



UNAI

التقرير السنوي
٢٠٢٠

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 ٢٠٢٠

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



صورة جلالة الملك



صورة سمو ولي العهد

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
٨	أعضاء مجلس الإدارة
٩	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٠	تقرير مجلس الإدارة
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 ثابت حسان عبداللطيف النابلسي
رئيس مجلس الإدارة

السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة
السيد فوز احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة
السيد علي سهل قاسم الغزاوي	عضو مجلس الإدارة/اعتباراً من ٢٠٢٠/٠٩/٢٤
السيد علي محمد شاهر المرعي	عضو مجلس الإدارة /حتى ٢٠٢٠/٠٩/٢٢

المدير العام
السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي

مدققو الحسابات
السادة شركة الحداث 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 ٢٠٢٠ المتضمن نتائج أعمال شركتكم والقوائم المالية والايضاحات المتعلقة بها كما هي في ٢٠٢٠/١٢/٣١.

نود بداية ان نؤكد بأن جائحة كورونا والتي شملت كل دول العالم شرقا وغربا وكان لها تأثير سلبي ملموس على كافة القطاعات الاقتصادية والاجتماعية والاخرى ، لم يكن لها اي تأثير سلبي على الاطلاق على الشركة ، سواءا من حيث الاوضاع المالية او الادارية، وكما سبق وبيننا في تقاريرنا السابقة فإن استثمارات الشركة تقتصر على الاستثمارات في الاراضي، و التي تشكل اكثر من ٨٤% من رأس مال الشركة ، ويتم متابعة دراسة امكانية إفراز 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 ٢٠٢٠ الاستمرار في ترشيد حجم المصاريف ، وان خسائر الشركة المتراكمة تمثل مصاريف التأسيس والمصاريف الإدارية والعمومية والمصاريف الاخرى منذ تأسيس الشركة وحتى الآن ، والتي تبلغ حوالي ٢٠% من رأسمال الشركة اي ما معدله حوالي ١.٣٣% 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 حسيبان ، حيث تولي الشركة اهتماما خاصا و نشاطا مكثفا في عملية تسويق هذه الاراضي والتي ستوفر سيولة مناسبة للشركة .

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 ، وكلنا امل ان تحقق الشركة نشاطا ملموسا خلال الفترة القادمة بأذن الله ، والله ولي التوفيق .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

د. ثاير حسان النابلسي



UNAI

تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٠

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي للهيئة العامة العادي للشركة، وأن يعرض عليكم التقرير السنوي لأعمال الشركة خلال عام ٢٠٢٠، 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 ، هذا اضافة الى جائحة كورونا التي اجتاحت كل دول العالم ، وأثرت بشكل سلبي وكبير على النواحي الاقتصادية بشكل خاص ، وبالرغم من كل ذلك فإن ادارة الشركة تبذل اقصى الجهود لتسويق الاراضي التي تملكها الشركة وخاصة قطع الاراضي التي تقع في منطقة حسيبان ، 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 معظم الخسائر المتراكمة ، وقد استمر خلال عام ٢٠٢٠ 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 ٢٠٢٠ تمثل اجمالي المصاريف الادارية والعمومية خلال عام ٢٠٢٠ 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 استثمارها في مشاريع ذات عوائد مناسبة، كما سيتم دراسة امكانية إفراز 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، آمليين استمرار دعمكم وثقتكم، وبما يساعدنا على تحقيق النجاح للشركة ولمساهميننا بشكل خاص ، ولاقتصادنا الأردني الذي يحظى برعاية دائمة ومتواصلة من جلالة ملكنا عبد الله الثاني المعظم وولي عهده المحبوب .

والله المستعان

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 ٢٠٢٠/١٢/٣١ ، 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 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 ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي (رئيس مجلس الإدارة)

من مواليد ١٩٧٤ حاصل على درجة دكتوراه في تعديل السلوك من جامعة العلوم الاسلامية ، وعلى شهادة الماجستير في الموهبة والابداع من جامعة البلقاء التطبيقية ، وعلى شهادة البكالوريوس في العلوم السياسية وإدارة الاعمال من الجامعة الاردنية ، شغل منصب الامين العام لوزارة الشباب في العام ٢٠١٨ - ٢٠١٩ ، مؤسس فريق التحديات الاردني عام ١٩٩٥ والذي يعمل في مجال تنمية الموارد البشرية وتدريب الشباب ، والفئات العمرية المختلفة على مهارات الحياة، مؤسس لعدة جمعيات شبابية وتطوعية وتنمية المجتمعات على المستوى المحلي والدولي . (تاريخ العضوية ٢٦/٠٧/٢٠٢٠) .

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 ٢٠٢٠ / ٠٧ / ٢٦).

٣ - السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي (عضو مجلس الإدارة / المدير العام المكلف):
من مواليد ١٩٩٢/٣/٢٢، حاصل على بكالوريوس تجارة و اعمال الكترونية من
جامعة البتراء ٢٠١٦، ويعمل في مجال تجارة العقارات.
(تاريخ العضوية ٢٠٢٠ / ٠٧ / ٢٦).

٤ - 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 ٢٠٢٠ / ٠٧ / ٢٦).

٥ - السيد علي سهل قاسم الغزاوي (عضو مجلس الادارة)
من مواليد ١٩٩٣ حاصل على شهادة الماجستير في الضيافة وفنون الطهي من جامعة
(la Roshe) السويسرية حائز على لقب (TOP SHEF)الوطن العربي. كما انه رياضي
اعمال وصنف من اكثر الشخصيات المؤثرة في الشرق الاوسط حسب مجلة فوربس
العالمية لسنة ٢٠٢٠ . ويعمل كمستشار اقليمي في مجال الضيافة .
(تاريخ العضوية ٢٤-٩-٢٠٢٠)

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

ب- الإدارة العليا

- 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 ٢٠٢٠/١٢/٣١ و ٢٠١٩/١٢/٣١ :-

٢٠١٩		٢٠٢٠		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	الاسم
١٢.٥٧%	٣٧٧.١٥٠	١٠.٥٨%	٣١٧.٥٠٠	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 .

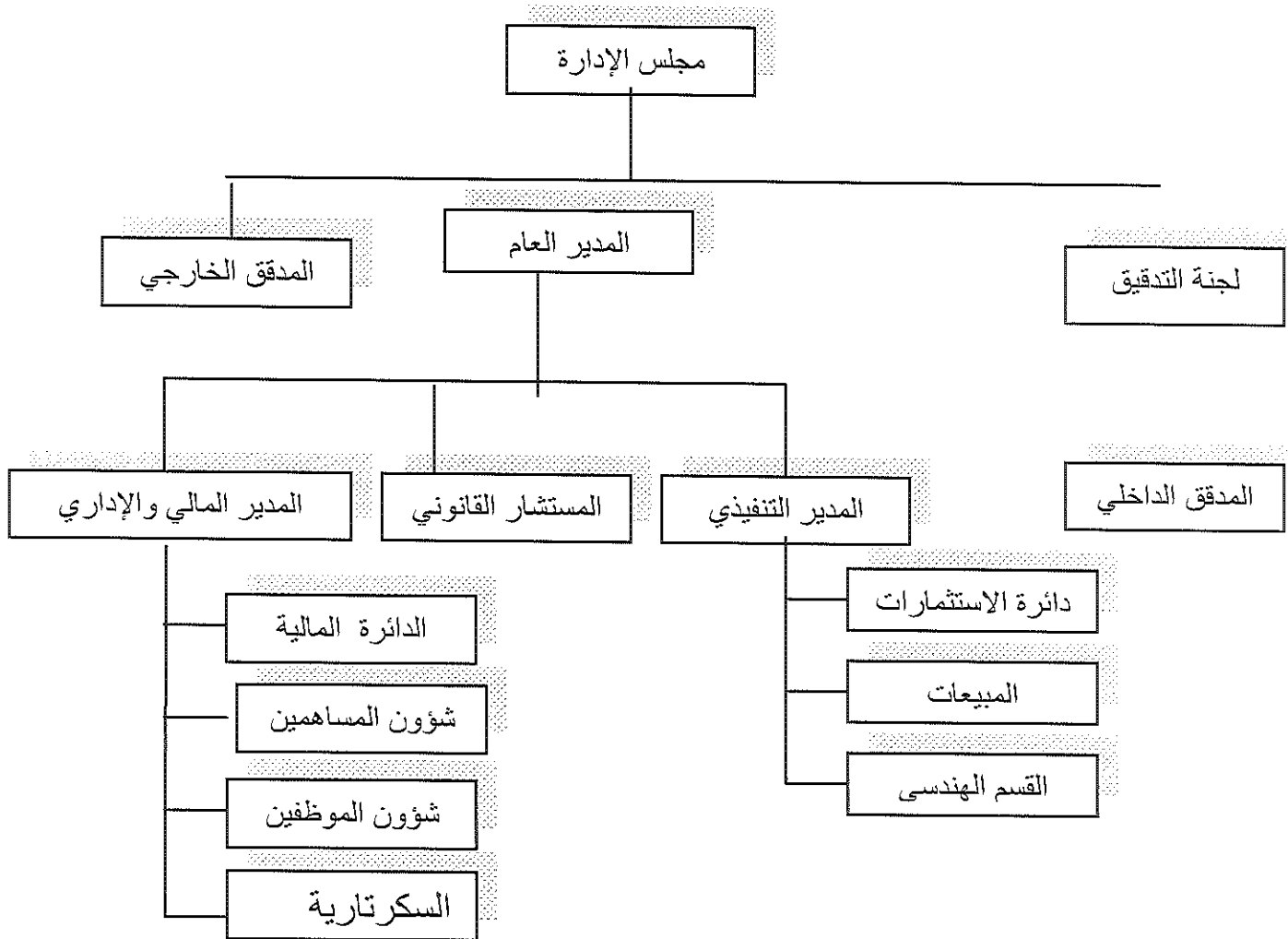
٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

٧- لا يوجد اية حماية حكومية او 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 ٢٠٢٠/١٢/٣١ وحسب الآتي :-

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

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 ٢٠٢٠.

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 ٢٠٢٠ :
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 ٢٠٢٠ ، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

١٣ - السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى خلال السنوات الخمسة الماضية و حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر)(دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر إغلاق سهم الشركة ١٢/٣١ (دينار)
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
٢٠٢٠	(٢٦.٠٣٠)	-	٢.٣٨٣.٨٠٦	٢.٢١

١٤ - تحليل المركز المالي للشركة
يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ :

الرقم	النسبة المالية	٢٠٢٠	٢٠١٩
١	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	% ٩٤.٠٧	% ٩٥.٠٦
٢	نسبة الأسهم الحرة	% ٣٥.٨٥	% ٣٥.١٢
٣	الاستثمارات الرأسمالية/إجمالي الموجودات	% ٩٩.٩١	% ٩٩.٨٧
٤	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	٢.٧٨	١.٥٧
٥	معدل دوران السهم (الشهري)	% ٢٩.٧٢	% ٢٧.٤٦
٦	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	% ١.٠٣	% ١.٠٥
٧	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	% ١٠.٣٠	% ١٠.٧٦

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 بالاكتماب الخاص أو العام أو كليهما .

١٦- أتعاب مدققي الحسابات

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام ٢٠٢٠ 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 ٢٠٢٠/١٢/٣١، ٢٠١٩/١٢/٣١ حسب الآتي :-

الاسم	المنصب	الجنسية	٢٠٢٠	٢٠١٩
ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي	رئيس مجلس الإدارة	أردني	٣٧.٦٤٤	٣٧.٦٤٤
عبد الكريم احمد عبدالكريم النابلسي	نائب رئيس مجلس الادارة	أردني	٤١٣.٦٦٠	٤٣١.١٤٠
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	٣٩٢.٣٥٠	٣٩٧.٧٧٠
فوز احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	٥٠٣.٣٩٧	٣٩٧.٧٧٠
علي سهل قاسم الغزاوي	عضو مجلس الادارة	اردني	١٠.٠٠٠	-

ولا يوجد لأي من اقارب أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا أو المدير المالي أو أقاربهم أية أسهم في رأس مال الشركة خلاف ما ذكر، كما لا يوجد أسهم مملوكة لشركات مسيطر عليها من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا أو المدير المالي أو أقاربهم كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١ و ٢٠١٩/١٢/٣١ .

١٨- المزايا والمكافآت المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

والمدير المالي للشركة خلال عام ٢٠٢٠ (دينار) :-

بلغت المبالغ المصروفة لأعضاء مجلس الادارة والادارة العليا خلال عام ٢٠٢٠

حسب الآتي :-

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

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 ٢٠٢٠.

٢١- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام ٢٠٢٠.
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠٢٠.

٢٢- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (٨) ثمانية اجتماعات خلال عام ٢٠٢٠.

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
د. ثابت حسان النابلسي

نائب رئيس مجلس الإدارة
عبد الكريم احمد النابلسي

عضو
فوز احمد النابلسي

عضو
قياض احمد النابلسي

عضو
علي سهل قاسم الغزاوي

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

رئيس مجلس الإدارة
ثابت حسان النابلسي

المدير العام
فياض احمد النابلسي

المدير المالي
عدنان إبراهيم الصبان

تقرير الحوكمة

أ. المعلومات و التفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات و قواعد حوكمة الشركات في الشركة :
قامت الشركة خلال عام ٢٠٢٠ بالالتزام بتطبيق تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة بالسوق المالي .

ب. اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين و المستقلين خلال عام ٢٠٢٠ ،
و تحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي و مستقل او غير مستقل .

١- الأعضاء المستقلين ٠ من مجلس ادارة الشركة خلال عام ٢٠٢٠ :-

علي محمد شاهر المرعي تنفيذي مستقل

٢- الاعضاء الحاليين :-

ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي	غير تنفيذي	مستقل
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي	غير تنفيذي	غير مستقل
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	تنفيذي	غير مستقل
فوز احمد عبدالكريم النابلسي	غير تنفيذي	غير مستقل
علي سهل قاسم الغزاوي	غير تنفيذي	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
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس ادارة / مدير عام
عدنان ابراهيم محمد الصبان	المدير المالي و الاداري

ه. 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 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
فوز احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة	بكالوريوس ادارة اعمال	تجارة العقارات
علي سهل قاسم الغزاوي	عضو اللجنة	مجاستير	مستشار اقليم /الضيافة

- عقدت لجنة التدقيق اربعة اجتماعات خلال عام ٢٠٢٠ و حضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة ولم يتغيب منهم احد .

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

١- لجنة الترشيحات و المكافآت :-

الاسم	المنصب
ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي	رئيس اللجنة
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة
علي سهل قاسم الغزاوي	عضو اللجنة

٢- لجنة الحوكمة :-

الاسم	المنصب
ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي	رئيس اللجنة
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة
علي سهل قاسم الغزاوي	عضو اللجنة

- عقدت لجنة الحوكمة ثلاثة اجتماعات خلال عام ٢٠٢٠ وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة ولم يتغيب منهم احد
٣- لجنة ادارة المخاطر:-

الاسم	المنصب
ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي	رئيس اللجنة
فوز احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة
عدنان ابراهيم محمد الصبان	عضو اللجنة

- لجنة ادارة المخاطر :-

عقدت اللجنة اجتماعين خلال العام ٢٠٢٠ و قد حضر الاجتماعين جميع اعضاء اللجنة و لم يتغيب منهم احد .

ك - عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال عام ٢٠٢٠ :-

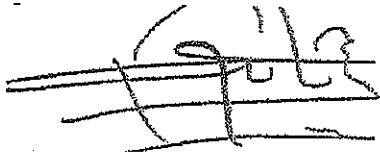
- عقدت اللجنة بحضور جميع اعضاءها أربعة اجتماعات مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام ٢٠٢٠ .

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

عقد مجلس الادارة خلال عام ٢٠٢٠ (٨) ثمانية اجتماعات و قد حضر الاجتماعات جميع اعضاء مجلس الادارة عدا الاجتماع السابع والذي حضره جميع اعضاء مجلس الادارة عدا رئيس المجلس السيد ثابت حسان النابلسي الذي تغيب عن ذلك الاجتماع لوجوده خارج البلاد .

رئيس مجلس الادارة

ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي



شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول ٢٠٢٠

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وكلاماً من بيان الدخل وبيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

في رأينا وبستثناء الإفصاح غير الكافي عن المعلومات المشار إليها في فقرة أساس الرأي المتحفظ أدناه فإن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، وادانها المالي و تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

لم يتم تزويدنا بكشف حساب بنك الاتحاد وشهادة تاييد ارصدة البنك وعليه لم نتمكن من التحقق من صحة الارصدة. لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق البيانات المالية نحن مستقلين عن الشركة وفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق البيانات المالية، بالإضافة بالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى، وفقاً لهذه المتطلبات. نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية و مناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

أمر التدقيق الأساسية

- ظهر فايروس كورونا الجديد في بداية عام ٢٠٢٠ وانتشر على مستوى العالم بما في ذلك الاردن مما تسبب في تعطيل العديد من الشركات والأنشطة الاقتصادية. نعتقد الإدارة ان هذا التفشي حدثاً غير قابل للتعديل للبيانات المالية نظراً لان الوضع السائد متغير وسريع التطور وتعتقد الإدارة انه من غير الممكن تحديد تقدير كمي للآثار المحتمل لهذا التفشي على البيانات المالية المستقبلية للشركة في هذه المرحلة وتعتقد الإدارة أيضاً ان لديها القدرة على الاستمرار في اعمالها بعد اسئناف نشاط الشركة نتيجة ذلك التعطيل.

ان أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي، و وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. ان هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، و لتكوين رأينا حولها، و ليس لغرض ابداء رأيا منفصلاً حول هذه الأمور.

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 أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى اخطاء جوهريّة. وفي حال استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فانه يتوجب علينا التقرير عن تلك الحقيقة، و لا يوجد أية أمور خاصة بهذا الموضوع يتوجب التقرير حولها.

مسؤوليات الإدارة و الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية

ان الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية و مسؤولة عن اعداد 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 الادارة 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 لايقاف اعمالها او عدم وجود بديل واقعي غير ذلك .
ان الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الاشراف على اجراءات التقارير 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 كانت ناشئة عن الاحتيال او الخطأ، و اصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا.
التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضمانا بان 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، 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 اساسا لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الاخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال اعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على النواط أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو 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 بناءا على ادلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما اذا كان هنالك وجود لعدم يقن جوهري يتعلق بأحداث او ظروف يمكن ان تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار. اذا استنتجنا عدم وجود يقن 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.

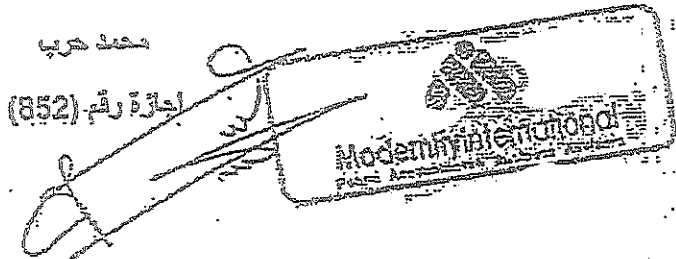
تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، و تتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية

المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليهما مع الاخذ بعين الاعتبار فقرة اساس الراي المتحفظ اعلاه .

KSI - Jordan

عن شركة الحدائق الدولية منقون متمدون



عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
في ٢٠ كانون الثاني ٢٠٢١



شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

البيانات	٢٠٢٠	٢٠١٩
دينار أردني	دينار أردني	إيضاح
<u>الموجودات المتداولة</u>		
النقد والنقد المعدل	٤٣٤	٩٣٦
أرصدة مدينة أخرى	٩٢٦	٩٢٦
مجموع الموجودات المتداولة	١.٣٦٠	١.٨٦٢
<u>موجودات غير متداولة</u>		
ممتلكات ومعدات - بالصافي	٨٤١	١.٣٦٥
استثمارات في أراضي	٢.٥٣١.٨٥٩	٢.٥٣١.٨٥٩
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢.٥٣٢.٧٠٠	٢.٥٣٣.٢٢٤
مجموع الموجودات	٢.٥٣٤.٠٦٠	٢.٥٣٥.٠٨٦
<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>		
<u>مطلوبات متداولة</u>		
ذمم دائنة	١٠٧.٨٤١	٩٤.٦٥٥
أرصدة دائنة أخرى	٤٢.٤١٣	٣٠.٥٩٥
مجموع المطلوبات المتداولة	١٥٠.٢٥٤	١٢٥.٢٥٠
مجموع المطلوبات	١٥٠.٢٥٤	١٢٥.٢٥٠
<u>حقوق الملكية</u>		
رأس المال	٣.٠٠٠.٠٠٠	٣.٠٠٠.٠٠٠
(الخسائر) المتراكمة	(٦١٦.١٩٤)	(٥٩٠.١٦٤)
صافي حقوق الملكية	٢.٣٨٣.٨٠٦	٢.٤٠٩.٨٣٦
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٢.٥٣٤.٠٦٠	٢.٥٣٥.٠٨٦

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 ٢٠٢٠

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

	٢٠٢٠	٢٠١٩
ايضاح رقم	دينار أردني	دينار أردني
المصاريف:		
رواتب وأجور ومكافآت	(٦.٦٠٠)	(٦.٦٠٠)
مصاريف إدارية وعمومية ٧	(١٨.٩٠٥)	(١٩.٤٠٠)
استهلاكات	(٥٢٥)	(٥٨٠)
مجموع المصاريف	(٢٦.٠٣٠)	(٢٦.٥٨٠)
(خسارة) السنة	(٢٦.٠٣٠)	(٢٦.٥٨٠)

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

	٢٠٢٠	٢٠١٩
(خسارة) السنه	(٢٦.٠٣٠)	(٢٦.٥٨٠)
(خسارة) السنة بعد بنود الدخل الشامل	(٢٦.٠٣٠)	(٢٦.٥٨٠)
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 ٢٠٢٠

المجموع	(الخسائر)	رأس المال	البيان
المتراكمة			
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
٢.٤٠٩.٨٣٦	(٥٩٠.١٦٤)	٣.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٠
(٢٦.٠٣٠)	(٢٦.٠٣٠)		(خسارة) السنة ٢٠٢٠
٢.٣٨٣.٨٠٦	(٦١٦.١٩٤)	٣.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

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 ٢٠٢٠

البيان	٢٠٢٠	٢٠١٩
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>		
(خسارة) السنة	(٢٦.٠٣٠)	(٢٦.٥٨٠)
استهلاكات	٥٢٥	٥٨٠
(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل	(٢٥.٥٠٥)	(٢٦.٠٠٠)
التغيرات في بنود رأس المال العامل		
أرصدة مدينة أخرى	—	
نعم دائنة	١٣.١٨٥	١٧١٥٣
أرصدة دائنة أخرى	١١.٨١٨	٨٤٠٠
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	(٥٠٢)	(٤٤٧)
صافي التغير في رصيد النقد	(٥٠٢)	(٤٤٧)
النقد والنقد المعدل في بداية السنة	٩٣٦	١٣٨٣
النقد والنقد المعدل في نهاية السنة	٤٣٤	٩٣٦

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 ٢٠٢٠

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 فأن 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 ٢٠٢٠

د - الموجودات غير المالية

- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما اذا كان هناك مؤشر حول التدني ، وفي حال وجود مؤشر حول التدني يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات .
- في حال زادت القيمة المدرجة للموجودات عن المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات ، يتم تسجيل خسارة التدني في تلك الموجودات .
- يتم تسجيل كافة خسائر التدني في 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 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 الاصل .
- 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 اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

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 المطفئة بالدينار الاردني في بداية السنة و المعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة و الكلفة المطفئة بالعملة الاجنبية مترجمة الى الدينار الاردني باسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملات الاجنبية و الظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الاردني اسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن اعادة ترجمة العملات الاجنبية الى الدينار الاردني في قائمة الدخل.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

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 (٣.٠٩٠.٢٤٩) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ و عليه فان فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغا قدره (٥٥٨.٣٩٠) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩ دينار اردني	٢٠٢٠ دينار اردني	٣- نقد و النقد المعدل
٨٥٩ ٧٧	٣٥٧ ٧٧	نقد في الصندوق نقد لدى البنوك المحلية
<u>٩٣٦</u>	<u>٤٣٤</u>	المجموع
٢٠١٩ دينار اردني	٢٠٢٠ دينار اردني	٤- أرصدة مدينة أخرى
٨٢٦ ١٠٠	٨٢٦ ١٠٠	ذمم موظفين تأمينات مستردة
<u>٩٢٦</u>	<u>٩٢٦</u>	المجموع

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٥- الممتلكات و المعدات بالصافي

٢٠٢٠/١٢/٣١	الإستبعادات	الإضافات	١ كانون الثاني	
الكلفة :				
٩.٠٥٩	٩.٠٥٩	أجهزة وبرامج حاسوب
١٠.٨٥٦	١٠.٨٥٦	أثاث ومفروشات وديكورات
٣.٧١٥	٣.٧١٥	أجهزة ومعدات كهربائية
٢.١٠٦	٢.١٠٦	عدد وأدوات
١٥٠	١٥٠	لوحات مخططات أراضي
٢٥.٨٨٦	٢٥.٨٨٦	مجموع الكلفة
الإستهلاكات :				
٩.٠٥٨	...	١٥٠	٨.٩٠٨	أجهزة وبرامج حاسوب
١٠.٥٥٠	...	١٠٠	١٠.٤٥٠	أثاث ومفروشات وديكورات
٣.٥٠٠	...	١٣٩	٣.٣٦١	أجهزة ومعدات كهربائية
١.٧٨٩	...	١٣٦	١.٦٥٣	عدد وأدوات
١٤٩	١٤٩	لوحات مخططات أراضي
٢٥.٠٤٦	...	٥٢٥	٢٤.٥٢١	مجموع الاستهلاكات
القيمة الدفترية الصافية كما في				
٣١ كانون الأول ٢٠١٩				
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠				
٨٤٠				

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة

الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٠

<u>٢٠١٩</u>	<u>٢٠٢٠</u>	<u>٦- أرصدة دائنة أخرى</u>
دينار اردني	دينار اردني	
٦.٢٦٠	٦.٢٥٨	امانات اكتتابات المساهمين واخرى
٢٤٣٣٥	٣٦.١٥٥	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
<u>٣٠.٥٩٥</u>	<u>٤٢.٤١٣</u>	<u>المجموع</u>

<u>٢٠١٩</u>	<u>٢٠٢٠</u>	<u>٧-المصاريف الإدارية و العمومية</u>
٥٩٦٤	٥.٦٩٠	رسوم و اشتراكات
٥.٠٠٠	٥.٠٠٠	الايجار
٢٣٥٠	٢١٥٠	اتعاب مهنية و استشارات
٢.٤٠٠	٢.٤٠٠	تنقلات
١.٣٥٥	٧٣٢	بريد وهاتف
٧١٦	١٠٠	مياه و كهرباء
٢٨٦	٢٦٣	قرطاسية ومطبوعات
٦٨٩	٣٥٥	صيانة
٣٥٨	٢٥٦	ضيافة و نظافة
٠	١.٧٤٠	ادارة خدمات الكترونية
٢٢٥	١٥٠	دعاية واعلان
٥٧	٦٩	اخرى
<u>١٩٤٠٠</u>	<u>١٨٩٠٥</u>	<u>المجموع</u>

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٠

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 المربحة

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

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

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 اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٠

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 ٢٠٢١ .

١٠ - فايروس كورونا

- ظهر فايروس كورونا الجديد في بداية عام ٢٠٢٠ وانتشر على مستوى العالم بما في ذلك الاردن مما تسبب في تعطيل العديد من الشركات والانشطة الاقتصادية . تعتقد الادارة ان هذا التفشي حدثا غير قابل للتعديل للبيانات المالية نظرا لان الوضع السائد متغير وسريع التطور وتعتقد الادارة انه من غير الممكن تحديد تقدير كمي للآثر المحتمل لهذا التفشي على البيانات المالية المستقبلية للشركة في هذه المرحلة وتعتقد الادارة ايضا ان لديها القدرة على الاستمرار في اعمالها بعد استئناف نشاط الشركة نتيجة ذلك التعطيل.