

شركة إتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري م.ع.م.
ARAB INVESTORS UNION CO.FOR REAL ESTATES DEVELOPMENT



للإفصاح
بورصة عمان

<p>To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange NO: 1031 / S C / 2019 Date: 26/03/2019 Subject: Annual Report for the fiscal year ended 31/12/2018</p>	<p>السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين السادة بورصة عمان المحترمين الرقم:- ١٠٣١/أه/٢٠١٩ التاريخ:- ٢٦/٣/٢٠١٩ الموضوع: التقرير السنوي للسنة المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١</p>
<p>Attached the Annual Report of (ARAB INVESTORS UNION CO. FOR REAL ESTATES DEVELOPMENT) for the fiscal year ended at 31/12/2018</p>	<p>مرفق طيه نسخة من التقرير السنوي لشركة (اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري) عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ م</p>
<p>Kindly accept our highly appreciation and respect ARAB INVESTORS UNION CO. FOR REAL ESTATES DEVELOPMENT General Manager's Signature</p>	<p>وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،، اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري توقيع المدير العام</p>

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية / الديوان
٢٦ آذار ٢٠١٩
رقم التسلسل ٣١٣٢٤
الجهة المختصة ١٤ / ١٤٤٤



عبدالله العبدالله

/ نسخته مع المرفقات

الساده مركز ايداع الأوراق المالية المحترمين

UNAI

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي
والقوائم المالية الختامية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

ت: ٥٧٣٦٤٠٧ – فاكس ٥٧٣٦٤٠٨
ص.ب (٩٥٨) عمان – (١١٧٣٢) الأردن
البريد الإلكتروني: unaijo2006@gmail.com

صورة جلالة الملك

صورة سمو ولي العهد

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
٨	أعضاء مجلس الإدارة
٩	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٠	تقرير مجلس الإدارة
١٨ - ١١	بيانات الإفصاح
٢١ - ١٩	تقرير الحوكمة
٢٤ - ٢٣	تقرير مدققي الحسابات
٢٩ - ٢٥	القوائم المالية
٣٨ - ٣٠	الإيضاحات حول القوائم المالية

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 الحدائة الدولية

المستشار القانوني
الأستاذ احمد عبد اللطيف البقور

UNAI

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته
باسميو بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أرحب بكم في هذا الاجتماع، وان
نعرض عليكم التقرير السنوي عن أعمال الشركة لعام ٢٠١٨ المتضمن نتائج أعمال
شركتكم والقوائم المالية كما هي في ٢٠١٨/١٢/٣١،

ما زالت الشركة تحتفظ باستثماراتها في الأراضي ، التي تشكل حوالي ٨٤% من رأس
مال الشركة، كما يتم متابعة إجراءات إفراز بعض قطع الأراضي الأخرى التي تملكها
الشركة، والسعي لتسويق بعض قطع الأراضي الأخرى بشتى الوسائل المتاحة وذلك
بهدف توفير السيولة اللازمة للقيام بمشاريع تدر عوائد للشركة، وقد تم خلال عام ٢٠١٨
الاستمرار في ترشيد حجم المصاريف ، وان خسائر الشركة المتراكمة تمثل مصاريف
التأسيس والمصاريف الإدارية والعمومية والمصاريف الأخرى منذ تأسيس الشركة وحتى
الآن، والتي تبلغ حوالي ١٩% من رأس مال الشركة اي ما معدله حوالي ١,٥% سنويا من
رأس المال ، وهي نسبة متواضعة جدا مقارنة بالشركات الأخرى التي تعمل في هذا
المجال ، و نأمل ان تشهد الشركة خلال الفترة القادمة نشاطا ملموسا فيما اذا تمكنت
الشركة من تسويق بعض قطع اراضي منطقة حسان ، حيث تولي الشركة اهتماما خاصا
و نشاطا ملحوظا في عملية تسويق هذه الاراضي .

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 ٢٠١٨

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي للهيئة العامة العادي للشركة، وأن يعرض عليكم التقرير السنوي لأعمال الشركة خلال عام ٢٠١٨، 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، وتتابع الشركة اجراءات افراز بعض قطع الاراضي التي تملكها، ويتم تركيز الجهود لتسويق الاراضي التي تملكها الشركة وخاصة قطع الاراضي التي تقع في منطقة حسان، علما بأن القيمة السوقية لاستثمارنا العقاري ما زالت تفوق قيمة كلفتها بحوالي (١٦١) الف دينار حسب تقدير خبراء عقاريين مؤهلين ومرخصين، وقد تم ايضا خلال عام ٢٠١٨ متابعة ضبط وترشيد المصاريف الادارية والعمومية الى اقل حد ممكن،

أن الخسائر المتراكمة وكما سبق وبيننا في تقاريرنا السابقة تمثل المصاريف الإدارية والعمومية، ومصاريف التأسيس والمصاريف الأخرى منذ تأسيس الشركة وحتى تاريخه، كما ان خسائر الشركة للعام ٢٠١٨ تمثل اجمالي المصاريف الادارية والعمومية خلال عام ٢٠١٨ 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 أقصى الجهود لتسويق بعض قطع الاراضي التي تملكها الشركة مما سيوفر سيولة تتيح لها اعادة استثمار هذه السيولة في مشاريع ذات عوائد مناسبة، كما سيتم متابعة اجراءات افراز بعض الأراضي مما يزيد من قيمتها ويساعد على سهولة تسويقها، كما ان الجهود ستستمر في متابعة ضبط وترشيد المصاريف الادارية والعمومية الى اقل حد ممكن،

وختاما فان مجلس الإدارة يعرب عن شكره وتقديره لجميع مساهمي الشركة، أملين استمرار دعمكم وثقتكم، وبما يساعدنا على تحقيق النجاح للشركة ولمساهمتنا بشكل خاص، ولاقتصادنا الأردني الذي نحظى 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 ٢٠١٨/١٢/٣١ ، 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 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 خمسة أعضاء وفيما يلي نبذة تعريفية عن كل منهم :-

١- السيد عون بشير عبد الكريم الفابلسي (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 لدى شركة (ET Solutions AG) الالمانية /الاردن،
(تاريخ العضوية ٢٠١٦/٤/٢٣) ،

٣- السيد علي محمد شاهر المرعي (عضو مجلس الادارة) :-
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، و يعمل في مجال تجارة العقارات (تاريخ العضوية ٢٠١٦/٤/٢٣)،

٥- فوز احمد عبدالكريم النابلسي (عضو مجلس الإدارة):
من مواليد عام ١٩٩٤ حاصل 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 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 ٢٠١٨/١٢/٣١ و ٢٠١٧/١٢/٣١ :-

٢٠١٧		٢٠١٨		الاسم
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	
١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	١٦,٣٠%	٤٨٩,١٠٠	احمد عبد الكريم فياض النابلسي
٨,٣٣%	٢٥٠,٠٠٠	٨,٣٣%	٢٥٠,٠٠٠	يوسف احمد 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 ان يستوعب المزيد من الاستثمارات وبالتالي فان مجال المنافسة بين المستثمرين في هذا القطاع يعتبر ايجابيا وواعداً ،

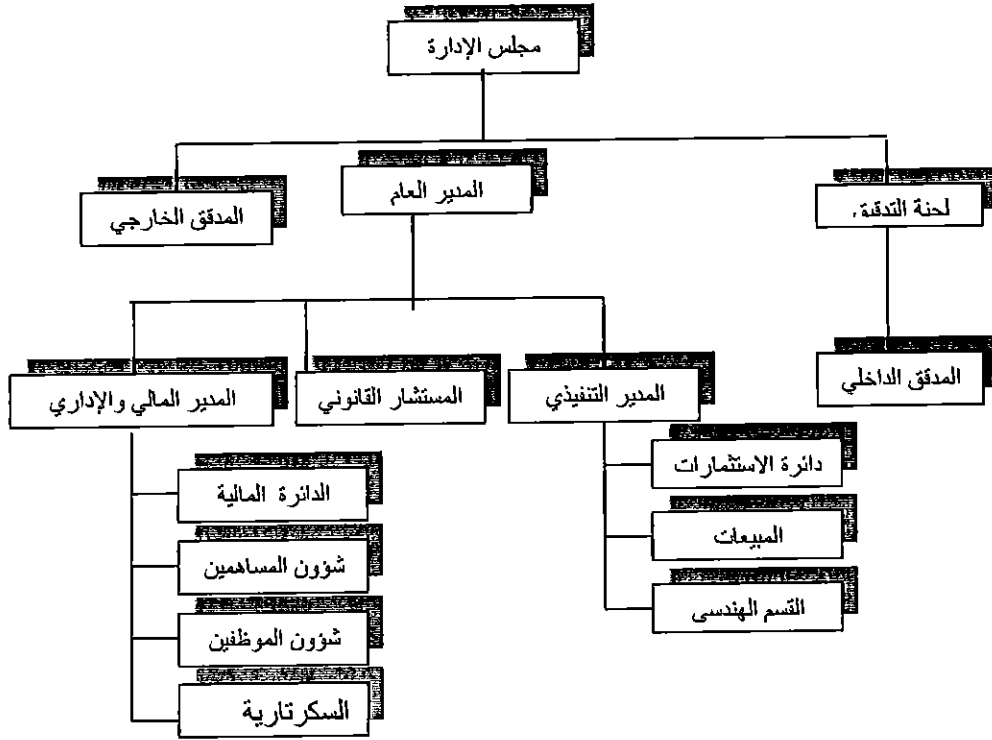
٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات،

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

١- 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 ٢٠١٨/١٢/٣١ 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 ٢٠١٨ ،

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 ٢٠١٨ :
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 ٢٠١٨ ، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي ،

١٣ - السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى خلال السنوات الخمسة الماضية وحتى ٢٠١٨/١٢/٣١

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر) (دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر إغلاق سهم الشركة ١٢/٣١ (دينار)
٢٠١٤	(٢٥,٦٠٨)	-	٢,٥٣٣,٥٠٨	٠,٥٥
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

١٤ - تحليل المركز المالي للشركة
يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي ٢٠١٧ و ٢٠١٨:

الرقم	النسبة المالية	٢٠١٨	٢٠١٧
١	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	%٩٦,٠٧	%٩٦,٧٤
٢	نسبة الأسهم الحرة	%٣٠,٧٧	%٣٠,٠٤
٣	الاستثمارات الرأسمالية/إجمالي الموجودات	%٩٩,٨٣	%٩٩,٤٨
٤	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	٠,٤٤	٠,٤٠
٥	معدل دوران السهم (الشهري)	%٦,٢٩	%٢,٣٩
٦	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	%٤١,٠٢	%١,٠٤
٧	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	%١٠,١٤	%١٠,١٤

١٥ - الخطة المستقبلية للشركة

تركز 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 ٢٠١٨ 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 ٢٠١٨/١٢/٣١، ٢٠١٧/١٢/٣١ حسب الآتي :-

الاسم	المنصب	الجنسية	٢٠١٨	٢٠١٧
عون بشير عبدا لكريم النابلسي	رئيس مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٢٤	١٠,٠٢٤
عبد الكريم احمد عبدالكريم النابلسي	نائب رئيس مجلس الادارة	أردني	٤٣٥,٠٠٠	٤٣٥,٠٠٠
علي محمد شاهر المرعي	عضو مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	٣٩٨,٧٧٠	٣٩٣,٨٦٣
فوز احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	٤٨٣,٩٠٨	٥٠٠,٠٠٠

ولا يوجد لأي من أقارب 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 الإدارة العليا أو المدير المالي أو أقاربهم
كما في ٢٠١٨/١٢/٣١، ٢٠١٧/١٢/٣١

١٨- المزايا والمكافآت المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا
والمدير المالي للشركة خلال عام ٢٠١٨ (دينار) :-
بلغت المبالغ المصروفة لأعضاء مجلس الادارة والإدارة العليا خلال عام ٢٠١٨ حسب
الآتي :-

الاسم	الرواتب السنتوية	المكافآت السنتوية	بدل التنقلات السنتوي	نفقات السفر السنتوية	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 ٢٠١٨،
- 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 ٢٠١٨،
- ٢١- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام ٢٠١٨،
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠١٨،
- ٢٢- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (٦) سنة اجتماعات خلال عام ٢٠١٨،
- 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 ،،

رئيس مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة
عون بشير عبد الكريم النابلي	عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي

عضو	عضو	عضو
علي محمد شاهر المرعي	فياض احمد عبدالكريم النابلسي	فوز احمد عبد الكريم النابلسي

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

المدير المالي	المدير العام	رئيس مجلس الإدارة
عدنان إبراهيم الصبان	علي محمد المرعي	عون بشير النابلسي

تقرير الحوكمة

أ. المعلومات و التفصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات و قواعد حوكمة الشركات في الشركة :
قامت الشركة خلال عام ٢٠١٨ بالالتزام بتطبيق تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة بالسوق المالي،

ب. اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين و المستقلين خلال عام ٢٠١٨ ، و تحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي و مستقل او غير مستقل ،
١- لا يوجد اعضاء مجلس ادارة مستقلين خلال العام ٢٠١٨ .
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 مساهمة عامة اخرى ،

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

ز، اسماء اللجان النبثة عن مجلس الادارة :-

- ١ - لجنة التدقيق
- ٢ - لجنة الترشيحات و المكافئات
- 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 - اسماء اعضاء لجنة الترشيحات و المكافئات و لجنة الحوكمة و لجنة ادارة المخاطر :-
١ - لجنة الترشيحات و المكافئات :-

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

٢- لجنة الحوكمة :-

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

٣- لجنة ادارة المخاطر :-

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

ي- عدد اجتماعات كل من اللجان خلال عام ٢٠١٨ و الاعضاء الحاضرين :-

- لجنة التدقيق :-

عقدت لجنة التدقيق اربعة اجتماعات و قد حضر الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة و لم يتغيب منهم احد ،

- لجنة الترشيحات و المكافئات :-

لم تعقد اللجنة اي اجتماع خلال عام ٢٠١٨ نظرا لمحدودية عدد موظفي الشركة

ك- عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال عام ٢٠١٨ :-
عقدت اللجنة بحضور جميع اعضاءها اجتماعا واحدا مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام ،

ل- عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان عدد الاعضاء الحاضرين :-
عقد مجلس الادارة خلال عام ٢٠١٨ (٦) سة 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 ٢٠١٨

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 ٢٠١٨ وكلا من بيان الدخل وبيان الدخل الشامل و بيان التغيرات في حقوق الملكية و بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة و المعلومات التوضيحية الأخرى، في رأينا ان البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ ، و ادائها 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 الثبوتية التي حصلنا عليها كافية و مناسبة لتوفر اساسا لرأينا حول التدقيق،

أمور التدقيق الأساسية

-ان امور التدقيق الهامة هي الامور التي، و وفقا لحمكنا 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 نبدى 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 الخطأ جوهري، و في حال استنتجنا، بناء 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 مسؤولية عن اعداد نظام رقابة داخلي و الذي تعتبره الادارة ضروريا لغرض اعداد بيانات مالية خالية منأخطاء جوهريه ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ،
ان الادارة مسؤولة عند اعداد البيانات المالية عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار و الإفصاح ، عندما ينطبق ذلك ، عن الامور ذات العلاقة بالاستمرارية و استخدام اسس الاستمرارية المحاسبي ، باستثناء وجود نية لدى الارة لتصفية الشركة او لايقاف اعمالها او عدم وجود بديل واقعي غير ذلك ،
ان الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الاشراف على اجراءات التقرير المالية ،

مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

ان اهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الاخطاء الجوهرية، سواء كنت ناشئة عن الاحتيال او الخطأ، و اصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا، التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بان التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً أي 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 وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالاضافة 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 اساساً 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 لائحة الرقابة الداخلية، الحصول على فهم لائحة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، و ليس لغرض ابداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الشركة، تقييم ملائمة المياسات المحاسبية المتبعة و مدى معقولية التقديرات المحاسبية و الايضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الادارة،

الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة لاساس الاستمرارية المحاسبية، و بناءاً على ادلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما اذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق باحداث او ظروف يمكن ان تغير 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، فالتنا سوف نقوم بتعديل رأينا، ان استنتاجنا 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 اصولية، و تتلقى من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرلفة و نوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

Morison KSI-Jordan
عن شركة الحدائة الدولية لتدقيق الحسابات
محمد حرب
اجازة رقم (٨٥٢)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
في ٢٣ كانون الثاني ٢٠١٩

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

البيانات		٢٠١٨	٢٠١٧
الموجودات	إيضاح	دينار أردني	دينار أردني
الموجودات المتداولة			
نقد وما في حكمه	٣	١,٣٨٣	٥,٨٧٥
أرصدة مدينة أخرى	٤	٩٢٦	٤,٧١٤
مجموع الموجودات المتداولة		٢,٣٠٩	١٠,٥٨٩
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات - بالصافي	٥	١,٩٤٥	٢,٥٢٦
استثمارات في أراضي		٢,٥٣١,٨٥٩	٢,٥٣١,٨٥٩
مجموع الموجودات غير المتداولة		٢,٥٣٣,٨٠٤	٢,٥٢٤,٣٨٥
مجموع الموجودات		٢,٥٣٦,١١٣	٢,٥٤٤,٩٧٤
المطلوبات وحقوق الملكية			
مطلوبات متداولة			
ذمم دائنة			
أرصدة دائنة أخرى	٦	٢٢,١٩٥	١٢,٤٤٧
مجموع المطلوبات المتداولة		٩٩,٦٩٧	٨٢,٩٥٠
مجموع المطلوبات		٩٩,٦٩٧	٨٢,٩٥٠
حقوق الملكية			
رأس المال		٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
(الخسائر) المتراكمة		(٥٦٣,٥٨٤)	(٥٣٧,٩٧٦)
صافي حقوق الملكية		٢,٤٣٦,٤١٦	٢,٤٦٢,٠٢٤
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		٢,٥٣٦,١١٣	٢,٥٤٤,٩٧٤

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 ٢٠١٨

ايضاح رقم	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
الإيرادات:		
مبيعات الاراضي	-	٢٧,٥٨٠
تكلفة الاراضي	-	(٢٥,٦٣٩)
مجمل الربح (الخسارة)	-	١,٩٤١
ايراد عقار مؤجر	٣٠٠	١٢٤
مجموع الايرادات	٣٠٠	٢,٦٥
المصاريف:		
رواتب وأجور ومكافات	(٦,٦٠٠)	(٦,٦٠٠)
مصاريف ادارية وعمومية	٧ (١٨,٧٢٧)	(١٩,١٥٨)
استهلاكات	(٥٨١)	(٦١٥)
مجموع المصاريف	(٢٥,٩٠٨)	(٢٦,٣٧٣)
(خسارة) السنة	(٢٥,٦٠٨)	(٢٤,٣٠٨)

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 ٢٠١٨

	٢٠١٨	٢٠١٧
(خسارة) السنه	(٢٥,٦٠٨)	(٢٤,٣٠٨)
(خسارة) السنه بعد بنود الدخل الشامل	(٢٥,٦٠٨)	(٢٤,٣٠٨)

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 ٢٠١٨

المجموع	(الخسائر) المتراكمة	رأس المال	البيان
٢,٤٨٦,٣٣٢	(٥١٣,٦٦٨)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٧
(٢٤,٣٠٨)	(٢٤,٣٠٨)	٠٠٠٠	(خسارة) السنة ٢٠١٧
٢,٤٦٢,٠٢٤	(٥٣٧,٩٧٦)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٢,٤٦٢,٠٢٤	(٥٧٣,٩٧٦)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨
(٢٥,٦٠٨)	(٢٥,٦٠٨)	٠٠٠٠	(خسارة) السنة ٢٠١٨
٢,٤٣٦,٤١٦	(٥٦٣,٥٨٤)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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 ٢٠١٨

البيان	٢٠١٨	٢٠١٧
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
(خسارة) السنة	(٢٥,٦٠٨)	(٢٤,٣٠٨)
استهلاكات	٥٨١	٦١٥
(الخسارة) التشغيلية قبل التغيير في بنود رأس المال العامل	(٢٥,٠٢٧)	(٢٣,٦٩٣)
التغيرات في بنود رأس المال العامل		
أرصدة مدينة أخرى	٣,٧٨٨	(٢,٨٣٩)
ذمم دائنة	٦,٩٩٩	١٠,١٥٠
أرصدة دائنة أخرى	٩,٧٤٨	٤,٩٥٥
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	(٤,٤٩٢)	(١١,٢٧٥)
التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية		
شراء ممتلكات و معدات	-	(٨٩٠)
استثمارات	-	١٧,٥٦٤
صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية	-	١٦,٦٧٤
صافي التغيير في رصيد النقد	(٤,٤٩٢)	٥,١٤٧
النقد وما في حكمه بداية السنة	٥,٨٧٥	٧٢٨
النقد وما في حكمه نهاية السنة	١,٣٨٣	٥,٨٧٥

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 ٢٠١٨

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 واليقين وعليه فان 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 ٢٠١٨

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 وما في حكمه

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

و - المخزون

يتم تسعير المخزون بالكلفة باستخدام 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 باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر للأصل ،

ط - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام 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 ٢٠١٨

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 - الإقساط المستحقة والشيكات المعادة وأوراق القبض

تظهر الإقساط 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 الاصيلي مع المدينين،

ل- ضريبة الدخل

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

م- المعاملات بالعملة الاجنبية

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الاجنبية خلال السنة باسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء المعاملات،

- يتم ترجمة الموجودات النقدية و المطلوبات النقدية بالعملة 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 بالعملة 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 ٢٠١٨

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 (٢,٦٩٢,٧٩٧) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و عليه فان فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغا قدره (١٦٠,٩٣٨) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨،

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
 شركة مساهمة عامة محدودة
 الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧ دينار اردني	٢٠١٨ دينار اردني	- نقد و ما في حكمه
-	١,٣٠٣	نقد في الصندوق
٥,٨٧٥	٨٠	نقد لدى البنوك المحلية
٥,٨٧٥	١,٣٨٣	المجموع

٢٠١٧ دينار اردني	٢٠١٨ دينار اردني	٤ - أرصدة مدينة أخرى
٤,٦١٤	٨٢٦	ذمم موظفين
١٠٠	١٠٠	تأمينات مستردة
٤,٧١٤	٩٢٦	المجموع

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٥- الممتلكات و المعدات بالصافي

	الإضافات	الاستيعادات	٢٠١٨/١٢/٣١
الاضافات اكانون الثاني			
الكلفة :			
أجهزة وبرامج حاسوب	٩,٠٥٩	٠٠٠	٩,٠٥٩
أثاث ومفروشات وديكورات	١٠,٨٥٦	٠٠٠	١٠,٨٥٦
أجهزة ومعدات كهربائية	٣,٧١٥	٠٠٠	٣,٧١٥
عدد وأدوات	٢,١٠٦	٠٠٠	٢,١٠٦
لوحات مخططات أراضي	١٥٠	٠٠٠	١٥٠
مجموع الكلفة	٢٥,٨٨٦	٠٠٠	٢٥,٨٨٦
الإستهلاكات:			
أجهزة وبرامج حاسوب	٨,١١٦	٣٩٦	٨,٥١٢
أثاث ومفروشات وديكورات	١٠,٤٥٠	٠٠٠	١٠,٤٥٠
أجهزة ومعدات كهربائية	٣,٢٦٥	٤٨	٣,٣١٣
عدد وأدوات	١,٢٨٠	١٣٧	١,٥١٧
لوحات مخططات أراضي	١٤٩	٠٠٠	١٤٩
مجموع الاستهلاكات	٢٣,٣٦٠	٥٨١	٢٣,٩٤١
القيمة الدفترية الصافية كما في ١	٢,٥٢٦		
كانون الثاني ٢٠١٨			
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨			١,٩٤٥

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار اردني	دينار اردني	
		٦- أرصدة دائنة أخرى
٦,٦٦٢	٦,٢٦٠	امانات اكتتابات المساهمين واخرى
٥,٧٨٥	١٥,٩٣٥	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
١٢,٤٤٧	٢٢,١٩٥	المجموع

٧- المصاريف الإدارية و العمومية

٢٠١٧	٢٠١٨	
٥,٨١٣	٥,١٦١	رسوم و اشتراكات
٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	الايجار
٢,٩٩٠	٢,٨٥٠	اتعاب مهنية و استشارات
١,٥٥٨	٢,٤٠٠	تنقلات
١,١٦٠	١,٢٩٦	بريد و برق و هاتف
١٨١	٧٧٦	مياه و كهرباء
٦٧٤	٣٠٣	قرطاسية و مطبوعات
٤٧١	٢٩٩	ضيافة و نظافة
٤٨٣	٢٧٥	دعاية و اعلان
٥٤٥	٢٥٠	صيانة
٢١٠	٣٠	عمولات بنكية
٧٣	٨٧	أخرى
١٩,١٥٨	١٨,٧٢٧	المجموع

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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 بانها 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

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨

- سعر الفائدة او مخاطرة العملة)، سواء كان سبب التغييرات عوامل خاصة بالاداة المالية او 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 ٢ شباط ٢٠١٩ .