



UNAI

**التقرير السنوي
٢٠١٩**

شركة اتحاد المستثمرين 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 ٢٠١٩

ت: ٥٧٣٦٤٠٧ – فاكس ٥٧٣٦٤٠٨
ص.ب (٩٥٨) عمان – (١١٧٣٢) الأردن
البريد الإلكتروني: unaijo٢٠٠٦@gmail.com



صورة جلالة الملك



صورة سمو ولي العهد

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

<u>المحتويات</u>	<u>الصفحة</u>
أعضاء مجلس الإدارة	٩
كلمة رئيس مجلس الإدارة	١٠
تقرير مجلس الإدارة	١١
بيانات الإفصاح	١٩-١٢
تقرير الحوكمة	٢٢-٢٠
تقرير مدققي الحسابات	٢٥-٢٤
القوائم المالية	٣٠-٢٦
الإيضاحات حول القوائم المالية	٣٩-٣١

UNAI

مجلس الإدارة

السيد عون بشير عبد الكريم النابلسي
رئيس مجلس الإدارة

السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد علي محمد شاهر المرعي	عضو مجلس الإدارة
السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة
السيد فوز احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة

المدير العام
السيد علي محمد شاهر المرعي

مدققو الحسابات
السادة شركة الحداثة الدولية

المستشار القانوني
الأستاذ احمد عبد اللطيف البقور

UNAI

كلمة رئيس مجلس الإدارة

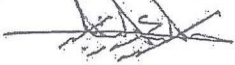
حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

باسمي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أرحب بكم في هذا الاجتماع، وأن نعرض عليكم التقرير السنوي عن أعمال الشركة لعام ٢٠١٩ المتضمن نتائج أعمال شركتكم والقوائم المالية والايضاحات المتعلقة بها كما هي في ٢٠١٩/١٢/٣١.

كما سبق وبيننا في تقاريرنا السابقة فإن استثمارات الشركة تقتصر على الاستثمارات في الاراضي، و التي تشكل اكثر من ٨٤٪ من رأس مال الشركة، وينم دراسة امكانية إفرار بعض قطع الأراضي المملوكة ، كما يتم بذل اقصى الجهود وبكافة الوسائل المتاحة لتسويق بعض قطع الاراضي وذلك بهدف توفير السيولة اللازمة للقيام بمشاريع تدر عوائد للشركة، وقد تم خلال عام ٢٠١٩ الاستمرار في ترشيد حجم المصاريف ، وان خسائر الشركة المتراكمة تمثل مصاريف التأسيس والمصاريف الإدارية والعمومية والمصاريف الاخرى منذ تأسيس الشركة وحتى الان ، والتي تبلغ حوالي ١٩٪ من رأسمال الشركة اي ما معدله حوالي ١,٤٪ سنويا من رأس المال , وهي نسبة متواضعة جدا مقارنة بالشركات الاخرى التي تعمل في هذا المجال , و نأمل ان تشهد الشركة خلال الفترة القادمة نشاطا ملموسا فيما اذا تمكنا من تسويق بعض قطع اراضي منطقة حسان , حيث تولي الشركة اهتماما خاصا و نشاطا مكثفا في عملية تسويق هذه الاراضي .

وختاماً، أود أن اعبر عن شكري الجليل 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 عبدالكريم النابلسي


UNAI

تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠١٩

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي للهيئة العامة العادي للشركة، وان يعرض عليكم التقرير السنوي لأعمال الشركة خلال عام ٢٠١٩، والذي يظهر نشاط الشركة، والقوائم المالية وتقرير مدققي الحسابات مع الإيضاحات اللازمة لبنود هذه القوائم المالية .

ما زالت اوضاع الشركة ونشاطها متأثرا بالاوضاع الاقتصادية السائدة في الاردن والمنطقة ككل ، والتي تشهد تباطؤا اقتصاديا نسبيا ، وخاصة في القطاع العقاري والتي تعتبر الشركة جزءا منه ، ويتم تركيز الجهود لتسويق الاراضي التي تملكها الشركة وخاصة قطع الاراضي التي تقع في منطقة حسان ، ومن الجدير بالذكر وكما هو مبين في الايضاحات التي يتضمنها التقرير السنوي فإن القيمة السوقية لاستثماراتنا العقارية تزيد عن قيمة كلفتها بأكثر من نصف مليون دينار حسب تقدير خبراء عقاريين مؤهلين ومرخصين ، وهذه الزيادة تغطي كامل الخسائر المتراكمة وتزيد ، وقد تم خلال عام ٢٠١٩ متابعة ضبط وترشيد المصاريف الادارية والعمومية الى اقل حد ممكن .

أن الخسائر المتراكمة وكما سبق وبيننا في تقاريرنا السابقة تمثل المصاريف الادارية والعمومية، ومصاريف التأسيس والمصاريف الاخرى منذ تأسيس الشركة وحتى تاريخه ، كما ان خسائر الشركة للعام ٢٠١٩ تمثل اجمالي المصاريف الادارية والعمومية خلال عام ٢٠١٩ والتي لا تتعدى ما نسبته ١٪ من اجمالي الموجودات وهي نسبة متدنية جدا وتعكس حرص مجلس ادارة الشركة على ضبط المصروفات وتقليصها الى اقل حد ممكن ..

ان الخطة المستقبلية للشركة تتركز في بذل اقصى الجهود لتسويق بعض قطع الاراضي التي تملكها الشركة مما سيوفر سيولة تتيح لها اعادة استثمار هذه السيولة في مشاريع ذات عوائد مناسبة، كما سيتم دراسة امكانية إفراز بعض الأراضي مما يزيد من قيمتها ويساعد على سهولة تسويقها ، كما ان الجهود تستمر في متابعة ضبط وترشيد المصاريف الادارية والعمومية الى اقل حد ممكن.

وختاماً فان مجلس الإدارة يعرب عن شكره وتقديره لجميع مساهمي الشركة، آمليين استمرار دعمكم وثقتكم، وبما يساعدنا على تحقيق النجاح للشركة ولمساهمينا بشكل خاص ، ولاقتصادنا الأردني الذي يحظى برعاية دائمة ومتواصلة من جلالة ملكنا عبد الله الثاني المعظم وولي عهده المحبوب .

والله ولي التوفيق

مجلس الإدارة

بيانات الإفصاح

البنود 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/ طريق المطار ويبلغ عدد موظفي الشركة (٢) موظفين في ٢٠١٩/١٢/٣١ ، 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 ٨٤٪ من رأس المال في الأراضي وتقوم الشركة بدراسة امكانية إفرار 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 و التكنولوجيا /الخرطوم و على شهادة الماجستير إدارة أعمال من جامعة بالارات/ ميلبورن استراليا . (تاريخ العضوية ٢٠١٦/٠٤/٢٣) .

٢- السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي (نائب رئيس مجلس الإدارة) :
من مواليد ١٩٩٣/٥/١٣، حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة الدولية من
الجامعة الالمانية الاردنية عام ٢٠١٥، و هو رجل اعمال و خبير بقطاع الطاقة المتجددة و
يعمل حالياً مديراً اقليمياً لدى شركة (ET Solutions AG) الالمانية / الاردن.(تاريخ
العضوية ٢٠١٦/٤/٢٣) .

٣- السيد علي محمد شاهر المرعي (عضو مجلس الإدارة) :-
من مواليد ١٩٦٩/١٢/١٨ ، حاصل على شهادة بكالوريوس ادارة اعمال عام ٢٠١٦
من جامعة الاسراء/عمان، و هو خبير عقاري معتمد لدى دائرة الاراضي و المساحة، كما
انه يعمل في تجارة العقارات(تاريخ العضوية ٢٠١٦/٤/٢٣)

٤- السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي (عضو مجلس الإدارة):
من مواليد ١٩٩٢/٣/٢٢ ، حاصل على بكالوريوس تجارة و اعمال الكترونية من
جامعة البتراء ٢٠١٦، ويعمل في مجال تجارة العقارات (تاريخ العضوية ٢٠١٦/٤/٢٣).

٥- فوز احمد عبدالكريم النابلسي (عضو مجلس الإدارة):
من مواليد عام ١٩٩٤ حاصل على بكالوريوس ادارة الاعمال عام ٢٠١٦ من جامعة
البتراء/ عمان , و يعمل في مجال تجارة الاراضي و العقارات (تاريخ العضوية
٢٠١٧/٥/١٥) .
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 ، حاصل على شهادة بكالوريوس ادارة اعمال عام
٢٠١٦ من جامعة الاسراء/عمان، و هو خبير عقاري معتمد لدى دائرة الاراضي و
المساحة، كما انه يعمل في تجارة العقارات.

- السيد عدنان إبراهيم محمد الصبان / المدير المالي والإداري :
تم تعيينه مديراً مالياً وإدارياً بتاريخ ٢٠٠٨/١/٢، وهو من مواليد عام ١٩٤٧، 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 ٢٠١٩/١٢/٣١ و ٢٠١٨/١٢/٣١ :-

٢٠١٨		٢٠١٩		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	الاسم
١٦,٣٠٪	٤٨٩,١٠٠	١٢,٥٧٪	٣٧٧,١٥٠	احمد عبد الكريم فياض 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 .

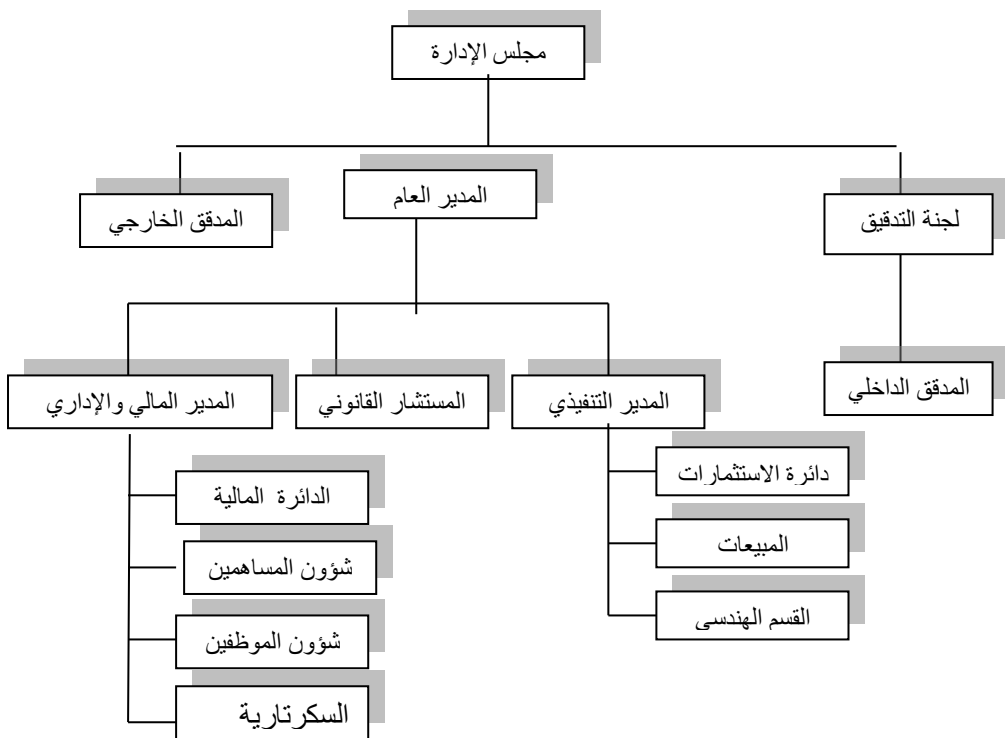
٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون ١٠٪ فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

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 ٢٠١٩/١٢/٣١ وحسب الآتي :-

	ذكور	إناث	المجموع
أردنيون	٢	-	٢
غير أردنيين	-	-	-
المجموع	٢	-	٢

وتوزيعهم حسب المؤهل العلمي كما يلي :-

المؤهل	العدد
بكالوريوس	٢
ثانوية عامة	-
المجموع	٢

ج- لم تقم الشركة بإجراء أية برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٩ .

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 ٢٠١٩ :
الاستمرار في العمل على تسويق الاراضي المملوكة للشركة ,وايضا الاستمرار في ترشيد و ضبط المصاريف الادارية و العمومية لتكون في اقل حد ممكن .

١٢ - لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة ، حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٩ ، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

١٣- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى خلال السنوات الخمسة الماضية و حتى ٢٠١٩/١٢/٣١

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر)(دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر إغلاق سهم الشركة ١٢/٣١ (دينار)
٢٠١٥	(٢٢,٦٤٠)	-	٢,٥١٠,٨٦٨	٠,٣٣
٢٠١٦	(٢٤,٥٣٦)	-	٢,٤٨٦,٣٣٢	٠,٤٧
٢٠١٧	(٢٤,٣٠٨)	-	٢,٤٦٢,٠٢٤	٠,٣٣
٢٠١٨	(٢٥,٦٠٨)	-	٢,٤٣٦,٤١٦	٠,٣٦
٢٠١٩	(٢٦,٥٨٠)	-	٢,٤٠٩,٨٣٦	١,٢٦

١٤- تحليل المركز المالي للشركة

يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي ٢٠١٩ و ٢٠١٨ :

الرقم	النسبة المالية	٢٠١٩	٢٠١٨
١	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	٪٩٥,٠٦	٪٩٦,٠٧
٢	نسبة الأسهم الحرة	٪٣٥,١٢	٪٣٠,٧٧
٣	الاستثمارات الرأسمالية/إجمالي الموجودات	٪٩٩,٨٧	٪٩٩,٨٣
٤	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	١,٥٧	٠,٤٤
٥	معدل دوران السهم (الشهري)	٪٢٧,٤٦	٪٦,٢٩
٦	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	٪٩١,٠٥	٪٩١,٠٢
٧	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	٪١٠,٧٦	٪١٠,١٤

١٥- الخطة المستقبلية للشركة

تتركز 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 بالاكتمال الخاص أو العام أو كليهما .

١٦- أتعاب مدققي الحسابات

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام ٢٠١٩ مبلغ (١,٤٥٠) ديناراً وتقتصر العلاقة مع مدققي الحسابات بأعمال التدقيق الاعتيادية اللازمة فقط.

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 ٢٠١٩/١٢/٣١ ، ٢٠١٨/١٢/٣١ حسب الآتي :-

الاسم	المنصب	الجنسية	٢٠١٩	٢٠١٨
عون بشير عدا لكريم النابلسي	رئيس مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٢٤	١٠,٠٢٤
عدا الكريم احمد عبدالكريم النابلسي	نائب رئيس مجلس الادارة	أردني	٤٣١,١٤٠	٤٣٥,٠٠٠
علي محمد شاهر المرعي	عضو مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
فياض احمد عدا الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	٣٩٧,٧٧٠	٣٩٨,٧٧٠
فوز احمد عدا الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	٤٧٠,٢٠٢	٤٨٣,٩٠٨

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 ٢٠١٩/١٢/٣١ ، ٢٠١٨/١٢/٣١ .

١٨- المزايا والمكافآت المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والمدير المالي للشركة خلال عام ٢٠١٩ (دينار) :-

بلغت المبالغ المصروفة لاعضاء مجلس الادارة والادارة العليا خلال عام ٢٠١٩ حسب الاتي :-

الاسم	الرواتب السنوية	المكافآت السنوية	بدل التنقلات السنوي	نفقات السفر السنوية	المجموع (دينار)
فوز احمد عبدالكريم النابلسي/ عضو مجلس الادارة	-	-	٢,٤٠٠		٢,٤٠٠
عدنان إبراهيم محمد الصبان/ المدير المالي	٦,٦٠٠	-	-	-	٦,٦٠٠
المجموع	٦,٦٠٠	-	٢,٤٠٠		٩,٠٠٠

١٩- لا يوجد أية تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٩ .

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 ٢٠١٩ .

٢١- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام ٢٠١٩ .
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠١٩ .

٢٢- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (٦) ستة اجتماعات خلال عام ٢٠١٩ .

٢٣- 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 الإدارة
علي محمد شاهر المرعي

رئيس مجلس الإدارة
عون بشير عبد الكريم النابلسي

عضو

عبد الهادي محمد حسن

عبد الكريم النابلسي

عضو

فوز احمد التلحس

عضو

قياض احمد عبد الكريم النابلسي

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

رئيس مجلس الإدارة

عون بشير النابلسي

المدير العام

علي محمد المرعي

المدير المالي

عدنان ابراهيم الصبان

تقرير الحوكمة

أ. المعلومات و التفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات و قواعد حوكمة الشركات في الشركة :
قامت الشركة خلال عام ٢٠١٩ بالالتزام بتطبيق تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة بالسوق المالي .

ب. اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين و المستقلين خلال عام ٢٠١٩ ,
و تحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي و مستقل او غير مستقل .
١ - لا يوجد أعضاء مستقلين ٠ من مجلس ادارة الشركة خلال عام ٢٠١٩
٢ - الاعضاء الحاليين :-

عون بشير عبدالكريم النابلسي	غير تنفيذي	مستقل
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي	غير تنفيذي	غير مستقل
علي محمد شاهر المرعي	تنفيذي مدير عام	مستقل
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	غير تنفيذي	غير مستقل
فوز احمد عبدالكريم النابلسي	غير تنفيذي	غير مستقل

ج. لا يوجد ضمن اعضاء مجلس الادارة اي عضو اعتباري و جميعهم اشخاص طبيعيين .

د. المناصب التنفيذية في الشركة و اسماء الاشخاص اللذين يشغلونها :-

الاسم	المناصب التنفيذية
علي محمد شاهر المرعي	عضو مجلس ادارة / مدير عام
عدنان ابراهيم محمد الصبان	المدير المالي و الاداري

هـ. جميع اعضاء مجلس الادارة لا يشغلون اية عضوية في مجالس ادارة شركات مساهمه عامة اخرى .

و. ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة :-
عدنان ابراهيم محمد الصبان / المدير المالي و الاداري .

ز. اسماء اللجان النبثقة عن مجلس الادارة :-

- ١ - لجنة التدقيق
- ٢ - لجنة الترشيحات و المكافآت
- ٣ - لجنة الحوكمة
- ٤ - لجنة ادارة المخاطر

ح. اسم رئيس و اعضاء لجنة التدقيق و نبذة عن مؤهلاتهم و خبراتهم المتعلقة بالامور المالية و المحاسبية .

الاسم	العضوية	المؤهلات	الخبرات
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي	رئيساً	بكالوريوس محاسبة دولية	مدير عام شركة اجنبية
علي محمد شاهر المرعي	عضو اللجنة	بكالوريوس ادارة اعمال	خبير عقاري معتمد
فوز احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة	بكالوريوس ادارة اعمال	تجارة العقارات

ط. اسم رئيس وأعضاء لجنة الترشيحات و المكافآت و لجنة الحوكمة و لجنة ادارة المخاطر :-

١ - لجنة الترشيحات و المكافآت :-

الاسم	المنصب
عون بشير عبدالكريم النابلسي	رئيس اللجنة
علي محمد شاهر المرعي	عضو اللجنة
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة

٢- لجنة الحوكمة :-

الاسم	المنصب
عون بشير عبدالكريم النابلسي	رئيس اللجنة
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة
علي محمد شاهر المرعي	عضو اللجنة

٣- لجنة ادارة المخاطر :-

الاسم	المنصب
عون بشير عبدالكريم النابلسي	رئيس اللجنة
فوز احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة
عدنان ابراهيم محمد الصبان	عضو اللجنة

ي- عدد اجتماعات كل من اللجان خلال عام ٢٠١٩ و الاعضاء الحاضرين:-

- لجنة التدقيق:-

- عقدت لجنة التدقيق اربعة اجتماعات خلال العام ٢٠١٩ و قد حضر الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة و لم يتغيب منهم احد .

- لجنة الترشيحات و المكافآت :-

لم تعقد اللجنة اي اجتماع خلال عام ٢٠١٩ نظرا لمحدودية عدد موظفي الشركة .

- لجنة الحوكمة :-

عقدت اللجنة اجتماعين خلال العام ٢٠١٩ بحضور جميع اعضائها .

- لجنة ادارة المخاطر :-

عقدت اللجنة اجتماعين خلال العام ٢٠١٩ و قد حضر الاجتماعين جميع اعضاء اللجنة و لم يتغيب منهم احد .

ك - عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال عام ٢٠١٩ :-

- عقدت اللجنة بحضور جميع اعضاءها اربعة اجتماعات مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام ٢٠١٩ .

ل- عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان عدد الاعضاء الحاضرين:-

عقد مجلس الادارة خلال عام ٢٠١٩ (٦) ستة اجتماعات و قد حضر الاجتماعات

جميع اعضاء مجلس الادارة .

رئيس مجلس الادارة

عون بشير عبدالكريم النابلسي



شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول ٢٠١٩

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وكلا من بيان الدخل وبيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى .
في رأينا ان البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وادائها المالي و تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفقا لهذه المعايير موضحة لاحقا في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق البيانات المالية نحن مستقلين عن الشركة وفقا للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق البيانات المالية، بالإضافة بالتزامنا بالمسؤوليات الاخلاقية الأخرى، وفقا لهذه المتطلبات.
نعتقد ان بيانات التدقيق الشبوتية التي حصلنا عليها كافية و مناسبة لتوفر اساسا لرأينا حول التدقيق.

أمور التدقيق الأساسية

-ان امور التدقيق الهامة هي الامور التي، و وفقا لممكننا المهني، لها الاهتمام الاكبر في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. ان هذه الامور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، و لتكوين رأينا حولها، و ليس لغرض ابداء رأيا منفصلا حول هذه الامور.

معلومات أخرى

-ان رأينا حول البيانات المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى و اننا لا نبيدي اي نوع من التأكيد حولها.
-فيما يخص تدقيق البيانات المالية، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع البيانات المالية او المعلومات التي تم التوصل اليها من خلال تدقيقنا او في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى اخطاء جوهريّة. و في حال استنتجنا، بناءا على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فانه يتوجب علينا التقرير عن تلك الحقيقة، و لا يوجد اية امور خاصة بهذا الموضوع يتوجب التقرير حولها.

مسؤوليات الإدارة و الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية و مسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي و الذي تعتبره الإدارة ضروريا لغرض اعداد بيانات مالية خالية من أخطاء جوهريّة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ .
ان الإدارة مسؤولة عند اعداد البيانات المالية عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار و الافصاح ، عندما ينطبق ذلك ، عن الامور ذات العلاقة بالاستمرارية و استخدام اساس الاستمرارية المحاسبي ، باستثناء وجود نية لدى الارة لتصفية الشركة او لايافاع اعمالها او عدم وجود بديل واقعي غير ذلك .
ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الاشراف على اجراءات التقارير المالية .

مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

أن اهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الاخطاء الجوهرية. سواء كانت ناشئة عن الاحتيال او الخطأ، و اصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا.

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضمانا بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقا للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائما اي خطأ جوهري، ان وجد.

ان الاخطاء يمكن ان تنشأ من الاحتيال او الخطأ، و تعتبر جوهرية اذا كانت، بشكل فردي او اجمالي، ممكن ان تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على اساس هذه البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة الى:

تحديد و تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال او خطأ، و كذلك تصميم و تنفيذ اجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، و الحصول على ادلة تدقيق كافية و مناسبة لتوفر اساسا لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الاخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال اعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ او التزوير او الحذف المتعمد او سوء التمثيل او تجاوز لانتظمة الرقابة الداخلية.

الحصول على فهم لانتظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، و ليس لغرض ابداء رأي حول فعالية انتظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة و مدى معقولية التقديرات المحاسبية و الايضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الادارة.

الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة لاساس الاستمرارية المحاسبي، و بناء على ادلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما اذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث او ظروف يمكن ان تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار. اذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فانه يتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير التدقيق الى الايضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، و اذا كان الافصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فاننا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان استنتاجاتنا تعتمد على ادلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. و مع ذلك، فانه من الممكن ان تتسبب احداث او ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار.

تقييم العرض العام والشكل و المحتوى للبيانات المالية بما فيها الافصاحات و فيما اذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والاحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تقرير حول المتطلبات القانونية

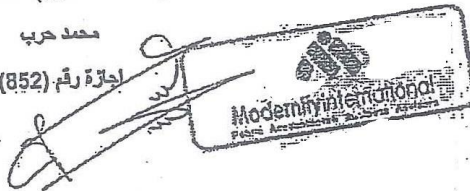
تحفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، و تتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

KSI - Jordan

عن شركة الحدائق الدولية لمختصون

محمد حرب

إجازة رقم (852)



عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

في ١٦ كانون الثاني ٢٠٢٠

Modernity International
Public Accountants & Business Advisors

Tel : +962 6 552 99 12 Fax : +962 6 552 99 13 www.mi-jo.net

P.O.Box 954393 Zip Code: 11954 E-mail : info@mi-jo.net

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

البيانات	٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني	إيضاح
<u>الموجودات المتداولة</u>		
١,٣٨٣	٩٣٦	٣ النقد والنقد المعدل
٩٢٦	٩٢٦	٤ أرصدة مدينة أخرى
٢,٣٠٩	١,٨٦٢	مجموع الموجودات المتداولة
<u>موجودات غير متداولة</u>		
١,٩٤٥	١,٣٦٥	٥ ممتلكات ومعدات - بالصافي
٢,٥٣١,٨٥٩	٢,٥٣١,٨٥٩	استثمارات في أراضي
٢,٥٣٣,٨٠٤	٢,٥٣٣,٢٢٤	مجموع الموجودات غير المتداولة
٢,٥٣٦,١١٣	٢,٥٣٥,٠٨٦	مجموع الموجودات
<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>		
<u>مطلوبات متداولة</u>		
٧٧,٥٠٢	٩٤,٦٥٥	٦ ذمم دائنة
٢٢,١٩٥	٣٠,٥٩٥	أرصدة دائنة أخرى
٩٩,٦٩٧	١٢٥,٢٥٠	مجموع المطلوبات المتداولة
٩٩,٦٩٧	١٢٥,٢٥٠	مجموع المطلوبات
<u>حقوق الملكية</u>		
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
(٥٣٧,٩٧٦)	(٥٩٠,١٦٤)	(الخسائر) المتراكمة
٢,٤٦٢,٠٢٤	٢,٤٠٩,٨٣٦	صافي حقوق الملكية
٢,٥٤٤,٩٧٤	٢,٥٣٥,٠٨٦	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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 ٢٠١٩

	٢٠١٩	٢٠١٨
ايضاح رقم	دينار أردني	دينار أردني
<u>الإيرادات:</u>		
إيراد عقار مؤجر	-	٣٠٠
مجموع الإيرادات	-	٣٠٠
<u>المصاريف:</u>		
رواتب وأجور ومكافآت	(٦.٦٠٠)	(٦.٦٠٠)
مصاريف إدارية وعمومية ٧	(١٩.٤٠٠)	(١٨.٧٢٧)
استهلاكات	(٥٨٠)	(٥٨١)
مجموع المصاريف	(٢٦.٥٨٠)	(٢٥.٩٠٨)
(خسارة) السنة	(٢٦.٥٨٠)	(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 ٢٠١٩

	٢٠١٩	٢٠١٨
(خسارة) السنة	(٢٦.٥٨٠)	(٢٥.٦٠٨)
(خسارة) السنة بعد بنود الدخل الشامل	(٢٦.٥٨٠)	(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 ٢٠١٩

المجموع	(الخسائر)	رأس المال	البيان
٢,٤٦٢,٠٢٤	(٥٣٧,٩٧٦)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨
(٢٥,٦٠٨)	(٢٥,٦٠٨)	.٠٠٠	(خسارة) السنة ٢٠١٨
٢,٤٣٦,٤١٦	(٥٦٣,٥٨٤)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٢,٤٣٦,٤١٦	(٥٦٣,٥٨٤)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩
(٢٦,٥٨٠)	(٢٦,٥٨٠)	.٠٠٠	(خسارة) السنة ٢٠١٩
٢,٤٠٩,٨٣٦	(٥٩٠,١٦٤)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
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 ٢٠١٩

البيان	٢٠١٩	٢٠١٨
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>		
(خسارة) السنة	(٢٦.٥٨٠)	(٢٥.٦٠٨)
استهلاكات	٥٨٠	٥٨١
(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل	(٢٦.٠٠٠)	(٢٥.٠٢٧)
التغيرات في بنود رأس المال العامل		
أرصدة مدينة أخرى	-	٣.٧٨٨
ذمم دائنة	١٧.١٥٣	٦.٩٩٩
أرصدة دائنة أخرى	٨.٤٠٠	٩.٧٤٨
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	(٤٤٧)	(٤.٤٩٢)
صافي التغير في رصيد النقد	(٤٤٧)	(٤.٤٩٢)
النقد وما في حكمه بداية السنة	١.٣٨٣	٥.٨٧٥
النقد والنقد المعدل في نهاية السنة	٩٣٦	١.٣٨٣

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان-المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية كما ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١ - تأسيس وغايات الشركة

أ- تأسيس الشركة

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

ب- غايات الشركة

- شراء وبيع الاراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وايصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب 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 ٢٠١٩

د - الموجودات غير المالية

- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما إذا 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 قائمة الدخل .

هـ - النقد والنقد المعدل

يمثل النقد والنقد المعدل ، النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل الى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير 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 التي تتحملها الشركة وترتبط بالحصول على الأصل .
- يتم احتساب الاستهلاك بأستخدام طريقة 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 الالتزامات 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 ٢٠١٩

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 مطالبتها بها من قبل المورد أو لم تتم .

ك - الاقساط المستحقة والشيكات المعادة وأوراق القبض

تظهر الاقساط المستحقة و الشيكات 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 الاصلي 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 المطفنة بالدينار الاردني في بداية السنة و المعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعّال و الدفعات خلال السنة و الكلفة المطفنة 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 ٢٠١٩

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 (٢,٥٣١,٨٥٩) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (١,٢٧٠,٧٣٨) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (١,٢٦١,١٢١) دينار أردني.
- بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي وفقا لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغا و قدره (٣,٠٣٨,٧٦٨) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و عليه فان فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغا قدره (٥٠٦,٩٠٩) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

<u>٢٠١٨</u>	<u>٢٠١٩</u>	<u>٣ - نقد و النقد المعدل</u>
دينار اردني	دينار اردني	
١,٣٠٣	٨٥٩	نقد في الصندوق
٨٠	٧٧	نقد لدى البنوك المحلية
<u>١,٣٨٣</u>	<u>٩٣٦</u>	المجموع

<u>٢٠١٨</u>	<u>٢٠١٩</u>	<u>٤ - أرصدة مدينة أخرى</u>
دينار اردني	دينار اردني	
٨٢٦	٨٢٦	ذمم موظفين
١٠٠	١٠٠	تأمينات مستردة
<u>٩٢٦</u>	<u>٩٢٦</u>	المجموع

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٥- الممتلكات و المعدات بالصافي

٢٠١٩/١٢/٣١	الإستبعادات	الإضافات	١كانون الثاني	
الكلفة :				
٩.٠٥٩	٠٠٠	٠٠٠	٩.٠٥٩	أجهزة وبرامج حاسوب
١٠.٨٥٦	٠٠٠	٠٠٠	١٠.٨٥٦	أثاث ومفروشات وديكورات
٣.٧١٥	٠٠٠	٠٠٠	٣.٧١٥	أجهزة ومعدات كهربائية
٢.١٠٦	٠٠٠	٠٠٠	٢.١٠٦	عدد وأدوات
١٥٠	٠٠٠	٠٠٠	١٥٠	لوحات مخططات أراضي
٢٥.٨٨٦	٠٠٠	٠٠٠	٢٥.٨٨٦	مجموع الكلفة
الإستهلاكات:				
٨.٩٠٨	٠٠٠	٣٩٦	٨.٥١٢	أجهزة وبرامج حاسوب
١٠.٤٥٠	٠٠٠	٠٠٠	١٠.٤٥٠	أثاث ومفروشات وديكورات
٣.٣٦١	٠٠٠	٤٨	٣.٣١٣	أجهزة ومعدات كهربائية
١.٦٥٣	٠٠٠	١٣٦	١.٥١٧	عدد وأدوات
١٤٩	٠٠٠	٠٠٠	١٤٩	لوحات مخططات أراضي
٢٤٥٢١	٠٠٠	٥٨٠	٢٣.٩٤١	مجموع الاستهلاكات
القيمة الدفترية الصافية كما في				
			١.٩٤٥	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
١.٣٦٥				كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٩

<u>٢٠١٨</u>	<u>٢٠١٩</u>	<u>٦- أرصدة دائنة أخرى</u>
دينار اردني	دينار اردني	
٦,٢٦٠	٦,٢٦٠	امانات اكتتابات المساهمين واخرى
<u>١٥,٩٣٥</u>	<u>٢٤,٣٣٥</u>	<u>مصاريف مستحقة غير مدفوعة</u>
<u>٢٢,١٩٥</u>	<u>٣٠,٥٩٥</u>	<u>المجموع</u>

<u>٢٠١٨</u>	<u>٢٠١٩</u>	<u>٧-المصاريف الادارية و العمومية</u>
٥,١٦١	٥,٩٦٤	رسوم و اشتراكات
٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	الاجار
٢,٨٥٠	٢,٣٥٠	اتعاب مهنية و استشارات
٢,٤٠٠	٢,٤٠٠	تنقلات
١,٢٩٦	١,٣٥٥	بريد وهاتف
٧٧٦	٧١٦	مياه و كهرباء
٣٠٣	٢٨٦	قرطاسية ومطبوعات
٢٥٠	٦٨٩	صيانة
٢٩٩	٣٥٨	ضيافة و نظافة
٢٧٥	٢٢٥	دعاية واعلان
١١٧	٥٧	اخرى
<u>١٨,٧٢٧</u>	<u>١٩,٤٠٠</u>	<u>المجموع</u>

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٩

٨- الادوات المالية

أ- القيمة العادلة

ان القيمة الدفترية للاصول والالتزامات 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 مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية 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 النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات المراجعة في السوق.

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

٣- مخاطر السعر الاخرى

تعرف مخاطرة السعر الاخرى بانها مخاطرة تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في اسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة سعر الفائدة او مخاطرة العملة), سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالاداة المالية او

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٩

- الجهة المصدرة لها او عوامل تؤثر في كافة الادوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.
- ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الاخرى.
- ٤- **مخاطر الائتمان**
- تعرف مخاطرة الائتمان بأنها مخاطرة اخفاق أحد أطراف الاداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الاخر. تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.
- ٥- **مخاطر السيولة**
- تعرف مخاطرة السيولة بأنها مخاطرة تعرض المنشأة الى صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالادوات المالية.
- ان الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

- ٩- **المصادقة على القوائم المالية**
- تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠٢٠ .