



UNAI

إتحاد المستثمرون العرب
للتطوير العقاري

التقرير السنوي

٢٠٠٩

إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

UNAI

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي
والبيانات المالية الختامية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩

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



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد
حسين بن عبدالله الثاني بن الحسين

شركة اتحاد المستثمرون 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
٢١-١٢	بيانات الإفصاح
٢٥-٢٤	تقرير مدققي الحسابات
٣٠-٢٦	البيانات المالية
٣٥-٣١	الإيضاحات حول البيانات المالية

UNAI

مجلس الإدارة

السيد احمد عبد الكريم فياض النابلسي
رئيس مجلس الإدارة

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

المدير العام
السيد جبريل خليل يحيى ابو عيشة

مدققو الحسابات
السادة مكتب الرجبي للمحاسبة والتدقيق

المستشار القانوني
الأستاذ أمجد محمد سامح الدويك

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 ٢٠٠٩ المتضمن نتائج اعمال شركتكم والقوائم المالية كما هي في ٢٠٠٩/١٢/٣١ .

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

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الادارة
احمد عبد الكريم النابلسي

UNAI

تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠٠٩

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع للهيئة العامة العادية للشركة، وان يعرض عليكم، التقرير السنوي لعمال الشركة خلال عام ٢٠٠٩، والذي يظهر نشاط الشركة، والبيانات المالية وتقرير مدققي الحسابات مع الإيضاحات اللازمة لبنود هذه البيانات.

وكما تعلمون، فانه بالرغم من ان الازمة المالية تعصف بمختلف دول العالم والتي انعكس اثرها على الشركات العاملة في مختلف القطاعات المالية والعقارية والتجارية ، فان شركتكم لم تتأثر بهذه الأزمة حيث لا زالت القيمة السوقية لاستثمارتنا العقارية تفوق قيمة كلفتها بحوالي (٠,٦) مليون دينار، وهذه الزيادة تبلغ اكثر من ضعف اجمالي الخسائر المتراكمة والناجمة عن مصاريف تأسيس الشركة والمصاريف الإدارية والعمومية، خلال السنوات الماضية من عمر الشركة

ان مجلس ادارة الشركة حريص على تحقيق أفضل الانجازات، حيث يتم متابعة إجراءات إفراز بعض الأراضي مما يزيد من قيمتها ويساعد على سهولة تسويقها، ويمكن الشركة من تحقيق عائد مناسب على رأس المال ، كما تم تخفيض المصاريف الادارية والعمومية خلال عام ٢٠٠٩ بنسبة تزيد عن ٢٦ ٪ مقارنة بما كانت عليه عام ٢٠٠٨ .

وختاماً فان 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 ملكنا 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 الصوفية ويبلغ عدد موظفي الشركة (٣) موظفين في ٢٠٠٩/١٢/٣١ ، ولا يوجد حالياً أية فروع للشركة، ويتلخص نشاط الشركة الرئيسي حسب ما ورد في النظام الأساسي بالاستثمار في العقارات شراءً وبيعاً وإدارة، وتطوير العقارات لإنشاء المشاريع السكنية والزراعية والصناعية والسياحية، وتمويل إقامة المباني والمنشآت ، ويبلغ رأس مال الشركة المكتتب به ثلاثة ملايين دينار أردني ويستثمر حوالي ٩٠% منه في شراء الأراضي وتقوم الشركة حالياً بمتابعة إجراءات إفراز وتنظيم لبعض من هذه الأراضي بهدف تسويقها وبيعها ، وإعادة استغلال السيولة المتوفرة من عمليات التسويق والبيع في استثمارات عقارية أخرى .

٢- الشركات التابعة :

ليس هنالك أية شركات تابعة أو حليفة للشركة.

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

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

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

١ - أحمد عبدالكريم فياض النابلسي:

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

٢ - جبريل خليل يحيى ابو عيشة:

من مواليد ١٩ / ١١ / ١٩٤٩ ، ويحمل شهادة الدراسة الثانوية لعام ١٩٦٧ وهو نائب رئيس مجلس إدارة البنك الأهلي الفلسطيني (تحت التأسيس)، وشريك مؤسس لمدينة (ماك ماجيك) الترفيهية/عمان، ومدير عام مصانع العزيرية للرخام/السعودية، كما انه مدير عام مجموعة يا هلا للاستثمارات المالية العقارية .

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

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

٤ - علي محمد شاهر المرعي :

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

٥ - يوسف احمد سعيد قيسية:

من مواليد ١٩٤٨/١٢/١٨ ، 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.

٦ - خالد مصطفى محمد سلق :

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

٧ - ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي :

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

٨- ختام احمد عبد الكريم النابلسي :

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

٩- هایل فايز محمد العدوان :

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

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

ب- الإدارة العليا

- السيد جبريل خليل يحيى ابو عيشة:-

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

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

- السيد عدنان ابراهيم محمد الصبان / المدير المالي والاداري :

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

٤- كبار مالكي الأسهم الذين يملكون ٥% فأكثر من أسهم الشركة كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١ و ٢٠٠٨/١٢/٣١ :

٢٠٠٨		٢٠٠٩		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	الاسم
٢٥,٠٣%	٧٥٠,٩٣٠	٣٢,٣٣%	٩٦٩,٨٣٥	احمد عبد الكريم فياض النابلسي
١١,٦٧%	٣٥٠,٠٠٠	١١,٦٧%	٣٥٠,٠٠٠	د. محمد ابراهيم محمد ابو الشيخ
٨,٣٣%	٢٥٠,٠٠٠	٨,٣٣%	٢٥٠,٠٠٠	البنك التجاري الاردني
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 .

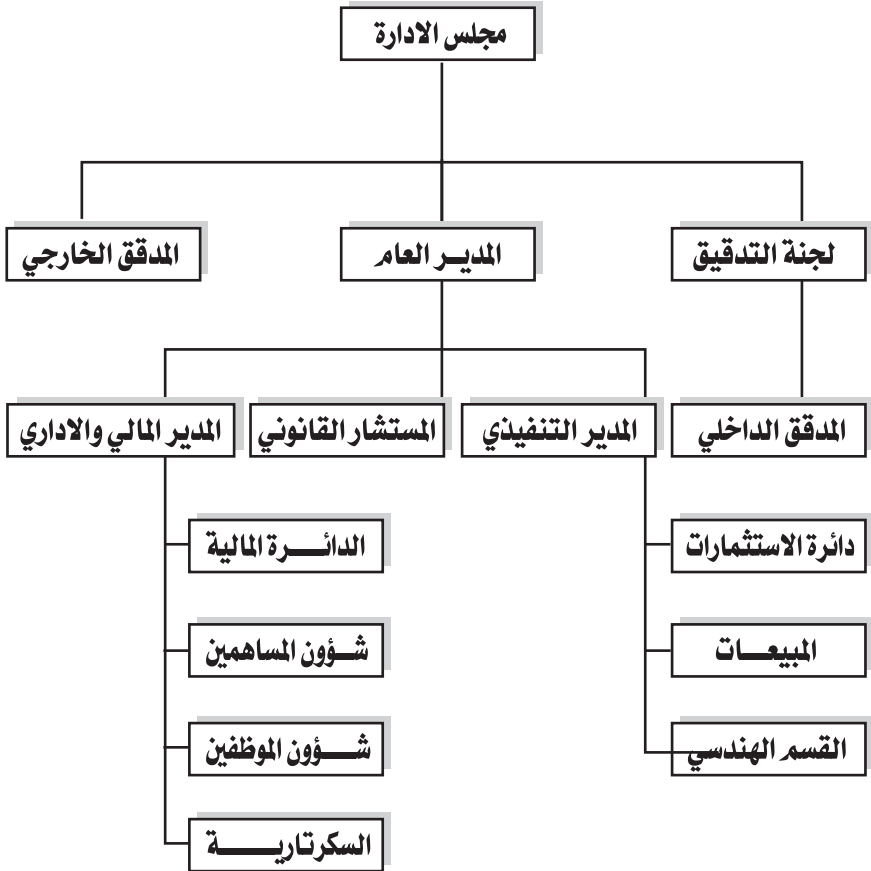
٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من اجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

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 اليه الحاجة ، وعلى ضوء تطور أعمال الشركة ونشاطها :



ب- بلغ عدد العاملين في الشركة (٣) موظفين في ٢٠٠٩/١٢/٣١ وحسب الآتي :

	ذكور	إناث	المجموع
أردنيون	٢	١	٣
غير أردنيين	-	-	-
المجموع	٢	١	٣

وتوزيعهم حسب المؤهل العلمي كما يلي :

المؤهل	العدد
بكالوريوس	٢
دبلوم	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 ٢٠٠٩ :
تم خلال العام ٢٠٠٩ 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 ٢٠٠٩/١٢/٣١ :

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

١٤- تحليل المركز المالي للشركة :

يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي ٢٠٠٩ و ٢٠٠٨ :

الرقم	النسبة المالية	٢٠٠٩	٢٠٠٨
١	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	%٩٩,٠٥	%٩٩,٦٧
٢	الموجودات المتداولة/ إجمالي الموجودات	%١,٠٥	%٢,٠٠
٣	الاستثمارات الرأسمالية/إجمالي الموجودات	%٩٨,٥٧	%٩٧,٢٠
٤	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	%٠,٨٩	%٠,٧٥
٥	معدل دوران السهم (الشهري)	%٣,١٠	%٩,٣٩
٦	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	%٢,٤٤	%٣,٠٩
٧	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	%١١,١	%٩,٦٥

١٥-الخطة المستقبلية للشركة :

تتركز 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 ٢٠٠٩ مبلغ (٣٢٠٠) 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 ٣١/١٢/٢٠٠٩، ٣١/١٢/٢٠٠٨ حسب الآتي:

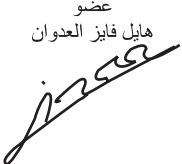
الاسم	المنصب	الجنسية	٢٠٠٩	٢٠٠٨
احمد عبد الكريم فياض النابلسي	رئيس مجلس الادارة	أردني	٩٦٩,٨٣٥	٧٥٠,٩٣٠
جبريل خليل يحيى ابو عيشة	نائب رئيس مجلس الادارة	أردني	٧٧,٨٠١	٤٢,٢٦٥
البنك التجاري الاردني	عضو مجلس الادارة	أردني	٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
يوسف احمد سعيد قيسية	عضو مجلس الادارة	أردني	٢٧,٨٨٢	١٦,٨٨٣
خالد مصطفى محمد سلق	عضو مجلس الادارة	أردني	٤١,٨٠٠	٢٧,١٩٥
علي محمد شاهر المرعي	عضو مجلس الادارة	أردني	١٠,٠٠٠	١٣,٠٥٩
ختام احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الادارة	أردنية	٢٠,٥٨٤	٢٠,٥٨٤
ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي	عضو مجلس الادارة	أردني	٢١,٩٤٤	٢١,٩٤٤
هايل فايز محمد العدوان	عضو مجلس الادارة	أردني	١٠,٢٠٠	-
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	ابن رئيس مجلس الادارة	أردني	٤١,٨١٩	٢٠,٠٠٠
عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي	ابن رئيس مجلس الادارة	أردني	٢٤,٩٤٣	٢٠,٤٠٢
فوز احمد عبد الكريم النابلسي	ابن رئيس مجلس الادارة	أردنية	٢٣,٥٩١	٢٣,٦٠١
زينة يوسف احمد قيسية	ابنة عضو مجلس الادارة	أردنية	١٨٠	-
احمد يوسف احمد قيسية	ابن عضو مجلس الادارة	أردني	١٤٥	-

ولا يوجد لأي من اقارب أعضاء مجلس الإدارة او اقارب الادارة العليا اية اسهم في رأس مال الشركة، 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 ٢٠٠٩ (دينار) :

الاسم	الرواتب السنوية	المكافآت السنوية	بدل التنقلات السنوي	نفقات السفر السنوية	المجموع
احمد عبد الكريم فياض النابلسي	-	-	-	-	-
جبريل خليل يحيى ابو عيشة	-	-	-	-	-
زياد احمد يوسف الرفاتي /ممثل البنك التجاري الأردني	-	-	-	-	-
علي محمد شاهر المرعي	-	-	-	-	-
يوسف احمد سعيد قيسية	-	-	-	-	-
خالد مصطفى محمد سليق	-	-	-	-	-
ختام احمد عبد الكريم النابلسي	-	-	-	-	-
ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي	-	-	-	-	-
هايل فايز محمد العدوان	-	-	-	-	-
غالب زهدي محمد الجعفري (استقال بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٠٩)	-	٥,٠٠٠	-	-	٥,٠٠٠
عدنان ابراهيم محمد الصبان	١٠,٥٠٠	-	-	-	١٠,٥٠٠
المجموع	١٠,٥٠٠	٥,٠٠٠	-	-	١٥,٥٠٠

- ١٩- لا يوجد أية تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠٠٩ .
- 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 ٢٠٠٩ .
- ٢١- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام ٢٠٠٩ .
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠٠٩ .
- ٢٢- 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 علي محمد المرعي	عضو زياد احمد الرفاتي	نائب رئيس مجلس الادارة جبريل خليل ابو عيشة	رئيس مجلس الادارة احمد عبد الكريم النابلسي
			
عضو ثابت حسان النابلسي	عضو خالد مصطفى سليق	عضو ختام احمد النابلسي	عضو يوسف احمد قيسية
			
	عضو هايل فايز العدوان		
			

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

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

UNAI

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩
مع تقرير مدقي الحسابات

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول ٢٠٠٩



تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة اتحاد المستثمرون العرب
للتطوير العقاري (شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون
من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وكل من قائمة
الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية
بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، والإيضاحات حول القوائم المالية .

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 أخطاء جوهرية ، سواء كانت
ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار وإتباع
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 .

نعتقد 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 المستثمرون العرب للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ و أدائها المالي وتدققاتها 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

إجازة رقم (١٩٤)

محمد ياسر عبد الحكيم الرجبي
مدقق

إجازة رقم ١٩٤

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
١٢ / شباط / ٢٠١٠

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

البيانات	٢٠٠٩ دينار	٢٠٠٨ دينار
الموجودات المتداولة		
نقد وما في حكمه	٣,٩٧١	١٩,٥٩٧
موجودات مالية متوفرة للبيع	٢٤,٠٦٨	٣١,٤٧١
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	٣٤٨	٤,٢٢٦
مجموع الموجودات المتداولة	٢٨,٣٨٧	٥٥,٢٩٤
موجودات غير متداولة		
استثمارات في أراضي	٣ ٢,٦٧٦,٣٢٠	٢,٦٧٦,٣٢٠
ممتلكات ومعدات	٤ ١٠,٥٦٨	٢١,٧٩٢
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٦٨٦,٨٨٨	٢,٦٩٨,١١٢
مجموع الموجودات	٢,٧١٥,٢٧٥	٢,٧٥٣,٤٠٦
المطلوبات وحقوق الملكية		
مطلوبات متداولة		
دائنون	١٦,٣٥٠	٠٠٠
حسابات دائنة أخرى	٩,٤٤٣	٩,٠٩٦
مجموع المطلوبات المتداولة	٢٥,٧٩٣	٩,٠٩٦
حقوق المساهمين		
رأس المال	١ ٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(٦,٨٥٤)	(١٥,١١٨)
خسائر متراكمة	(٣٠٣,٦٦٤)	(٢٤٠,٥٧٢)
مجموع حقوق المساهمين	٢,٦٨٩,٤٨٢	٢,٧٤٤,٣١٠
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٢,٧١٥,٢٧٥	٢,٧٥٣,٤٠٦

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 ٢٠٠٩
 (بالدينار الاردني)

	٢٠٠٩	٢٠٠٨
إيضاح		
<u>الإيرادات:</u>		
إيرادات فوائد بنكية	٥٦	٣,٧٧٦
إيرادات أخرى	٢,٩٧١	٠٠٠
إجمالي الإيرادات	٣,٠٢٧	٣,٧٧٦
<u>المصاريف:</u>		
مصاريف إدارية وعمومية	٥ (٦٢,٦٧١)	(٨٥,٠٦٩)
خسائر بيع استثمارات مالية	(٣,٤٤٨)	٠٠٠
صافي خسارة الفترة	(٦٣,٠٩٢)	(٨١,٢٩٣)

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 المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

البيان	٢٠٠٩	٢٠٠٨
صافي خسارة الفترة	(٦٣,٠٩٢)	(٨١,٢٩٣)
ربح /خسارة الدخل الشامل	٨,٢٦٤	(١٥,١١٨)
ربح/خسارة الدخل الشامل	(٥٤,٨٢٨)	(٩٦,٤١١)

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 المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

المجموع	خسائر	التغير المتراكم في رأس المال	البيان
متراكمة	القيمة العادلة		
٢,٨٤٠,٧٢١	(١٥٩,٢٧٩)	٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٨
(٨١,٢٩٣)	(٨١,٢٩٣)	٠٠٠	صافي خسارة الفترة
(١٥,١١٨)	٠٠٠	(١٥,١١٨)	التغير في القيمة العادلة
٢,٧٤٤,٣١٠	(٢٤٠,٥٧٢)	(١٥,١١٨)	الرصيد في ٣١/كانون الأول ٢٠٠٨
(٦٣,٠٩٢)	(٦٣,٠٩٢)	٠٠٠	صافي خسارة الفترة/٢٠٠٩
٨,٢٦٤	٠٠٠	٨,٢٦٤	التغير في القيمة العادلة/٢٠٠٩
٢,٦٨٩,٤٨٢	(٣٠٣,٦٦٤)	(٦,٨٥٤)	الرصيد في ٣١/كانون الأول ٢٠٠٩

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 ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

البيان	٢٠٠٩	٢٠٠٨
<u>الأنشطة التشغيلية</u>		
صافي خسارة الفترة	(٦٣,٠٩٢)	(٨١,٢٩٣)
تعديلات على صافي خسارة الفترة :		
استهلاكات	٥,٠٣٠	٥,٣٣٧
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	٣,٨٧٨	١,١١٧
حسابات دائنة أخرى	٣٤٧	(٩٨٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٥٣,٨٣٧)	(٧٥,٨٢٣)
<u>الأنشطة الاستثمارية</u>		
شراء/بيع أسهم استثمارات متوفرة للبيع	١٥,٦٦٦	(٤٦,٥٨٩)
بيع ممتلكات ومعدات	٦,١٩٥	٠٠٠
ذمم دائنة	١,٦٣٥٠	(١٦٥)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	٣٨,٢١١	(٤٦,٧٥٤)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(١٥,٦٢٦)	(١٢٢,٥٧٧)
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	١٩,٥٩٧	١٤٢,١٧٤
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٣,٩٧١	١٩,٥٩٧

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
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

١ - التكوين والنشاط

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

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

٢ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

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

النقد وما في حكمه

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

الاستثمارات في الأوراق المالية

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

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

الاستثمارات في الأراضي والعقارات

تظهر الاستثمارات في الأراضي والعقارات بالتكلفة .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

الممتلكات والمعدات

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

٣- الاستثمارات في الأراضي

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

بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي ، وفقاً لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغاً وقدره (٣,٢٧١,١٣٩) دينار أردني كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١ و عليه فإن فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغاً وقدره (٥٩٤,٨١٩) دينار أردني كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١ .

٤- الممتلكات والمعدات

٢٠٠٩/١٢/٣١ الاستبعادات	الإضافات	اكتانون الثاني	الكلفة :
٦,٢٦٥	٠٠٠	١٢,٨٥٠	سيارات
٠٠٠	٣٠	٧,٤٠٥	أجهزة وبرامج حاسوب
٠٠٠	٠٠٠	١٠,٤٥٦	أثاث ومفروشات وديكورات
٠٠٠	٠٠٠	٣,٢٢٥	أجهزة ومعدات كهربائية
٠٠٠	٤٠	١,١٥٤	عدد وأدوات
٠٠٠	٠٠٠	١٥٠	لوحات مخططات أراضي
٦,٢٦٥	٧٠	٣٥,٢٤٠	مجموع الكلفة

٢٠٠٩/١٢/٣١ الاستبعادات	الإضافات	اكتانون الثاني	الكلفة :
٦,٢٦٥	٠٠٠	١٢,٨٥٠	سيارات
٠٠٠	٣٠	٧,٤٠٥	أجهزة وبرامج حاسوب
٠٠٠	٠٠٠	١٠,٤٥٦	أثاث ومفروشات وديكورات
٠٠٠	٠٠٠	٣,٢٢٥	أجهزة ومعدات كهربائية
٠٠٠	٤٠	١,١٥٤	عدد وأدوات
٠٠٠	٠٠٠	١٥٠	لوحات مخططات أراضي
٦,٢٦٥	٧٠	٣٥,٢٤٠	مجموع الكلفة

٢٠٠٩/١٢/٣١ الاستبعادات	الإضافات	اكتانون الثاني	الكلفة :
٦,٢٦٥	٠٠٠	١٢,٨٥٠	سيارات
٠٠٠	٣٠	٧,٤٠٥	أجهزة وبرامج حاسوب
٠٠٠	٠٠٠	١٠,٤٥٦	أثاث ومفروشات وديكورات
٠٠٠	٠٠٠	٣,٢٢٥	أجهزة ومعدات كهربائية
٠٠٠	٤٠	١,١٥٤	عدد وأدوات
٠٠٠	٠٠٠	١٥٠	لوحات مخططات أراضي
٦,٢٦٥	٧٠	٣٥,٢٤٠	مجموع الكلفة

القيمة الدفترية الصافية كما في
اكتانون الثاني/٢٠٠٩

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

١٠,٥٦٨

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

٥- المصاريف الإدارية والعمومية

البيان	٢٠٠٩	٢٠٠٨
رواتب أجور وملحقاتها	١٤,٧٧٠	١٩,٠٥٠
بدل نفقات أعضاء مجلس الإدارة	٥,٠٠٠	٢٧,٢٥٠
إيجار	١٢,٥٠٠	١٢,٥٠٤
استهلاكات	٥,٠٣٠	٥,٣٣٧
أتعاب مهنية واستشارات	٥,٢٠٠	٨,٠٧٠
مصاريف سيارات	٥٧٠	٨٨٦
قرطاسيه ومطبوعات	٥٥٢	٧٦٤
برق بريد هاتف	٧٤٢	٩١٦
مياه وكهرباء	٧٥٣	٨٢٣
دعاية وإعلان	٧٩٣	١,٦٤٠
الضيافة	١٣٨	١٢١
ضريبة الدخل	٠٠٠	٢٢٨
رسوم واشتراكات	٩,٥٦٧	٤,٨٦٧
مصاريف مواصلات	١٠٨	٤٨١
الصيانة	٢,٠٤٢	٧٠١
مصاريف متفرقة	١,٥١١	١,١٧٨
مكافأة نهاية الخدمة	٣,٣٩٥	٢٥٣
المجموع	٦٢,٦٧١	٨٥ .٦٩

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

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
٢٠١٠/٢/٢٥