



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

الرقم : 192 / 2008 /
التاريخ : 2008/7/28

SEMI ANNUAL - UNRI - 30/7/2008

معالي الدكتور بسام الساكت المحترم
رئيس هيئة الأوراق المالية
عمان

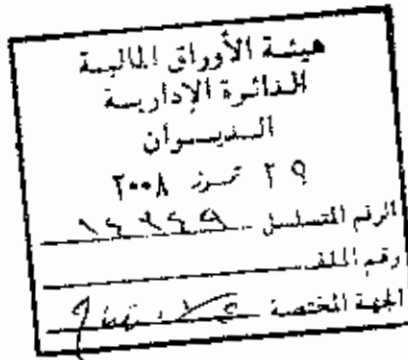
بعد التحية والاحترام :

إشارة لكتاب معاليكم رقم 2092/1/12 تاريخ 2008/6/30، بخصوص التقرير نصف السنوي للشركات المساهمة العامة .

نرفق لمعاليكم طيه التقرير نصف السنوي للشركة ، والمتضمن تقرير مدققي الحسابات والميزانية العامة وحساب الأرباح والخسائر، وبيان التغيرات في حقوق المساهمين ، وقائمة التدفقات النقدية والإيضاحات الخاصة ببنود الميزانية والقوائم المالية الأخرى ، وذلك بعد أن تم تدقيقها ومراجعتها من قبل مدققي حسابات الشركة السادة غوشه وشركاه حسب الأصول .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

المدير العام
المهندس غالب الجعفري



المعالي الدكتور بسام الساكت
٢٩/٧

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

التقرير المالي المرحلية وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

صفحة	فهرس
١	تقرير مراجعة عن القوائم المالية المرحلية
٢	الميزانية العمومية
٣	قائمة الدخل
٤	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٥	قائمة التدفقات النقدية
٦ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العمومية المرحلية المرفقة لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ والبيانات المرحلية للدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في تلك التاريخ. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل إلى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بإجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ 'مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة'. تشمل عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية على إجراء استفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل إلى حد كبير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، ولذلك فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدى رأي حولها.

النتيجة

بناء على مراجعتنا لم يصل إلى علمنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤.

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٣٠٧)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٤ تموز ٢٠٠٨

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية (مراجعة وغير مدققة)

كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

الموجودات	٢٠٠٨	٢٠٠٧	الإيضاح
موجودات متداولة			
نقد وما في حكمه	٤٥,٢٠٣	١٤٢,١٧٤	
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	١٣,٥٨٢	٥,٣٤٣	
مجموع الموجودات المتداولة	٥٨,٧٨٥	١٤٧,٥١٧	
موجودات غير متداولة			
إستثمارات في أراضي	٢,٦٧٦,٣٢٠	٢,٦٧٦,٣٢٠	٣
إستثمارات مالية متوفرة للبيع	٤٤,٥٢١	-	
ممتلكات ومعدات	٢٤,٤٦٥	٢٦,٩٦٤	٤
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٧٤٥,٣٠٦	٢,٧٠٣,٢٨٤	
مجموع الموجودات	٢,٨٠٤,٠٩١	٢,٨٥٠,٨٠١	
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة			
حسابات دائنة أخرى	٩,٣٩٦	١٠,٠٨٠	
مجموع المطلوبات المتداولة	٩,٣٩٦	١٠,٠٨٠	
حقوق المساهمين			
رأس المال	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(١,١٣٧)	-	
خسائر متراكمة	(٢٠٤,١٧٨)	(١٥٩,٢٧٩)	
مجموع حقوق المساهمين	٢,٧٩٤,٦٩٥	٢,٨٤٠,٧٢١	
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	٢,٨٠٤,٠٩١	٢,٨٥٠,٨٠١	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل (مراجعة وغير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية في	للسنة أشهر المنتهية في	ايضاح	
٣٠ حزيران ٢٠٠٧	٣٠ حزيران ٢٠٠٨		
٧,٨٦٤	٢,٩٦٣		الإيرادات:
			إيرادات فوائد بنكية
٧,٨٦٤	٢,٩٦٣		(إجمالي الإيرادات)
			المصاريف:
(٥٧,٤٠٢)	(٤٧,٨٦٢)	٦	مصاريف إدارية وعمومية
(٥٧,٤٠٢)	(٤٧,٨٦٢)		(إجمالي المصاريف)
(٤٩,٥٣٨)	(٤٤,٨٩٩)		صافي خسارة الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين (مراجعة وغير مدققة)
للسنة أشهر المفتوحة في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

رأس المال	التغير المتراكم في القيمة		المجموع
	خسائر متراكمة	خسائر	
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	(١٥٩,٣٧٩)	٢,٨٤٠,٧٢١
-	-	(٤٤,٨٩٩)	(٤٤,٨٩٩)
-	(١,١٢٧)	-	(١,١٢٧)
٣,٠٠٠,٠٠٠	(١,١٢٧)	(٢٠٤,١٧٨)	٢,٧٩٤,٦٩٥
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	(٧٩,٥٥٨)	٢,٩٢٠,٤٤٢
-	-	(٤٩,٥٣٨)	(٤٩,٥٣٨)
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	(١٢٩,٠٩٦)	٢,٨٧٠,٩٠٤

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٨

صافي خسارة الفترة

التغير في القيمة العادلة

الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٧

صافي خسارة الفترة

الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية

شركة إتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية (مراجعة وغير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧	للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨	
		الأنشطة التشغيلية
(٤٩,٥٣٨)	(٤٤,٨٩٩)	صافي خسارة الفترة
		تعديلات على صافي خسارة الفترة:
٢,٦١٦	٢,٦٦٤	استهلاكات
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(٨,٢٠٦)	(٨,٢٣٩)	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
(١,٨١٥)	(٦٨٤)	حسابات دائنة أخرى
(٥٦,٩٤٣)	(٥١,١٥٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(١,٠٠٠)	-	استثمارات في أراضي
-	(٤٥,٦٤٨)	شراء أسهم إستثمارات عقويرة للبيع
(٧٩٧)	(١٦٥)	شراء ممتلكات ومعدات
(١,٧٩٧)	(٤٥,٨١٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
(٥٨,٧٤٠)	(٩٦,٩٧١)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٢٤,٦٢٧	١٤٢,١٧٤	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١٦٥,٨٨٧	٤٥,٢٠٣	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة بتاريخ ١٠ نيسان ٢٠٠٦ لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٣٩٨) . و إن رأسمال الشركة المصرح به و المدفوع يبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم ، بقيمة إسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد .
يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في امتلاك و شراء و استثمار العقارات و الأراضي و ذلك بعد تطويرها و تنظيمها و تحسينها ، وإقامة و إنشاء مشاريع الاسكان و الإعمار .

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان .

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

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

النقد وما في حكمه

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

الاستثمارات في الأوراق المالية

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

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

الاستثمارات في الأراضي والعقارات

تظهر الاستثمارات في الاراضي و العقارات بالكلفة .

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية، ويجري احتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقدرة وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. إن نسبة الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الأصول هي:-

معدل الاستهلاك السنوي	
%١٥	سيارات
%٢٥	أجهزة وبرامج حاسوب
%١٠	أثاث ومفروشات وديكورات
%١٠	أجهزة ومعدات كهربائية
%٢٥	عدد واثرات
%٢٥	لوحات مخططات أراضي

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمناقص ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الأعمال خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

٣- الإستثمارات في الأراضي

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

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الاستبعادات	٣٠ حزيران
الكلفة :			
١٢,٨٥٠	-	-	١٢,٨٥٠
٧,٢٤٠	١٦٥	-	٧,٤٠٥
١٠,٤٥٦	-	-	١٠,٤٥٦
٣,٢٢٥	-	-	٣,٢٢٥
١,١٥٤	-	-	١,١٥٤
١٥٠	-	-	١٥٠
٣٥,٠٧٥	١٦٥	-	٣٥,٢٤٠
مجموع الكلفة			
الإستهلاكات:			
٣,٠٥٩	٩٦٠	-	٤,٠١٩
٢,٦٧٧	٩٢٣	-	٣,٦٠٠
١,٦٩٠	٥١٦	-	٢,٢٠٦
٤٨٧	١٦٨	-	٦٥٥
١٥٤	٢٨	-	٢٣٢
٤٤	١٩	-	٦٣
٨,١١١	٢,٦٦٤	-	١٠,٧٧٥
مجموع الإستهلاكات			
القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني			
كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨			
٢٦,٩٦٤			
			٢٤,٤٦٥

شركة إتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (بتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٥- المصاريف الإدارية والعمومية

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧	للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨	
١٥,٠١٩	١٤,٦٨٥	رواتب وأجور وملحقاتها
١٣,٣٠٠	١١,٥٥٠	بدل نفقات أعضاء مجلس الإدارة
٦,٢٥٠	٦,٢٥٠	إيجار
٢,٦١٦	٢,٦٦٤	استهلاكات
٨,٨٦٠	٤,٧١٠	أنعاب مهنية واستشارات
١,٦٢١	٦٦١	مصاريف سيارات
٢١٥	٦٣٦	قرطاسية ومطبوعات
١,١٨٣	٤٨٨	هاتف واتصالات
٥٢٥	٣٩٨	مياه وكهرباء
٧٧	٩٩٨	دعاية وإعلان
١٥٢	٧١	ضيافة
٣٥٧	١٨٧	ضريبة دخل
٦,٠٧٣	٢,٨٧٣	رسوم واشتراكات
٣١٠	٤٣١	مصاريف مواصلات
٢٤٠	٢٠٥	صيانة
٦١٤	١,٠٥٥	مصاريف متفرقة
٥٧,٤٠٢	٤٧,٨٦٢	

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٦- القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة تقارب قيمتها الدفترية وذلك لاستحقاقها خلال سنة من تاريخ القوائم المالية.

٧- إدارة المخاطر

تشمل المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها الشركة على مخاطر الائتمان ، والتي يتم إدارتها من قبل الشركة من خلال احتفاظها بالأرصدة النقدية لدى مؤسسات مصرفية ذات ملاءة جيدة .

٨- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٢ تموز ٢٠٠٨ .