



إتحاد المستثمرون العرب
للتطوير العقاري

UNAI

التقرير السنوي
٢٠١١

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

UNAI

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي
والقوائم المالية الختامية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١١

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

صورة جلالة الملك

صورة ولي العهد

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
٨	أعضاء مجلس الإدارة
٩	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٠	تقرير مجلس الإدارة
١٩-١١	بيانات الإفصاح
٢٢-٢١	تقرير مدققي الحسابات
٢٧-٢٣	القوائم المالية
٣٣-٢٨	الإيضاحات حول القوائم المالية

UNAI

مجلس الإدارة

السيد جبريل خليل يحيى أبو عيشة
رئيس مجلس الإدارة

السيد علي محمد شاهر المرعي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد يوسف احمد سعيد قيسية	عضو مجلس الإدارة
السيد خالد مصطفى محمد سليق	عضو مجلس الإدارة
السيد هايل فايز محمد العدوان	عضو مجلس الإدارة

المدير العام
السيد علي محمد شاهر المرعي

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 ٢٠١١ المتضمن نتائج اعمال شركتكم والقوائم المالية كما هي في ٢٠١١/١٢/٣١ .

وكما تلاحظون فان الشركة ما زالت تحتفظ باستثماراتها في الاراضي ، وقد تم تسويق بعض قطع الأراضي التي تملكها الشركة كما يتم متابعة إجراءات افران بعض قطع الاراضي، وقد تم خلال عام ٢٠١١ ترشيد حجم المصاريف الإدارية والعمومية، 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 الادارة
جبريل خليل يحيى أبو عيشة

UNAI

تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠١١

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع للهيئة العامة العادية للشركة، وان يعرض عليكم التقرير السنوي لعمال الشركة خلال عام ٢٠١١، والذي يظهر نشاط الشركة، والقوائم المالية وتقرير مدقي الحسابات مع الإيضاحات اللازمة لبنود هذه القوائم المالية.

وما زالت القيمة السوقية لاستثماراتنا العقارية تفوق قيمة كلفتها بحوالي (٠,١٠) 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 متابعة ترشيد المصاريف الادارية والعمومية خلال عام ٢٠١١ لتظل في أقل الحدود الممكنة وبما يضمن أفضل أداء لنشاط للشركة .

وختاماً فان مجلس الإدارة يعرب عن شكره وتقديره لجميع مساهمي الشركة، آمليين استمرار دعمكم وثقتكم، وبما يساعدنا على تحقيق النجاح لمساهمينا، ولاقتصادنا الأردني الذي يحظى برعاية دائمة ومتواصلة من جلالة مليكنا 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 (٣) موظفين في ٣١/١٢/٢٠١١ ، 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 ٨٧% من رأس المال الأراضى وتقوم الشركة بمتابعة إجراءات إفران وتنظيم لبعض من هذه الأراضى 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 خمسة أعضاء وقد تم انتخابهم لعضوية المجلس بتاريخ ٢٢/٠٤/٢٠٠٩ وفيما يلي نبذة تعريفية عن كل منهم :

١- السيد جبريل خليل يحيى ابو عيشة (رئيس مجلس الإدارة):-

من مواليد ١/١/١٩٤٧، 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.

٢- السيد علي محمد شاهر المرعي (نائب رئيس مجلس الإدارة) :
من مواليد ١٩٦٩/١٢/١٨ ، وحاصل على شهادة الدراسة الثانوية الاردنية
عام ١٩٧٨ ، وهو رجل أعمال ومستثمر في القطاع العقاري .

٣- 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 الاعلام.

٤- خالد مصطفى محمد سليق :
من مواليد ١٩٣٤/١/١١ حيفا، حاصل على بكالوريوس حقوق من جامعة
دمشق عام ١٩٦٠ ، عمل في وزارة المالية الكويتية – ادارة املاك الدولة لمدة ٢٥
سنة ويعمل حاليا في المجال التجاري .

٥- 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 علي محمد شاهر المرعي / المدير العام :-
من مواليد ١٩٦٩/١٢/١٨ ، وحاصل على شهادة الدراسة الثانوية الاردنية
عام ١٩٧٨ ، وهو رجل أعمال ومستثمر في القطاع العقاري .

- 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 ٢٠١١/١٢/٣١ و ٢٠١٠/١٢/٣١ :

٢٠١٠		٢٠١١		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	الاسم
٥,٦٧%	١٧٠,٠٠٠	١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي
٥,٤٠%	١٦٢,٠٠٠	١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	فياض أحمد عبد الكريم النابلسي
٢,٠٠%	٦٠,٠٥١	١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	فوز أحمد عبدالكريم 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

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 ايجابيا وواعداً .

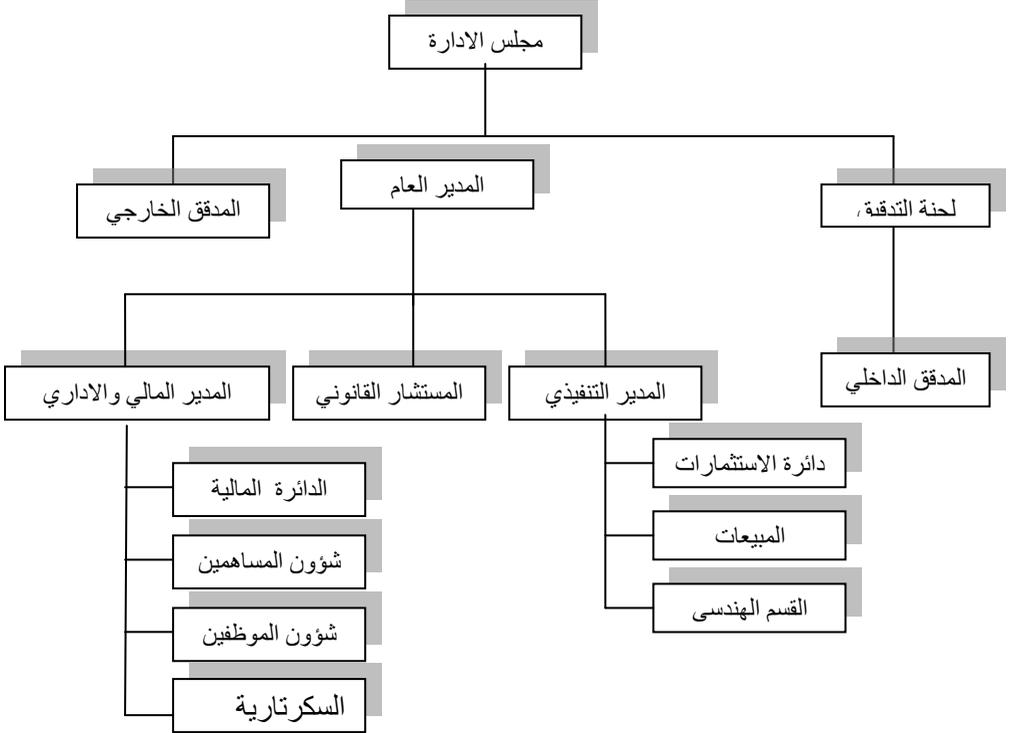
٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلیا وخارجیا يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

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 (٣) موظفين في ٢٠١١/١٢/٣١ وحسب الآتي :

	ذكور	إناث	المجموع
أرمنيون	٢	١	٣
غير أرمنيين	-	-	-
المجموع	٢	١	٣

وتوزيعهم حسب المؤهل العلمي كما يلي :

المؤهل	العدد
بكالوريوس	٢
ثانوية عامة	١
المجموع	٣

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 ٢٠١١ :
تم خلال العام ٢٠١١ تسويق بعض قطع الأراضي كما تم 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 ٢٠١١/١٢/٣١ :

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر) (دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر اغلاق سهم الشركة (١٢/٣١) (دينار)
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
٢٠١١	(٣٦,٥٤٢)	-	٢,٦٢٢,٦٠٠	٠,٥٦

١٤- تحليل المركز المالي للشركة :

يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي ٢٠١١ و ٢٠١٠ :

الرقم	النسبة المالية	٢٠١١	٢٠١٠
١	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	%٩٩,٧١	%٩٨,٧٥
٢	نسبة الأسهم الحرة	%٢٣,٧٩	%٣٠,٣٩
٣	الاستثمارات الرأسمالية/إجمالي الموجودات	%٩٩,٦٩	%٩٩,٣٩
٤	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	٠,٦٤	٠,٨٩
٥	معدل دوران السهم (الشهري)	%٠,٧١	%١,٧٤
٦	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	%١,٥٠	%١,٣٩
٧	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	%١١,٦٤	%١١,٢٠

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- اتعاب مدققي الحسابات :

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام ٢٠١١ 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 ٢٠١١/١٢/٣١، ٢٠١٠/١٢/٣١ حسب الآتي:

الاسم	المنصب	الجنسية	٢٠١١	٢٠١٠
جبريل خليل يحيى ابو عيشة	رئيس مجلس الادارة	أردني	٨٤,٥١٤	٦٢,١٥٤
علي محمد شاهر المرعي	نائب رئيس مجلس الادارة	أردني	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
يوسف احمد سعيد قيسية	عضو مجلس الادارة	أردني	١٢,٠٠٠	١٢,٤٢٧
خالد مصطفى محمد سليق	عضو مجلس الادارة	أردني	٦٧,٤٩١	٥١,٢٥٢
هايل فايز محمد العدوان	عضو مجلس الادارة	أردني	١٠,٠٠٠	١٠,٢٠٠
عمر جبريل خليل أبو عيشة	ابن رئيس مجلس الإدارة	أردني	—	٢٤,٣٠٠
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 ٢٠١١ (دينار) :

لم يتم صرف أية مبالغ مالية سواء كرواتب أو مكافآت أو بدلات او غيره لأعضاء مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١١ ، 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 ٢٠١١ .

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 ٢٠١١ .

٢١- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام ٢٠١١ .
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠١١ .

٢٢- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (٧) سبعة اجتماعات خلال عام ٢٠١١ .

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
يوسف أحمد قيسية

نائب رئيس مجلس الإدارة
علي محمد المرعي

رئيس مجلس الإدارة
جبريل خليل أبو عيشة

عضو
هايل فايز العدوان

عضو
خالد مصطفى سليق

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

رئيس مجلس الإدارة
جبريل خليل أبو عيشة

المدير العام
علي محمد المرعي

المدير المالي
عدنان ابراهيم الصبان

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول ٢٠١١

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 ٢٠١١ 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 الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية ، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية .

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

الرأي

في رأينا إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ و أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

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

مكتب الرجبي للمحاسبة والتدقيق
محمد ياسر الرجبي

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
١٥ /كانون الثاني/٢٠١٢

إجازة رقم (١٩٤)

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

البيانات	٢٠١١	٢٠١٠
الموجودات	إيضاح	دينار
الموجودات المتداولة		
نقد وما في حكمه	٧٧٢	٧,٨٩٩
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٧٤٦	٢٤٠
مجموع الموجودات المتداولة	١٥١٨	٨,١٣٩
موجودات غير متداولة		
استثمارات في أراضي	٣ ٢,٦٢١,٨٢٨	٢,٦٧٦,٣٢٠
ممتلكات ومعدات	٤ ٦,٦٦٤	٨,٢٩٥
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٦٢٨,٤٩٢	٢,٦٨٤,٦١٥
مجموع الموجودات	٢,٦٣٠,٠١٠	٢,٦٩٢,٧٥٤
المطلوبات وحقوق الملكية		
مطلوبات متداولة		
بنوك دائنة	٠٠٠	٢٥,١٥٦
دائنون	٠٠٠	٦٠٠
حسابات دائنة أخرى	٧,٤١٠	٧,٨٥٦
مجموع المطلوبات المتداولة	٧,٤١٠	٣٣,٦١٢
حقوق المساهمين		
رأس المال	١ ٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
خسائر متراكمة	(٣٧٧,٤٠٠)	(٣٤٠,٨٥٨)
مجموع حقوق المساهمين	٢,٦٢٢,٦٠٠	٢,٦٥٩,١٤٢
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٢,٦٣٠,٠١٠	٢,٦٩٢,٧٥٤

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 ٢٠١١

	٢٠١١	٢٠١٠
	إيضاح	
<u>الإيرادات:</u>		
إيرادات أخرى	٢,٩٢٠	٢٠٨
إجمالي الإيرادات	٢,٩٢٠	٢٠٨
<u>المصاريف:</u>		
فوائد مدفوعة/بنوك	(٧٠٧)	(٣٧٠)
مصاريف إدارية وعمومية	٥ (٣٥,٠٥٧)	(٢٧,٣٣٩)
خسائر بيع استثمارات مالية	٠٠٠	(٩,٦٩٣)
خسائر بيع أراضي	(٣,٦٩٨)	٠٠٠
مجموع المصاريف	(٣٩,٤٦٢)	(٣٧,٤٠٢)
صافي خسارة السنة	(٣٦,٥٤٢)	(٣٧,١٩٤)

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 ٢٠١١

البيان	٢٠١١	٢٠١٠
صافي خسارة السنة	(٣٦,٥٤٢)	(٣٧,١٩٤)
ربح /خسارة الدخل الشامل	٠٠٠	٦,٨٥٤
ربح/خسارة الدخل الشامل	(٣٦,٥٤٢)	(٣٠,٣٤٠)

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 ٢٠١١

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	البيان
٢,٦٨٩,٤٢٨	(٣٠٣,٦٦٤)	(٦,٨٥٤)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٠
(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
(٣٦,٥٤٢)	(٣٦,٥٤٢)	٠٠٠	٠٠٠	صافي خسارة السنة/٢٠١١
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	التغير في القيمة العادلة/٢٠١١
٢,٦٢٢,٦٠٠	(٣٧٧,٤٠٠)	٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١/كانون الأول ٢٠١١

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 ٢٠١١

البيان	٢٠١١	٢٠١٠
الأنشطة التشغيلية		
صافي خسارة السنة	(٣٦,٥٤٢)	(٣٧,١٩٤)
تعديلات على صافي خسارة السنة :		
استهلاكات	١,٦٣١	٢,٣٧٣
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٥٠٦)	١٠٨
حسابات دائنة أخرى	(٤٤٦)	(١,٥٨٧)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣٥,٨٦٣)	(٣٦,٣٠٠)
الأنشطة الاستثمارية		
قرض البنك التجاري الأردني	(٢٥,١٥٦)	٢٥,١٥٦
شراء/بيع أسهم استثمارات متوفرة للبيع	٠٠٠	٣٠,٩٢٢
بيع أراضي	٥٤,٤٩٢	٠٠٠
بيع ممتلكات ومعدات	٠٠٠	(١٠٠)
ذمم دائنة	(٦٠٠)	(١٥,٧٥٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	٢٨,٧٣٦	٤٠,٢٢٨
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٧,١٢٧)	٣,٩٢٨
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٧,٨٩٩	٣,٩٧١
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٧٧٢	٧,٨٩٩

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

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 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 ٢٠١١

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 المقدره وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت . إن نسبة الاستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الأصول هي :

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

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل 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 ٢,٦٢١,٨٢٨ دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ ٢٧٠,٧٣٨ دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ ١,٣٥١,٠٩٠ دينار أردني. بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي ، وفقاً لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغاً وقدره (٢,٧٢٥,٥٧٢) دينار أردني كما في ٢٠١١/١٢/٣١ و عليه فإن فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغاً وقدره (١٠٣,٧٤٤) دينار أردني كما في ٢٠١١/١٢/٣١ .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

٤- الممتلكات والمعدات

	١ كانون الثاني	الإضافات	الإستبعادات	٢٠١١/١٢/٣١
الكلفة :				
أجهزة وبرامج حاسوب	٧,٥٣٥	...	...	٧,٥٣٥
أثاث ومفروشات وديكورات	١٠,٤٥٦	...	...	١٠,٤٥٦
أجهزة ومعدات كهربائية	٣,٢٢٥	...	...	٣,٢٢٥
عدد وأدوات	١,١٩٤	...	...	١,١٩٤
لوحات مخططات أراضي	١٥٠	...	...	١٥٠
مجموع الكلفة	٢٢,٥٦٠	...	...	٢٢,٥٦٠
الإستهلاكات:				
أجهزة وبرامج حاسوب	٧,٣٣٥	٨٠	...	٧,٤١٥
أثاث ومفروشات وديكورات	٤,٧٢٦	١٠٤٤	...	٥,٧٧٠
أجهزة ومعدات كهربائية	١,٤٤٠	٣٤٥	...	١,٧٨٥
عدد وأدوات	٦١٥	١٦٢	...	٧٧٧
لوحات مخططات أراضي	١٤٩	...	...	١٤٩
مجموع الاستهلاكات	١٤,٢٦٥	١,٦٣١	...	١٥,٨٩٦
القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني/ ٢٠١١	٨,٢٩٥			
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١				٦,٦٦٤

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
 شركة مساهمة عامة محدودة
 الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١١

٥ - المصاريف الإدارية والعمومية

البيان	٢٠١١	٢٠١٠
رواتب و أجور وملحقاتها	٧,٢٥٠	٧,٥٧٠
إيجار	٥٠٠٠	٥,٠٠٠
استهلاكات	١,٦٣١	٢,٣٧٣
أتعاب مهنية واستشارات	٢,٣١٠	٢,١٧٠
قرطاسيه ومطبوعات	٢٥٣	٤٦٩
برق بريد هاتف	٥٢٩	٦٠٩
مياه وكهرباء	٧٣٠	٦٨٤
دعاية وإعلان	٦٨١	٣٦٠
الضيافة	٢٥٢	٩٢
رسوم واشتراكات	١٥,٥٩٨	٥,٤٣٦
الصيانة	٢٨٥	٢,٠٤٠
مصاريف متفرقة	٥٣٨	٥٣٦
المجموع	٣٥,٠٥٧	٢٧,٣٣٩

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

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
٢٠١٢/٢/١١ .