measured on the same basis of 12 month or lifetime ECLs but the amount of the ECLs changes because the credit risk of the portfolios differ.

**Models and assumptions used**

The Company uses various models and assumptions in measuring fair value of financial assets as well as in estimating ECL. Judgment is applied in identifying the most appropriate model for each type of asset, as well as for determining the assumptions used in these models, including assumptions that relate to key drivers of credit risk.

**Key sources of estimation uncertainty in respect of IFRS 9**

The following are key estimations that the management has used in the process of applying the Company's accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in financial statements.

Establishing the number and relative weightings of forward-looking scenarios for each type of product /market determines the forward looking information relevant to each scenario: When measuring ECL the Company uses reasonable and supportable forward looking information, which is based on assumptions for the future movement of different economic drivers and how these drivers will affect each other.

**Probability of Default**

PD constitutes a key input in measuring ECL. PD is an estimate of the likelihood of Default over a given time horizon, the calculation which includes historical data, assumptions and expectations of future conditions.

**Loss Given to Default**

LGD is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, taking into account cash flows from collateral and integral credit enhancements.

**Expenses**

General and administrative expenses include both direct and indirect costs not specifically part of production costs as required under generally accepted accounting principles. Allocations between general and administrative expenses and cost of sales are made on a consistent basis when required.

**Revenue recognition**

Revenue from the sale of residential apartments is recognized when the sales agreement is signed with the buyer and the sale contract is signed.

Revenue from restaurants is recognized when the service is rendered to customers and the invoice is issued and is shown net of discount.

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalent include cash, demand deposits, and highly liquid investments with original maturities of three months or less.

**Accounts payable and accruals**

Accounts payable are stated at the obligation amounts for received services and goods, whether billed by the suppliers or not.

**Investment in lands**

Lands investments are stated at cost (In accordance with IAS 40) the standard has given the company the option of choosing of recording its investments at cost or at fair value, on the condition that there is no barriers to determine reliably the exact value of the investments, and the the management has chosen to record the investments at cost on the basis of the provisions of the accounting principles and applicable standards relating to the fair value estimation and the disposal of the revaluation surplus for the year 2007, based on the provisions of Articles (8) and (12) of the Securities Law No. (76) of 2002 and the Board of Commissioners Resolution No. (727/2007), 16/12/2007.

**Series Production**

The cost of production of television series is recorded at cost. In general, production costs related to television series are considered as expenses. The costs related to the production of a specific television series that can be identified and distinguished, and the company has the ability to control them and provide future benefits for more than one year intangible assets.

**Property, plant and Equipments**

Property, plant and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and any impairment in value if there is. Depreciation is calculated on a straight-line, the depreciation percentage for the fixed assets as follows:

	<u>Annual depreciation rate</u>
Buildings	2%
Electrical Devices	10%-15%
Furniture	10%-15%
Vehicles	15%
Decorates	10%-15%
Kitchen tools and supplies	10%-20%
Computer software and devices	25%

Useful lives and the depreciation method are reviewed periodically to make sure that the method and depreciation period appropriate with the expected economic benefits of property, plant and equipment.

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Provisions**

Provisions are recognised when the Company has a present obligation (legal or expected) as a result of a past event, it is probable that the Company will be required to settle the obligation, and reliable estimate can be made regarding the amount of the obligation.

The amount recognised as provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, considering the risks and uncertainties surrounding the obligation. When a provision is measured using the cash flow estimated to settle the present obligation, The receivable is recognized as an asset if the receipt and replacement of the amount is confirmed and the amount can be measured reliably.

**Segment report**

The business sector represents a group of assets and operation engaged together in providing product or services subjected to risks and returns that are different from those of other business sectors, which are measured according to the reports that are used by the executive director and the main decision – makers in the Company. The Group includes the main business sectors in the investment in land and buildings, development, improvement and trading, and owns projects and companies in whole or in part operating in various sectors in accordance with the regulations of the applicable laws and regulations, in addition to media and arts production, arrangements and others.

**Income tax**

The Company is subject to the Income Tax Law for the year and its subsequent amendments and the regulations issued by the Income Tax Department in the Hashemite Kingdom of Jordan and provided on accrual basis, Income Tax is computed based on adjusted net income. According to International Accounting Standard number (12), the company may have deferred taxable assets resulting from the temporary differences between the accounting value and tax value of the assets and liabilities related to the provisions, these assets are not shown in the financial statements since it's immaterial.

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**4 . PROPERTY PLANT AND EQUIPMENT**

2022	Lands	Buildings	Electrical Devices	Furniture	Vehicles	Decorates	Kitchen tools and supplies	Computer software and devices	Total
<b>Cost :</b>									
Balance at January 1	796,000	927,163	185,839	202,430	4,650	121,416	141,813	9,557	2,388,868
Additions	-	-	12,555	23,896	-	20,616	22,681	32	79,780
Disposal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balance at December 31	796,000	927,163	198,394	226,326	4,650	142,032	164,494	9,589	2,468,648
<b>Depreciation:</b>									
Balance at January 1	-	182,072	180,943	193,421	4,650	98,600	141,812	8,863	810,361
Additions	-	18,543	6,408	22,484	-	14,203	2,266	726	64,630
Transfer	-	-	255	(255)	-	-	-	-	-
Disposal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balance at December 31	-	200,615	187,606	215,650	4,650	112,803	144,078	9,589	874,991
Net book value December 31	796,000	726,548	10,788	10,676	-	29,229	20,416	-	1,593,657

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Lands *	Buildings	Electrical Devices	Furniture	Vehicles	Decorates	Kitchen tools and supplies	Computer software and devices	Total
<b>2021</b>									
<b>Cost :</b>									
Balance at January 1	971,952	927,163	183,217	195,971	4,650	117,324	141,813	8,631	2,550,721
Additions	-	-	2,622	6,459	-	4,092	-	926	14,099
Disposal	(175,952)	-	-	-	-	-	-	-	(175,952)
<b>Balance at December 31</b>	<b>796,000</b>	<b>927,163</b>	<b>185,839</b>	<b>202,430</b>	<b>4,650</b>	<b>121,416</b>	<b>141,813</b>	<b>9,557</b>	<b>2,388,868</b>
<b>Depreciation:</b>									
Balance at January 1	-	163,528	162,104	174,983	4,650	86,459	141,812	8,631	742,167
Additions	-	18,544	18,839	18,438	-	12,141	-	232	68,194
Disposal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Balance at December 31</b>	<b>-</b>	<b>182,072</b>	<b>180,943</b>	<b>193,421</b>	<b>4,650</b>	<b>98,600</b>	<b>141,812</b>	<b>8,863</b>	<b>810,361</b>
<b>Net book value December 31</b>	<b>796,000</b>	<b>745,091</b>	<b>4,896</b>	<b>9,009</b>	<b>-</b>	<b>22,816</b>	<b>1</b>	<b>694</b>	<b>1,578,507</b>

\* The land of the restaurant is mortgaged a real estate mortgage of the first and second class versus facilities and loan granted to the company .

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMAPNY)

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**5. ACCOUNT RECEIVABLES**

	2022	2021
Account receivables	15,551	56,484
Checks under collection	240,886	297,886
Expected credit loss	(57,859)	(57,859)
	<u>198,578</u>	<u>296,511</u>

**6. INVESTMENT IN LANDS**

Land in the area of Rjm Safawi Monastery of the Cave of the land of Mafrag plot No. 306 Panel number 92, an area of (18) acres at a cost of JD (9,000) .

**7. NOTES RECEIVABLES**

	2022	2021
Short-term notes receivables	80,500	86,800
Notes receivables impairment provision	(75,500)	(75,500)
	<u>5,000</u>	<u>11,300</u>

**8. PREPAID EXPENSES AND OTHER RECEIVABLES**

	2022	2021
Prepaid expenses	500	-
Due from employees	11,326	7,493
Refundable deposits	300	1,817
Sales tax depostis	-	103
	<u>12,126</u>	<u>9,413</u>

**9. RESERVES**

**Statutory reserve**

In accordance with the Companies Law in the Hashemite Kingdome of Jordan and the Company's Article of Association, the Company has established a statuatry reserve by the appropraition of 10% of net income until the reserve equals 25% of the capital. However, the Company may, with the approval of the General Assembly, continue this deduction untill this reserve is equal to the subscribed capital of the Company infull. This reserve is not available for dividend distribution. After exhausting the other reserves, the General Authority may decide at an extraordinary meeting to amortize its losses from the amounts collected in the Statutory Reserve Account and shall be rebuilt in accordance with the regulations of the enacted law.

**Voluntary reserve**

In accordance with the Companies' Law in the Hashemite Kingdom of Jordan and the Company's Article of Association, the Company can establish a voluntary reserve by and an appropriation of no more than 20% of net income. This reserve is available for dividends distribution till the approval of the Company's General Assembly.

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**10. ACCRUED EXPENSES AND OTHER PAYABLES**

	2022	2021
Accrued dividends	27,728	27,749
Accrued expenses	13,878	2,000
Sales tax deposits	13,422	-
Social security deposits	6,461	-
University fees fund	4,869	4,869
	<b>66,358</b>	<b>34,618</b>

**11. INCOME TAX**

The Company ended its tax return with the Income and Sales Tax Department until 2021. As for the year 2019, a self-assessment statement was submitted to the Income and Sales Tax Department and it was not reviewed by the Department until the date of preparing the company's financial statements.

**12. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

Name	Relationship
Mr. Sami Shraim	Chairman of Board of Directors
Mr. Jalal Sultan	Member of Board of Directors
Mr. Mamduh Al-Zbun	Member of Board of Directors
Mr. Mahmoud Suliman	Member of Board of Directors
Al-Yarmouk for Investments	Affiliate Company

The significant transactions and related amounts are as follows:

	2022	2021
Rental revenues from the restaurant	107,760	75,431

Due from related parties as of December 31 are as follows:

	2022	2021
Mr. Sami Shraim	5,257	5,484
Mr. Mamduh Al-Zbun	11,118	11,118
Mr. Atef Al-Aqrabawi	5,703	-
Al-Yarmouk for Investments *	350,654	249,973
	<b>372,732</b>	<b>266,575</b>

\*In accordance with the Board of Directors' decision No. (6/2017) dated 24 September 2017, the Company signed an investment contract for Diwan Zaman Restaurant with Al-Yarmouk Tourism Investment Company on October 1, 2017 for one year renewable for an annual fee of 175,000 JD including Sales Tax.

During the year 2021, the investment contract of Diwan Zaman Restaurant for Yarmouk Company for Tourism Investments was amended to a value of 125,000 JD annually, including sales tax, starting from October 1, 2021 until September 30, 2022, and is renewable annually, Where the contract was not renewed after the expiration of its period.

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**13. FOOD AND BEVERAGE SALES**

	Restaurant sales		Banqueting sales		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Food sales	83,873	-	20,760	-	104,633	-
Beverage sales	9,109	-	8,896	-	18,005	-
Hookah sales	5,162	-	-	-	5,162	-
Total sales	98,144	-	29,656	-	127,800	-

**14. COST OF FOOD AND BEVERAGE**

	2022	2021
Food purchases	48,262	-
Beverage purchases	4,625	-
Hookah purchases	3,283	-
	56,170	-
Less: ending inventory	12,158	-
	44,012	-

**15. OPERATING EXPENSES**

	2022	2021
Wages expenses	20,475	-
Consumables expenses	4,178	-
Gas expenses	1,653	-
Clothing expenses	1,658	-
Cleaning expenses	550	-
Work permit fees	780	-
Other	51	-
	29,345	-

**16. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	2022	2021
Salaries ,wages and related other benefits	57,171	19,531
Fees, licenses and subscriptions	10,585	3,640
Electricity and water	9,625	-
Vehicles expenses	2,795	2,279
Professional fees	2,000	2,000
Attorney fees	700	-
Stationary and printings	1,296	1,640
Maintenance	7,127	1,468
Post, Telegraph and Telephone	1,432	775
Insurance expenses	475	468
Garden supplies and pesticides	951	385
Advertising	14,512	150
Miscellaneous	3,056	3,774
	111,725	36,110



**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**17. FINANCIAL INSTRUMENTS**

**Share Capital Risks Management**

The Company manages its capital to make sure that the Company will continue when it is take the highest return by the best limit for debts and owners' equity balances the Company overall strategy did not change from 2021.

Structuring of Company's capital includes shareholders' equity in the Company which includes share capital, reserves, and accumulated losses as it listed in the changes in shareholders' equity statement.

**Financial risks management**

Company activities could mainly be exposed to financial risks that arising from the following

**Foreign currencies risks management**

The Company is not exposed to significant risks related to foreign currency price changes, so there is no need to effective management for this exposure.

**Interest rate risk**

The Company is exposed to interest rate risk mainly on floating interest rate borrowings and short-term fixed-rate deposits.

The sensitivity of the comprehensive income statement is the impact of the assumed changes in interest rates on the Company's profit for one year, based on the floating rate of the financial liabilities held which bear variable interest rates as at the end of the year

**Credit risk**

The credit risks represented in one part of the financial instruments contracts has not obligated to pay the contractual obligations and cause of that the Company is exposing financial losses, However, there are no any contracts with any other parts so the Company doesn't expose to different types of the credit risks.

The credits risks that are resulting from the cash money are specific because the parts that are dealing with it are local and global banks have good reputations and have been controlled from control parties.

The amounts recognized in these financial statements represent the Company's higher exposure to credit risk for trade and other receivables and cash and cash equivalents.

**Liquidity risk**

Liquidity risk management is the responsibility of the Board of Directors to manage the Company's cash, short-, medium- and long-term liquidity requirements. The Company manages liquidity risk by monitoring and controlling future cash flows that are permanently valued and corresponding to the maturity profile of monetary assets and liabilities

The following table represents the contractual eligibilities to non-derivative financial liabilities.

**AL-TAHDITH FOR REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED IN DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

The table has been prepared on the basis of undiscounted cash flows for the financial liabilities according to the early due dates that may be required from the Company to pay or receive.

The table below contains cash flows for major amounts and interests.

	<u>Interest rate</u>	<u>Year or less</u>	<u>More than a year</u>	<u>Total</u>
<b>2022 :</b>				
Instruments without interest		81,183	-	81,183
Instruments with interest		-	-	-
<b>Total</b>		<u>81,183</u>	<u>-</u>	<u>81,183</u>
<b>2021 :</b>				
Instruments without interest		36,454	-	36,454
Instruments with interest		-	-	-
<b>Total</b>		<u>36,454</u>	<u>-</u>	<u>36,454</u>

**18. COMPARATIVE FIGURES**

Certain figures for 2021 have been reclassified to conform the presentation in the current year 2022.

**19. APPROVAL OF FINANCIAL STATEMENTS**

The financial statements were approved by the Board of Directors and authorized for issuance on March 28, 2023. These financial statements require the approval of the General Assembly of Shareholders