



إتحاد المستثمرون العرب
للتطوير العقاري

UNAI

التقرير السنوي
٢٠١٢

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 الأول ٢٠١٢

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

صورة جلالة الملك

صورة ولي العهد

شركة اتحاد المستثمرون 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 عون بشير عبد الكريم النابلسي
رئيس مجلس الإدارة

السيد علي محمد شاهر المرعي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي	عضو مجلس الإدارة
السيد عمر محمود محمد شلعب	عضو مجلس الإدارة
السيد عبد الهادي "محمد حسن" عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة

المدير العام
السيد علي محمد شاهر المرعي

مدققو الحسابات
السادة مكتب الرجبي للمحاسبة والتدقيق

المستشار القانوني
الأستاذ هائل فايز العدوان

UNAI

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

باسمي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أرحب بكم في هذا الاجتماع، وان نعرض عليكم التقرير السنوي عن أعمال الشركة لعام ٢٠١٢ المتضمن نتائج أعمال شركتكم والقوائم المالية كما هي في ٢٠١٢/١٢/٣١ .

وكما تلاحظون فان الشركة ما زالت تحتفظ باستثماراتها في الأراضي، والتي تشكل أكثر من ٨٦% من رأس مال الشركة وقد تم تسويق بعض قطع الأراضي التي تملكها الشركة كما يتم متابعة إجراءات إفراز بعض قطع الأراضي الأخرى ، وقد تم خلال عام ٢٠١٢ ترشيد حجم المصاريف الإدارية والعمومية، وان خسائر الشركة تمثل مصاريف التأسيس والمصاريف الإدارية والعمومية منذ تأسيس الشركة وحتى الآن .

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة
عون بشير عبد الكريم النابلسي

UNAI

تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠١٢

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع للهيئة العامة العادية للشركة، وان يعرض عليكم التقرير السنوي لأعمال الشركة خلال عام ٢٠١٢، والذي يظهر نشاط الشركة، والقوائم المالية وتقرير مدققي الحسابات مع الإيضاحات اللازمة لبنود هذه القوائم المالية.

ما زالت القيمة السوقية لاستثماراتنا العقارية تفوق قيمة كلفتها بحوالي (٠,١٠) مليون دينار. كما أن الخسائر المتراكمة تمثل المصاريف الإدارية والعمومية، ومصاريف التأسيس خلال السنوات الستة الماضية من عمر الشركة. إن مجلس إدارة 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 خلال عام ٢٠١٢ تخفيض المصاريف الإدارية و العمومية بنسبه ٢٧% تقريبا مقارنة بما كانت عليه خلال عام ٢٠١١.

وختاماً فإن مجلس الإدارة يعرب عن شكره وتقديره لجميع مساهمي الشركة، آمليين استمرار دعمكم وثقتكم، وبما يساعدنا على تحقيق النجاح لمساهميننا، 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 ٣١/١٢/٢٠١٢ ، 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 ٨٦% من رأس المال في الأراضي وتقوم الشركة 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 خمسة أعضاء وقد تم انتخابهم لعضوية المجلس بتاريخ ٢٧/٤/٢٠١٢ وفيما يلي نبذة تعريفية عن كل منهم :

١- السيد عون بشير عبد الكريم النابلسي(رئيس مجلس الإدارة)

من مواليد ١٩٨٢/٧/١٨ حاصل على شهادة البكالوريوس إدارة أعمال من جامعة العلوم و التكنولوجيا /الخرطوم و على شهادة الماجستير إدارة أعمال من جامعة بالارات/ميليون استراليا. يعمل بتجارة السكر و هو عضو مفوض من شركة ملتي فيريجاس/ تشيلي.

٢- السيد علي محمد شاهر المرعي (نائب رئيس مجلس الإدارة) :
من مواليد ١٩٦٩/١٢/١٨ ، وحاصل على شهادة الدراسة الثانوية الأردنية عام
١٩٨٧ ، وهو رجل أعمال ومستثمر في القطاع العقاري .

٣ - السيد ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي (عضو مجلس الإدارة):
من مواليد ١٩٧٤/٢/٢٦ حاصل على شهادة الماجستير موهبة و إبداع من جامعة
البلقاء التطبيقية عام ٢٠٠٦ ، مؤسس فريق التحديات الأردني عام ١٩٩٥م و الذي
يعمل في مجال تنمية الموارد البشرية و تدريب الشباب و الفئات العمرية المختلفة
على مهارات الحياة و مؤسس لعدة جمعيات شبابية و تطوعية و تنمية المجتمعات .

٤- السيد عمر محمود محمد شلعب (عضو مجلس الإدارة):
من مواليد عام ١٩٥٣ حاصل على دبلوم هندسة من الكلية العربية عام ١٩٧٨ و يعمل
مقاول مصنف درجة سادسة.

٥ السيد عبد الهادي "محمد حسن" عبد الكريم النابلسي (عضو مجلس الإدارة):
من مواليد ١٩٨٢/١٠/١٥ حاصل على شهادة بكالوريوس في علم الحاسوب عام
٢٠٠٥ و مؤسس نادي الاصايل للفروسية و مدير عام للاصايل.

و جميع 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 الأردنية
عام ١٩٨٧ ، وهو رجل أعمال ومستثمر في القطاع العقاري .

- السيد عدنان إبراهيم محمد الصبان / المدير المالي والإداري :

تم تعيينه مديراً مالياً وإدارياً بتاريخ ٢٠٠٨/١/٢، وهو من مواليد ١٩٤٧/١٠/١، حاصل على بكالوريوس إحصاء تطبيقي من جامعة بغداد/ كلية الاقتصاد والعلوم السياسية عام ١٩٦٩، وقد عمل لمدة خمسة عشر عاماً لدى بنك الأردن ، ثم شغل منصب مساعد المدير العام للشؤون المالية لدى البنك العقاري المصري العربي/ الأردن حتى عام ٢٠٠٤.

٤- كبار مالكي الأسهم الذين يملكون ٥% فأكثر من أسهم الشركة كما في ٢٠١٢/١٢/٣١ و ٢٠١١/١٢/٣١ :

٢٠١١		٢٠١٢		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	الاسم
١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	عيد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي
١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	فياض أحمد عبد الكريم النابلسي
١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٤	فوز أحمد عبدا لكريم النابلسي
١١,٦٧%	٣٥٠,٠٠٠	١١,٦٧%	٣٥٠,٠٠٠	د. محمد إبراهيم محمد أبو 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 أية نشاطات خارجية، ويتركز النشاط الرئيسي للشركة على الاستثمار في القطاع العقاري، وهناك العديد من الشركات العاملة ضمن هذا القطاع، ومن الممكن لهذا القطاع أن يستوعب المزيد من الاستثمارات وبالتالي فان مجال المنافسة بين المستثمرين في هذا القطاع يعتبر ايجابيا وواعداً .

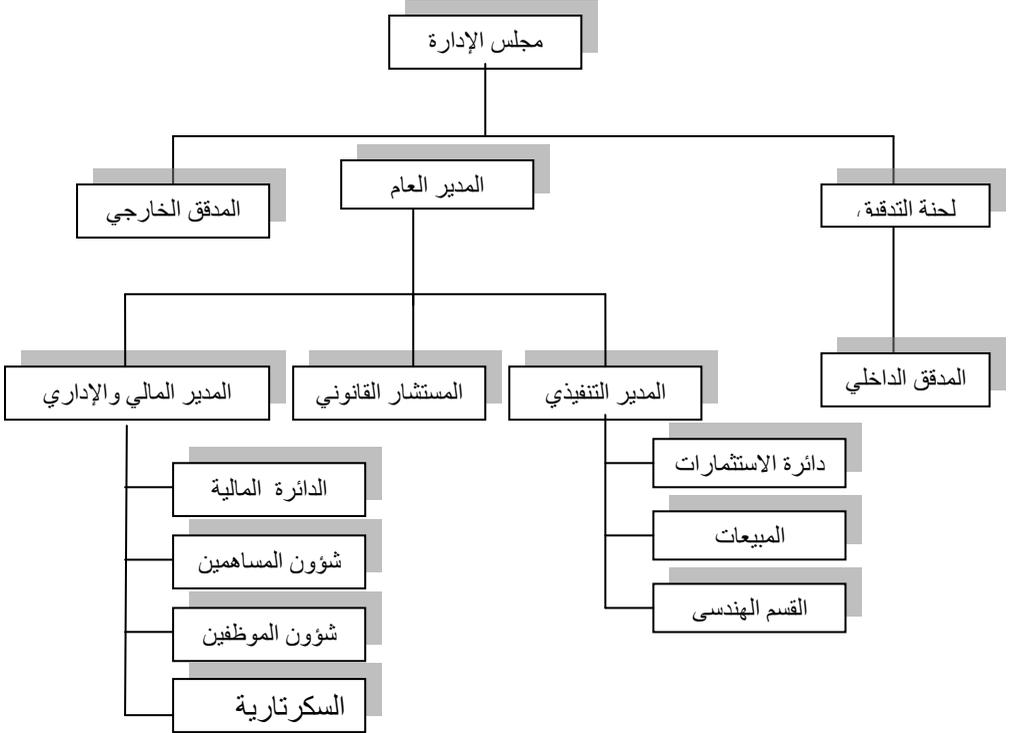
٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلیا وخارجیا يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

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 إليه الحاجة ، وعلى ضوء تطور أعمال الشركة ونشاطها:



ب- بلغ عدد العاملين في الشركة (٣) موظفين في ٢٠١٢/١٢/٣١ 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 ٢٠١٢.

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 ٢٠١٢ :
تم خلال العام ٢٠١٢ تسويق بعض قطع الأراضي كما تم متابعة إجراءات إفراز بعض قطع الأراضي التي تملكها الشركة داخل حدود أمانة عمان الكبرى، ومازالت معاملات إفراز هذه القطع قيد المتابعة لدى الجهات المعنية .

١٢- لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة ، حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٢، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

١٣- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى خلال السنوات الخمسة الماضية و حتى ٢٠١٢/١٢/٣١

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر)(دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر إغلاق سهم الشركة (١٢/٣١) (دينار)
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
٢٠١٢	(٣٧,١٦٩)	-	٢,٥٨٥,٤٣١	٠,٦٦

١٤- تحليل المركز المالي للشركة :

يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي ٢٠١٢ و ٢٠١١ :

الرقم	النسبة المالية	٢٠١٢	٢٠١١
١	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	%٩٩,٦٧	%٩٩,٧١
٢	نسبة الأسهم الحرة	%٢٦,٨٠	%٢٣,٧٩
٣	الاستثمارات الرأسمالية/إجمالي الموجودات	%٩٩,٥٥	%٩٩,٦٩
٤	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	٠,٧٧	٠,٦٤
٥	معدل دوران السهم (الشهري)	%١٢,٠٨	%٠,٧١
٦	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	%١,٤٣	%١,٥٠
٧	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	%١٠,١٣	%١١,٦٤

١٥-الخطة المستقبلية للشركة :

ترتكز الخطة المستقبلية للشركة على توفير السيولة اللازمة لإقامة المشاريع الاستثمارية، ويعتمد ذلك على الجهود المبذولة لتدوير استثمارات الشركة في الأراضي والعقارات بتسويقها وبيعها، أو عن طريق زيادة رأس مال الشركة بالبحث عن شريك استراتيجي أو طرح أسهم لزيادة رأس المال سواء بالاكتاب الخاص أو العام أو كليهما .

١٦- أتعاب مدققي الحسابات :

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام ٢٠١٢ مبلغ (١١٦٠) 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 ٢٠١٢/١٢/٣١، ٢٠١١/١٢/٣١ حسب الآتي:

الاسم	المنصب	الجنسية	٢٠١٢	٢٠١١
عون بشير عبدا لكريم النابلسي	رئيس مجلس الإدارة	أردني	١٨,٧٢٤	١٨,٧٢٤
علي محمد شاهر المرعي	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	٣٧,٦٤٤	٢٧,٦٤٤
عمر محمود محمد شلعب	عضو مجلس الإدارة	أردني	١٩,٥٤١	٤,٠٠٠
عبد الهادي "محمد حسن" عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٠٠	٠,٠٠٠

ولا يوجد لأي من اقارب أعضاء مجلس الإدارة أو اقارب الإدارة العليا أية أسهم 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 ٢٠١٢ (دينار) :

لم يتم صرف أية مبالغ مالية سواء كرواتب أو مكافآت أو بدلات أو غيره لأعضاء مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٢ ، أما بخصوص الإدارة العليا فكانت كما يلي :

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

١٩- لا يوجد أية تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٢ .

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 ٢٠١٢ .

٢١- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام ٢٠١٢ .
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠١٢ .

٢٢- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (٦) سته اجتماعات خلال عام ٢٠١٢ .

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 .

نائب رئيس مجلس الاداره
علي محمد شاهر المرعي

رئيس مجلس الإدارة
عون بشير عبد الكريم النابلسي

عضو	عضو	عضو
عبد الهادي محمد حسن عبد الكريم النابلسي	عمر محمود محمد شلعب	ثابت حسان عبد اللطيف الناپلسي

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

رئيس مجلس الإدارة
عون بشير النابلسي

المدير العام
علي محمد المرعي

المدير المالي
عدنان إبراهيم الصبان

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول ٢٠١٢

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 ٢٠١٢ 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 نلتزم 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 ٢٠١٢ 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
٤/شباط/٢٠١٣

إجازة رقم (١٩٤)

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

البيانات	٢٠١٢	٢٠١١
الموجودات	دينار	دينار
<u>الموجودات المتداولة</u>		
نقد وما في حكمه	٢٩٣	٧٧٢
مصاريق مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	١,١٣٣	٧٤٦
مجموع الموجودات المتداولة	١,٤٢٦	١,٥١٨
<u>موجودات غير متداولة</u>		
استثمارات في أراضي	٣ ٢,٥٨٧,٤٣٢	٢,٦٢١,٨٢٨
ممتلكات ومعدات	٤ ٥,٠٩٣	٦,٦٦٤
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٥٩٢,٥٢٥	٢,٦٢٨,٤٩٢
مجموع الموجودات	٢,٥٩٣,٩٥١	٢,٦٣٠,٠١٠
<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>		
<u>مطلوبات متداولة</u>		
حسابات دائنة أخرى	٨,٥٢٠	٧,٤١٠
مجموع المطلوبات المتداولة	٨,٥٢٠	٧,٤١٠
<u>حقوق المساهمين</u>		
رأس المال	١ ٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
خسائر متراكمة	(٤١٤,٥٦٩)	(٣٧٧,٤٠٠)
مجموع حقوق المساهمين	٢,٥٨٥,٤٣١	٢,٦٢٢,٦٠٠
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٢,٥٩٣,٩٥١	٢,٦٣٠,٠١٠

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 ٢٠١٢

	٢٠١٢	٢٠١١
<u>الإيرادات:</u>		
إيرادات أخرى	٠٠٠	٢,٩٢٠
إجمالي الإيرادات	٠٠٠	٢,٩٢٠
<u>المصاريف:</u>		
فوائد مدفوعة/بنوك	٠٠٠	(٧٠٧)
مصاريف إدارية وعمومية	٥ (٢٥,٨٥٨)	(٣٥,٠٥٧)
خسائر بيع أراضي	(١١,٣١١)	(٣,٦٩٨)
مجموع المصاريف	(٣٧,١٦٩)	(٣٩,٤٦٢)
صافي خسارة السنة	(٣٧,١٦٩)	(٣٦,٥٤٢)

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 الأول ٢٠١٢

	٢٠١٢	٢٠١١
صافي خسارة السنة	(٣٧,١٦٩)	(٣٦,٥٤٢)
ربح/ خسارة الدخل الشامل	٠٠٠	٠٠٠
ربح/خسارة الدخل الشامل	(٣٧,١٦٩)	(٣٦,٥٤٢)

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 ٢٠١٢

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	البيان
٢,٦٥٩,١٤٢	(٣٤٠,٨٥٨)	٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١١
(٣٦,٥٤٢)	(٣٦,٥٤٢)	٠٠٠	٠٠٠	صافي خسارة السنة/٢٠١١
٢,٦٢٢,٦٠٠	(٣٧٧,٤٠٠)	٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(٣٧,١٦٩)	(٣٧,١٦٩)	٠٠٠	٠٠٠	صافي خسارة السنة/٢٠١٢
٢,٥٨٥,٤٣١	(٤١٤,٥٦٩)	٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

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 ٢٠١٢

البيان	٢٠١٢	٢٠١١
الأنشطة التشغيلية		
صافي خسارة السنة	(٣٧,١٦٩)	(٣٦,٥٤٢)
تعديلات على صافي خسارة السنة :		
استهلاكات	١,٥٧١	١,٦٣١
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٣٨٧)	(٥٠٦)
حسابات دائنة أخرى	١,١١٠	(٤٤٦)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣٤,٨٧٥)	(٣٥,٨٦٣)
الأنشطة الإستثمارية		
قرض البنك التجاري الأردني	٠٠٠	(٢٥,١٥٦)
بيع أراضي	٣٤,٣٩٦	٥٤,٤٩٢
ذمم دائنة	٠٠٠	(٦٠٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	٣٤,٣٩٦	٢٨,٧٣٦
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٤٧٩)	(٧,١٢٧)
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٧٧٢	٧,٨٩٩
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٢٩٣	٧٧٢

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 ٢٠١٢

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 ٢٠١٢

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 الأراضى

يتمثل هذا البند في قيمة أراضى بقيمة ٢,٥٨٧,٤٣٢ دينار أردنى مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ ١,٢٧٠,٧٣٨ دينار أردنى وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ ١,٣١٦,٦٩٤ دينار أردنى.

بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضى وفقاً لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغاً و قدره (٢,٦٨٠,٦٨٥) دينار أردنى كما في ٢٠١٢/١٢/٣١ و عليه فان فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغاً قدره (٩٣,٢٥٣) دينار أردنى كما في ٢٠١٢/١٢/٣١

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٢

٤- الممتلكات و المعدات

	١ كانون الثاني	الإضافات	الإستبعادات	٢٠١٢/١٢/٣١
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	٧,٤١٥	٤٢	...	٧,٤٥٧
أثاث ومفروشات وديكورات	٥,٧٧٠	١,٠٤٥	...	٦,٨١٥
أجهزة ومعدات كهربائية	١,٧٨٥	٣٢٢	...	٢,١٠٧
عدد وأدوات	٧٧٧	١٦٢	...	٩٣٩
لوحات مخططات أراضي	١٤٩	...	...	١٤٩
مجموع الاستهلاكات	١٥,٨٩٦	١,٥٧١	...	١٧,٤٦٧
القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٢	٦,٦٦٤			
كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٢				٥,٠٩٣

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
 شركة مساهمة عامة محدودة
 الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٢

٥- المصاريف الإدارية و العمومية

البيان	٢٠١٢	٢٠١١
رواتب و أجور وملحقاتها	٧,٤٨٠	٧,٢٥٠
إيجار	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠
استهلاكات	١,٥٧١	١,٦٣١
أتعاب مهنية واستشارات	١,٦٧٥	٢,٣١٠
قرطاسيه ومطبوعات	٥٢١	٢٥٣
برق بريد هاتف	٥٦٠	٥٢٩
مياه وكهرباء	٨٩٢	٧٣٠
دعاية وإعلان	٤٩٧	٦٨١
الضيافة	٢٥٥	٢٥٢
رسوم واشتراكات	٦,٤٣٩	١٥,٥٩٨
الصيانة	١٠١	٢٨٥
تنقلات	٤٠٠	٠٠٠
مصاريف متفرقة	٤٦٧	٥٣٨
المجموع	٢٥,٨٥٨	٣٥,٠٥٧

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

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
٢٠١٣/٢/٢٣ .