

للمصاح
- السيد
- السيدة
- السيد
- السيد

الرقم: ٢٠١٦/١٥/٩١٥
التاريخ: ٢٠١٦/٠٣/٢٨

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين
عمان

الموضوع: القوائم المالية لعام ٢٠١٥

بعد التحية والإحترام :-

- اشارة الى الموضوع اعلاه ، نرفق لكم طيه ما يلي :-
- قرص مدمج (C.D) يحتوي مادة التقرير السنوي لعام ٢٠١٥ على شكل ملف (PDF) .
 - عدد (٤) اربعة نسخ من التقرير السنوي لعام ٢٠١٥ ، والذي سيتم توزيعه على مساهمي الشركة .
 - نسخة من القوائم المالية للشركة وتقرير مدققي الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ .

وتفضلوا بقبول الاحترام

شركة اتحاد المستثمرين
العرب للتطوير العقاري



علي محمد ناصر المرعي



إتحاد المستثمرون العرب
للتطوير العقاري

UNAI

التقرير السنوي
٢٠١٥

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 الأول ٢٠١٥

ت: ٥٧٣٦٤٠٧ - فاكس ٥٧٣٦٤٠٨
ص.ب (٩٥٨) عمان - (١١٧٣٢) الأردن
البريد الإلكتروني: unaiunai2006@hotmail.com

صورة جلالة الملك

صورة سمو ولي العهد

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
٩	أعضاء مجلس الإدارة
١٠	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١١	تقرير مجلس الإدارة
١٢ - ١٩	بيانات الإفصاح
٢٢ - ٢٣	تقرير مدققي الحسابات
٢٤ - ٢٨	القوائم المالية
٢٩ - ٣٧	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 عمر محمود محمد شلعب	عضو مجلس الإدارة
السيد عبد الهادي "محمد حسن" عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة
السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة

المدير العام
السيد علي محمد شاهر المرعي

مدققو الحسابات
السادة شركة الحدائة الدولية

المستشار القانوني
الأستاذ احمد عبد اللطيف البقور

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 ٢٠١٥ المتضمن نتائج أعمال شركتكم والقوائم المالية كما هي في ٢٠١٥/١٢/٣١ .

ان الشركة ما زالت تحتفظ باستثماراتها في الأراضي ، التي تشكل أكثر من ٨٦% من رأس مال الشركة ، ويتم متابعة إجراءات إفراز بعض قطع الأراضي التي تملكها الشركة كما يتم السعي لتسويق بعض قطع الاراضي التي تملكها الشركة بشتى الوسائل المتاحة وذلك بهدف توفير السيولة اللازمة للقيام بمشاريع تدر عوائد للشركة، وقد تم خلال عام ٢٠١٥ ترشيد حجم المصاريف ، وان خسائر الشركة وكما سبق وبيينا في تقاريرنا السابقة تمثل مصاريف التأسيس والمصاريف الإدارية والعمومية والمصاريف الاخرى منذ تأسيس الشركة وحتى الآن والتي تبلغ حوالي ١٦,٣% من ارسامال الشركة اي ما معدله ١,٦٣% سنويا وهي نسبة متواضعة جدا مقارنة بالشركات الاخرى التي تعمل في هذا المجال .

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 ٢٠١٥

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي للهيئة العامة العادية للشركة، وان يعرض عليكم التقرير السنوي لأعمال الشركة خلال عام ٢٠١٥، والذي يظهر نشاط الشركة، والقوائم المالية وتقرير مدققي الحسابات مع الإيضاحات اللازمة لبند هذه القوائم المالية .

ما زالت القيمة السوقية لاستثماراتنا العقارية تفوق قيمة كلفتها بحوالي (٠,٢٨) مليون دينار. كما أن الخسائر المتركمة تمثل المصاريف الإدارية والعمومية، ومصاريف التأسيس والمصاريف الأخرى خلال السنوات الماضية منذ تأسيس الشركة وحتى تاريخه، ويتم متابعة ضبط وترشيد المصاريف السنوية الى اقل حد ممكن، حيث تمثل خسائر الشركة للعام ٢٠١٥ اجمالي المصاريف الادارية والعمومية خلال عام ٢٠١٥ والتي لا تتعدى ما نسبته ٠,٨٧ % من اجمالي الموجودات .

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 ٢٠١٥ تخفيض المصاريف والتي تمثل في الواقع صافي خسارة السنة بنسبه ١١,٦% تقريبا مقارنة بما كانت عليه خلال عام ٢٠١٤ .

وختاماً فإن مجلس الإدارة يعرب عن شكره وتقديره لجميع مساهمي الشركة، أملين استمرار دعمكم وثقتكم، وبما يساعدنا على تحقيق النجاح لمساهمينا، ولاقتصادنا الأردني الذي يحظى برعاية دائمة ومتواصلة من جلالة ملكنا عبد الله الثاني المعظم وسمو ولي 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 ٢٠١٥/١٢/٣١ ، 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 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 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 والتكنولوجيا/الخرطوم و على شهادة الماجستير إدارة أعمال من جامعة بالارات/مليون استراليا. يعمل بتجارة السكر و هو عضو مفوض من شركة ملتي فبريجاس/ تشيلي (تاريخ العضوية ٢٠١٢/٤/٢٨) .

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 (تاريخ العضوية
٠ (٢٠١٢/٤/٢٨)

٣ - السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي(عضو مجلس الإدارة):
من مواليد ١٩٩٢/٣/٢٢ ، وحاصل على شهادة الدراسة الثانوية الاردنية عام
٢٠١٠ ، ويعمل في مجال العقارات (تاريخ العضوية ٢٠١٣/٩/١) .

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 (تاريخ العضوية ٢٠١٢/٤/٢٨) .

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 (تاريخ
العضوية ٢٠١٢/٥/٦) .

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 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 ٢٠١٥/١٢/٣١ و ٢٠١٤/١٢/٣١ :-

٢٠١٤		٢٠١٥		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	الاسم
١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	احمد عبد الكريم فياض النابلسي
١٥,٦٨%	٤٧٠,٥٠٠	١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي
١٥,٦٧%	٤٧٠,٠٠٠	١٦,٣٣%	٤٩٠,٠٠٠	فوز أحمد عبدا لكريم النابلسي
٨,٣٣%	٢٥٠,٠٠٠	٨,٣٣%	٢٥٠,٠٠٠	يوسف أحمد علي الشامسي

٥- الوضع التنافسي للشركة

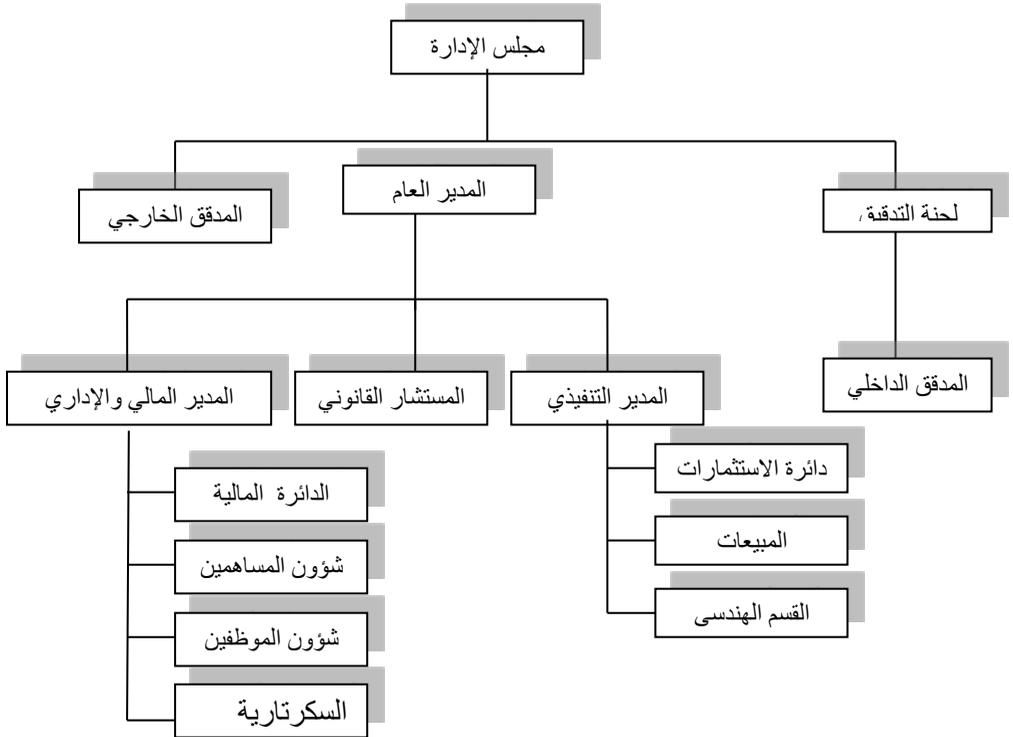
حصة الشركة في السوق العقاري محدودة ، نظراً لحجم رأس المال، كما ان نشاطها يقتصر على السوق المحلي، وليس لها أية نشاطات خارجية، ويتركز النشاط الرئيسي للشركة على الاستثمار في القطاع العقاري، وهناك العديد من الشركات العاملة ضمن هذا القطاع، ومن الممكن لهذا القطاع أن يستوعب المزيد من الاستثمارات وبالتالي فان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

٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

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

- 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 (٢) موظفين في ٢٠١٥/١٢/٣١ وحسب الآتي :-

المجموع	إناث	ذكور	
٢	-	٢	أردينيون
-	-	-	غير أردنيين
٢	-	٢	المجموع

وتوزيعهم حسب المؤهل العلمي كما يلي :-

العدد	المؤهل
١	بكالوريوس
١	ثانوية عامة
٢	المجموع

ج- لم تقم الشركة بإجراء أية برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٥ .

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 ٢٠١٥ :
تم خلال العام ٢٠١٥ متابعة إجراءات إفراز بعض قطع الأراضي التي تملكها الشركة داخل حدود أمانة عمان الكبرى، وما زالت معاملات إفراز هذه القطع قيد المتابعة لدى الجهات المعنية ، كما تم السعي لتسويق بعض قطع الأراضي التي تملكها الشركة بهدف توفير السيولة ، وكذلك العمل على تخفيض المصاريف الادارية والعمومي الى ادنى حد ممكنة .

١٢- لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة ، حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٥ ، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

١٣- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى خلال السنوات الخمسة الماضية و حتى ٢٠١٥/١٢/٣١

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر)(دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر إغلاق سهم الشركة ١٢/٣١ (دينار)
٢٠١١	(٣٦,٥٤٢)	-	٢,٦٢٢,٦٠٠	٠,٥٦
٢٠١٢	(٣٧,١٦٩)	-	٢,٥٨٥,٤٣١	٠,٦٦
٢٠١٣	(٢٦,٣١٥)	-	٢,٥٥٩,١١٦	٠,٥٣
٢٠١٤	(٢٥,٦٠٨)	-	٢,٥٣٣,٥٠٨	٠,٥٥
٢٠١٥	(٢٢,٦٤٠)	-	٢,٥١٠,٨٦٨	٠,٣٣

١٤- تحليل المركز المالي للشركة

يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي ٢٠١٥ و ٢٠١٤ :

الرقم	النسبة المالية	٢٠١٥	٢٠١٤
١	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	%٩٦,٩٧	%٩٧,٧٧
٢	نسبة الأسهم الحرة	%٢٤,٦٤	%٢٢,٨٩
٣	الاستثمارات الرأسمالية/إجمالي الموجودات	%٩٩,٩٣	%٩٩,٨٥
٤	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	٠,٣٩	٠,٦٥
٥	معدل دوران السهم (الشهري)	%٢,١٠	%٠,٣٧٧
٦	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	%٠,٨٧	%٠,٩٩
٧	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	%١٠,٤٠	%١٠,٣٠

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 بالاكتماب الخاص أو العام أو كليهما .

١٦- أتعاب مدققي الحسابات

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام ٢٠١٥ مبلغ (١,١٦٠) ديناراً وتقتصر العلاقة مع مدققي الحسابات بأعمال التدقيق الاعتيادية اللازمة .

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

بلغ عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة
العليا التنفيذية والمدير المالي وأقاربهم كما في ٢٠١٥/١٢/٣١، ٢٠١٤/١٢/٣١
حسب الآتي: -

الاسم	المنصب	الجنسية	٢٠١٥	٢٠١٤
عون بشير عبدا لكريم النابلسي	رئيس مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٢٤	١٠,٠٢٤
علي محمد شاهر المرعي	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	٤٧٠,٢٠٠	٣٧٢,٢٠٥
عمر محمود محمد شلعب	عضو مجلس الإدارة	أردني	٢٠,٥٤١	٢٠,٥٤١
عبد الهادي "محمد حسن" عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠

ولا يوجد لأي من اقارب أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا أو المدير
المالي أو أقاربهم أية أسهم في رأس مال الشركة خلاف ما ذكر، كما لا يوجد أسهم
مملوكة لشركات مسيطر عليها من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة أو الادارة
العليا أو المدير المالي أو أقاربهم كما في ٢٠١٥/١٢/٣١ .

١٨- المزايا والمكافآت المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة
العليا والمدير المالي للشركة خلال عام ٢٠١٥ (دينار) :-
لم يتم صرف أية مبالغ مالية سواء كرواتب أو مكافآت أو بدلات أو غيره
لأعضاء مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٥ ، أما بخصوص الإدارة العليا والمدير
المالي فكانت كما يلي :

الاسم	الرواتب السوية	المكافآت السوية	بدل التنقل السوي	نفقات السنة السوية	المجموع (دينار)
عدنان إبراهيم محمد الصبان/المدير المالي	٥,٥٥٠	-	-	-	٥,٥٥٠
المجموع	٥,٥٥٠	-	-	-	٥,٥٥٠

١٩- لا يوجد أية تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٥ .

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 ٢٠١٥ .

٢١- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام ٢٠١٥ .
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠١٥ .

٢٢- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (٦) ستة اجتماعات خلال عام ٢٠١٥ .

٢٣- تطبيق القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات المساهمة العامة :
تقوم الشركة بتطبيق بنود القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات المساهمة العامة بنسب متفاوتة ، فيما عدا بند (يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت) حيث لم يتم تشكيل هذه اللجنة وذلك بسبب محدودية عدد موظفي الشركة خلال عام ٢٠١٥ .

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 القوائم 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	فياض احمد عبد الكريم 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 ٢٠١٥

تقرير المحاسب القانوني المستقل

السادة أعضاء الهيئة العامة لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري المحترمين
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وقائمة الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وملخص لسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ، وعن إعداد نظام رقابة داخلية تعتبره الإدارة ضروريا لغرض إعداد القوائم المالية خالية من أية أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ .

مسؤولية مدقق الحسابات المستقل

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية استناداً إلى تدقيقنا ، وقد قمنا بتدقيقنا 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 تقديرنا ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ وعند القيام بتقييم تلك المخاطر نأخذ 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 .

يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية .
نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

برأينا إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، المركز المالي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المالية والمنتھية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وهي تتفق مع القوائم المالية المدققة ونوصي بالمصادقة عليها .

عن شركة الحدائة الدولية
مدققون معتمدون
محمد حرب
إجازة رقم (٨٥٢)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
في ٢٨ كانون الثاني ٢٠١٦

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

البيانات	٢٠١٥	٢٠١٤
الموجودات	دينار أردني	دينار أردني
<u>الموجودات المتداولة</u>		
نقد وما في حكمه	١٠٦	٢٠٠
أرصدة مدينة أخرى	١,٠٧٨	١,٥٢٠
مجموع الموجودات المتداولة	١,١٨٤	١,٧٢٠
<u>موجودات غير متداولة</u>		
ممتلكات ومعدات - بالصفافي	٧٢٦	٢,١٣٥
استثمارات في أراضي	٢,٥٨٧,٤٣٢	٢,٥٨٧,٤٣٢
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٥٨٨,١٥٨	٢,٥٨٩,٥٦٧
مجموع الموجودات	٢,٥٨٩,٣٤٢	٢,٥٩١,٢٨٧
<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>		
<u>مطلوبات متداولة</u>		
ذمم دائنة	٦٣,٤٣٠	٥٠,٠٠٠
أرصدة دائنة أخرى	١٥,٠٤٤	٧,٧٧٩
مجموع المطلوبات المتداولة	٧٨,٤٧٤	٥٧,٧٧٩
<u>حقوق المساهمين</u>		
رأس المال	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
(الخسائر) المتراكمة	(٤٨٩,١٣٢)	(٤٦٦,٤٩٢)
صافي حقوق الملكية	٢٢,٥١٠,٨٦٨	٢,٥٣٣,٥٠٨
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٢,٥٨٩,٣٤٢	٢,٥٩١,٢٨٧

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥

ايضاح رقم	٢٠١٥	٢٠١٤
	دينار أردني	دينار أردني
<u>الإيرادات:</u>		
إيرادات أخرى	...	...
إجمالي الإيرادات	...	...
<u>المصاريف:</u>		
رواتب وأجور ومكافآت	(٥,٥٥٠)	(٦,٠٠٠)
مصاريف إدارية وعمومية	٧ (١٥,٦٨١)	(١٦,٨٢٥)
فوائد بنكية	...	(١,٣٤١)
استهلاكات	(١,٤٠٩)	(١,٤٤٢)
مجموع المصاريف	(٢٢,٦٤٠)	(٢٥,٦٠٨)
خسارة (السنة)	(٢٢,٦٤٠)	(٢٥,٦٠٨)

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

	٢٠١٥	٢٠١٤
(خسارة) السنه	(٢٢,٦٤٠)	(٢٥,٦٠٨)
(خسارة) السنه بعد بنود الدخل الشامل الدخل الشامل	(٢٢,٦٤٠)	(٢٥,٦٠٨)

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 للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

المجموع	(الخسائر) المتراكمة	رأس المال	البيان
٢,٥٥٩,١١٦	(٤٤٠,٨٨٤)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٤
(٢٥,٦٠٨)	(٢٥,٦٠٨)	٠٠٠	(خسارة) السنة/٢٠١٤
٢,٥٣٣,٥٠٨	(٤٦٦,٤٩٢)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٢,٥٣٣,٥٠٨	(٤٦٦,٤٩٢)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٥
(٢٢,٦٤٠)	(٢٢,٦٤٠)	.٠٠٠	(خسارة) السنة/٢٠١٥
٢,٥١٠,٨٦٨	(٤٨٩,١٣٢)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

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 المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

البيان	٢٠١٥	٢٠١٤
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>		
(خسارة) السنة	(٢٢,٦٤٠)	(٢٥,٦٠٨)
استهلاكات	١,٤٠٩	١,٤٤٣
(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل	(٢١,٢٣١)	(٢٤,١٦٥)
التغيرات في بنود رأس المال العامل		
أرصدة مدينة أخرى	٤٤٢	١٩٠
ذمم دائنة	١٣,٤٣٠	٥٠,٠٠٠
أرصدة دائنة أخرى	٧,٢٦٥	٥٣٥
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	(٩٤)	٢٦,٥٦٠
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>		
قرض	٠٠٠	(٥٠,٠١٤)
صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية	٠٠٠	(٥٠,٠١٤)
صافي التغير في رصيد النقد	(٩٤)	(٢٣,٤٥٤)
النقد وما في حكمه بداية السنة	٢٠٠	٢٣,٦٥٤
النقد وما في حكمه نهاية السنة	١٠٦	٢٠٠

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 ٢٠١٥

١ - تأسيس وغايات الشركة

أ - تأسيس الشركة

تأسست شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كشركة أردنية مساهمة عامة محدود في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٣٩٨) بتاريخ ١٠ نيسان ٢٠٠٦ ، برأس المال البالغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني .

ب - غايات الشركة

- شراء وبيع الاراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وايصال كافة الخدمات اللازمة لها وحسب القوانين المرعية .
- استيراد وتصدير .
- تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة .
- استثمار أموال الشركة في المجالات العقارية .
- اقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك .

٢ - السياسات المحاسبية الهامة

أ - أساس اعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية ، الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية .

ب - أساس التحضير

تم عرض القوائم المالية بالدينار الاردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

ج - استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية والايضاحات المرفقة بها ، ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في اوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

د - الموجودات غير المالية

- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما اذا كان هناك مؤشر حول التدني ، وفي حال وجود مؤشر حول التدني يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات .
- في حال زادت القيمة المدرجة للموجودات عن المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات ، يتم تسجيل خسارة التدني في تلك الموجودات .
- يتم تسجيل كافة خسائر التدني في بيان الدخل .

هـ - النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل الى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغيير في القيمة .

و - المخزون

يتم تسعير المخزون بالكلفة بأستخدام طريقة متوسط الكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .

ز - الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالقيمة العادلة القابلة للاسترداد وبعد أخذ مخصص للديون المشكوك في تحصيلها .

ح - الممتلكات والمعدات

- تظهر جميع الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية وتتضمن التكلفة التاريخية جميع المصاريف المباشرة القابلة للرسملة لجميع المصاريف التي تتحملها الشركة وترتبط بالحصول على الاصل .
- يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر للأصل .

ط - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة ألتزام قانوني أو فعلي ناتج عن حدث سابق ، وأن تسديد الالزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

ي - الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع عند استلام البضائع أو الاستفادة من الخدمة من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم .

ك - الاقساط المستحقة والشيكات المعادة وأوراق القبض

تظهر الاقساط المستحقة والشيكات المعادة و اوراق القبض بالقيمة العادلة للاسترداد و بعد اخذ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها في حال توفر ادلة موضوعية كافية على ان الشركة لن تتمكن من تحصيل المبالغ المستحقة لها وفقا للاتفاق الاصيلي مع المدينين.

ل- ضريبة الدخل

تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القانون و الانظمة و التعليمات.

م- المعاملات بالعملات الاجنبية

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الاجنبية خلال السنة باسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.
- يتم ترجمة الموجودات النقدية و المطلوبات النقدية بالعملات الاجنبية, بالدينار الاردني بتاريخ القوائم المالية باسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الاجنبية في البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفئة بالدينار الاردني في بداية السنة و المعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة و الكلفة المطفئة بالعملة الاجنبية مترجمة الى الدينار الاردني باسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملات الاجنبية و الظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الاردني اسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن اعادة ترجمة العملات الاجنبية الى الدينار الاردني في قائمة الدخل.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

ن- عقود الإيجار

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

ش- الاستثمارات في الأراضي

- يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة (٢,٥٨٧,٤٣٢) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (١,٢٧٠,٧٣٨) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (١,٣١٦,٦٩٤) دينار أردني.
- بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي وفقا لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغا و قدره (٢,٨٦٨,٢٤٩) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ و عليه فان فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغا قدره (٢٨٠,٨١٧) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

<u>٢٠١٤</u>	<u>٢٠١٥</u>	
دينار اردني	دينار اردني	
٢٠٠	١٠٦	٣- نقد و ما في حكمه
		البنك التجاري الاردني فرع ماركا
<u>٢٠٠</u>	<u>١٠٦</u>	المجموع
<u>٢٠١٤</u>	<u>٢٠١٥</u>	
دينار اردني	دينار اردني	
٧٨٠	٨٣٨	٤- أرصدة مدينة أخرى
٦٤٠	١٤٠	ذمم موظفين
١٠٠	١٠٠	مصاريف مدفوعة مقدما
		تأمينات مستردة
<u>١,٠٥٢٠</u>	<u>١,٠٧٨</u>	المجموع

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

٥- الممتلكات و المعدات بالصافي

	١ كانون الثاني	الإضافات	الإستبعادات	٢٠١٥/١٢/٣١
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	٧,٥٠٧	١٧	...	٧,٥٢٤
أثاث ومفروشات وديكورات	٨,٩٠٧	١,٠٤٥	...	٩,٩٥٢
أجهزة ومعدات كهربائية	٢,٧٥٣	٣٠٨	...	٣,٠٦١
عدد وأدوات	١,١٠٩	٣٩	...	١,١٤٨
لوحات مخططات أراضي	١٤٩	...	...	١٤٩
مجموع الاستهلاكات	٢٠,٤٢٥	١,٤٠٩	...	٢١,٨٣٤
القيمة الدفترية الصافية كما في	٢,١٣٥			
١ كانون الثاني ٢٠١٥				
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥				٧٢٦

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة

الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥

<u>٢٠١٤</u>	<u>٢٠١٥</u>	
دينار اردني	دينار اردني	٦- أرصدة دائنة أخرى
١,١١٩	٨,٣٨٤	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
<u>٦,٦٦٠</u>	<u>٦,٦٦٠</u>	امانات اكتتابات المساهمين
<u>٧,٧٧٩</u>	<u>١٥,٠٤٤</u>	المجموع

٧-المصاريف الإدارية و العمومية

<u>٢٠١٤</u>	<u>٢٠١٥</u>	
٧,٣٦٩	٥,٦٩٣	رسوم و اشتراكات
٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	الاجار
١,٨٦٠	١,٨٦٠	اتعاب مهنية و استشارات
٦٦٨	٩٨٠	مياه و كهرباء
٧٨٨	٩٠٢	بريد و برق و هاتف
٥٤٨	٦٤٠	دعاية و اعلان
٣٨٧	٤٣٣	قرطاسية و مطبوعات
٧٠	٦٠	صيانة
٤٦	٢٦	ضيافة و نظافة
٨٩	٨٧	اخرى
<u>١٦,٨٢٥</u>	<u>١٥,٦٨١</u>	المجموع

شركة إتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥

٨- الادوات المالية

أ- القيمة العادلة

ان القيمة الدفترية للاصول و الالتزامات المالية تساوي تقريبا قيمتها العادلة.

ب- مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق بانها مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية بسبب التغيرات في اسعار السوق, و تضم المخاطر التالية:-

١- مخاطر العملة

تعرف مخاطر العملة بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة او التدفقات المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية.

- ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر العملة.

٢- مخاطر سعر المراجعة

تعرف مخاطرة سعر المراجعة بانها مخاطرة تقلب القيمة العادلة او التدفقات المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات المراجعة في السوق.

- أن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر المراجعة

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥

٣- مخاطر السعر الأخرى

تعرف مخاطرة السعر الأخرى بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في اسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة سعر الفائدة أو مخاطر العملة), سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالاداة المالية أو الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر في كافة الادوات المالية المشابهة المتداولة في السوق. - ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الأخرى.

٤- مخاطر الائتمان

- تعرف مخاطرة الائتمان بأنها مخاطرة اخفاق أحد أطراف الاداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الأخر.

تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.
- مخاطر السيولة

- تعرف مخاطرة السيولة بأنها مخاطرة تعرض المنشأة الى صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالادوات المالية.

٩- اعادة التصنيف

تم اعادة تصنيف بنود السنة السابقة لتتلائم بالمقارنة مع بنود السنة الحالية.

١٠- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١١ شباط ٢٠١٦.