



إتحاد المستثمرون العرب
للتطوير العقاري

UNAI

التقرير السنوي
٢٠١٠

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

UNAI

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي
والقوائم المالية الختامية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠

ت: ٥٧٣٦٤٠٧ – فاكس ٥٧٣٦٤٠٨
ص.ب ٨٥٠٩٠٦ عمان – ١١١٨٥ الاردن
البريد الإلكتروني: unaiunai2006@hotmail.com

صورة جلالة الملك

صورة ولي العهد

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

الصفحة

المحتويات

أعضاء مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

بيانات الإفصاح

تقرير مدققي الحسابات

القوائم المالية

الإيضاحات حول القوائم المالية

UNAI

مجلس الإدارة

السيد احمد عبد الكريم فياض النابلسي
رئيس مجلس الإدارة

السيد جبريل خليل يحيى ابو عيشة السادة البنك التجاري الأردني / ويمثله السيد زياد أحمد يوسف الرفاتي	نائب رئيس مجلس الإدارة عضو مجلس الإدارة
السيد علي محمد شاهر المرعي السيد يوسف احمد سعيد قيسية السيد خالد مصطفى محمد سلق	عضو مجلس الإدارة عضو مجلس الإدارة عضو مجلس الإدارة
السيد ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي الآنسة ختام احمد عبد الكريم النابلسي السيد هايل فايز محمد العدوان	عضو مجلس الإدارة عضو مجلس الإدارة عضو مجلس الإدارة

المدير العام
السيد جبريل خليل يحيى ابو عيشة

مدققو الحسابات
السادة مكتب الرجبي للمحاسبة والتدقيق

المستشار القانوني
الأستاذ هايل فايز العدوان

UNAI

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

باسمي وبالنيابة عن اعضاء مجلس الادارة، يسرني ان ارحب بكم في هذا الاجتماع، وان نعرض عليكم التقرير السنوي عن اعمال الشركة لعام ٢٠١٠ المتضمن نتائج اعمال شركتكم والقوائم المالية كما هي في ٢٠١٠/١٢/٣١ .

وكما تلاحظون فان الشركة ما زالت تحتفظ باستثماراتها في الاراضي والتي تشكل اكثر من ٩٠% من رأس مال الشركة، كما تتابع ادارة الشركة اجراءات افراز وتسويق بعض قطع الاراضي، وقد تم خلال عام ٢٠١٠ تخفيض المصاريف الادارية والعمومية بشكل ملموس ، وان خسائر الشركة تمثل مصاريف التأسيس والمصاريف الإدارية والعمومية منذ تأسيس الشركة وحتى الآن .

وختاماً، اود ان اعبر عن شكري الجزيل لجميع مساهمي الشركة على استمرار دعمهم لنا وثقتهم بنا، واشكر ادارة الشركة وكافة موظفيها على جهودهم المبذولة، واسأل الله ان يوفقنا لما فيه الخير والمصلحة للجميع .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة
احمد عبد الكريم النابلسي

UNAI

تقرير مجلس الإدارة لعام 2010

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع للهيئة العامة العادية للشركة، وان يعرض عليكم، التقرير السنوي لاعمال الشركة خلال عام 2010، والذي يظهر نشاط الشركة، والقوائم المالية وتقرير مدققي الحسابات مع الإيضاحات اللازمة لبنود هذه القوائم المالية.

وما زالت القيمة السوقية لاستثماراتنا العقارية تفوق قيمة كلفتها بحوالي (٠,١٢) مليون دينار. كما ان الخسائر المتراكمة تمثل المصاريف الادارية والعمومية ومصاريف التأسيس من بداية عمل الشركة وحتى الان ان مجلس ادارة الشركة حريص على تحقيق أفضل الانجازات، حيث يتم متابعة إجراءات إفراز بعض الأراضي مما يزيد من قيمتها ويساعد على سهولة تسويقها، ويمكن الشركة من تحقيق عائد مناسب على رأس المال ، كما تم تخفيض المصاريف الادارية والعمومية خلال عام ٢٠١٠ بنسبة تزيد عن ٤١% مقارنة بما كانت عليه عام ٢٠٠٩ .

وختاماً فان مجلس الإدارة يعرب عن شكره وتقديره لجميع مساهمي الشركة، آملين استمرار دعمكم وثقتكم، وبما يساعدنا على تحقيق النجاح لمساهمينا، ولإقتصادنا الأردني الذي يحظى برعاية دائمة ومتواصلة من جلالة وليكنا عبد الله الثاني المعظم وولي عهده المحبوب .

والله ولي التوفيق

مجلس الإدارة

بيانات الإفصاح

البند الواجب الإفصاح عنها في التقرير السنوي للشركات المساهمة العامة الخاضعة لقانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة (٢٠٠٢) تطبيقاً للمادة (٤/ب.هـ) من تعليمات الإفصاح :

١- أنشطة الشركة الرئيسية:

تمارس الشركة نشاطها من خلال مكاتب الإدارة الواقعة في مدينة عمان/ منطقة مرج الحمام ويبلغ عدد موظفي الشركة (٢) موظفين في ٢٠١٠/١٢/٣١ ، ولا يوجد حالياً أية فروع للشركة، ويتلخص نشاط الشركة الرئيسي حسب ما ورد في النظام الأساسي بالاستثمار في العقارات شراءً وبيعاً وإدارة، وتطوير العقارات لإنشاء المشاريع السكنية والزراعية والصناعية والسياحية، وتمويل إقامة المباني والمنشآت ، ويبلغ رأس مال الشركة المكتتب به ثلاثة ملايين دينار أردني ويستثمر حوالي ٩٠% منه في شراء الأراضي وتقوم الشركة حالياً بمتابعة إجراءات إفران وتنظيم لبعض من هذه الأراضي بهدف تسويقها وبيعها ، وإعادة استغلال السيولة المتوفرة من عمليات التسويق والبيع في استثمارات عقارية أخرى .

٢- الشركات التابعة :

ليس هنالك أية شركات تابعة أو حليفة للشركة.

٣- نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا في الشركة:

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

للشركة مجلس إدارة مكون من تسعة أعضاء وقد تم انتخابهم لعضوية المجلس بتاريخ ٢٠٠٩/٠٤/٢٢ . وفيما يلي نبذة تعريفية عن كل منهم :

١ - السيد أحمد عبدالكريم فياض النابلسي:

من مواليد ١٩٤٩/١١/١٩ ، ويحمل شهادة الدراسة الثانوية لعام ١٩٦٧ وهو رجل أعمال ومستثمر في القطاع العقاري ويمارس نشاطه في مجال الأعمال الحرة .

٢ - السيد جبريل خليل يحيى ابو عيشة:-

من مواليد ١٩٤٧/١/١، ويحمل درجة بكالوريوس تجارة عام ١٩٧١، وهو نائب رئيس مجلس إدارة البنك الأهلي الفلسطيني (تحت التأسيس)، وشريك مؤسس لمدينة (ماك ماجيك) الترفيهية/عمان، ومدير عام مصانع العزيرية للرخام/السعودية، كما انه مدير عام مجموعة يا هلا للاستثمارات المالية العقارية.

٣- السيد زياد أحمد يوسف الرفاتي (ممثل البنك التجاري الأردني):

من مواليد ١٩٦٥/١٠/٢٩ ويحمل درجة بكالوريوس محاسبة من الجامعة الأردنية عام ١٩٨٨، كما حصل على شهادة (CPA) من الولايات المتحدة عام ١٩٩٨ وعمل في الدائرة المالية ودائرة التدقيق لدى بنك الإنماء الصناعي لمدة (١٣) عاماً حتى بداية عام ٢٠٠٣، وبعد ذلك مدير تدقيق داخلي ثم مديراً تنفيذياً للدائرة المالية ثم مساعداً للمدير العام لدى البنك التجاري الأردني ولغاية تاريخه، كما يرأس لجنة التدقيق للشركة .

٤- السيد علي محمد شاهر المرعي :

من مواليد ١٩٦٩/١٢/١٨، وحاصل على شهادة الدراسة الثانوية الاردنية عام ١٩٧٨، وهو رجل أعمال ومستثمر في القطاع العقاري .

٥- السيد يوسف احمد سعيد قيسية:-

من مواليد ١٩٤٨/١٠/١٨، حاصل على ماجستير ادارة من جامعة فولغاغراد الحكومية/ روسيا، رجل أعمال رئيس مجلس ادارة مؤسسة الصفاء التجارية (شركة تضامن)، ورئيس مجلس ادارة مركز الاعمال للتجارة الدولية (بورصة السيارات) في المنطقة الحرة / الزرقاء (شركة مساهمة خصوصية)، ولديه خبره واسعة في مجال الأعلام.

٦- خالد مصطفى محمد سليق :

من مواليد ١٩٣٤/١/١ حيفا، حاصل على بكالوريوس حقوق من جامعة دمشق عام ١٩٦٠، عمل في وزارة المالية الكويتية – ادارة املاك الدولة لمدة ٢٥ سنة ويعمل حالياً في المجال التجاري .

٧- ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي :

من مواليد ١٩٧٤/٢/٢٦ حاصل على شهادة الماجستير موهبة وابداع من جامعة البلقاء التطبيقية عام ٢٠٠٦، مؤسس فريق التحديات الاردني عام ١٩٩٥م والذي يعمل في مجال تنمية الموارد البشرية وتدريب الشباب والفئات العمرية المختلفة على مهارات الحياة ، مؤسس لعدة جمعيات شبابية وتطوعية وتنمية المجتمعات .

٨- ختام احمد عبد الكريم النابلسي :

من مواليد ١٩٨٧/٢/٣، وحاصلة على شهادة البكالوريوس تكنولوجيا المعلومات (IT) من الجامعة الأردنية عام ٢٠١٠ .

٩- هاييل فايز محمد العدوان :

من مواليد ١٩٥٣/٢/٢٠ حاصل على ليسانس حقوق من جامعة محمد الخامس المملكة المغربية عام ١٩٧٧، ثم لمدة عام دراسات عليا وعمل كباحث في وزارة الثقافة الأردنية من ٧٩-٨١ ، ويعمل في مجال المحاماة والاستشارات القانونية لغاية هذا الوقت

وجميع أعضاء مجلس الإدارة ليس لهم عضوية في مجالس إدارات شركات مساهمة عامة أخرى.

ب- الإدارة العليا

- السيد جبريل خليل يحيى ابو عيشة:-

من مواليد ١٩٤٧/١/١، ويحمل درجة بكالوريوس تجارة عام ١٩٧١،

وهو نائب رئيس مجلس إدارة البنك الأهلي الفلسطيني (تحت التأسيس)، وشريك مؤسس لمدينة (ماك ماجيك) الترفيهية/عمان، ومدير عام مصانع العزيرية للرخام/السعودية، كما انه مدير عام مجموعة يا هلا للاستثمارات المالية العقارية.

- السيد عدنان ابراهيم محمد الصبان / المدير المالي والاداري :
تم تعيينه مديراً مالياً وادارياً بتاريخ ٢٠٠٨/١/٢، وهو من مواليد
١٩٤٧/١٠/١، حاصل على بكالوريوس احصاء تطبيقي من جامعة بغداد/ كلية
الاقتصاد والعلوم السياسية عام ١٩٦٩، وقد عمل لمدة خمسة عشر عاماً لدى بنك
الاردن ، ثم شغل منصب مساعد المدير العام للشؤون المالية لدى البنك العقاري
المصري العربي/ الاردن حتى عام ٢٠٠٤.

٤- كبار مالكي الأسهم الذين يملكون ٥% فأكثر من أسهم الشركة كما
في ٢٠١٠/١٢/٣١ و ٢٠٠٩/١٢/٣١ :

٢٠٠٩		٢٠١٠		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	الاسم
٣٢,٣٣%	٩٦٩,٨٣٥	٣٣,٣٣%	١,٠٠٠,٠٠٠	احمد عبد الكريم فياض النابلسي
١١,٦٧%	٣٥٠,٠٠٠	١١,٦٧%	٣٥٠,٠٠٠	د. محمد ابراهيم محمد ابو الشيخ
٨,٣٣%	٢٥٠,٠٠٠	٨,٣٣%	٢٥٠,٠٠٠	يوسف أحمد علي الشامسي
٠,٨٣%	٢٤,٩٤٣	٥,٦٧%	١٧٠,٠٠٠	عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي
١,٣٩%	٤١,٨١٩	٥,٤٠%	١٦٢,٠٠٠	فياض أحمد عبد الكريم النابلسي

٥- الوضع التنافسي للشركة :

حصة الشركة في السوق العقاري محدودة ، نظراً لحجم رأس المال، كما ان
نشاطها يقتصر على السوق المحلي، وليس لها اية نشاطات خارجية، ويتركز
النشاط الرئيسي للشركة على الاستثمار في القطاع العقاري، وهناك العديد من
الشركات العاملة ضمن هذا القطاع، ومن الممكن لهذا القطاع ان يستوعب المزيد
من الاستثمارات وبالتالي فان مجال المنافسة بين المستثمرين في هذا القطاع يعتبر
اجابياً وواعداً .

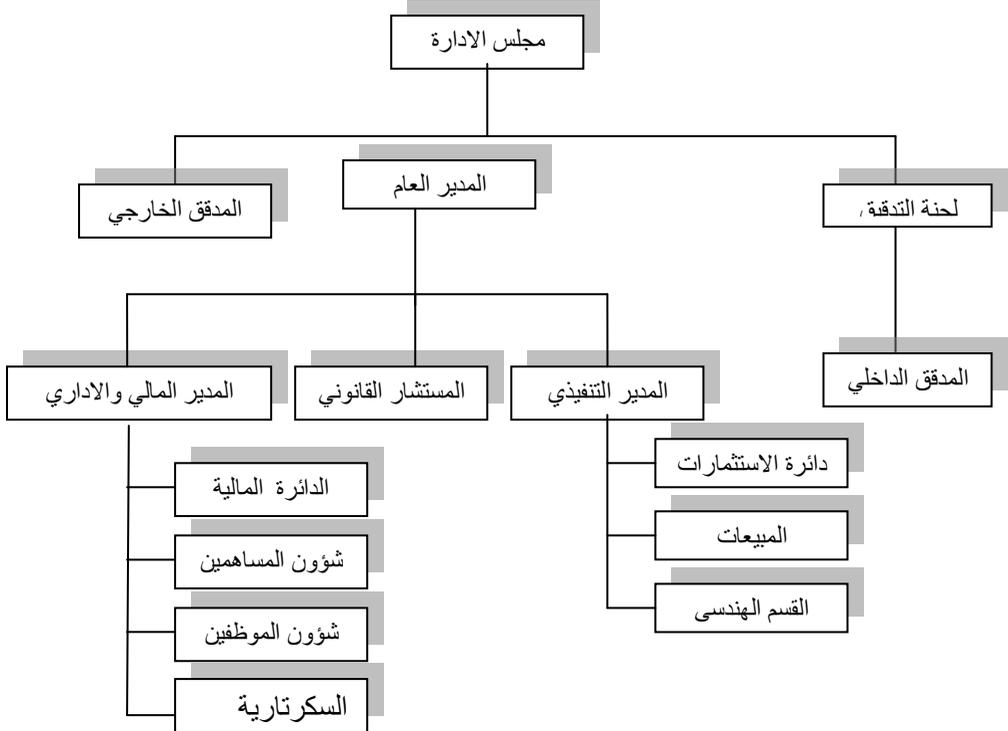
٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلیا وخارجیا يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

٧- لا يوجد أية حماية حكومية أو امتیازات خاصة تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها ، كما لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتیاز حصلت الشركة علیها .

٨- لا يوجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها ، لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية ، كما لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

٩- الهيكل التنظيمي للشركة :

أ- يبين الرسم التالي الهيكل التنظيمي المستقبلي للشركة ، وسيتم ملء الشواغر حسب ما تدعو اليه الحاجة ، وعلى ضوء تطور أعمال الشركة ونشاطها:



ب- بلغ عدد العاملين في الشركة (٢) موظفين في ٢٠١٠/١٢/٣١ وحسب الآتي :

المجموع	إناث	ذكور	
٢	-	٢	أرمنيون
-	-	-	غير أرمنيون
٢	-	٢	المجموع

وتوزيعهم حسب المؤهل العلمي كما يلي :

العدد	المؤهل
٢	بكالوريوس
٢	المجموع

ج- لم تقم الشركة بإجراء أية برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

١٠- لا يوجد مخاطر من الممكن أن تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها .

١١- الانجازات التي حققتها الشركة خلال العام ٢٠١٠ :
تم خلال العام ٢٠١٠ متابعة إجراءات افراز بعض قطع الأراضي التي تملكها الشركة داخل حدود امانة عمان الكبرى، ومازالت معاملات افراز هذه القطع قيد المتابعة لدى الجهات المعنية .

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

١٣- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى منذ تأسيس الشركة وحتى ٢٠١٠/١٢/٣١ :

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر)(دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر اغلاق سهم الشركة (١٢/٣١ دينار)
٢٠٠٦	(٧٩,٥٥٨)	-	٢,٩٢٠,٤٤٢	١,٨٨
٢٠٠٧	(٧٩,٧٢١)	-	٢,٨٤٠,٧٢١	٢,١٩
٢٠٠٨	(٨١,٢٩٣)	-	٢,٧٤٤,٣١٠	٠,٦٩
٢٠٠٩	(٦٣,٠٩٢)	-	٢,٦٨٩,٤٨٢	٠,٨٠
٢٠١٠	(٣٧,١٩٤)	-	٢,٦٥٩,١٤٢	٠,٧٩

١٤- تحليل المركز المالي للشركة :

يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي ٢٠١٠ و ٢٠٠٩ :

الرقم	النسبة المالية	٢٠١٠	٢٠٠٩
١	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	%٩٨,٧٥	%٩٩,٠٥
٢	نسبة الأسهم الحرة	%٣٠,٣٩	%٢٩,٢٥
٣	الاستثمارات الرأسمالية/إجمالي الموجودات	%٩٩,٣٩	%٩٨,٥٧
٤	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	٠,٨٩	٠,٨٩
٥	معدل دوران السهم (الشهري)	% ١,٧٤	%٣,١٠
٦	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	% ١,٣٩	%٢,٤٤
٧	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	%١١,٢٠	%١١,١

١٥- الخطة المستقبلية للشركة :

ترتكز الخطة المستقبلية للشركة على توفير السيولة اللازمة لاقامة المشاريع الاستثمارية، ويعتمد ذلك على الجهود المبذولة لتدوير استثمارات الشركة في الاراضي والعقارات بتسويقها وبيعها، او عن طريق زيادة رأس مال الشركة بالبحث عن شريك استراتيجي او طرح اسهم لزيادة رأس المال سواء بالاكتتاب الخاص او العام او كليهما .

١٦- أتعاب مدققي الحسابات :

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام ٢٠١٠ مبلغ (١٥٠٠) ديناراً وتقتصر العلاقة مع مدققي الحسابات بأعمال التدقيق الاعتيادية اللازمة .

١٧- الأوراق المالية المملوكة من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأقاربهم:

بلغ عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا التنفيذية وأقاربهم كما في ٢٠١٠/١٢/٣١، ٢٠٠٩/١٢/٣١ حسب الآتي:

الاسم	المنصب	الجنسية	٢٠١٠	٢٠٠٩
احمد عبد الكريم فياض النابلسي	رئيس مجلس الادارة	أردني	١,٠٠٠,٠٠٠	٩٦٩,٨٣٥
جبريل خليل يحيى ابو عيشة	نائب رئيس مجلس الادارة	أردني	٦٢,١٥٤	٧٧,٨٠١
البنك التجاري الاردني	عضو مجلس الادارة	أردني	١٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
يوسف احمد سعيد قيسية	عضو مجلس الادارة	أردني	١٢,٤٢٧	٢٧,٨٨٢
خالد مصطفى محمد سليق	عضو مجلس الادارة	أردني	٥١,٢٥٢	٤١,٨٠٠
علي محمد شاهر المرعي	عضو مجلس الادارة	أردني	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
ختام احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الادارة	أردنية	٥٠,٠٠٠	٢٠,٥٨٤
ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي	عضو مجلس الادارة	أردني	٢٧,٦٤٤	٢١,٩٤٤
هايل فايز محمد العدوان	عضو مجلس الادارة	أردني	١٠,٢٠٠	١٠,٢٠٠
عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي	ابن رئيس مجلس الادارة	أردني	١٧٠,٠٠٠	٢٤,٩٤٣
فوز احمد عبد الكريم النابلسي	ابن رئيس مجلس الادارة	أردنية	٦٠,٠٥١	٢٣,٥٩١
عمر جبريل خليل أبو عيشة	ابن نائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	٢٤,٣٠٠	٠٠٠
زينة يوسف احمد قيسية	ابنة عضو مجلس الادارة	أردنية	١٨٠	١٨٠
احمد يوسف احمد قيسية	ابن عضو مجلس الادارة	أردني	١٤٥	١٤٥

ولا يوجد لأي من اقارب أعضاء مجلس الإدارة او اقارب الادارة العليا اية اسهم في رأس مال الشركة خلاف ما ذكر، كما لا يوجد أسهم مملوكة لشركات مسيطر عليها من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة .

١٨- المزايا والمكافآت المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة خلال عام ٢٠١٠ (دينار) :

لم يتم صرف أية مبالغ مالية سواء كرواتب أو مكافآت أو بدلات أو غيره لأعضاء مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٠ ، أما بخصوص الإدارة العليا فكانت كما يلي :

الإسم	الرواتب السنوية	المكافآت السنوية	بدل التنقلات السنوي	نفقات السفر السنوية	المجموع
عدنان ابراهيم محمد الصبان	٦,٠٠٠	-	-	-	٦,٠٠٠
المجموع	٦,٠٠٠	-	-	-	٦,٠٠٠

١٩- لا يوجد أية تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٠ .

٢٠- 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 خلال عام ٢٠١٠ .

٢١- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام ٢٠١٠ .
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠١٠ .

٢٢- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (٤) أربعة اجتماعات خلال عام ٢٠١٠ .

٢٣- تطبيق القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات المساهمة العامة :
تقوم الشركة بتطبيق كافة بنود القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات المساهمة العامة فيما عدا بند (يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت) حيث لم يتم تشكيل هذه اللجنة وذلك بسبب محدودية عدد موظفي الشركة .

٢٤- أ - يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية .
ب- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

عضو	عضو	نائب رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس الإدارة
علي محمد المرعي	زياد احمد الرفاتي	جبريل خليل ابو عيشة	احمد عبد الكريم النابلسي

عضو	عضو	عضو	عضو	عضو
يوسف احمد قيسية	خالد مصطفى سليق	هايل فايز العدوان	ثابت حسان النابلسي	ختام احمد النابلسي

ج- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي .

المدير المالي	المدير العام	رئيس مجلس الإدارة
عدنان ابراهيم الصبان	جبريل خليل ابو عيشة	احمد عبد الكريم النابلسي

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول ٢٠١٠

تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري (شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وكل من قائمة الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية استناداً إلى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في القوائم المالية ، تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء

الجوهريّة في القوائم الماليّة سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخليّة للشركة والمتعلّقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم الماليّة ، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخليّة في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للقوائم الماليّة .

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

في رأينا إن القوائم الماليّة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهريّة ، الوضع المالي لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ و أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير الماليّة

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم الماليّة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفكّة معها ونوصي الهيئة العامة للمساهمين بالمصادقة عليها

مكتب الرجبي للمحاسبة والتدقيق
محمد ياسر الرجبي

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
١٥ /كانون الثاني/٢٠١١

إجازة رقم (١٩٤)

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

البيانات	٢٠١٠	٢٠٠٩
الموجودات	دينار	دينار
<u>الموجودات المتداولة</u>		
نقد وما في حكمه	٧,٨٩٩	٣,٩٧١
موجودات مالية متوفرة للبيع	٠٠٠	٢٤,٠٦٨
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٢٤٠	٣٤٨
مجموع الموجودات المتداولة	٨,١٣٩	٢٨,٣٨٧
<u>موجودات غير متداولة</u>		
استثمارات في أراضي	٣ ٢,٦٧٦,٣٢٠	٢,٦٧٦,٣٢٠
ممتلكات ومعدات	٤ ٨,٢٩٥	١٠,٥٦٨
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٦٨٤,٦١٥	٢,٦٨٦,٨٨٨
مجموع الموجودات	٢,٦٩٢,٧٥٤	٢,٧١٥,٢٧٥
<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>		
<u>مطلوبات متداولة</u>		
بنوك دائنة	٢٥,١٥٦	٠٠٠
دائنون	٦٠٠	١٦,٣٥٠
حسابات دائنة أخرى	٧,٨٥٦	٩,٤٤٣
مجموع المطلوبات المتداولة	٣٣,٦١٢	٢٥,٧٩٣
<u>حقوق المساهمين</u>		
رأس المال	١ ٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
التغير المتراكم في القيمة العادلة	٠٠٠	(٦,٨٥٤)
خسائر متراكمة	(٣٤٠,٨٥٨)	(٣٠٣,٦٦٤)
مجموع حقوق المساهمين	٢,٦٥٩,١٤٢	٢,٦٨٩,٤٨٢
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٢,٦٩٢,٧٥٤	٢,٧١٥,٢٧٥

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
 شركة مساهمة عامة محدودة
 قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠

	٢٠١٠	٢٠٠٩
إيضاح		
الإيرادات:		
إيرادات فوائد بنكية	٠٠٠	٥٦
إيرادات أخرى	٢٠٨	٢,٩٧١
إجمالي الإيرادات	٢٠٨	٣,٠٢٧
المصاريف:		
فوائد مدفوعة/بنوك	(٣٧٠)	٠٠٠
مصاريف إدارية وعمومية	٥ (٢٧,٣٣٩)	(٦٢,٦٧١)
خسائر بيع استثمارات مالية	(٩,٦٩٣)	(٣,٤٤٨)
صافي خسارة السنة	(٣٧,١٩٤)	(٦٣,٠٩٢)

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠

البيان	٢٠١٠	٢٠٠٩
صافي خسارة السنة	(٣٧,١٩٤)	(٦٣,٠٩٢)
ربح /خسارة الدخل الشامل	٦,٨٥٤	٨,٢٦٤
ربح/خسارة الدخل الشامل	(٣٠,٣٤٠)	(٥٤,٨٢٨)

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	البيان
٢,٧٤٤,٣١٠	(٢٤٠,٥٧٢)	(١٥,١١٨)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
(٦٣,٠٩٢)	(٦٣,٠٩٢)	٠٠٠	٠٠٠	صافي خسارة السنة/٢٠٠٩
٨,٢٦٤	٠٠٠	٨,٢٦٤	٠٠٠	التغير في القيمة العادلة/٢٠٠٩
٢,٦٨٩,٤٨٢	(٣٠٣,٦٦٤)	(٦,٨٥٤)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١/كانون الأول ٢٠٠٩
(٣٧,١٩٤)	(٣٧,١٩٤)	٠٠٠	٠٠٠	صافي خسارة السنة/٢٠١٠
٦,٨٥٤	٠٠٠	٦,٨٥٤	٠٠٠	التغير في القيمة العادلة/٢٠١٠
٢,٦٥٩,١٤٢	(٣٤٠,٨٥٨)	٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١/كانون الأول ٢٠١٠

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

البيان	٢٠١٠	٢٠٠٩
الأنشطة التشغيلية		
صافي خسارة السنة	(٣٧,١٩٤)	(٦٣,٠٩٢)
تعديلات على صافي خسارة السنة :		
استهلاكات	٢,٣٧٣	٥,٠٣٠
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	١٠٨	٣,٨٧٨
حسابات دائنة أخرى	(١,٥٨٧)	٣٤٧
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣٦,٣٠٠)	(٥٣,٨٣٧)
الأنشطة الاستثمارية		
قرض البنك التجاري الأردني	٢٥,١٥٦	٠٠٠
شراء/بيع أسهم استثمارات متوفرة للبيع	٣٠,٩٢٢	١٥,٦٦٦
بيع ممتلكات ومعدات	(١٠٠)	٦,١٩٥
ذمم دائنة	(١٥,٧٥٠)	١٦,٣٥٠
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	٤٠,٢٢٨	٣٨,٢١١
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٣,٩٢٨	(١٥,٦٢٦)
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٣,٩٧١	١٩,٥٩٧
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٧,٨٩٩	٣,٩٧١

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية
شركة إتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠

١ - التكوين والنشاط

إن شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة (الشركة) مسجلة بتاريخ ١٠ نيسان ٢٠٠٦ لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٣٩٨) . وإن رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع يبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم ، بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد .

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في امتلاك وشراء واستثمار العقارات والأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها ، وإقامة وإنشاء مشاريع الإسكان و الإعمار .

٢ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية طبقاً للسياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية ، وفيما يلي ملخص لهذه السياسات :

النقد وما في حكمه

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

الاستثمارات في الأوراق المالية

تصنف الاستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الاستثمارات . وتقيم الأوراق المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة وتظهر المكاسب والخسائر غير المحققة ضمن حقوق المساهمين ، وعندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة فيجري تقييم الأوراق المالية بالكلفة .

يتم تخفيض القيمة الجارية لكافة الاستثمارات المتوفرة للبيع بالانخفاض غير المؤقت في قيمتها في حال انخفاض القيمة السوقية لها بنسبة ٢٠% فأكثر من التكلفة عند الشراء واستمر هذا الانخفاض لمدة تسعة أشهر فأكثر .

الاستثمارات في الأراضي والعقارات

تظهر الاستثمارات في الأراضي والعقارات بالتكلفة .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

الممتلكات والمعدات

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

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل

معدل الاستهلاك السنوي

سيارات	%١٥
أجهزة وبرامج حاسوب	%٢٥
آثاث ومفروشات وديكورات	%١٠
أجهزة ومعدات كهربائية	%١٠
عدد وأدوات	%٢٥
لوحات مخططات أراضي	%٢٥

جوهرى لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر . ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي .

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

٣- الاستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة ٢,٦٧٦,٣٢٠ دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ ١,٠٩٩,٤٠٠ دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ ١,٥٧٦,٩٢٠ دينار أردني.

بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي ، وفقاً لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغاً وقدره (٢,٧٩٦,٦٨٤) دينار أردني كما في ٢٠١٠/١٢/٣١ و عليه فإن فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغاً وقدره (١٢٠,٣٦٤) دينار أردني كما في ٢٠١٠/١٢/٣١ .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

٤- الممتلكات والمعدات

	١ كانون الثاني	الإضافات	الإستبعادات	٢٠١٠/١٢/٣١
الكلفة :				
أجهزة وبرامج حاسوب	٧,٤٣٥	١٠٠	٠٠٠	٧,٥٣٥
أثاث ومفروشات وديكورات	١٠,٤٥٦	٠٠٠	٠٠٠	١٠,٤٥٦
أجهزة ومعدات كهربائية	٣,٢٢٥	٠٠٠	٠٠٠	٣,٢٢٥
عدد وأدوات	١,١٩٤	٠٠٠	٠٠٠	١,١٩٤
لوحات مخططات أراضي	١٥٠	٠٠٠	٠٠٠	١٥٠
مجموع الكلفة	٢٢,٤٦٠	١٠٠	٠٠٠	٢٢,٥٦٠
الإستهلاكات:				
أجهزة وبرامج حاسوب	٦,٣٨٩	٩٤٦	٠٠٠	٧,٣٣٥
أثاث ومفروشات وديكورات	٣,٧٦٧	٩٥٩	٠٠٠	٤,٧٢٦
أجهزة ومعدات كهربائية	١,١٤٦	٢٩٤	٠٠٠	١,٤٤٠
عدد وأدوات	٤٧٢	١٤٣	٠٠٠	٦١٥
لوحات مخططات أراضي	١١٨	٣١	٠٠٠	١٤٩
مجموع الاستهلاكات	١١,٨٩٢	٢,٣٧٣	٠٠٠	١٤,٢٦٥
القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني/ ٢٠١٠	١٠,٥٦٨			
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠				٨,٢٩٥

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠

٥ - المصاريف الإدارية والعمومية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة

البيان	٢٠١٠	٢٠٠٩
رواتب و أجور وملحقاتها	٧,٥٧٠	١٤,٧٧٠
بدل نفقات أعضاء مجلس الإدارة	٠٠٠	٥,٠٠٠
إيجار	٥,٠٠٠	١٢,٥٠٠
استهلاكات	٢,٣٧٣	٥,٠٣٠
أتعاب مهنية واستشارات	٢,١٧٠	٥,٢٠٠
مصاريف سيارات	٠٠٠	٥٧٠
قرطاسيه ومطبوعات	٤٦٩	٥٥٢
برق بريد هاتف	٦٠٩	٧٤٢
مياه وكهرباء	٦٨٤	٧٥٣
دعاية وإعلان	٣٦٠	٧٩٣
الضيافة	٩٢	١٣٨
ضريبة الدخل	٠٠٠	٠٠٠
رسوم واشتراكات	٥,٤٣٦	٩,٥٦٧
مصاريف مواصلات	٠٠٠	١٠٨
الصيانة	٢,٠٤٠	٢,٠٤٢
مصاريف متفرقة	٥٣٦	١,٥١١
مكافأة نهاية الخدمة	٠٠٠	٣,٣٩٥
المجموع	٢٧,٣٣٩	٦٢,٦٧١

الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠

٦ - القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة تقارب قيمتها الدفترية وذلك لاستحقاقها خلال سنة من تاريخ القوائم المالية .

٧ - إدارة المخاطر

تشمل المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها الشركة على مخاطر الائتمان، والتي يتم إدارتها من قبل الشركة من خلال احتفاظها بالأرصدة النقدية لدى مؤسسات مصرفية ذات ملاءة جيدة .

٨ - المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ
٢٠١١/٢/٢٦