

# UNAI

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري م.ع.م  
ARAB INVESTORS UNION CO. FOR REAL ESTATES DEVELOPING

الرقم : ٩٠٠/ب/ع/٢٠١٥  
التاريخ : ٢٩/٧/٢٠١٥

السادة بورصة عمان المحترمين  
عمان  
بعد التحية والإحترام :-

نرفق لكم طيه القوائم المالية للشركة عن الفترة المنتهية في  
٣٠ حزيران ٢٠١٥ ، وذلك بعد ان تم مراجعتها من قبل مدققي حسابات  
الشركة حسب الاصول .

وتفضلوا بقبول الاحترام

شركة اتحاد المستثمرين  
العرب للتطوير العقاري  
عمان  
عمران الحسن

بورصة عمان  
الدائرة الإدارية والمالية  
الديوان  
٢٩ حزيران ٢٠١٥  
الرقم التسلسلي: ٢٢٥٨  
رقم الملف: ٢١٤٦٧  
الجهة المختصة: مكتب الأوراق المالية

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2015

وتقرير المحاسب القانوني المستقل

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس المحتويات	
رقم الصفحة	البيان
3	تقرير المحاسب القانوني المستقل
4	قائمة المركز المالي المرحلية كما في 30 حزيران 2015
5	قائمة الدخل المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2015
6	قائمة الدخل الشامل المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2015
7	قائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2015
8	قائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2015
14-9	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

## تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية

السادة أعضاء الهيئة العامة لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري المحترمين

### مقدمة

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المرحلية المرفقة للشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية كما في 30 حزيران 2015، وقائمة الدخل الشامل المرحلية وقائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية وقائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور الستة المنتهية بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى.

### مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

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

### مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي التوصل الى استنتاج حول هذه القوائم المالية استنادا الى مراجعتنا ، وقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والتي تتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط وإجراء المراجعة للحصول على تأكيدات معقولة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .

ان نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها .

نعتقد أن أدلة المراجعة الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لاستنتاجنا حول المراجعة .

### الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا لم يسترعب انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المرفقة لم يتم اعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 .

KSI - Jordan

عن شركة الحدائة الدولية مدققون معتمدون

محمد حرب

الخطوة رقم (852)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 22 تموز 2015

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي المرحلية كما في 30 حزيران 2015

(مدققة)	(مراجعة)	إيضاح	
31 كانون الأول 2014	30 حزيران 2015	رقم	
دينار اردني	دينار اردني		
			<u>الموجودات</u>
			<u>الموجودات المتداولة</u>
200	31	3	نقد وما في حكمه
1,520	3,720	4	أرصدة مدينة اخرى
<b>1,720</b>	<b>3,751</b>		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
2,135	1,421	5	ممتلكات ومعدات - بالصافي
2,587,432	2,587,432		استثمارات في أراضي
<b>2,589,567</b>	<b>2,588,853</b>		مجموع الموجودات غير المتداولة
<b>2,591,287</b>	<b>2,592,604</b>		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
50,000	61,500		نم دائنة
7,779	10,744	6	أرصدة دائنة أخرى
<b>57,779</b>	<b>72,244</b>		مجموع المطلوبات المتداولة
<b>57,779</b>	<b>72,244</b>		مجموع المطلوبات
			<u>حقوق الملكية</u>
3,000,000	3,000,000		رأس المال
(466,492)	(479,640)		(خسائر) متراكمة
<b>2,533,508</b>	<b>2,520,360</b>		صافي حقوق الملكية
<b>2,591,287</b>	<b>2,592,604</b>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2015

(مراجعة) 30 حزيران 2014	(مراجعة) 30 حزيران 2015	إيضاح رقم	
دينار اردني	دينار اردني		
(3,000)	(3,000)		<u>المصاريف</u>
(10,373)	(9,434)	7	رواتب وأجور ومكافآت
(1,341)	-		مصاريف ادارية وعمومية
(728)	(714)		فوائد بنكية
			استهلاكات
<u>(15,442)</u>	<u>(13,148)</u>		مجموع المصاريف
<u>(15,442)</u>	<u>(13,148)</u>		(خسارة) الفترة
-	-		<u>بنود الدخل الشامل</u>
			أخرى
<u>(15,442)</u>	<u>(13,148)</u>		خسارة) الفترة بعد بنود الدخل الشامل

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2015

(مراجعة) 30 حزيران 2014	(مراجعة) 30 حزيران 2015	إيضاح رقم	
دينار اردني	دينار اردني		<u>بنود الدخل الشامل</u>
(15,442)	(13,148)		خسارة) الفترة
<u>(15,442)</u>	<u>(13,148)</u>		خسارة) السنة بعد بنود الدخل الشامل

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

**قائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2015**

المجموع دينار أردني	(خسائر) متراكمة دينار أردني	رأس المال دينار أردني	
			<b>2014</b>
2,559,116	(440,884)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2014
(15,442)	(15,442)	-	(خسارة) الفترة
<b>2,543,674</b>	<b>(456,326)</b>	<b>3,000,000</b>	الرصيد كما في 30 حزيران 2014
			<b>2015</b>
2,533,508	(466,492)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2015
(13,148)	(13,148)	-	(خسارة) الفترة
<b>2,520,360</b>	<b>(479,640)</b>	<b>3,000,000</b>	الرصيد كما في 30 حزيران 2015

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

**قائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2015**

(مدققة) 31 كانون الأول 2014 دينار اردني	(مراجعة) 30 حزيران 2015 دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(25,608)	(13,148)	(خسارة) الفترة
1,443	714	استهلاكات
<b>(24,165)</b>	<b>(12,434)</b>	(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
190	(2,200)	أرصدة مدينة أخرى
50,000	11,500	ذمم دائنة
535	2,965	أرصدة دائنة أخرى
<b>26,560</b>	<b>(169)</b>	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(50,014)	-	قرض
<b>(50,014)</b>	-	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
<b>(23,454)</b>	<b>(169)</b>	صافي التغير في رصيد النقد
23,654	200	النقد وما في حكمه بداية الفترة
<b>200</b>	<b>31</b>	النقد وما في حكمه نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

1) تأسيس وغايات الشركة

أ. تأسيس الشركة

- تأسست شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كشركة ذات مساهمة عامة محدودة في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (398) بتاريخ 10 نيسان 2006 برأس المال البالغ قيمته (3,000,000) دينار.

ب. غايات الشركة

- إمتلاك وشراء وإستثمار العقارات والأراضي وذلك بعد تطويرها وتحسينها، وإقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار.
- ايجاد حلول ببنية لمشكلة النفايات.
- تحسين خصائص التربة بالوسائل الحديثة.
- تحويل النفايات المنزلية وغيرها الى طاقة متجددة وفحم طبيعي واسمدة.

2) السياسات المحاسبية الهامة

أ. اساس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً 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 الأردني 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 فان النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في اوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

د. الموجودات غير المالية

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

هـ. النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل الى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة اشهر 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 و بعد 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.

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

ط. المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام قانوني او فعلي ناتج عن حدث سابق، وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

ي. الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

ك. الاقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض

تظهر الاقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض بالقيمة العادلة للاسترداد وبعد اخذ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها في حال توفر ادلة موضوعية كافية على ان الشركة لن تتمكن من تحصيل المبالغ المستحقة لها وفقاً للاتفاق الاصلي مع المدينين.

ل. ضريبة الدخل

تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القانون والانظمة والتعليمات.

م. المعاملات بالعملة الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الاجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.
- يتم ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية بالدينار الأردني بتاريخ القوائم المالية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الأجنبية في البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفأة بالدينار الاردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية مترجمة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملة الأجنبية إلى الدينار الأردني في بيان الدخل.

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

(مدققة) 31 كانون الأول 2014	(مراجعة) 30 حزيران 2015	
دينار اردني	دينار اردني	(3) نقد وما في حكمه
200	31	البنك التجاري الأردني فرع ماركا
<u>200</u>	<u>31</u>	المجموع
(مدققة) 31 كانون الأول 2014	(مراجعة) 30 حزيران 2015	
دينار اردني	دينار اردني	(4) أرصدة مدينة أخرى
640	2,810	مصاريف مدفوعة مقدماً
780	810	ذمم موظفين
100	100	تامينات مستردة
<u>1,520</u>	<u>3,720</u>	المجموع

اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

المجموع	لوحات مخططات أراضي	عدد وأدوات	أجهزة ومعدات كهربائية	أجهزة وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
22,560	150	1,194	3,225	7,535	10,456	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2015
22,560	150	1,194	3,225	7,535	10,456	الرصيد كما في 30 حزيران 2015
20,425	149	1,109	2,753	7,507	8,907	الاستهلاك المتراكم
714	-	19	160	12	523	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2015 استهلاك الفترة
21,139	149	1,128	2,913	7,519	9,430	الرصيد كما في 30 حزيران 2015
1,421	1	66	312	16	1,026	صافي القيمة الدفترية
2,135	1	85	472	28	1,549	الرصيد كما في 30 حزيران 2015 كما في 31 كانون الأول 2014

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

(مدققة) 31 كانون الأول 2014	(مراجعة) 30 حزيران 2015	
دينار اردني	دينار اردني	
6,259	6,660	(6) أرصدة دائنة أخرى
1,520	4,084	امانات اكتتابات المساهمين
<b>7,779</b>	<b>10,744</b>	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
		المجموع
(مراجعة) 30 حزيران 2014	(مراجعة) 30 حزيران 2015	
دينار اردني	دينار اردني	
4,850	3,172	(7) مصاريف ادارية وعمومية
2,500	2,500	رسوم واشتراكات
487	1,000	إيجار
930	930	مياه وكهرباء
592	666	أتعاب مهنية واستشارات
544	580	بريد وبرق وهاتف
384	427	دعاية وإعلان
-	60	قرطاسية ومطبوعات
44	26	صيانة
42	73	ضيافة ونظافة
<b>10,373</b>	<b>9,434</b>	أخرى
		المجموع

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

(8) الادوات المالية

أ. القيمة العادلة

ان القيمة الدفترية للاصول والالتزامات المالية تساوي تقريبا قيمتها العادلة.

ب. مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، وتضم المخاطر التالية:

1- مخاطر العملة

تعرف مخاطرة العملة بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

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

2- مخاطر سعر المرابحة

تعرف مخاطرة سعر المرابحة بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات المرابحة في السوق.

- إن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر المرابحة.

3- مخاطر السعر الاخرى

تعرف مخاطرة السعر الاخرى بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة أو 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 الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر في كافة الادوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.

- إن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الاخرى.

4- مخاطر الائتمان

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

- تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.

5- مخاطر السيولة

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

- ان الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

(9) إعادة التصنيف

- تم إعادة تصنيف بنود السنة السابقة لتتلائم بالمقارنة مع بنود السنة الحالية.

(10) المصادقة على القوائم المالية

- تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 25 تموز 2015.