



UNAI
التقرير السنوي
٢٠٢٢

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري م.ع.م

UNAI

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي
والقوائم المالية الختامية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

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





شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

الصفحة

المحتويات

٦

أعضاء مجلس الإدارة

٧

كلمة رئيس مجلس الإدارة

٨

تقرير مجلس الإدارة

٩-١٤

بيانات الإفصاح

١٦-١٨

تقرير الحوكمة

١٩-٢٠

فهرس مدققي الحسابات

٢١-٢٢

تقرير مدقق الحسابات

٢٣-٢٧

القوائم المالية

٢٨-٣٤

الايضاحات حول القوائم

UNAI

مجلس الإدارة

السيد ثابت حسان	السيد عبد الكريم أحمد عبدالكريم
عبداللطيف النابلسي رئيس مجلس الإدارة	النابلسي
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد فياض أحمد عبدالكريم النابلس
عضو مجلس الإدارة	السيد فوز أحمد عبدالكريم النابلسي
عضو مجلس الإدارة	السيد علي سهل قاسم الغزاوي
عضو مجلس الإدارة	

المدير العام
السيد فياض احمد عبدالكريم النابلسي

مدققو الحسابات
السادة شركة الحداثة الدولية

المستشار القانوني
الأستاذ احمد عبداللطيف 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 ٢٠٢٢ المتضمن نتائج أعمال شركتكم والقوائم المالية والإيضاحات المتعلقة بها كما هي في ٢٠٢٢/١٢/٣١ وما زالت الشركة تقتصر على الاستثمارات في الأراضي، والتي تشكل أكثر من ٧٧% من رأس مال الشركة، ويتم متابعة دراسة امكانية إفراز بعض قطع الأراضي المملوكة، وقد تم خلال عام ٢٠٢٢ بيع قطعة ارض بأقل من سعر التكلفة وذلك من أجل توفير السيولة للشركة لتسديد كافة المصاريف الادارية والعموميه المترتبة على الشركة وتسديد كافة ديون الشركة لتوفير السيولة للشركة بهدف العمل على فرز وتطوير وتسويق وتحسين باقي أراضي الشركة مما يعزز مركزها المالي وبهدف جذب المستثمرين لشرائها والإستثمار بأراضي الشركة، وقد نجح أعضاء مجلس الادارة بتسديد كافة ديون الشركة حيث ان الشركة كانت مثقلة بالديون منذ سنة ٢٠٠٩، كما يتم بذل أقصى الجهود وبكافة الوسائل المتاحة لتسويق بعض قطع الأراضي الأخرى وذلك بهدف توفير السيولة اللازمة للقيام بمشاريع تدر عوائد للشركة، كما تم خلال عام ٢٠٢٢ الإستمرار في ترشيد حجم المصاريف، وان خسائر الشركة المتراكمة تمثل مصاريف التأسيس والمصاريف الإدارية والعمومية والمصاريف الأخرى منذ تأسيس الشركة وحتى الآن، والتي تبلغ حوالي ٢٠% من رأس مال الشركة اي ما معدله حوالي ١.٢٨% سنويا، وهي نسبة متواضعة جدا مقارنة بالشركات الأخرى 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، وخاصة بعد انتهاء اثر جائحة كورونا حيث من المتوقع ان يشهد الاقتصاد الاردني نشاطا ملحوظا تبعا لذلك وخاصة في مجال القطاع العقاري، وتولي الشركة اهتماما خاصا ونشاطا مكثفا في عملية تسويق هذه الأراضي 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 الادارة الدكتور

ثابت حسان النابلسي



يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي للهيئة العامة العادي للشركة، وإن يعرض عليكم التقرير السنوي لأعمال الشركة خلال عام ٢٠٢٢، والذي يظهر نشاط الشركة، والقوائم المالية وتقرير مدققي الحسابات مع الإيضاحات اللازمة لينود هذه القوائم المالية وما 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 خلال الفترة الماضية، وأثرت بشكل سلبي وكبير على النواحي الاقتصادية بشكل عام، وبالرغم من كل ذلك فقد تم خلال عام ٢٠٢٢ بيع قطعة ارض بأقل من سعر التكلفة وذلك من اجل توفير السيولة للشركة لتسديد كافة المصاريف الادارية والعمومية المترتبة على الشركة وتسديد كافة ديون الشركة لتوفير السيولة اللازمة للشركة بهدف العمل على فرز وتطوير وتسويق وتحسين باقي أراضي الشركة مما يعزز مركزها المالي وبهدف جذب المستثمرين لشرائها والاستثمار بأراضي الشركة، وقد نجح اعضاء مجلس الادارة بتسديد كافة ديون الشركة، 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 ٢٠٢٢ 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، ويولي مجلس الادارة اقصى الجهود لتسويق بعض قطع الاراضي الاخرى التي تملكها الشركة وخاصة الاراضي التي تقع في منطقة حسان مما سيوفر سيولة تتيح لنا اعادة استثمارها في مشاريع ذات عوائد مناسبة، كما سيتم دراسة امكانية إفراز بعض الأراضي مما يزيد من قيمتها ويساعد على سهولة تسويقها، وسنستمر في متابعة ضبط وترشيد المصاريف الادارية والعمومية الى اقل حد ممكن، ونأمل ان تشهد الفترة القادمة نشاطا ملموسا وخاصة في مجال القطاع العقاري، وذلك على ضوء انحسار جائحة كورونا مما سينعكس ايجابيا على الاقتصاد العالمي بشكل عام والاقتصاد الاردني بشكل خاص. وختاما فان مجلس الإدارة يعرب عن شكره وتقديره لجميع مساهمي الشركة، آمين استمرار دعمكم وثقتكم، وبما يساعدنا على تحقيق النجاح للشركة ولمساهمينا بشكل خاص، وللاقتصادنا الأردني الذي يحظى برعاية دائمة ومتواصلة من جلالة ملكنا عبد الله الثاني المعظم وولي عهده المحبوب.

والله المستعان

اعضاء 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 (٣) موظفين في ٢٠٢٢/١٢/٣١ ، 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 الدكتور 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 ٢٠٢٠/٠٧/٢٦) .

٢- السيد عبد الكريم أحمد 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 إقليمياً 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 وهو رجل اعمال (تاريخ العضوية ٢٠٢٠/٠٧/٢٦) وعضو مجلس في شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية.

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 وهو رجل اعمال (تاريخ العضوية ٢٠٢٠/٠٧/٢٦) وعضو مجلس ادارة في شركة الكفاءة للاستثماران العقارية .

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 ريادي 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).

ب- الإدارة العليا:

- السيد عدنان إبراهيم محمد الصبان / المدير المالي والإداري لتاريخ ٢٠٢٢-٥-٣٠ :
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.

-السيد عماد يحيى مصلح الصغير /المدير المالي والاداري:
تم تعيينه مديراً مالياً وإدارياً للشركة من تاريخ ٢٠٢٢-٦-١ وهو من مواليد ١٩٧٦ حاصل على درجة البكالوريوس تخصص محاسبه من جامعة اربد الاهلية عام ٢٠٠١ ولديه خبره اكثر من عشرون عام في مجال المحاسبة والوساطه المالية والامثال .

٤- كبار مالكي الأسهم الذين يملكون ٥% فأكثر من أسهم الشركة كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١ و ٢٠٢١/١٢/٣١ :-

الاسم	٢٠٢٢		٢٠٢١	
	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
عبد الكريم احمد فياض النابلسي	٣٦٧٧٤٠	%١٢.٢٥٨	٣٤٤٢٨٠	%١١.٤٧٦
يوسف أحمد علي الشامسي	٢٥٠٠٠٠	%٨.٣٣	٢٥٠٠٠٠	%٨.٣٣
عبد الخالق يوسف سليمان الختاتنه	٢١٢٠٥٨	%٧.٠٦٩	١٧١٩٣	%٠.٠٠٦

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 ولا يمكن تحديد الوضع التنافس، ومن الممكن لهذا القطاع أن يستوعب المزيد من الاستثمارات وبالتالي فإن مجال المنافسة بين المستثمرين في هذا القطاع يعتبر ايجابيا وواعداً .

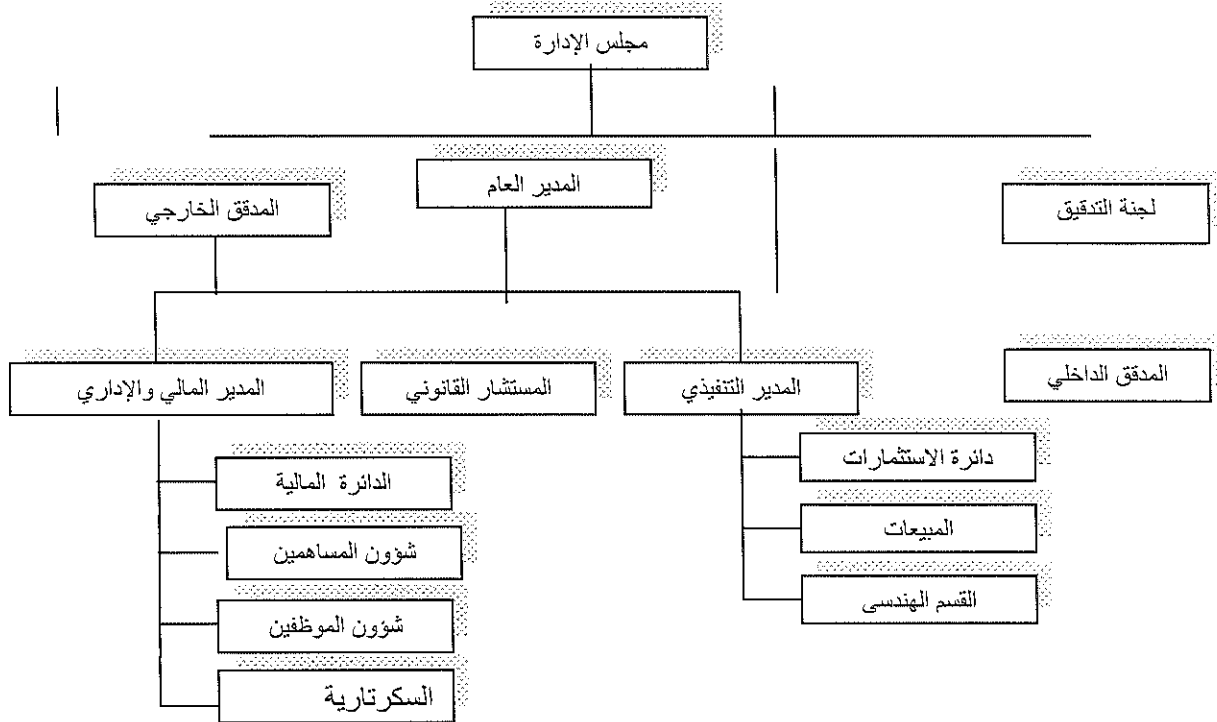
٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

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 ٢٠٢٢/١٢/٣١ 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 ٢٠٢٢ .

١٠- لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة او من الممكن أن تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها .

١١- الانجازات التي حققتها الشركة خلال العام ٢٠٢٢ :
الاستمرار في العمل على تسويق الاراضي المملوكة للشركة ، وايضا الاستمرار في ترشيد و ضبط المصاريف الادارية و العمومية لتكون في اقل حد ممكن والقيام بتسديد كافة ديون الشركة حيث ان الشركة كانت مثقلة بالديون منذ اكثر من عشر سنوات ، كما يتم بذل اقصى الجهود وبكافة الوسائل المتاحة لتسويق قطع الاراضي الاخرى وذلك بهدف توفير السيولة اللازمة للقيام بمشاريع تدر عوائد للشركة.

١٢- لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة ، حدثت خلال السنة المالية ٢٠٢٢ ، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .
١٣- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى خلال السنوات الخمسة الماضية و حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ :

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر)(دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر إغلاق سهم الشركة ١٢/٣١ (دينار)
٢٠١٨	(٢٥.٦٠٨)	-	٢.٤٣٦.٤١٦	٠.٣٦
٢٠١٩	(٢٦.٥٨٠)	-	٢.٤٠٩.٨٣٦	١.٢٦
٢٠٢٠	(٢٦.٠٣٠)	-	٢.٣٨٣.٨٠٦	٢.٢١
٢٠٢١	٢٧٤٠	-	٢٣٨٦٥٤٦	٠.٧٥
٢٠٢٢	(٧٧٠.١٠)	-	٢٣.٩٥٣٦	٠.٤٩

١٤- تحليل المركز المالي للشركة:
يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ :

الرقم	النسبة المالية	٢٠٢٢	٢٠٢١
١	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	%٩٩.٨	%٩٦.٨٤
٢	نسبة الأسهم الحرة	%٦٥.٧٧	%٤٧.٤٣
٣	الاستثمارات الرأسمالية/إجمالي الموجودات	%٩٩.٥٧	%٩٩.٨٩
٤	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	٠.٦٣	٠.٩٤
٥	معدل دوران السهم (الشهري)	%٣٨.١٠	%١٩.٥٠
٦	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	%١.٠١٤	%١.٠١٩
٧	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	%١٤.١٠	%١٢.٢٣

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،و العمل على فرز وتطوير وتسويق وتحسين باقي أراضي الشركة مما يعزز مركزها المالي ويهدف جذب المستثمرين لشرائها والإستثمار بأراضي الشركة، تاريخه أو عن طريق زيادة رأس مال الشركة بالبحث عن شريك استراتيجي أو طرح أسهم لزيادة رأس المال سواء بالاكنتاب الخاص أو العام أو كليهما .

١٦- اتعاب مدقق الحسابات :

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢١/١٢/٣١، ٢٠٢٠/١٢/٣١ حسب الآتي :-

الاسم	المنصب	الجنسية	٢٠٢٢	٢٠٢١
ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي	رئيس مجلس الإدارة	أردني	٣٧.٦٤٤	٣٧.٦٤٤
عبد الكريم احمد عبدالكريم النابلسي	نائب رئيس مجلس الادارة	أردني	٣٦٧.٧٤٠	٣٦٠.٥٧٠
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	١٦.٠٠٢	٣٤٤.٢٧٩
فوز احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	١٥٨٩٨	٣٨٥.٨٤٧
علي سهل قاسم الغزاوي	عضو مجلس الادارة	اردني	١٠.١٠٠	١٠.٠٠٠

عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب اشخاص الإدارة العليا :

الاسم	الصلة	الجنسية	٢٠٢٢	٢٠٢١
فرح فاتح رجاء الدين حلاسه السباعي	زوجة نائب رئيس مجلس الادارة	الاردنية	١١٧٥١٦	صفر

ولا يوجد لأي من بقية اعضاء مجلس الادارة 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 ٢٠٢٢/١٢/٣١ و ٢٠٢١/١٢/٣١ .

١٨- المزايا والمكافآت المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والمدير المالي للشركة خلال عام ٢٠٢٢:


الاسم	الرواتب السنوية	المكافآت السنوية	بدل التنقلات السنوي	نفقات السفر السنوية	المجموع (دينار)
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي/ نائب رئيس مجلس الادارة	-	-	٢٧٠٠	-	٢٧٠٠
عدنان إبراهيم محمد الصبان/ المدير المالي والاداري لتاريخ ٢٠٢٢-٥-٣٠	١٣٠٠	-	-	-	١٣٠٠
عماد يحيى مصلح الصغير المدير المالي والاداري من تاريخ ٢٠٢٢-٦-١	١٧٦٠	-	-	-	١٧٦٠
المجموع	٣٠٦٠	-	٢٧٠٠	-	٥٧٦٠


١٩- لا يوجد أية تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠٢٢ .


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 ٢٠٢٢ .

٢١- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام ٢٠٢٢ .


- ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠٢٢ .
٢٢- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (٧) سبع اجتماعات خلال عام ٢٠٢٢ .
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 .

السيد الدكتور ثابت حسان عبداللطيف النابلسي رئيس مجلس الإدارة
التوقيع : 


السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي نائب رئيس مجلس الإدارة
التوقيع : 

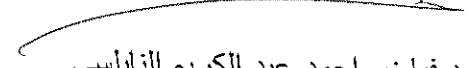
السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي عضو مجلس الإدارة
التوقيع : 

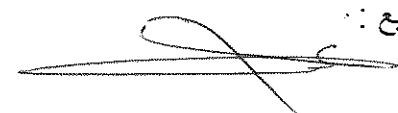
السيد فوز احمد عبد الكريم النابلسي عضو مجلس الإدارة
التوقيع : 

السيد علي سهل قاسم الغزاوي عضو مجلس الإدارة
التوقيع : 

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

رئيس مجلس الاداره السيد الدكتور ثابت حسان عبداللطيف النابلسي
التوقيع : 

المدير العام السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي
التوقيع : 

المدير المالي والاداري عماد يحي مصلح الصغير
التوقيع : 

تقرير الحوكمة

- أ. المعلومات و التفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات و قواعد حوكمة الشركات في الشركة :
قامت الشركة خلال عام ٢٠٢٢ بالالتزام بتطبيق تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة بالسوق المالي .
ب. اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين و المستقلين خلال عام ٢٠٢٢ و تحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي و مستقل او غير مستقل .
١- لا يوجد اعضاء مستقلين من مجلس ادارة الشركة خلال عام ٢٠٢٢ .
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 الذين يشغلونها :-

الاسم	المناصب التنفيذية
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس ادارة / مدير عام
عدنان إبراهيم محمد الصبان المدير والاداري لتاريخ ٢٢-٥-٣٠	المدير المالي و الاداري
عماد يحيى مصلح الصغير من تاريخ ٢٠٢٢-٦-١	المدير المالي و الاداري

- هـ. اعضاء مجلس الادارة السادة فوز احمد النابلسي و فياض احمد النابلسي يشغلون عضوية في مجالس ادارة شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة. اما بقية الاعضاء فلا يشغلون اية عضوية في شركات مساهمة عامه اخرى .

- و. ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة :-
عدنان إبراهيم محمد الصبان المدير المالي والاداري لتاريخ ٢٠٢٢-٥-٣٠ .
عماد يحيى مصلح الصغير المدير المالي و الاداري من تاريخ ٢٠٢٢-٦-١ .

- ز. اسماء اللجان النابتة 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	ماجستير	مستشار اقليمي في مجال الضيافة

عقدت لجنة التدقيق اربعة اجتماعات خلال عام ٢٠٢٢ وحضر 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

عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت ثلاثة خلال عام ٢٠٢٢ وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة ولم

يتغيب منهم احد .

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 اجتماعان اجتماعات خلال عام ٢٠٢٢ 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 لتاريخ ٢٠٢٢-٥-٣٠	عضو اللجنة
عماد يحيى مصلح الصغير من تاريخ ٢٠٢٢-٦-١	عضو اللجنة

عقدت لجنة المخاطر ثلاثة خلال العام ٢٠٢٢ و قد حضر الاجتماعين جميع اعضاء اللجنة و لم يتغيب منهم

احد .

ك - عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال عام ٢٠٢٢ :-

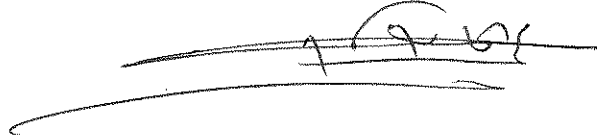
- عقدت اللجنة بحضور جميع اعضاءها اربعة اجتماعات مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام ٢٠٢٢.

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

عقد مجلس الادارة خلال عام ٢٠٢٢ (٧) سبع اجتماعات و قد حضر الاجتماعات جميع اعضاء مجلس الادارة ولم يتغيب منهم احد.

رئيس مجلس الادارة السيد الدكتور

ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي



شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية للسنة المالية

المنتهية في 31 كانون الأول 2022

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس المحتويات	
رقم الصفحة	البيان
3	تقرير مدقق الحسابات المستقل
5	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022
6	قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022
7	قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022
8	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022
9	قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022
16-10	إيضاحات حول القوائم المالية



20 شباط 2023

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة الهيئة العامة المحترمين

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري المحترمين

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022 وكل من بيان الدخل وبيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

في رأينا، فإن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2022 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن 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 ومناسبة لتوفر اساساً لرأينا حول التدقيق.

أمور التدقيق الأساسية

- ان أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي، ووفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. ان هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض ابداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور

معلومات أخرى

- إن رأينا حول البيانات المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها .
- فيما يخص تدقيق البيانات المالية، فإن 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 إليها من خلال تدقيقنا أو في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهرية. وفي حال استنتجنا، بناء على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فانه يتوجب علينا التقرير عن تلك الحقيقة، ولا يوجد أية أمور خاصة بهذا الموضوع يتوجب التقرير حولها.

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي والذي تعتبره الإدارة ضرورياً لغرض إعداد بيانات مالية، خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

ان الإدارة مسؤولة عند إعداد البيانات المالية عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح، عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام اساس الاستمرارية المحاسبي، باستثناء وجود نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو لإيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الاشراف على اجراءات التقارير المالية.



مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

ان اهدفنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا.

التأكيد المعقول هو مستوى عال 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 أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرياً إذا كانت، بشكل فردي أو إجمالي، ممكن أن 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 والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة الى:

تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فانه يتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار. تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للبيانات المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022 بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عن شركة الحداثة الدولية لتدقيق الحسابات

عضو مجموعة موريسون العالمية

محمد حرب

اجازة رقم (852)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 31 كانون الثاني 2023

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

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022

2021	2022	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>الموجودات</u>
			<u>الموجودات المتداولة</u>
1,016	4,627	3	النقد والنقد المعدل
926	5,421	4	أرصدة مدينة أخرى
1,942	10,048		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
873	1,021	5	ممتلكات ومعدات - بالصافي
2,461,722	2,309,013		استثمارات في أراضي
2,462,595	2,310,034		مجموع الموجودات غير المتداولة
2,464,537	2,320,082		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
56,257	1		ذمم دائنة
21,734	10,545	6	أرصدة دائنة أخرى
77,991	10,546		مجموع المطلوبات المتداولة
77,991	10,546		مجموع المطلوبات
			<u>حقوق الملكية</u>
3,000,000	3,000,000	د-1	رأس المال
(613,454)	(690,464)		(الخسائر) المتراكمة
2,386,546	2,309,536		صافي حقوق الملكية
2,464,537	2,320,082		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 للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022

2021	2022	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>الإيرادات</u>
100,000	107,520		مبيعات الاراضي
(72,137)	(152,709)		تكلفة الاراضي
27,863	(45,189)		مجم (الخسارة) الربح
			<u>المصاريف</u>
-	(2,700)		تنقلات أعضاء مجلس الادارة
(6,300)	(9,705)		رواتب وأجور ومكافآت
(18,455)	(18,965)	7	مصاريف ادارية وعمومية
(368)	(451)		استهلاكات
(25,123)	(31,821)		مجموع المصاريف
2,740	(77,010)		(خسارة) ربح السنة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022

2021	2022	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>بنود الدخل الشامل</u>
2,740	(77,010)		(خسارة) ربح السنة
<u>2,740</u>	<u>(77,010)</u>		(خسارة) ربح 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 التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022

المجموع	(الخسائر) المتراكمة	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
			2021
2,383,806	(616,194)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2021
2,740	2,740	-	ربح السنة
2,386,546	(613,454)	3,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2021
			2022
2,386,546	(613,454)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2022
(77,010)	(77,010)	-	(خسارة) السنة
2,309,536	(690,464)	3,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2022

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 للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
2,740	(77,010)	(خسارة) ربح السنة
368	451	استهلاكات
3,108	(76,559)	(الخسارة) الربح التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
-	(4,495)	أرصدة مدينة أخرى
(51,583)	(56,256)	ذمم دائنة
(20,680)	(11,189)	أرصدة دائنة أخرى
(69,155)	(148,499)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(400)	(599)	شراء ممتلكات ومعدات
70,137	152,709	استثمارات في أراضي
69,737	152,110	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
582	3,611	صافي التغير في رصيد النقد
434	1,016	النقد والنقد المعدل بداية السنة
1,016	4,627	النقد والنقد المعدل نهاية السنة

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 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 أردني وتاريخ آخر تعديل 18 ايار 2011.

3,000,000	رأس المال عند التسجيل
3,000,000	رأس المال المصرح به
3,000,000	رأس المال المكتتب به
3,000,000	عدد الاسهم/الحصص
1	قيمة السهم/الحصة

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 اموال الشركة في المجالات العقارية.
- اقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك.

ج. هيئة المديرين والمفوضين بالتوقيع

الصفة	هيئة المديرين
رئيس مجلس ادارة	ثابت حسان النابلسي
نائب رئيس مجلس	عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي
عضو مجلس ادارة	فوز احمد عبد الكريم النابلسي
عضو مجلس ادارة	فياض احمد عبد الكريم النابلسي
عضو مجلس ادارة	علي سهل قاسم الغزاوي

- تفويض اثنين مجتمعين من السادة رئيس مجلس الادارة السيد ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي ونائب رئيس مجلس الادارة السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي وعضو مجلس الادارة المدير العام السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي بالتوقيع على كافة المعاملات المالية و التي تبلغ (50,000) خمسين الف دينار فأكثر.
- تفويض اثنين مجتمعين من السادة رئيس مجلس الادارة السيد ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي ونائب رئيس مجلس الادارة السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي وعضو مجلس الادارة فوز احمد النابلسي بالتوقيع على كافة المعاملات المالية و التي تبلغ أقل من (50,000) خمسين الف دينار.
- تفويض اي من السادة رئيس مجلس الادارة السيد ثابت حسان النابلسي ونائب رئيس مجلس الادارة عبد الكريم احمد النابلسي وعضو مجلس الادارة فياض احمد النابلسي بالتوقيع منفردين على كافة المعاملات الإدارية والقانونية الأخرى التي تخص الشركة.

د. رأس المال

اسم الشركة	رأس المال	رأس المال المسدد	رأس المال غير المسدد
شركة اتحاد المستثمرون العرب	3,000,000	3,000,000	-

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

(2) السياسات المحاسبية الهامة

أ. أساس 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 قائمة الدخل.

هـ. النقد والنقد المعدل

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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية

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 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 الاجنبية 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 العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في قائمة الدخل.

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 (2,309,013) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (1,200,601) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (1,261,121) دينار أردني.

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

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
959	4,627	(3) النقد والنقد المعدل
57	-	نقد لدى البنوك المحلية
		نقد لدى الصندوق
1,016	4,627	المجموع
2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
-	4,465	(4) أرصدة مدينة أخرى
826	826	مصاريف مدفوعة مقدماً
100	100	ذمم موظفين
-	30	تأمينات مستردة
		أمانات ضريبة الدخل
926	5,421	المجموع

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

إيضاحات حول القوائم المالية

المجموع	لوحات مخططات أراضي	عدد وأدوات	أجهزة ومعدات كهربائية	أجهزة وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	ممتلكات ومعدات - بالصافي الكلفة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2022 إضافات
26,286	150	2,106	3,915	9,259	10,856	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2022
599	-	-	599	-	-	إضافات
26,885	150	2,106	4,514	9,259	10,856	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2022
25,413	149	1,924	3,594	9,096	10,650	الاستهلاك المتراكم الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2022
451	-	136	167	48	100	استهلاك السنة
25,864	149	2,060	3,761	9,144	10,750	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2022
1,021	1	46	753	115	106	صافي القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2022
873	1	182	321	163	206	كما في 31 كانون الأول 2021

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

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
6,258	6,258	(6) أرصدة دائنة أخرى
15,476	4,287	امانات اكتتابات المساهمين وأخرى
21,734	10,545	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
		المجموع
2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
5,741	6,044	(7) مصاريف إدارية وعمومية
5,000	5,000	رسوم واشتراكات
1,450	2,647	إيجار
-	1,050	اتعاب مهنية واستشارات
752	1,000	تأمينات وعلاجات الموظفين
1,537	645	بريد وبرق وهاتف
700	425	مياه وكهرباء
322	380	استشارات قانونية
4	341	صيانة
300	250	قرطاسية ومطبوعات
238	129	إدارة خدمات الكترونية
200	100	ضيافة ونظافة
2,020	40	دعاية وإعلان
83.00	31	تنقلات
108	883	عمولات بنكية
18,455	18,965	أخرى
		المجموع

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

(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 المراجعة

- تعرف مخاطرة سعر المراجعة بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات المراجعة في السوق.
- ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر المراجعة.

3- مخاطر السعر الاخرى

- تعرف مخاطرة السعر الاخرى بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار 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.
- ان 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) المصادقة على القوائم المالية

- تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 9 شباط 2023.