

الرقم: ١٨٩٦/ع.١/٩١٨
التاريخ: ٢٠٠٨/١٢/١٨
الموافق: ٢٠/ذو الحجة/١٤٢٩

تعميم

رقم (٢٥٣)

السادة/ أعضاء بورصة عمان المحترمين

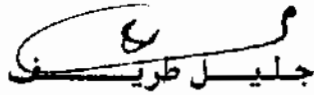
تحية طيبة وبعد،

أرجو إعلامكم بأنه سيتم إدراج الإصدار الأول من إسناد قرض شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المصدرة بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٠٨، والبالغ عددها (١,٦٠٠) ألفاً وستمئة سنداً، بقيمة إجمالية (٨) ثمانية ملايين دينار أردني، وسعر فائدة سنوي ثابت مقداره (٩٪) سنوياً، وبقيمة اسمية (٥,٠٠٠) دينار للسند الواحد، وذلك اعتباراً من صباح يوم الثلاثاء الموافق ٢٣/١٢/٢٠٠٨ وحسب البيانات التالية:-

المجموعة	الرمز الرقمي	الرمز الحرفي	الاسم المختصر	السند
50	150232	UL01	UNION LAND BD01	الإصدار الأول من إسناد قرض شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

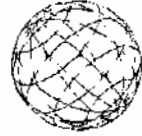
أرفق طياً المعلومات الخاصة بالإسناد المشار إليها أعلاه.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،


جليل طريف

المدير التنفيذي

- نسخة: - هيئة الأوراق المالية
- مركز إيداع الأوراق المالية
- شركة الاتحاد لتطوير الأراضي



العربي إنفست

شركة بحسب وملة العربي للاستثمار

التاريخ: ٢٠٠٨/١١/٩

AB/IB/2008/611

لإجراء البيع
حسب
١٧١٠

السادة بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة،،،

الموضوع: طلب إدراج اسناد قرض
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نرجو الموافقة على إدراج اسناد القرض في بورصة عمان مرفقين طيه المعلومات المطلوبة وطلب الإدراج معبئ حسب الأصول.

شاكرين لكم حسن تعاونكم،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

عادل الكسبي
الرئيس التنفيذي

بورصة عمان
الداشرة الإدارية
السديوان
٩، تميلق ٢٠٠٨
الرقم المتسلسل ٤٩٦١
رقم الملف ٣١.٧٢.٦
الجهة المختصة ١٦/١٤/٢٠٠٨

والجدايات

نشرة إصدار أسناد قرض

وفقاً لقانون الأوراق المالية رقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٢



UNION DEVELOPMENT

الإتحاد
لتطوير الأراضي

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

ماتلف الإدارة العامة والهندسية: +٩٦٢-٦-٥٨٣٣٠٠٣ — فاكس: +٩٦٢-٦-٥٨١١٩٩١ — ص.ب. ٩٢٦٦٤٨ عمان ١١١٩٢ الأردن
مسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥

نوع الأسناد المعروضة:	أسناد قرض اسمية مسجلة، غير قابلة للتحويل إلى أسهم ويتم سدادها على أقساط في أعوام ٢٠١٣ و ٢٠١٢ و ٢٠١١
مدة الأسناد:	٥ سنوات
عدد الأسناد المعروضة:	١,٦٠٠ سند
فئة الأسناد المعروضة:	٥,١٠٠ دينار أردني ومضاعفاته
سعر السند الاسمي:	٥,٠٠٠ دينار أردني
سعر السند البيعي:	٥,٠٠٠ دينار أردني
القيمة الاسمية للسند الواحد:	٥,٠٠٠ دينار أردني/ سند
سعر الإصدار:	١٠٠% من القيمة الاسمية
القيمة الإجمالية للإصدار:	٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني
تاريخ الإصدار:	٢٠٠٨/٩/٢٨
تاريخ استحقاق القيمة الاسمية للأسناد:	تسدد الشركة المصدرة القيمة الاسمية للأسناد على دفعات في نهاية السنة الثالثة والرابعة والخامسة من عمر الاسناد ونسبة ٣٠% و ٣٠% و ٤٠% على التوالي من القيمة الاسمية الإجمالية للأسناد
سعر الفائدة:	سعر فائدة سنوي ثابت مقداره ٩% سنوياً
تاريخ استحقاق ودفع الفائدة:	تدفع الفائدة على قسطين نصف سنويين متساويين يستحقان في ٢٨ آذار و ٢٨ أيلول من كل سنة من سنوات عمر الاسناد
حق الاسترداد المبني:	تحتفظ الشركة المصدرة بحق الاسترداد/السداد المبني للأسناد call option إما كلياً أو جزئياً وذلك في أي تاريخ تسديد فائدة بعد مرور سنتين من تاريخ الإصدار. وفي حالة الاسترداد المبني فإن الشركة المصدرة ستدفع سعر استرداد مبني مقداره ١٠٠.٥%.
تعهد التغطية:	يتعهد البنك العربي ش.م.ع بتغطية كامل قيمة الإصدار

رقم الإيداع لدى هيئة الأوراق المالية ٢٠٠٨/١٥٥٢٥/٨/١٣٥ بتاريخ ٢٠٠٨/٨/١٣

متعهد التغطية

ووكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين

البنك العربي
ARAB BANK



مدير الإصدار



العربي إنفست

تاريخ نفاذ النشرة ٢٠٠٨/٩/٤ بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم ٢٠٠٨/١٧٢

سيتم إدراج الأسناد في بورصة عمان بعد الحصول على الموافقات اللازمة

بيان هام

للأهمية يرجى قراءته بتمعن من قبل كافة المستثمرين

إن الهدف الرئيسي من إعداد هذه النشرة هو تقديم جميع المعلومات التي تساعد المستثمرين على اتخاذ القرار المناسب بشأن الاستثمار في الأسناد المعروضة.

تتحمل الشركة كامل المسؤولية فيما يتعلق بالمعلومات الواردة في هذه النشرة وتؤكد عدم وجود معلومات أخرى يؤدي حذفها إلى جعل المعلومات مضللة.

على كل مستثمر أن يتفحص ويدرس بعناية ونقطة نشرة الإصدار هذه ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذه الأسناد، أخذا بعين الاعتبار كل الحقائق المبينة في ضوء أوضاعه الخاصة.

لا تتحمل هيئة الأوراق المالية أي مسؤولية لعدم تضمين نشرة الإصدار أي معلومات أو بيانات ضرورية وهامة أو تضمينها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة وإنما يكون ذلك من مسؤولية الجهة التي تعدها.

التعريفات

لغايات نشرة الإصدار هذه، يكون للعبارات التالية المعاني المبينة أدناه ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

- "الشركة المصدرة" أو "المصدر" تعني شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة.
- "الشركة التابعة" بالنسبة لأي شخص تعني أي شركة يكون ذلك الشخص أو أي من شركاته التابعة مالكاً مستفيداً لأكثر من ٥٠% من أسهم التصويت في تلك الشركة (رأسمالها) أو ما يعادلها سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- "مالك السند" أو "المالك" يعني الشخص الذي يدون السند بإسمه في سجل مالكي الأسناد.
- "يوم عمل" يعني أي يوم (عدا الجمعة والسبت) تزاوّل فيه البنوك التجارية أعمالها في عمان، الأردن.
- "نسبة توزيعات الأرباح" توزيعات الأرباح المصرح بها خلال مدة زمنية محددة مقسمة على صافي الدخل لتلك المدة.
- "مجموع المطلوبات المتداولة" تعني المطلوبات المالية التي تستحق خلال سنة واحدة.
- "مجموع المطلوبات غير المتداولة" تعني المطلوبات المالية التي تستحق بعد مرور سنة.
- "مجموع المطلوبات على الشركة المصدرة" تعني جميع المطلوبات المالية المتداولة والغير متداولة.
- "مجموع حقوق المساهمين" يعني مجموع القيم الاسمية لرأس المال المكتتب به (المدفوع) مضافاً إليها أو مطروحاً منها علاوة أو خصم الإصدار مضافاً إليه الاحتياطي الإجباري والاحتياطي الاختياري والاحتياطات الأخرى والتغير المتراكم في القيمة العادلة للاستثمارات المتوفرة للبيع والأرباح المدورة حسب الميزانية المجمعة للشركة المصدرة.
- "نسبة مجموع المطلوبات إلى حقوق المساهمين" وتعني مجموع المطلوبات المالية على الشركة المصدرة مقسمة على مجموع حقوق المساهمين.
- "نسبة الدين الذي يحمل فائدة إلى حقوق المساهمين" وتعني مجموع المطلوبات المالية على الشركة المصدرة والتي تترتب عليها فائدة مدونة مقسمة على مجموع حقوق المساهمين.

قائمة المحتويات

٢	وصف كامل للأسناد المعروضة	١
٦	الاجراءات التي اتبعت للموافقة على هذا العرض	١,١
٦	الفائدة	١,٢
٧	سداد الأسناد وإستهلاكها	١,٣
٧	سجلات الملكية والتداول	١,٤
٨	تحويل اسناد القرض إلى أسهم	١,٥
٨	ترتيب حقوق حملة الأسناد بالنسبة لبقية الدائنين والعاملين في الشركة المصدرة	١,٦
٩	الضمانات	١,٧
٩	التعهدات المتخذة لحماية حاملي الاسناد	١,٨
٩	سداد القيمة الاسمية للسند	١,٩
١٠	الدفع	١,١٠
١١	مدة تقادم حقوق حملة الاسناد	١,١١
١١	حقوق حملة الأسناد في حالة الإخلال بشروط الإصدار	١,١٢
١٤	حالات استبدال شهادات الاسناد	١,١٣
١٤	حق حاملي الاسناد في حماية مصالحهم	١,١٤
١٥	بيان وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين لحفظ حقوق حاملي الاسناد	١,١٥
١٦	مدير الاصدار	١,١٦
١٧	متعهد التغطية	١,١٧
١٨	الاشعارات والبيانات المتوجب ارسالها لحاملي الاسناد	١,١٨
١٨	الضرائب	١,١٩
٢٠	القانون واجب التطبيق	١,٢٠
٢١	شروط وإجراءات الاكتتاب	٢
٢١	اسلوب عرض الاسناد	٢,١
٢١	تقديم طلبات الاكتتاب	٢,٢
٢١	مكان الاكتتاب ومدته وفترة العرض العام	٢,٣
٢٢	قبول أو رفض طلب الاكتتاب	٢,٤
٢٢	الشروط التي يخضع لها قبول الاكتتاب	٢,٥
٢٣	اسلوب وتاريخ اعادة الاموال الفائضة في حالة التخصيص أو رفض الطلب	٢,٦
٢٣	الاجراءات المتبعة في حالة عدم كفاية الطلب على الاكتتاب بالاسناد المعروضة	٢,٧
٢٣	كيفية الحصول على نسخ من نشرة الاصدار	٢,٨
٢٤	المتطلبات المتعلقة بتعبئة طلب الاكتتاب	٢,٩

٢٤	شروط أو إجراءات تفصيلية تتعلق بالاكتمال بالاسناد المعروضة	٢,١٠
٢٥	تحديد الحد الأدنى للاكتمال الواحد باسناد القرض	٢,١١
٢٦	نموذج طلب اكتمال لشراء سندات في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي	٢,١٢
٣	الغاية من الإصدار وكيفية استغلال حصيلته	٣
٢٧	صافي المبلغ المتوقع من عملية العرض	٣,١
٢٧	الاعراض الأساسية التي ستستخدم فيها هذه الأموال	٣,٢
٢٧	كيفية استغلال حصيلة الإصدار	٣,٣
٢٧	أولويات استخدام الأموال المحصلة	٣,٤
٢٧	مصادر تمويل أخرى	٣,٥
٤	وصف الشركة المصدرة والشركات التابعة لها	٤
٢٨	النشاطات الرئيسية للشركة	٤,١
٢٨	لمحة تاريخية	٤,٢
٢٨	تطور أعمال الشركة	٤,٣
٣٦	تطور عمل الشركة المستقبلي	٤,٤
٣٦	النشاط الموسمي	٤,٥
٣٦	سياسة البيع لدى الشركة	٤,٦
٣٦	درجة اعتماد الشركة المصدرة على مزودين و/أو عملاء رئيسيين	٤,٧
٣٧	وصف للموجودات الثابتة	٤,٨
٣٧	خطط الشركة المصدرة ومشاريعها المستقبلية	٤,٩
٣٨	تمتع الشركة بمزايا قانون تشجيع الإستثمار	٤,١٠
٣٩	علاقة الشركة المصدرة بالشركات الحليفة	٤,١١
٣٩	علاقة الشركة المصدرة بالشركات التابعة	٤,١٢
٤٣	الاعتبارات الاستثمارية	٤,١٣
٤٤	المقايضة والنزاعات	٤,١٤
٥	مصادر تمويل الشركة	٥
٤٦	البيانات والقوائم المالية للشركة المصدرة	٦
١٢٩	خدمة الدين القائم من قبل الشركة المصدرة	٧
١٣٠	إدارة الشركة المصدرة	٨
١٣٠	أسماء أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا ومناصبهم	٨,١
١٣٠	خبرات ومؤهلات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وجنسياتهم وعناوينهم	٨,٢
١٣٤	مساهمات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأقربائهم في الشركة المصدرة	٨,٣

٨,٤	مزايا ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا ١٣٥
٨,٥	المراكز الوظيفية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا في الشركات التابعة ١٣٥
٨,٦	أسماء أعضاء مجلس الإدارة أو ممثليهم المساهمين في شركات أخرى تعمل في نفس مجال الشركة ١٣٥
٨,٧	أي عقود أو مصالح نفذت مع شركات مملوكة من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة ١٣٦
٨,٨	أسماء أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا الذين كانوا أعضاء في مجالس إدارات شركات أخرى ١٣٦
٩	عدد المساهمين وتوزيع ملكية الأسهم للشركة المصدرة ١٣٨
٩,١	عدد المساهمين وجنسياتهم وتوزيع ملكية الأسهم ١٣٨
٩,٢	أسماء المساهمين الذين يملك كل منهم (٥%) من أسهم الشركة فأكثر ١٣٨
١٠	محامو ومستشارو الشركة القانونيين ١٣٩
١٠,١	المستشار القانوني للشركة ١٣٩
١٠,٢	مدقق الحسابات للشركة المصدرة ١٣٩
١١	معدّي نشرة الإصدار ١٣٩
١٢	قطاع العقار في الأردن ١٤٠
١٣	المملكة الأردنية الهاشمية ١٤٢
١٤	الملاحق والتواقيع ١٤٤

١ وصف كامل للأسناد المعروضة

١.١ الاجراءات التي اتبعت للموافقة على هذا العرض

- قرر مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في جلسته المنعقدة في تاريخ ٢٠٠٨/٥/١٠ إصدار هذه الأوراق المالية (أسناد القرض) بقيمة (٨.٠٠٠.٠٠٠ دينار أردني) وبسعر فائدة ثابت يساوي ٩% تستحق آخر دفعة منها في ٢٠١٣ ("الأسناد" أو "إصدار الأسناد").
- وأقرت الهيئة العامة في إجتماعها غير العادي المنعقد في ٢٠٠٨/٨/٧ الموافقة على هذا الإصدار.
- ووافق مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٤ على تسجيل الأوراق المالية (أسناد القرض) لديهم وفقاً للقوانين النافذة وعملاً بتعليمات إصدار الأوراق المالية وتسجيلها لسنة ٢٠٠٥ الصادرة بالاستناد لأحكام المادتين (١٢/ف و ٢٣/ف) من قانون الأوراق المالية رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٢ وإنفاذ نشرة الإصدار بموجب قراره رقم ٢٠٠٨/٤٧٢، كونها متوافقة والإجراءات الخاصة بإصدار الأسناد.
- وتم إبرام اتفاقية وكالة دفع وتسجيل ("اتفاقية الوكالة") بين الشركة المصدرة ووكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين بتاريخ ٢٠٠٨/٧/١٤، وتتوافر نسخ من اتفاقية الوكالة لغايات الاطلاع خلال ساعات العمل الرسمي في مركز وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين.

١.٢ الفائدة

١.٢.١ سعر الفائدة

تصدر أسناد القرض بسعر فائدة ثابت يساوي ٩% تدفع سنوياً على قسطين متساويين بالدينار الأردني، وتحسب هذه الفائدة على أساس ٣٦٥ يوماً في السنة، أما في حال عدم إكمال مدة الشهر فتحسب على أساس عدد الأيام المنقضية فعلاً.

١.٢.٢ تاريخ إستحقاق الفائدة

تدفع الفائدة على قسطين نصف سنويين متساويين يستحقان في ٢٨ آذار و ٢٨ أيلول من كل سنة من سنوات عمر الاسناد. أما إذا وقع تاريخ دفع الفائدة في غير يوم عمل، فيؤجل تاريخ دفع الفائدة إلى يوم العمل التالي ما لم يقع ذلك اليوم في الشهر اللاحق فعندئذ يُقدّم تاريخ دفع الفائدة إلى يوم العمل الذي يسبقه. وتسمى الفترة الواقعة من تاريخ دفع الفائدة الأولى، وكل الفترات اللاحقة بدءاً من تاريخ دفع الفائدة إلى تاريخ اليوم السابق لتاريخ دفع الفائدة التالي بـ "مدة الفائدة".

يقوم وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين بتحصيل الفوائد على الأسناد ودفعها لمالكي الأسناد بتواريخ إستحقاقها.

١,٣ سداد الأسناد وإستهلاكها

- ١,٣,١ تسدد الشركة المصدرة القيمة الاسمية للأسناد على دفعات في نهاية السنة الثالثة والرابعة والخامسة من عمر الاسناد ونسبة ٣٠٪ و ٣٠٪ و ٤٠٪ على التوالي من القيمة الاسمية الإجمالية للأسناد.
- ١,٣,٢ يقوم وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين بتحصيل القيمة الاسمية للأسناد ودفعها لمالكي الاسناد بتواريخ استحقاقها.
- ١,٣,٣ إذا صادف موعد استحقاق الاسناد يوم عطلة رسميه تدفع القيمة في أول يوم عمل يلي ذلك الموعد.

١,٤ سجلات الملكية والتداول

١,٤,١ سجلات ملكية الأسناد

يتم تسجيل أسناد القرض على شكل مدخلات بأسماء مالكي أسناد القرض المدرجين في سجل مالكي أسناد القرض والذي يحتفظ به وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين بحيث يكون هو المسؤول بعد قبول الاكتتاب وتخصيص الاسناد عن إعداد سجل منظم يسمى ("السجل") تدون فيه أسماء المالكين الحاليين للأسناد وجنسياتهم وعناوينهم البريدية الكاملة ووضعهم القانوني والتاريخ الذي تم فيه تسجيل الاسناد وعدد الاسناد التي يملكونها وقيمتها (أنظر البند ١,١٥ "بيان وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين لحفظ حقوق حاملي الأسناد").

١,٤,٢ التداول في الأسناد

- أ- سيتم ادراج هذه الاسناد في بورصة عمان وفقاً لأحكام قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه وسيتم تسجيل هذه الاسناد لدى مركز ايداع الأوراق المالية.
- ب- يتم التداول بهذه الاسناد مع الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين (مقيمين وغير مقيمين) بيعاً وشراءً وفق التشريعات النافذة ويتم نقل الملكية من خلال وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين.
- ت- يحق للشركة شراء الاسناد من السوق وبسعر السوق السائد و/أو وفقاً لما يسمح به قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه على أن يتم الغاء الاسناد التي تم شراؤها من قبل الشركة ولا يتم إعادة إصدارها.
- ث- على مالك السند الراغب بالبيع تسليم اشعار ملكية الاسناد لوكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين قبل عملية البيع.
- ج- يتم اصدار اشعار ملكية أسناد جديد بإسم المشتري إذا طلب ذلك خطياً من وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين.
- ح- إن تسجيل الأسناد بأسماء مالكيها أو تدوين عملية نقل ملكيتها في السجل، يتم إنفاذه دون تحميل مالك السند أي رسوم أو مصاريف من قبل الشركة المصدرة أو من قبل وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين، باستثناء تسديد أية ضرائب أو رسوم حكومية تتعلق بالإصدار قد يتم فرضها أو أي مصاريف أو رسوم أو عمولات تتطلبها التعليمات والإجراءات الخاصة ببورصة عمان ومركز الإيداع وأية متطلبات قانونية أخرى.
- خ- لا يجوز لمالك الأسناد التنازل عن ملكيتها للغير خلال الخمسة عشر يوماً السابقة لتاريخ استحقاق الأسناد، ولا يعد مثل هذا التنازل نافذاً في مواجهة الشركة المصدرة أو وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين.
- د- يوقف التداول بهذه الاسناد في السوق الثانوي قبل شهر ميلادي واحد من تاريخ استحقاق هذه الاسناد.

١,٤,٣ التعليمات الخاصة بنقل الملكية والتسجيل

تخضع جميع عمليات نقل ملكية الأسناد والإدخالات في السجل إلى أي تعليمات مفصلة صادرة عن السوق المالي الذي تدرج فيه الأسناد.

١,٤,٤ حفظ السجلات

يحتفظ وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين بسجل مالكي أسناد القرض ويدون فيه كافة العمليات المتعلقة بالأسناد.

١,٥ تحويل اسناد القرض إلى أسهم

إن أسناد القرض هذه غير قابلة للتحويل إلى أسهم.

١,٦ ترتيب حقوق حملة الأسناد بالنسبة للدائنين والعاملين في الشركة المصدرة

١,٦,١ تعتبر أسناد القرض التزامات غير مضمونة على عاتق الشركة المصدرة ويكون ترتيبها في جميع الأحوال بشكل متساو ودون أي مفاضلة بينها أو بينها وبين إصدارات أخرى صدرت عن نفس الشركة أو مستصدر فيما بعد. تكون للالتزامات الشركة المصدرة بموجب أسناد القرض، في جميع الأحوال في مرتبة واحدة مع الالتزامات الأخرى للشركة المصدرة غير المضمونة الحالية والمستقبلية وذلك باستثناء الحالات المنصوص عليها في التشريعات السارية والبند ١,٨ "التعهدات المتخذة لحماية حاملي الأسناد" أدناه. لا توجد أي ترتيبات خاصة تعطي مالكي الأسناد أفضلية على دائني الشركة المصدرة الآخرين. في حالة وقوع حالة إخلال أو في حالة تصفية الشركة المصدرة، يكون مجموع حقوق مالكي أسناد القرض خاضعاً للتشريعات والقوانين النافذة في المملكة الأردنية الهاشمية.

١,٦,٢ يكون للعاملين في الشركة المصدرة امتياز على حقوق مالكي الأسناد حسب نصوص قانون الشركات والقوانين الأخرى ذات العلاقة وذلك في حالة تصفية الشركة المصدرة.

١,٦,٣ الحقوق التي تمنحها الأسناد للمالكين:

- أ- حق إستلام الفائدة بتاريخ استحقاقها طيلة المدة الزمنية للسند وحتى تاريخ استحقاقه.
- ب- حق إستلام القيمة الاسمية للسند بتاريخ الاستحقاق.
- ت- إستلام جزء من أصول الشركة في -حال تصفيتها- يساوي القيمة الاسمية للأسناد المملوكة ويخضع ذلك في كل الحالات للقوانين والأنظمة المرعية في المملكة.
- ث- تخضع هذه الأسناد فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذه النشرة لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة بالإضافة إلى قانون الشركات وقانون وتعليمات هيئة الأوراق المالية والقوانين والأنظمة الأخرى الواجبة الإتباع في المملكة.
- ج- تتكون حكماً من مالكي أسناد القرض هيئة تسمى "هيئة مالكي أسناد القرض" تتشكل وتمارس صلاحياتها وتعين أميناً للإصدار وفق قانون الشركات النافذ.

١,٧ الضمانات

لا تقدم الشركة المصدرة أي ضمانات أو رهونات مقابل هذا الإصدار من أسناد القرض.

١,٨ التعهدات المتخذة لحماية حاملي الاسناد

١,٨,١ الالتزام بعدم الرهن (Negative Pledge)

لا يجوز للشركة المصدرة أو لأي من شركاتها التابعة خلال مدة الأسناد إيقاع أو السماح بترتيب أو إنشاء أي رهن أو أي شكل آخر من الضمانات على كل أو جزء من مشروعاته أو موجوداته أو إيراداته الحالية أو المستقبلية لضمان سداد أي دين أو إلتزام، كما على الشركة المصدرة وطيلة مدة نفاذ الأسناد أن تسعى إلى وإن تتأكد من عدم قيام أي شخص آخر بإنشاء أو السماح بترتيب أي ضمانات على كل أو جزء من مشروع أو موجودات أو الإيرادات الحالية أو المستقبلية لهذا الشخص الآخر لضمان سداد أي دين يترتب على الشركة المصدرة أو أي إلتزام عليها، ما لم تكن التزامات الشركة المصدرة بموجب أسناد القرض، في نفس الوقت أو في وقت سابق، إما:

- مضمونة وبذات الدرجة والأولوية مع تلك الضمانات أو مستفيدة من التزامات وفقاً لنفس الشروط حسب واقع الحال، أو
- مستفيدة من تلك الالتزامات أو أي ترتيب آخر يصدر بشأنه قرار بموافقة الهيئة العامة لمالكي أسناد القرض.

١,٨,٢ نسبة الدين الذي يحمل فائده إلى حقوق المساهمين (Debt to Equity Ratio)

تلتزم الشركة المصدرة بأن لا تتجاوز نسبة الدين الذي يحمل فائده للشركة المصدرة إلى حقوق المساهمين عن (٦٧,٧%) في أي وقت من الأوقات إلى أن يتم السداد النهائي لجميع المبالغ غير المسددة بموجب الأسناد.

١,٨,٣ لا تتعهد الشركة بعدم توزيع أرباح على المساهمين.

١,٩ سداد القيمة الاسمية للسند

١,٩,١ تواريخ سداد القيمة الاسمية للسند

تسدد القيمة الاسمية لأسناد القرض على ثلاثة أقساط وبنسبة ٣٠%، ٣٠%، ٤٠% في نهاية العام الثالث والرابع والخامس على التوالي من عمر اسناد القرض، بحيث يكون تاريخ سداد آخر قسط هو ٢٠١٣/٩/٢٨، وكما هو مبين في الجدول أدناه:

تاريخ السداد	النسبة المئوية من القيمة الاسمية لكل اسناد قرض	إجمالي القيمة الاسمية المسددة
٢٠١١/٩/٢٨	٣٠%	٢,٤٠٠,٠٠٠
٢٠١٢/٩/٢٨	٣٠%	٢,٤٠٠,٠٠٠
٢٠١٣/٩/٢٨	٤٠%	٣,٢٠٠,٠٠٠
المجموع		٨,٠٠٠,٠٠٠

١,٩,٢ حق الاسترداد

يكون للشركة المصدرة الحق في كل تاريخ استحقاق فائدة، يقع في أو بعد ٢٨/٩/٢٠١١ ("تاريخ الاسترداد الاختياري")، وبعد إشعار حامل الأسناد قبل ما لا يقل عن (٣٠) يوماً وبما لا يزيد على (٦٠) يوماً، باسترداد جميع أو جزء من الأسناد بسعر تكون نسبته إلى القيمة الاسمية ١٠٠,٥% مضافاً إليها قيمة أي فوائد متحققة وغير مسددة ان وجدت. يتم اختيار أسناد القرض التي سيتم استردادها في تاريخ حق الاسترداد الاختياري من قبل وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين بشكل عشوائي من بين الأسناد غير المستردة. جميع الاسناد التي يتم استردادها من قبل الشركة المصدرة وفق أحكام هذا البند تعتبر ملغاة ولا يجوز إعادة إصدارها أو إعادة بيعها.

ويحق للشركة المصدرة أو أي شركة تابعة لها شراء أي جزء من القيمة الإسمية لاسناد القرض وفي أي وقت من الأوقات، من السوق المفتوح أو بأي طريقة أخرى وبأي سعر، بحيث تتم عملية الشراء من خلال طرح عطاء يتضمن نفس السعر والشروط بالنسبة لجميع مالكي الأسناد. وتعتبر جميع الأسناد التي يتم شراؤها من قبل الشركة المصدرة وفق أحكام هذا البند ملغاة ولا يجوز إعادة إصدارها أو إعادة بيعها.

١,١٠ الدفع

١,١٠,١ وسيلة الدفع

يتم تسديد الدفعات المتعلقة بأسناد القرض بواسطة وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين بعد تحصيلها من الشركة المصدرة بموجب الاتفاقية الموقعه بينهما، من خلال:

- شيك مسحوب على فرع/ فروع البنك العربي ش.م.ع بالدينار الأردني في المملكة الأردنية الهاشمية، يرسل إلى مالك سند القرض على العنوان المدون في السجل.
- من خلال حوالة بنكية إلى حساب بنكي بإسم مالك السند بالدينار الأردني، وذلك بعد إبلاغ وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين من قبل مالك السند قبل ١٥ يوماً من تاريخ استحقاق أي دفعة.
- يكون سداد القيمة الاسمية لسند القرض حسب تواريخ سداد القيمة الاسمية للسندات (المبين في بند رقم ١,٩,١) وذلك عن طريق تسديد آخر دفعة بتاريخ الاستحقاق أو عن طريق استرداد السندات، مشروطاً بتسليم شهادة ملكية الأسناد (في حال تم إصدار شهادة ملكية أسناد القرض) لوكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين.
- يتم إقتطاع عمولة إصدار شيك ومصاريف إرساله بالبريد المسجل أو عمولة التحويل المقررة من قبل وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين من قيمة الفوائد المستحقة لمالك السند في حال وجود تعليمات بإصدار شيك أو تحويل قيمة الفوائد و/أو القيمة الاسمية للأسناد بتاريخ الاستحقاق إلى حساب مالك السند.
- لا يتم إستيفاء أي عمولات أو مصاريف في حال وجود تعليمات بتحويل قيمة الفوائد و/أو القيمة الاسمية للأسناد بتاريخ الاستحقاق إلى حساب مالك السند لدى وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين (البنك العربي).

١,١٠,٢ خضوع الدفعات للتشريعات المالية

دون الإجحاف بما ورد في البند ١,١٩ "الضرائب"، تخضع جميع الدفعات في جميع الأحوال لأي تشريع مالي نافذ ولجميع القوانين والأنظمة النافذة الأخرى. لا يكون مالكو الأسناد مسؤولين عن أي عمولات أو نفقات فيما يتعلق بهذه الدفعات.

١,١٠,٣ المباشرة بالدفع

عندما يتوجب أن يتم الدفع عن طريق تحويل المبلغ إلى حساب بالدينار الأردني فتبشر تعليمات الدفع بالقيمة بتاريخ الاستحقاق أو إذا لم يكن يوم عمل، فبالقيمة بتاريخ يوم العمل التالي وعندما يتوجب أن يتم الدفع عن طريق شيك، فيسلم باليد أو يرسل بالبريد المسجل (على مسؤولية مالك الأسناد) إلى عنوان مالك السند المحدد في السجل قبل يوم من تاريخ الاستحقاق. أما في حالة تسديد القيمة الاسمية للسند، فيتم ذلك في يوم العمل الذي تسلم فيه شهادات الأسناد (في حال إصدار شهادات الأسناد) في مركز وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين.

١,١٠,٤ التأخر في الدفع

لا يستحق مالكو الأسناد أي فائدة أو مبالغ أخرى عن أي تأخير في استلام المبالغ المستحقة بعد تاريخ الاستحقاق في الحالات التالية:

- إذا كان هذا التأخير ناجماً عن وقوع تاريخ الاستحقاق في غير يوم عمل، أو
- إذا تأخر مالك السند في تسليم شهادة ملكية سند القرض (إن وجدت) والصادرة بناء على طلبه، أو
- إذا تأخر وصول الشيك المرسل بالبريد وفق البند ١,١٠,١ "وسيلة الدفع" عن تاريخ استحقاق الدفع.

١,١١ مدة تقادم حقوق حملة الاسناد

- إذا انقضت مدة سنة دون المطالبة بأموال مستحقة كقيمة للأسناد المسجلة أو فوائدها، تقيد تلك الأموال في حساب أمانات لدى الشركة.
- إذا قدم طلباً لاسترداد مبلغ لم يطالب به وسبق أن قيد في حساب أمانات لدى الشركة، على الشركة أن تدفع المبلغ إلى صاحب الاستحقاق ويقيد ما يتم دفعه على حساب الأمانات.
- لا تقبل مطالبات أصحاب الحقوق من حملة الأسناد تجاه الشركة بعد انقضاء المدة المنصوص عليها بأحكام التقادم في القوانين النافذة في المملكة.

١,١٢ حقوق حملة الأسناد في حالة الإخلال بشروط الإصدار

يحق لحملة الأسناد في حالة الإخلال بشروط الإصدار:

- أ- إعتبار قيمة الأسناد الاسمية والفوائد المستحقة عليها واجبة التسديد فوراً.
- ب- يكون لحملة الأسناد الحق في إتخاذ جميع الإجراءات القانونية من أجل تحصيل حقوقهم كاملة وعلى سبيل المثال لا الحصر في حالات الإخلال التالية:

١.١٢.١ حالات الإخلال

تعتبر الشركة المصدرة مخلة بشروط الإصدار في أي من الحالات التالية ("حالات الإخلال"):

أ- عدم الدفع

تُخلف الشركة المصدرة عن دفع قيمة أي سند أو الفائدة المترتبة عليه بتاريخ الاستحقاق لمدة تزيد عن (٧) أيام من تاريخ الاستحقاق في أي من الحالتين.

ب- الإخلال بالالتزامات الأخرى

عدم قيام الشركة المصدرة بتنفيذ أو الوفاء بأي من التزاماتها الجوهرية الأخرى بموجب أسناد القرض بحيث يكون إخلالاً لا يمكن أو لم يتم تداركه خلال (١٥) يوم من تاريخ إخطار مالك سند القرض لوكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين بوضوح الإخلال وذلك على عنوانه المحدد في هذه النشرة.

ت- التخلف عن سداد أي مبالغ مالية غير متعلقة بالأسناد

إذا تخلفت الشركة المصدرة أو أي من الشركات التابعة لها عن تسديد أي مبالغ مستحقة عليها بموجب أي دين حالي أو مستقبلي أو الفائدة المترتبة عليه بتاريخ الاستحقاق أو خلال أي فترة سماح وحسب واقع الحال، بما يساوي أو يزيد عن (٢٥٠,٠٠٠ دينار أردني) أو ما يعادلها على أساس سعر الصرف الوسطي الآتي للعملة المعنية مقابل الدينار الأردني.

ث- الإجراءات التنفيذية

فرض أو تنفيذ أو طلب إيقاع أي حجز تنفيذي أو حجز تحفظي على أي من أموال أو موجودات أو إيرادات الشركة المصدرة أو أي من الشركات التابعة لها ولم يتم فكه أو وقفه خلال (٩٠) يوماً من إيقاع هذا الحجز أو التنفيذ أو الطلب.

ج- تنفيذ الرهونات

إذا أصبح أي رهن أو ضمانات أو أي تأمينات أو أي رهونات أخرى، حالية أو مستقبلية، تم إحداثها من قبل الشركة المصدرة أو أي شركة تابعة لها، قابل للتنفيذ أو يوشر باتخاذ الخطوات اللازمة لتنفيذه (مثل حيازة الأموال المرهونة، أو تعيين حارس قضائي أو أي شخص مشابه) ولم يتم إلغاء أو إيقاف ذلك التنفيذ (أو عزل ذلك الشخص وحسب واقع الحال) بمرور (٤٥) يوماً شريطة أن تكون القيمة الإجمالية للرهن أو للضمان أو التأمين تساوي أو تزيد عن (٢٥٠,٠٠٠ دينار أردني) أو ما يعادلها.

ح- الإفلاس (التوقف عن السداد)

إذا أصبحت الشركة المصدرة أو أي شركة تابعة لها مفلسة أو عاجزة عن الوفاء بديونها عند استحقاقها (أو اعتبرت في حكم المفلسة وفقاً لأحكام القانون أو بحكم قضائي)، أو توقفت عن أو علقت أو هددت بوقف أو تعليق الوفاء بكامل ديونها أو بجزء جوهري منها (أو بنوع محدد منها) أو اقترحت أو أبرمت أي اتفاقية لتأجيل أو إعادة جدولة (باستثناء إعادة الجدولة التي تتم خلال سير عملها العادي) أو أي ترتيب آخر لكل أو لجزء من ديونها (أو كامل ديونها من نوع معين) (أو لأي جزء من ديونها تصبح غير قادرة على الوفاء به لدى استحقاقه)، أو اقترحت إقامة أو قامت بحوالة عامة أو أي ترتيب أو صلح وافي مع الدائنين أو لصالحهم فيما يتعلق بأي دين مشار إليه أو إذا تم إبرام اتفاق أو إعلان تأخير السداد فيما يتعلق أو يؤثر بكامل أو بجزء من ديون (أو لنوع محدد منها) الشركة المصدرة أو أي من الشركات التابعة لها.

خ- حل أو فسخ الشركة

إذا صدر قرار أو تم التقدم بطلب لحل أو فسخ الشركة المصدرة أو أي من الشركات التابعة لها، أو إذا توقفت الشركة المصدرة أو هددت بالتوقف عن ممارسة نشاطها التجاري، أو نقلت أو تخلصت من جميع أو جزء جوهري من موجوداتها دون مقابل أو دون مقابل عادل.

د- التراخيص والموافقات

عدم الحصول أو استصدار أو تنفيذ أي عمل أو شرط أو شيء (بما في ذلك الحصول على أو إنفاذ أي موافقة ضرورية أو قبول أو تفويض أو إعفاء أو إيداع أو ترخيص أو أمر أو توثيق أو تسجيل) يكون ضرورياً في أي وقت القيام به أو استكماله أو عمله لغايات:

- تمكين الشركة المصدرة من الالتزام وممارسة حقوقها وأداء التزاماتها بموجب أسناد القرض بشكل قانوني،
- لضمان أن تكون هذه الالتزامات ملزمة قانوناً وقابلة للتنفيذ،
- جعل أسناد القرض قابلة للإبراز كدلائل في محاكم المملكة الأردنية الهاشمية.

ذ- عدم المشروعية

إذا أصبح تنفيذ الشركة المصدرة لأي من التزاماتها بموجب أي من أسناد القرض مخالفاً للقانون.

ر- إذا ثبت عدم صحة أي وقائع و/أو تأكيدات و/أو بيانات و/أو تعهدات و/أو شهادات بموجب نشرة الإصدار هذه.

ز - الحالات المشابهة

إذا تحققت أي حالة يكون لها بموجب قوانين أي دولة ذات علاقة أثراً مشابهاً لأي من الحالات المشار إليها في أي من الفقرات السابقة، يصبح أي سند قرض، وبموجب إخطار خطي يوجهه مالك السند إلى وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين (أو إلى أمين الإصدار إن وجد) على عنوانها المحدد، مستحق الأداء وواجب الدفع فوراً. وبموجب هذا الإخطار يصبح سند القرض مستحق الأداء بقيمته الاسمية مع الفوائد المستحقة عليه ودون الحاجة لأي إجراء إضافي، ما لم يتم تدارك حالة الإخلال قبل استلام وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين للإخطار المشار إليه. وفي حال تخلف الشركة المصدرة عن سداد القيمة الاسمية لأي سند أو أي فائدة تحققت عليه في تاريخ استحقاقها، يقوم وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين بإخطار مالكي الأسناد بذلك. في جميع الأحوال، لمالكي الأسناد حق اتخاذ كافة الإجراءات القانونية والقضائية اللازمة بحق الشركة المصدرة من أجل حماية حقوقهم.

لا يتوجب على الشركة المصدرة أن تقدم إلى حاملي الأسناد تقارير دورية أو أدلة تظهر عدم وجود أي إخلال بالتزام الشركة المصدرة بالشروط.

١.١٣ حالات استبدال شهادات الاسناد

يجوز استبدال شهادة ملكية أي سند قرض في حال ضياعها أو سرقتها أو تشويهاها أو تمزيقها أو إهلاكها وذلك في عنوان وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين المحدد وبحيث يقوم مالك السند بتقديم طلب خطي بذلك لوكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين لاستبدال السند التالف أو المشوه أو الممزق أو الهالك وفق شروط الإثبات والضمان والتعويض وغير ذلك من الشروط التي تتطلبها الشركة المصدرة و/أو وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين مع مراعاة جميع القوانين النافذة ومتطلبات البورصة التي يتم التعامل بالأسناد من خلالها. كما يلتزم مالك السند أن يعلن عن فقدان شهادة ملكية السند في جريدتين محليتين يوميتين على الأقل، وأن يذكر في الإعلان أرقام شهادة ملكية السند المعنية وعدد أسناد القرض التي تتضمنها. في حالة عدم العثور على شهادة ملكية سند القرض المفقودة يتم إصدار شهادة ملكية سند جديدة بعد مرور (٣٠) يوماً على الإعلان عن فقدانها. أما الأسناد التالفة أو المشوهة، فيجب تسليمها قبل أن يتم استخراج بديل عنها وذلك لدى تأدية طالب الاستبدال للمصاريف المتعلقة بالاستبدال.

١.١٤ حق حاملي الاسناد في حماية مصالحهم

تشكل بحكم القانون هيئة مالكي أسناد القرض وتتألف من جميع مالكي أسناد القرض ("هيئة مالكي أسناد القرض").

١.١٤.١ يكون لهيئة مالكي أسناد القرض الحق في تعيين "أمين إصدار" على نفقة الشركة المصدرة والذي يجب أن يكون مرخصاً للقيام بذلك من الجهات المختصة. ويكون أمين الإصدار مسؤولاً عما يلي:

- أ- تمثيل هيئة مالكي أسناد القرض أمام المحاكم كمدع أو مدعى عليه وأمام أي جهة أخرى.
- ب- تأدية أعمال أمانة السر اللازمة في اجتماعات هيئة مالكي أسناد القرض.
- ت- القيام بجميع الأعمال اللازمة لحماية وحفظ حقوق مالكي الأسناد.
- ث- أي مهام أخرى توكلها إليه هيئة مالكي أسناد القرض.

١,١٤,٢ يجوز أن تدعى هيئة مالكي أسناد القرض لعقد اجتماعاتها من قبل الشركة المصدرة أو أمين الإصدار (إذا تم تعيينه) أو مراقب الشركات بناءً على طلب يتقدم به مالكو أسناد قرض يملكون ١٥% على الأقل من القيمة الاسمية لأسناد القرض غير المسددة، وبالطريقة المحددة في قانون الشركات الأردني لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته فيما يتعلق بالدعوة لاجتماعات الهيئة العامة للشركات المساهمة العامة.

باستثناء ما يتم تعديله بموجب هذا البند ١,١٤,٢، تكون الدعاوات واجتماعات هيئة مالكي أسناد القرض والقرارات المتخذة بموجبها خاضعة للأحكام المطبقة على اجتماعات المساهمين وكما هي محددة في فصل "أسناد القرض" الصادرة عن الشركات المساهمة العامة في قانون الشركات لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته.

١,١٤,٣ لا يجوز لهيئة مالكي أسناد القرض تغيير أو تعديل أي جزء من هذه الشروط باستثناء:

- أ- وفقاً لطلب خطي أو موافقة خطية من الشركة المصدرة و
- ب- بقرار يوافق عليه مالكو أسناد قرض يملكون ٧٥% على الأقل من القيمة الاسمية لأسناد القرض غير المسددة.

على الرغم مما ورد سابقاً، لا يجوز لهيئة مالكي أسناد القرض (أ) تعديل أو تغيير تاريخ التسديد أو تاريخ الاسترداد الاختياري أو تواريخ سداد الفائدة المتحققة على أسناد القرض؛ (ب) تخفيض أو إلغاء القيمة الاسمية لأسناد القرض أو الفائدة عليها؛ (ج) تغيير عملة سداد أسناد القرض، باستثناء (١) بناءً على طلب خطي من الشركة المصدرة أو بموافقتها الخطية؛ و (٢) قرار بالموافقة يتخذه مالكو أسناد يملكون ١٠٠% من القيمة الاسمية لأسناد القرض غير المسددة.

١,١٥ بيان وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين لحفظ حقوق حاملي الاسناد

١,١٥,١ إسم وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين

سيقوم البنك العربي ش.م.ع بمهام وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين. والبنك العربي ش.م.ع مسجلة لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة مركزها الرئيسي عمان - المملكة الأردنية الهاشمية، تحت سجل رقم (٢٦) في ١/١/١٩٣٠. ويقوم البنك العربي بالأعمال المصرفية من خلال فروع المنتشرة في الأردن والخارج. ويعمل البنك العربي على إيجاد مجموعة متكاملة من المنتجات والخدمات المالية لعملائه بما يتناسب تماماً مع احتياجاتهم ومع التغير المستمر في بيئة العمل المصرفي ومنتجاته وأدواته الحديثة.

١,١٥,٢ عنوان وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين

دائرة وكالة الدفع والتسجيل والحفظ الأمين
مبنى البنك العربي/طريق المطار
هاتف: ٠٠٠ ٥٦٠٠٠٠٠٠ / فاكس: ٩٦٢٧٩٣-٥٦٠٠٠٠-٢
ص.ب. ٩٥٠٥٤٤ عمان ١١١٩٥ الأردن
www.arabbank.com

١,١٥,٣ واجبات وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين

يمارس وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين أعماله بموجب الاتفاقية الموقعة بين وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين والشركة المصدرة بتاريخ ٢٠٠٨/٧/١٤ بحيث يعتبر وسيطاً فقط ولا يكون وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين مسؤولاً تجاه مالكي الأسناد لأي سبب كان ولا يتحمل أي التزامات تجاه أي من مالكي الأسناد ولا يكون وكيلاً عنهم، إذ تقتصر علاقته ومسؤوليته تجاه الشركة المصدرة فقط. وللمالكي الأسناد حق الاعتراض لدى الشركة المصدرة في حالة اعتقادهم بأن وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين لا يقوم بواجباته حسب الأصول. وتتضمن واجبات وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين على:

- أ- حفظ شهادة سند القرض.
- ب- إرسال إشعارات الملكية لمالكي الأسناد، وإصدار شهادات الأسناد الفردية لمالكيها في حال طلبهم ذلك في طلب الاكتتاب.
- ت- حفظ سجل مالكي الأسناد وتدوين عمليات نقل ملكية الأسناد فيه.
- ث- استبدال شهادات الأسناد المفقودة أو التالفة أو المشوهة وفقاً للإجراءات الواردة في شروط وأحكام الأسناد.
- ج- استلام دفعات سداد الأسناد والفوائد من الشركة المصدرة لدفعها لمالكي الأسناد حسب الشروط. ويكون التزام وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين مقتصرًا على تسليم قيمة الفوائد وقيمة الأسناد المسددة إلى مالكي الأسناد بعد استلامها، ولا يكون وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين مسؤولاً عن أي تأخر في سداد أي دفعة إلى مالكي الأسناد في حال إخلال الشركة المصدرة عن السداد أو دفع الفائدة بالتواريخ المتفق عليها في اتفاقية الوكالة الموقعة بينهما.

١,١٥,٤ العلاقة مع وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين

- أ- تلتزم الشركة المصدرة بتعيين وكيل دفع وتسجيل وحافظ أمين بديل وذلك لدى إنهاء أو انتهاء أعمال وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين لأي سبب مهما كان ويتم إعلام هيئة الأوراق المالية الأردنية بذلك.
- ب- أي تعديلات في شخص وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين تكون خاضعة لشروط اتفاقية الوكالة.

١,١٦ مدير الإصدار

١,١٦,١ اسم مدير الإصدار

سنقوم شركة مجموعة العربي للاستثمار ("العربي إنفست")، الذراع الاستثماري للبنك العربي، بمهام إدارة الإصدار. والعربي إنفست شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت سجل رقم (٤٣٩٤)، ومرخصة من قبل هيئة الأوراق المالية لممارسة أعمال الوساطة المالية، إدارة الاستثمار، تقديم الاستشارات المالية، وإدارة الإصدارات (بذل عنايه).

١,١٦,٢ عنوان مدير الإصدار

دائرة تمويل الشركات
مبنى شركة مجموعة العربي للاستثمار/الرابية
هاتف: +٩٦٢-٦-٥٥٢٢ ٢٣٩ / فاكس: +٩٦٢-٦-٥٥٢٢ ٠٣٧
ص.ب. ١٤٣١٥٦ عمان ١١٨١٤ الأردن
www.ab-invest.net

١,١٦,٣ واجبات مدير الإصدار

بموجب الاتفاقية الموقعة بين العربي إنفست والشركة المصدرة في ٢٠٠٨/٥/١٨، أنهت العربي إنفست جميع الاجراءات والأمر والاعتبارات المتعلقة بإصدار الأسناد والمطلوبة من قبل هيئة الأوراق المالية، وأنهت إعداد نشرة الإصدار هذه معتمدة على المعلومات المقدمة من الشركة المصدرة وذلك بعد عقد عدة اجتماعات مع أعضاء الإدارة في مختلف دوائر وأقسام الشركة المصدرة. لا علم لمدير الإصدار بأية معلومات أخرى من شأنها التأثير على صحة ودقة واكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة. هذا وستقوم العربي إنفست بمساعدة الشركة المصدرة على إدراج الأسناد المطروحة لدى سوق عمان المالي (بورصة عمان) حسب الأصول. كما وستقوم العربي إنفست بتسويق وترويج الأسناد المطروحة في السوق المحلي.

١,١٧ متعهد التغطية

١,١٧,١ إسم متعهد التغطية

يتعهد البنك العربي ش.م.ع بتغطية كامل مبلغ الإصدار البالغ (٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني). والبنك العربي ش.م.ع مسجلة لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة مركزها الرئيسي عمان - المملكة الأردنية الهاشمية، تحت سجل رقم (٢٦) في ١٩٣٠/١/١ ومرخص لدى هيئة الأوراق المالية. ويقوم البنك العربي بالأعمال المصرفية من خلال فروعه المنتشرة في الأردن والخارج. ويعمل البنك العربي على إيجاد مجموعة متكاملة من المنتجات والخدمات المالية لعملائه بما يتناسب تماما مع احتياجاتهم ومع التغير المستمر في بيئة العمل المصرفي ومنتجاته وأدواته الحديثة.

١,١٧,٢ عنوان متعهد التغطية

دائرة تسهيلات الشركات
مبنى البنك العربي/الشميساني
هاتف: +٩٦٢-٦-٥٦٠٠٠٠٠ / فاكس: +٩٦٢-٦-٥٦٠٦٧٩٣
ص.ب. ٩٥٠٥٤٤ عمان ١١١٩٥ الأردن
www.arabbank.com

١,١٧,٣ واجبات متعهد التغطية

يتعهد البنك العربي ش.م.ع بموجب كتابه المؤرخ في ٢٠٠٨/٥/٦ والموجه الى مدير الاصدار، وبموجب اتفاقية تعهد التغطية الموقعة بينه وبين الشركة المصدرة في تاريخ ٢٠٠٨/٨/٧ والتي بموجبها سيقوم البنك العربي بتغطية كامل قيمة الإصدار البالغ (٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني)، وعليه سيقوم البنك العربي ش.م.ع في حال عدم تغطية الاكتتاب بشكل كامل من قبل المستثمرين بتغطيه الجزء المتبقي من الإصدار.

١,١٨ الإشعارات والبيانات المتوجب إرسالها لحاملي الاسناد

تعين الشركة المصدرة وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين وكيلاً لها لغايات إرسال أي إشعارات أو بيانات أو إشعارات ملكية يتوجب إرسالها لمالكي الأسناد بالفاكس أو بأي طريقة متعارف عليها على عنوان المالك الوارد في السجل في اليوم السابق للإرسال. ويعتبر الإشعار مبلغاً للمالك بعد مرور سبعة أيام من تاريخ إرسال الإشعار، وذلك دون إجحاف بحق الشركة المصدرة في إجراء التبليغ بأي طريقة أخرى منصوص عليها قانوناً.

ستقوم الشركة المصدرة بتزويد حاملي الأسناد المسجلين في السجل بالبيانات المالية السنوية المرسلة للمساهمين في كل عام من عمر الأسناد.

١,١٩ الضرائب

ينصح المكتتب بهذه الأسناد بطلب المشورة القانونية والضريبية من مصادر مستقلة فيما يختص بالأمور الضريبية المتعلقة بالأسناد، وفيما يختص باحتساب نفقاته التي يمكن اعتمادها من قبل دائرة ضريبة الدخل لتحديد الدخل الخاضع للضريبة، بما في ذلك الدخل المتأتي عن الاستثمار في هذه الأسناد، دون الاعتماد على ما سيأتي ذكره في الخلاصة الواردة في البند (أ) من هذه المادة (١,١٩):

أ- ضريبة الدخل:

تخضع الفوائد والأرباح الرأسمالية الناتجة عن الاستثمار بأسناد القرض لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لسنة ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة، على النحو التالي:

■ فوائد الأسناد:

بموجب قانون ضريبة الدخل المشار إليه أعلاه وتعديلاته، يقسم مالكو الأسناد إلى ثلاث مجموعات من حيث المعالجة الضريبية لفوائد الأسناد المقبوضة من الشركة المصدرة على النحو التالي:

- البنوك والشركات المالية:

يعفى من ضريبة الدخل ما نسبته ٢٥% من الفوائد المتأتية من أسناد القرض، والمقبوضة من قبل البنوك والشركات المالية، شريطة أن لا يرد لأرباح هذه البنوك والشركات أية مبالغ من النفقات مقابل إعفاء هذه النسبة، بينما يتم إخضاع ٧٥% من هذه الفوائد إلى الضريبة.

- الشركات الأخرى:

يعفى من ضريبة الدخل ما نسبته ١٠% من الفوائد المتأتية من أسناد القرض، والمقبوضة من قبل الشركات من غير البنوك والشركات المالية. بالمقابل يتم تحديد نفقات ومصاريف هذه الفوائد المعفاة بنسبة الفوائد المقبوضة من الأسناد المصدرة إلى مجموع الإيرادات، وضرب الناتج بمجموع النفقات المقبولة، وفقاً لأحكام القانون، على أن لا تزيد نسبة هذه النفقات والمصاريف عن ٥٠% من الفوائد المقبوضة.

- الأشخاص الطبيعيين:

تعفى فوائد الأسناد المقبوضة من قبل الأشخاص الطبيعيين من ضريبة الدخل بالكامل.

■ الأرباح الرأسمالية:

يقسم مالكو الأسناد بموجب قانون ضريبة الدخل المشار إليه أعلاه وتعديلاته إلى ثلاث مجموعات، من حيث المعالجة الضريبية للأرباح الرأسمالية الناجمة عن بيع وشراء أسناد القرض المصدرة وذلك على النحو التالي:

- البنوك والشركات المالية:

يعفى من ضريبة الدخل ٢٥% من الأرباح الرأسمالية الناجمة عن بيع وشراء أسناد القرض المصدرة، والمقبوضة من قبل البنوك والشركات المالية، شريطة أن لا يرد لأرباح هذه البنوك والشركات أية مبالغ من النفقات مقابل إعفاء هذه النسبة، بينما يتم إخضاع ٧٥% من هذه الفوائد إلى الضريبة.

- الشركات الأخرى:

يعفى من ضريبة الدخل ١٠% من الأرباح الرأسمالية الناجمة عن بيع وشراء أسناد القرض المصدرة، والمقبوضة من قبل الشركات من غير البنوك والشركات المالية، بالمقابل، يتم تحديد نفقات ومصاريف هذه الأرباح الرأسمالية بنسبة ٢٥% من تلك الأرباح المتأتية من استثمار الأموال المتجمعة من حقوق المساهمين مطروحاً منها صافي الموجودات الثابتة كما يظهر في ميزانية تلك الشركات.

- الأشخاص الطبيعيين:

تعفى الأرباح الرأسمالية الناجمة عن بيع وشراء الأسناد والمقبوضة من قبل الأشخاص الطبيعيين، من ضريبة الدخل بالكامل.

ب- طوابع الواردات:

ستقوم الشركة المصدرة بدفع كافة رسوم طوابع الواردات المستحقة على إصدار الأسناد، إن وجدت.

ج- الرسوم الأخرى:

ستقوم الشركة المصدرة بدفع كافة الرسوم المقررة على إنفاذ نشرة الإصدار، إن وجدت، وأي رسوم أخرى تستحق على إدراج هذه الأسناد في البورصة أو تسجيلها لدى مراكز إيداع الأوراق المالية، باستثناء رسوم نقل ملكية الأسناد لدى مركز إيداع الأوراق المالية، حيث يتحملها بائع السند ومشتريه وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة والتعليمات المعمول بها لدى مركز إيداع الأوراق المالية.

أما الضرائب المترتبة على غير الأردنيين نتيجة الاستثمار في أسناد القرض الصادرة عن الشركة فتحدد وفقاً للقوانين النافذة في الأردن بالخصوص والقوانين الخاصة ببلد المستثمر.

١.٢٠ القانون واجب التطبيق

تخضع نشرة الإصدار واتفاقية الوكالة وأسناد القرض لقوانين المملكة الأردنية الهاشمية وتفسر بموجبها. وتكون محاكم المملكة الأردنية الهاشمية في عمان صاحبة الاختصاص للنظر في أي نزاع ينشأ عن أسناد القرض أو يتعلق بها. وتسلم الشركة المصدرة بشكل غير قابل للنقض باختصاص المحاكم المشار إليها. يكون هذا التسليم لصالح مالكي الأسناد ولا يحد من حق أي منهم في اتخاذ الإجراءات أمام أي محكمة مختصة أخرى. ولا يمنع اتخاذ أي من الإجراءات أمام محكمة ذات اختصاص أو أكثر من اتخاذ الإجراءات أمام محكمة مختصة أخرى (سواء بشكل متزامن أو غير ذلك).

٢ شروط وإجراءات الاكتتاب

٢.١ أسلوب عرض الاسناد

سيتم عرض أسناد القرض المصدرة والبالغة (١,٦٠٠) ألف وستمائة سند عن طريق العرض العام للجمهور (Public Offering) بقيمة اسمية (٥,٠٠٠) خمسة آلاف دينار أردني للسند الواحد، وستقوم العربي إنفست بإدارة الإصدار من خلال الالتزام ببذل العناية. هذا وسيتم الإعلان رسمياً عن العرض العام للأسناد في صحيفتين يوميتين محليتين مرتين على الأقل، وذلك قبل مدة لا تقل عن ٧ أيام من التاريخ المحدد لبدء الاكتتاب. هذا وقد تروج العربي إنفست في الصحف في الفترة ما بين تاريخ إنفاذ نشرة الإصدار هذه لهيئة الأوراق المالية وانتهاء فترة الاكتتاب.

٢.٢ تقديم طلبات الاكتتاب

٢.٢.١ يقدم طلب الاكتتاب على النموذج المعد من قبل الشركة وذلك من خلال تعبئته كاملاً مرفقاً به وثائق إثبات الشخصية إلى أي من فروع البنك العربي المحددة أدناه (كما في البند ٢,٣)، ويسلم معه قيمة أسناد القرض المكتتب بها كاملة إما نقداً، أو بموجب شيك، أو عن طريق حوالة مصرفية بتاريخ حق لا يتجاوز نهاية فترة الإكتتاب التي يحددها مدير الإصدار، وذلك للحساب التالي:

البنك العربي ش م ع

فرع الرونق

حساب "أسناد قرض شركة الاتحاد لتطوير الأراضي"

رقم: ٥٠٠-٩-٢٦-٤٠٠٠-١٩٤

٢.٢.٢ يحتفظ المكتتب بإيصال الدفع بعد ختمه وتوقيعه من قبل البنك الذي تم الاكتتاب بواسطته وذلك لحين استكمال إجراءات تسجيل اكتتابه بأسناد قرض الشركة وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات النافذة ووفقاً للنظام الأساسي للشركة.

٢.٢.٣ يعتبر الاكتتاب بأسناد قرض الشركة إقرار من المكتتب بنظام الشركة الأساسي وعقد تأسيسها وأحكام وشروط نشرة الإصدار.

٢.٣ مكان الاكتتاب ومدته وفترة العرض العام

يجري الاكتتاب داخل المملكة الأردنية الهاشمية لدى فروع البنك العربي المذكورة أدناه معبئة حسب الأصول وموقعة من قبل المكتتب/ المفوض بالتوقيع وبعد الحصول على نشرة الإصدار وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة المصدرة والإطلاع عليها.

- الرونق

- الدائرة البنكية الخاصة / الدوار الخامس

وستكون مدة الاكتتاب بأسناد القرض المعروضة (٣) أيام تبدأ بعد (١٠) أيام على الأقل من تاريخ موافقة المجلس وبدء العرض العام، أي اعتباراً من صباح يوم الأحد الموافق ٢٠٠٨/٩/٢١ وينتهي مساء يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٠٨/٩/٢٣. ويحق للشركة المصدرة تمديد فترة الاكتتاب بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية في حال لم يتم تغطية أسناد القرض المعروضة بالكامل. ويبدأ العرض العام اعتباراً من تاريخ موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على تسجيل أسناد قرض الشركة المصدرة ولمدة ٩٠ يوماً.

٢,٤ قبول أو رفض طلب الاكتتاب

يقبل طلب الاكتتاب إذا استوفى جميع الشروط المبينة أدناه، ويرفض إذا تخلف عن أي منها، وليس للمكتتب في هذه الحالة مطالبة الشركة بأي عطل أو ضرر.

٢,٥ الشروط التي يخضع لها قبول الاكتتاب

يتم قبول طلب الاكتتاب المقدم من خلال العرض العام إذا استوفى الشروط التالية مجتمعة:

٢,٥,١ أن يقوم المكتتب بتعبئة كافة بيانات طلب الاكتتاب بشكل واضح ودقيق والتوقيع على الطلب وتسليمه مع كامل قيمة أسناد القرض المكتتب بها إلى فروع البنك العربي المبيّنة أعلاه (كما في البند ٢,٣). ويعتبر ذلك اقراراً من المكتتب بموافقته وقبوله للشروط الواردة في نشرة الإصدار، علماً بأن الاكتتاب ودفع القيمة بالكامل لا يعني تخصيص أسناد القرض المكتتب بها بالكامل للمكتتب، وإنما يتم ذلك بعد إقفال باب الاكتتاب وإجراء عملية التخصيص إذا زاد حجم الاكتتاب عن قيمة أسناد القرض المعروضة، وذلك وفقاً لأحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية والتعليمات الصادرة بموجبه، حيث تقوم الشركة المصدرة بإجراء التخصيص وإعلام المكتتبين بعدد أسناد القرض التي تم تخصيصها لهم وقيمتها الإجمالية.

٢,٥,٢ أن لا يقل المبلغ المكتتب به عن (٥٠,٠٠٠) خمسون ألف دينار أردني، أي القيمة الاسمية لـ (١٠) عشرة أسناد قرض على الأقل، ولا يجوز الاكتتاب بأجزاء من أسناد القرض.

٢,٥,٣ أن لا يزيد المبلغ المكتتب عن (٨,٠٠٠,٠٠٠) ثمانية ملايين دينار أردني، أي القيمة الاسمية لـ (١,٦٠٠) ألف وستمائة سند قرض على الأكثر.

٢,٥,٤ أن يدفع المكتتب كامل القيمة الاسمية لأسناد القرض التي اكتتب بها، ويتم دفع هذه القيمة بالدينار الأردني، أو بأي عملة أجنبية أخرى بما يعادل قيمة أسناد القرض المكتتب بها حسب أسعار الصرف السائدة في حينه، ويجوز دفع هذه القيمة إما نقداً، أو بواسطة شيك مصدق، بتاريخ حق لا يتجاوز نهاية فترة الاكتتاب المحدد كحد أقصى لحساب إسناد قرض شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة (المذكورة أعلاه في بند ٢,٢,١).

٢,٥,٥ أن لا يستخدم أكثر من طلب واحد للاكتتاب، وفي حال تم الاكتتاب بأكثر من طلب، سيتم معاملتها كطلب واحد.
٢,٥,٦ يحظر الاكتتاب الوهمي وذلك تحت طائلة بطلان الاكتتاب وعلى المكتتب أن يقدم للبنك الذي تم الاكتتاب بواسطته الوثائق اللازمة لاثبات الشخصية (كما في البند ٢,٩ أدناه) وفي حال عدم توفر هذه الوثائق أو إذا كانت الوثائق المرفقة غير واضحة، أو إذا كانت البيانات الرسمية غير صحيحة يرفض طلب الاكتتاب.

٢,٦ اسلوب وتاريخ إعادة الاموال الفائضة في حالة التخصيص أو رفض الطلب

٢,٦,١ إذا زادت حصيلة الاكتتاب عن قيمة أسناد القرض المعروضة وقيمتها (٨,٠٠٠,٠٠٠) ثمانية ملايين دينار أردني، فستقوم الشركة بتخصيص أسناد القرض المعروضة على كافة المكتتبين كل بنسبة ما اكتتب به وفق الآلية التالية:

$$\text{قيمة أسناد القرض المعروضة} \times \text{قيمة الاكتتاب لكل مكتتب} = \text{حصيلة الاكتتاب}$$

٢,٦,٢ ستقوم الشركة بإعادة الأموال الفائضة في حال التخصيص أو رفض الاكتتاب خلال مدة لا تتجاوز (٢٠) يوم عمل من تاريخ إغلاق الاكتتاب أو قرار تخصيص أسناد القرض أيهما أسبق.

٢,٦,٣ وسيتم إعادة المبالغ الفائضة الناتجة عن عملية التخصيص (أو رفض الطلب إن وجدت) إلى المكتتبين إما بإصدار شيكات مصرفية بالدينار الأردني ترسل إلى عنوان المكتتب البريدي كما ورد في طلب الاكتتاب، أو حوالة بنكية بالدينار الأردني، وذلك كما هو محدد في طلب الاكتتاب. وإذا لم يتم إعادة أي أموال فائضة خلال ٢٠ يوم عمل من تاريخ إغلاق الاكتتاب، تحسب فائدة وبمعدل أعلى سعر للفائدة السائد بين البنوك الأردنية على الودائع لأجل خلال ذلك الشهر لصالح المكتتب.

٢,٧ الإجراءات المتبعة في حالة عدم كفاية الطلب على الاكتتاب بالاسناد المعروضة

يتعهد البنك العربي ش.م.ع بتغطية أي جزء من قيمة الإصدار، إذا لم يتم تغطية القيمة الاسمية للإصدار المطروح بالكامل من خلال الإصدار العام.

٢,٨ كيفية الحصول على نسخ من نشرة الإصدار

يتم الحصول على نشرة الإصدار وطلب الاكتتاب وعقد التأسيس والنظام الأساسي من خلال فروع البنك العربي المعتمدة التالية:

- فرع الرونق
- الدائرة البنكية الخاصة (الدوار الخامس)

ويمكن للمكتب الحصول على طلب الاكتتاب ومرفقاته من خلال موقع الخدمات الالكترونية لمركز إيداع الأوراق المالية www.sdc.com.jo وعلى المكتب في هذه الحالة سحب نسخة ورقية من نموذج الاكتتاب، وعلى المكتب التقيد ببيانات طلب الاكتتاب وتعبئة الطلب وتوقيعه أمام الموظف المختص لدى البنك. وسيقوم البنك بالتأكد من صحة عملية الاكتتاب وأهلية المكتب وفقاً للوثائق الرسمية التي يقدمها المكتب.

٢.٩ المتطلبات المتعلقة بتعبئة طلب الاكتتاب

بالإضافة إلى ما ورد في البند ٢.٥ "الشروط التي يخضع لها قبول الاكتتاب" أعلاه، يجب أن يوفر المكتب ما يلي:

٢.٩.١ وثيقة إثبات شخصية

أ- للأردنيين الأفراد

- إبراز بطاقة الأحوال المدنية المحتوية على الرقم الوطني أو جواز السفر الأردني وتقديم نسخة عنها، وفي حال أن المكتب قاصر، يجب تقديم صورة عن دفتر العائلة وشهادة الميلاد برقم وطني مطبوع.

ب- للأردنيين من الشركات

- تقديم نسخة من شهادة التسجيل في وزارة الصناعة والتجارة أو الدائرة الحكومية/الجهة المختصة.
- تقديم نسخة من شهادة المفوضين بالتوقيع.
- تقديم نسخة من التفويض الممنوح للشخص الذي سيوقع طلب الاكتتاب نيابة عنه.

ج- غير الأردنيين الأفراد المقيمين / غير المقيمين في الأردن:

- إبراز جواز السفر وتقديم نسخة عنه.
- إبراز وثيقة رسمية تثبت قانونية الإقامة داخل الأردن (بالنسبة للمقيمين) وتقديم نسخة عنها.

د- غير الأردنيين من الشركات:

- تقديم نسخة مصدقة عن شهادة رسمية صادرة عن الجهة المختصة في البلد المسجل فيه الشخص الاعتباري ومصدقة من قبل السفارة الأردنية في الدولة المعنية، ومصدقة من قبل وزارة الخارجية الأردنية ووزارة العدل الأردنية.

٢.١٠ شروط أو إجراءات تفصيلية تتعلق بالاكتتاب بالاسناد المعروضة

لن يتحمل المكتبين أي عمولات أو بدل خدمات لقاء تلقي طلبات اكتتابهم من قبل الفرع المعتمد للاكتتاب، أو لقاء تسليم شيكات الرديات للمكتبين بعد تخصيص أسناد القرض المعروضة للاكتتاب، حيث سيقوم البنك باستيفاء قيمة الأسناد المكتتب بها من قبل كل مكتب محسوباً على أساس سعر إصدار سند القرض والبالغ خمسة آلاف دينار للسند الواحد.

وستقوم الشركة المصدرة بالتعاون مع مدير الإصدار بإستكمال إجراءات الإصدار الخاصة بإسناد القرض خلال ٢٠ يوم عمل.

ويقيد مدير الإصدار قيمة الأسناد المكتتب بها في حساب خاص لدى البنك العربي، يُفتح باسم "أسناد قرض شركة الاتحاد لتطوير الأراضي رقم ٥٠٠-٩-٢٦-٤٠٠٠-١٩٤" بالدينار الأردني، ثم يقوم مدير الإصدار بقيد صافي حصة الإصدار (بعد طرح أي عمولات أو مصاريف متعلقة بالإصدار) إلى حساب شركة الاتحاد لتطوير الأراضي بالدينار الأردني بتاريخ الإصدار المحدد في النشرة. وسيقوم البنك العربي بعد ذلك، بصفته وكيل الدفع والتسجيل والحافظ الأمين بتسجيل الأسناد المكتتب بها بأسماء مالكيها بتاريخ الاكتتاب وبشكل قيد دفترتي، ومن ثم سيقوم بإرسال إشعارات ملكية الأسناد لمالكيها والتي تبين عدد وقيمة الأسناد التي تم تخصيصها لكل مالك سند.

٢.١١ تحديد الحد الأدنى للاكتتاب الواحد بأسناد القرض

يجب أن لا يقل الحد الأدنى للاكتتاب الواحد بأسناد القرض عن عشر سندات أي بما يعادل (٥٠,٠٠٠ دينار أردني)، ولا يجوز الاكتتاب بأجزاء من السند.

٢،١٢ نموذج طلب إكتتاب لشراء سندات في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

طلب إقتناء أسرار في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

[illegible]

٣ الغاية من الإصدار وكيفية استغلال حصيلته

٣,١ صافي المبلغ المتوقع من عملية العرض

يقدر صافي حصيلة هذا الإصدار بحوالي (٧,٨٨٢,٣٥٠) دينار أردني بعد خصم المصاريف والعمولات ذات الصلة.

٣,٢ الأغراض الأساسية التي ستستخدم فيها هذه الأموال

سوف تستخدم الشركة المصدرة كامل حصيلة الإصدار في تمويل مشاريع قائمة وتمويل جزء من رأس المال العامل.

٣,٣ كفاءة إستغلال حصيلة الإصدار

كفاءة استغلال حصيلة الإصدار:		
البيان	المبلغ (بالدينار الأردني)	
أسناد القرض	٨,٠٠٠,٠٠٠	
مجموع مصادر الأموال	٨,٠٠٠,٠٠٠	
يطرح: مصاريف الإصدار		
رسوم التسجيل لدى هيئة الأوراق المالية	(١,٦٠٠)	
رسوم الإدراج في بورصة عمان	(٨٠٠)	
رسوم التسجيل لدى مركز الأيداع	(٢٥٠)	
أتعاب إدارة الإصدار وإعداد نشرة الإصدار والتسويق	(٨٠,٠٠٠)	
أتعاب وكالة الدفع والتسجيل والحفظ الأمين	(٢٠,٠٠٠)	
مصاريف طباعة وإعلانات	(١٥,٠٠٠)	
مجموع مصاريف الإصدار	(١١٧,٦٥٠)	
صافي مصادر الأموال	٧,٨٨٢,٣٥٠	
استخدام حصيلة مصادر الأموال		
تمويل مشاريع	(٦,٠٠٠,٠٠٠)	
تمويل جزء من رأس المال العامل	(١,٨٨٢,٣٥٠)	
مجموع استغلال الأموال	(٧,٨٨٢,٣٥٠)	

٣,٤ أولويات استخدام الأموال المحصلة

في حال حصول أي نقص في حصيلة العرض فإن أولويات استخدام الأموال المحصلة سوف تتم وفق التسلسل المبين في الجدول أعلاه.

٣,٥ مصادر تمويل أخرى

لا يوجد مصادر تمويل أخرى لإستخدامات الأموال المذكورة أعلاه خلال فترة عمر أسناد القرض.

٤ وصف الشركة المصدرة والشركات التابعة لها

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

٤.١ النشاطات الرئيسية للشركة

يتمثل نشاط الشركة بالاستثمار بالأراضي والعقارات وتطويرها أو فرزها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية وإقامة وإدارة المؤسسات السياحية والفنادق واستثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات. ويمكن تلخيص النشاطات التي تقوم بها الشركة بما يلي:

- الاستثمار في العقارات لأغراض سكنية وتجارية وترفيهية وسياحية وصناعية.
- الاستثمار في الفنادق، وامتلاك فنادق تدار من قبل شركات عالمية متخصصة وتشغيل الفنادق.
- الاستثمار في الأراضي ذات المردود العالي، حيث تقوم الشركة بشراء أراضي في مناطق متنوعة مرشحة للنمو، من ثم تقوم بفرزها إلى قطع صغيرة وبيعها للأفراد.
- خدمات إدارة وصيانة العقارات.

٤.٢ لمحة تاريخية

تأسست شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة في عام ١٩٩٥ كشركة مساهمة عامة محدودة ناتجة عن اندماج شركة الأردن والخليج للاستثمارات العقارية وشركة البتراء للمشاريع وتأجير المعدات، وسُجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥. كما سُجلت في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم ١١٠١٠٣٢٨٠٨ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١. خلال عام ٢٠٠٤، اندمجت الشركة المصدرة مع شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور، وقد تم اعتماد رأس المال المصرح به الناتج بعد عملية الدمج ١٥ مليون دينار/سهم ورأس المال المدفوع ٦,٩٦٤,٢٨٥ دينار/سهم.

٤.٣ تطور أعمال الشركة

خلال عام ٢٠٠٥ تم زيادة رأس المال المدفوع للشركة على مرحلتين عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين ليصل رأس المال المصرح به والمدفوع إلى ٤٥ مليون دينار. وكان الهدف من زيادة رأس المال تمويل مشاريع الشركة ذاتياً وتنويع وتوسيع الإستثمار في قطاع الأراضي والعقارات، حيث بلغ المبلغ المستثمر بشراء الأراضي خلال العام ٢٠٠٥ وحده ما يقارب ٢٠ مليون دينار.

وتوضح الجداول التالية ملخص البيانات المالية المدققة للشركة المصدرة عن السنوات الثلاث الماضية كما في ٣١ كانون الأول من ٢٠٠٥ وحتى ٢٠٠٧، وملخص البيانات المالية المراجعة عن فترة الست شهور المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨:

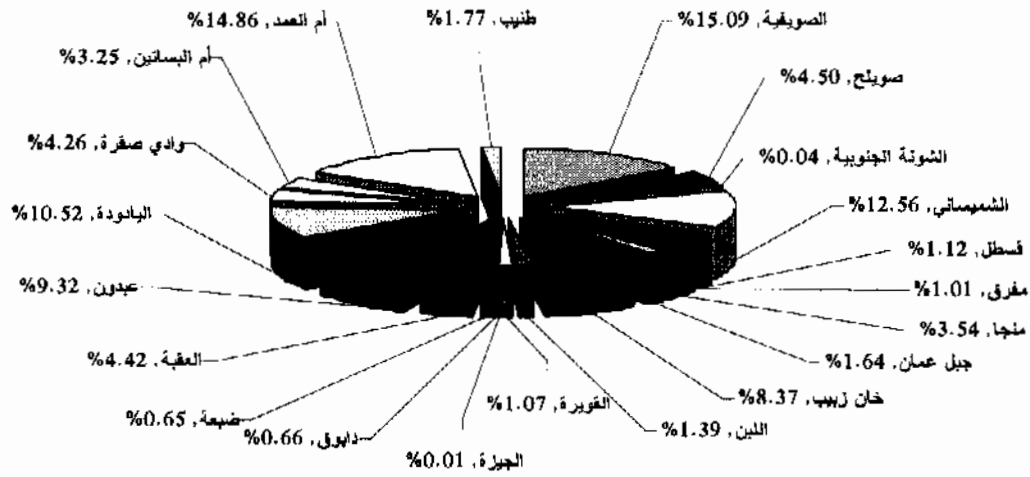
ملخص البيانات المالية - الميزانية العمومية الموحدة				
دينار أردني	٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٨/٦/٢٠٠٧
الموجودات				
مجموع الموجودات المتداولة	٢,١٧١,٢٢٢	٢,٢٩٧,٥٤٧	٢٠,٣٨٠,٣٨٧	٥,٤٩٨,٤٧٨
مجموع الموجودات غير المتداولة	٧٠,٧٤١,٠٨٩	٥١,٧٤٩,٠٧٧	٣٠,٣٧٩,٤٢٢	٧٤,٥٠٠,٤٧٩
مجموع الموجودات	٧٢,٩١٢,٣١١	٥٤,٠٤٦,٦٢٤	٥٠,٧٥٩,٨٠٩	٧٩,٩٩٨,٩٥٧
المطلوبات وحقوق المساهمين				
مجموع المطلوبات المتداولة	١١,٤١٠,١٦٢	١,٧٢٠,٨٧٩	٤٨٩,١٤٦	١٥,٤٠٦,٥٤١
مجموع المطلوبات غير المتداولة	٥,٤٠٥,٩٣٥	-	-	٩,٠٥٨,٨١٩
مجموع المطلوبات	١٦,٨١٦,٠٩٧	١,٧٢٠,٨٧٩	٤٨٩,١٤٦	٢٤,٤٦٥,٣٦٠
حقوق المساهمين				
رأس المال	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,١٣٦,٠٦٣	٤٥,٠٠٠,٠٠٠
علاوة اصدار	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,٤٣٥,٣٨٨	٤,٢٥٣,٦٥٩
احتياطي إجباري	٧١٠,٨٠٠	٢٩٢,٥٦٩	٢٩٢,٤٨٩	٧١٠,٨٠٠
احتياطي اختياري	٨٣٧,١٦٣	٧٠٢	٧٠٢	٨٣٧,١٦٣
احتياطي عام	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(١٢٩,٥٢٠)	-	-	(١٥٧,٤٠٩)
أرباح مدورة	٤,١١٤,٨٢٥	١,٣٦٢,٠٤٤	١,٣٦١,٨٧٥	٢,٥٨٠,٠٩٧
أرباح غير متحققة في أوراق مالية متوفرة للبيع	-	١٠٧,٤٨٤	٧٣٤,٨٥٩	-
مجموع حقوق المساهمين	٥٦,٠٩٦,٢١٤	٥٢,٣٢٥,٧٤٥	٥٠,٢٧٠,٦٦٣	٥٥,٥٣٣,٥٩٧
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	٧٢,٩١٢,٣١١	٥٤,٠٤٦,٦٢٤	٥٠,٧٥٩,٨٠٩	٧٩,٩٩٨,٩٥٧

ملخص البيانات المالية - قائمة الدخل الموحدة				
بالدينار الأردني	٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤/٢٠٠٣
مجموع الإيرادات التشغيلية	٦,٦٩٤,٩٦٣	١٠,١٨٤,١٦٦	١,٦٠١,٥٩٨	٥,١٤٤,٩١٠
مجموع التكاليف التشغيلية	٣,٤٩٣,٣٨٩	٥,١٨٧,٢٧٩	٨٠٢,٧١١	٣,٩٦٥,٥٠٢
معدل الربح	٣,٢٠١,٥٧٤	٤,٩٩٦,٨٨٧	٧٩٨,٨٨٧	١,١٧٩,٤٠٨
مصاريف تسويقية	(٤٢,٠٥٣)	(٨٠,٤٩٠)	(١٦٠,٣٦٦)	(٣,٢٤٨)
مصاريف إدارية وعمومية	(٣٨٩,٤٤٦)	(٦٩١,١٩٤)	(٤٦٧,١١٦)	(٢٨٠,٠٩١)
مصاريف مالية	(١٠٣,٥٧٧)	(١٤٤,١٥٨)	(٨,٨٦٠)	-
حصة الشركة في خسائر شركات حليفة	-	(٢٨,٩٩٥)	-	-
ارباح متحققة من المتاجرة في الأوراق المالية	١٢٣,٢٠٢	١٦٩,٤٣١	٢٤٠,٣٢٠	٧٦,٧٨٩
فرق القيمة العادلة للادوات المالية	(٢٢,٧٣٧)	(٣٥,٨٤٨)	(٧٣٩,٤٠١)	٣٠٧,٨٠٤
إيرادات توزيع ارباح	٣٠,١٧٤	-	-	-
إيرادات (مصاريف) أخرى	(٤٥,٨٧٥)	٣٩,٤٨٨	٣٣٧,٣٣٥	٦٩,٢١١
صافي الربح قبل المخصصات والرسوم	٢,٧٥١,٢٦٢	٤,٢٢٥,١٢١	٧٩٩	١,٣٤٩,٨٧٣
ضريبة الدخل	(٥٥,٠٠٠)	(٥٣,٧٩٠)	(٦٣)	-
رسوم الجامعات الأردنية	(٢٦,٩٨٠)	(٤١,٨٢٣)	(٣)	(١٣,٤٩٩)
صندوق دعم البحث العلمي	(٢٦,٩٨٠)	(٤١,٨٢٣)	(٣)	(١٣,٤٩٩)
صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني	(٢٧,٠٣٠)	(٣٥,٢١٢)	(٤٨١)	(١١,٨٧٩)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	-	(٤٥,٠٠٠)	-	-
صافي الربح	٢,٦١٥,٢٧٢	٤,٠٠٧,٤٧٣	٢٤٩	١,٣١٠,٩٩٦

خلال ٢٠٠٦ باشرت الشركة بالعمل على تنفيذ مشاريع سياحية وبناء مجمعات تجارية وسكنية في عدة مناطق من عمان وعززت من خططها الساعية إلى زيادة قاعدة الأراضي التي تمتلكها. أما على صعيد الإستثمارات، فقد بلغ مجموع إستثمارات الشركة ما يزيد عن ٥١ مليون دينار كما في نهاية عام ٢٠٠٦ مقارنة مع ما يقارب ٣٠ مليون دينار للفترة المقارنة عام ٢٠٠٥.

في عام ٢٠٠٧، شهدت موجودات الشركة زيادة ملحوظة بنسبة ٣٥%، ليبلغ حجم الموجودات ٧٣ مليون دينار لعام ٢٠٠٧ مقارنة مع ٥٤ مليون دينار لعام ٢٠٠٦. حيث ظهرت قيمة استثمارات الشركة بالأراضي ما يقارب ٣٢ مليون دينار لعام ٢٠٠٧ مقارنة مع ٢٧ مليون لعام ٢٠٠٦. ويظهر الرسم البياني التالي توزيع محفظة الأراضي التي تمتلكها الشركة كما في نهاية عام ٢٠٠٧:

استثمارات الأراضي حسب المنطقة



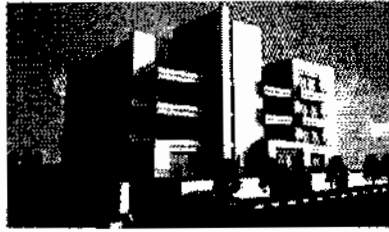
كما ركزت الشركة مشاريعها في كل من القطاعين العقاري والسياحي بالإضافة إلى إنهاء مبنى الشركة الجديد حيث بدأت الشركة باستخدام المقر الجديد والذي يقع على شارع زهران الرئيسي ما بين الدوار السابع والدوار الثامن. هذا المبنى الذي يتكون من ستة طوابق، تستخدم الشركة منه ٣ طوابق فقط أما الطوابق الأخرى فقد تم تأجيرها لشركات أخرى. أيضاً، بدأت الشركة باستخدام مستودعات تابعة لها بمنطقة القسطل لأغراض تخزين المواد التي تستخدم في أعمال البناء مثل البلاط والسيراميك وأطقم الحمامات والتي تقوم الشركة باستيرادها خصيصاً من إيطاليا وأسبانيا.

على صعيد المشاريع المنجزة، فقد انتهت الشركة من أعمال مشاريع سكنية مثل عمارة أم أذينة التجارية، عمارة الدوار الثالث السكنية وعمارة وادي صقرة، كما بدأت الشركة ببيع قطع أراضي مشروعها في منطقة خان زبيب. فيما يلي تفاصيل هذه المشاريع:



■ مشروع عمارة أم أذينة:

وهي عمارة ذات تصميم معماري عصري ذات واجهات زجاجية ومكونة من ٥ طوابق مصممة لاستخدام مكاتب ومعارض ذات مساحات مفتوحة مع طابق خدمات وسط السوق التجاري لمنطقة أم أذينة.



■ مشروع عمارة الدوار الثالث:

يطل هذا المشروع على فندق راديسون ساس وجبل اللويذة، ويتميز بتصميم عصري، وهو عبارة عن عمارة سكنية ذات تشطيبات عالية الجودة مكونة من أربع طوابق وطابق تسوية للخدمات ومواقف للسيارات. كل طابق عبارة عن شقة بمساحة ٤٠٠ متر مربع.



■ مشروع عمارة وادي صقرة:

يقع المشروع بين الدوار الرابع والخامس ويتميز بتصميم عصري، وهو عبارة عن عمارة سكنية ذات تشطيبات عالية الجودة مكونة من خمسة طوابق وطابق تسوية للخدمات ومواقف للسيارات. كل طابق عبارة عن شقة بمساحة ٤٠٠ متر مربع.



■ مشروع خان زبيب:

هذا المشروع المكون من ١٤١ قطعة بمساحة ١٥٥٠ دونم. القطع مفروزة إلى ١٠ دونمات للقطعة الواحدة ومسيجة ومخدومة بشوارع معبدة، ويتوقع الإنتهاء من بيع كامل القطع خلال العام ٢٠٠٨.

ومنطقة خان زبيب مرشحة لتصبح من المناطق المهمة والمطلوبة لكونها تحتوي على الكثير من المشاريع الزراعية، ولوجود آبار ارتوازية فيها وبسبب طبيعة أرضها المنبسطة. وتبعد المنطقة مسافة ٥٠ كم عن الدوار السابع.

أما مشاريع الشركة تحت الإنجاز، فتشمل:

■ مشروع شقق عبدون ١



يطل المشروع على منطقة عبدون الشمالي ويتكون من عمارتين متلاصقتين ذات تشطيبات عالية الجودة، تحتوي كل واحدة منهما على ٦ شقق ورووف، جميع الشقق تتكون من ٤ غرف نوم وغرفة خدمات بمساحات تتراوح من ٤٠٠ - ٦٠٠ متر. الطابق الأرضي يحتوي على صالة رياضية متكاملة لاستخدام سكان العمارة. لكل عمارة مصعد وبيت درج وموقف للسيارات. يغطي العمارتين شبكة لاسلكية لخدمة الانترنت. للعمارتين حديقة أمامية كبيرة وجميلة تحتوي على نوافير مياه.

يتوقع تسليم المشروع خلال تشرين الأول ٢٠٠٨، وقد بيع من المشروع على المخطط ما مجموعه ١١ شقة من ١٤ شقة أي بنسبة بيع ٧٩%.

■ مشروع شقق عبدون ٣



يتكون هذا المشروع من عمارتين ذات تشطيبات عالية الجودة، كل عمارة تحتوي على ٦ شقق وطابق روف، بمساحة تصل لغاية ٣٣٠ متر مربع لكل شقة. جميع الشقق تتكون من ٤ غرف نوم وغرفة خدمات مع حدائق امامية وتراسات خلفية، ويضاف للشقق الموجودة على الأطراف حدائق جانبية أيضاً، إضافة الى مواقف سيارات وخزان مياه ومستودع.

يتوقع تسليم المشروع خلال تشرين الثاني ٢٠٠٨، وقد بيع من المشروع على المخطط ما مجموعه ٣ شقة من ١٤ شقة أي بنسبة بيع ٢١%.

■ مشروع مجمع شقق الكرسي



يتكون المشروع من ثلاث عمارات ذات تشطيبات مميزة تتكون من شقق طابقية وبمساحات تتراوح بين ٢٢٠ و ٢٧٠ متر. تشترك العمارات الثلاثة بمدخل ومصاعد وخدمات. جميع الشقق تتكون من ٤ غرف نوم وغرفة خدمات وتتمتع بمدخل توفر درجة عالية من الخصوصية.

يتوقع تسليم المشروع خلال كانون الأول ٢٠٠٨، وقد بيع من المشروع على المخطط ما مجموعه ٣ شقة من ٢٠ شقة أي بنسبة بيع ١٥%.

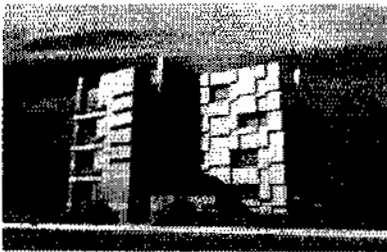
■ مشروع شقق عبدون ٥



يقع المشروع بموقع مميز وسط منطقة عبدون ويتكون من ١٣ عمارة ذات تشطيبات مميزة وتتألف كل عمارة من ٣ طوابق بالإضافة إلى روف. المشروع مقام على أرض مساحتها ٩٠٠٠ متر مربع، مساحات الشقق تتراوح بين ٢١٧ و ٤٢٠ متر مربع، يتوسط المشروع منطقة مشتركة مفتوحة عبارة عن حديقة واسعة.

ما زال المشروع تحت التصميم.

■ مشروع شقق عبدون ٤



يقع المشروع بموقع مميز مطل على عبدون وجسر عبدون المعلق ويتكون من عمارة سكنية ذات تشطيبات مميزة تحوي خمسة نماذج من الشقق، بمساحات من ٢٢٠ - ٥٧٠ متر مربع. واحد من هذه النماذج شقق دوبلكس بمساحة ٤٤٠ متر مربع.

تم البدء بالتجهيز لأعمال الحفر.

■ مشروع "فلل براديس" (أم الكندم)



يتكون مشروع فلل براديس من ١٣ فيلا ذات تشطيبات مميزة داخل مجمع شبه مغلق، بمساحات بناء من ٦٥٠ - ٩٠٠ متر مربع، وعلى مساحة أرض تتراوح بين ١٣٠٠ - ٢٠٠٠ متر مربع. يمكن الوصول للمشروع من خلال استخدام الشارع المؤدي إلى مدرسة الشويفات من على طريق المطار. يتوقع تسليم المشروع خلال شهر نيسان ٢٠٠٩، وقد بيع من المشروع على المخطط ٣ فلل من أصل ١٣ فيلا أي بنسبة بيع ٢٣%.

■ مشروع "فلل الظهير"



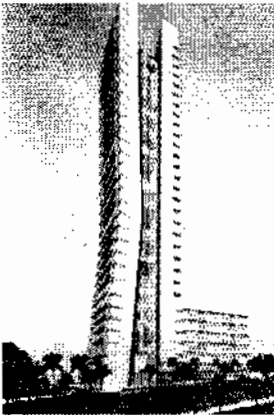
يتميز المشروع بوجوده على ربوة عالية في منطقة الظهير ويتكون من ٣ فلل ذات تشطيبات عالية الجودة بمساحات بناء من ٧١٠ إلى ٧٣٠ متر مربع، وعلى أرض مساحتها ٧٥٠ متر مربع لكل فيلا. للفلل إطلالة جميلة من كل النواحي.

يتوقع تسليم المشروع خلال شهر تشرين الثاني ٢٠٠٨.



■ مشروع "أشباه فلل عبودون ٢"

يتميز المشروع بوجوده في منطقة عبودون ويتكون من ٨ أشباه فلل متلاصقة ذات تشطيبات عالية الجودة بمساحات ٦٠٠ متر مربع للفلا الواحدة، لكل فيلا حديقته الخاصة بالأمسية والخلفية ومواقف سيارات. يتوقع تسليم المشروع خلال تشرين الأول ٢٠٠٨.



■ مشروع "برج براديس"

يتكون مشروع البرج من ٣٥ طابق و ٧ طوابق مواقف للسيارات تتسع لحوالي ٣٠٠ سيارة، إضافة الى قاعدة البرج وتتكون من مساحة ١٦٠٠ متر يقع عليها ٨ طوابق تشكل قاعدة البرج. يقع المشروع على أرض مساحتها ٢٢٧٠ متر وفي القطاع الخامس من منطقة العبدلي، ويعتبر واحد من ١٠ أبراج منوي إنشاءها في منطقة العبدلي من قبل شركات متنوعة. يبلغ ارتفاع البرج ١٣٧ متر محاط بأربع شوارع بالقرب من المركز التجاري لمشروع العبدلي. ومشروع برج براديس هو مملوك من قبل شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية وهي شركة حليفة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي حيث تمتلك ما يساوي ٥٠% من رأسمالها.

المشروع الآن في مرحلة التجهيز لأعمال الحفر.

■ مشروع شاليهات "Dead Sea Jewel"



يتكون المشروع من ٤٠ شاليه بإطلالة مباشرة على البحر الميت. كل شاليه يتمتع بتشطيبات مميزة، ومقام على أرض مساحتها تقريباً ١٠٠٠ متر مربع (١ دونم)، بمساحة بناء تتراوح بين ١٤٠-١٦٥ متر مربع مع بركة سباحة خاصة. ويوفر كل شاليه درجة عالية من الخصوصية. وتتمتع جميع الشاليهات بحراسة طوال العام وعلى مدار الساعة، إضافة الى فريق لإدارة المجمع وصيانه.

يتوقع تسليم المشروع خلال شهر حزيران ٢٠٠٩، وقد بيع من المشروع على المخطط ٦ شاليهات من أصل ٤٠ شاليه أي بنسبة بيع ١٥%.

إن الإنجازات التي حققتها الشركة خلال الأعوام الثلاثة السابقة أدت إلى تعزيز موقع الشركة التنافسي بالسوق المحلي. وتعمل الشركة حالياً على دراسة الأسواق المجاورة بهدف استثمار الفرص المتاحة فيها وإبراز مشاريع الشركة واستثماراتها تحقيقاً لأهداف الشركة الاستراتيجية.

٤,٤ تطور عمل الشركة المستقبلي

تهدف الشركة إلى زيادة إستثماراتها في القطاع العقاري بهدف تعزيز وجود الشركة في السوق المحلي، وفيما يلي تفاصيل الإيرادات المتوقعة للسنوات الخمس القادمة:

تفاصيل الإيرادات المتوقعة					
دينار أردني	٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢
إيرادات مشاريع	١٧,٥١٦,١٩٢	٣١,٣٨٨,٧٧٥	٤٠,٢٤٦,٥٢٠	٥٣,٩٩٦,٦٨٠	٧٣,٢٥٤,٣٩٤
إيرادات بيع أراضي	٣,٩٧٨,٦٣٨	٥,١١٠,٩٧٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٩٩٠,٠٠٠
إيرادات إيجار	٧١٦,٥٩٠	٧١٧,٦٢٥	١,٢١٦,٧٣٤	١,٣٤٣,٢٩٩	١,٤٦٦,٧٠٩
إيرادات أخرى	٥٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠
مجموع الإيرادات المتوقعة	٢٢,٧١١,٤٢٠	٣٧,٤٦٧,٣٧٠	٤٤,٠٦٣,٢٥٤	٥٩,٣٣٩,٩٧٩	٨١,٢١١,١٠٣
تكاليف مشاريع	(١١,١٨٦,١٩٠)	(٢١,٥٧٩,٢٣٤)	(٢٨,٣٤٩,٨٦٨)	(٤٠,٤١١,٦٤١)	(٥٦,٤٩٥,٤٩٤)
تكاليف إيجار	(١١٧,٠٠٠)	(١١٨,٨٠٠)	(١٨٢,٤٠٠)	(١٩٣,٢٠٠)	(٢٠٦,٤٠٠)
تكاليف بيع أراضي	(٢,٢٨٥,٥١٢)	(٣,٤٥٧,٦٢٧)	(٢,٢٩١,٦٦٧)	(٢,٧٥٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٨,٣٣٣)
تكاليف أخرى	(٣٥٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	(٩٥,٢٣٨)	(٨٣٣,٣٣٣)	(٢,٠٠٠,٠٠٠)
مجموع التكاليف المتوقعة	(١٣,٩٣٨,٧٠٢)	(٢٥,٣٥٥,٦٦١)	(٣٠,٩١٩,١٧٣)	(٤٤,١٨٨,١٧٤)	(٦١,٩١٠,٢٢٧)
مجموع الأرباح المتوقعة	٨,٧٧٢,٧١٨	١٢,١١١,٧٠٩	١٣,١٤٤,٠٨١	١٥,١٥١,٨٠٥	١٩,٢٩٠,٨٧٦

٤,٥ النشاط الموسمي

إن طبيعة نشاط الشركة المصدرة هو نشاط مستمر على مدار أيام السنة وبالتالي لا يعتبر نشاط موسمي.

٤,٦ سياسة البيع لدى الشركة

تقوم الشركة ببيع إستثماراتها في قطاع الأراضي والعقارات سواء في مراحل الإنجاز (على المخطط) أو بعد الإنتهاء من تنفيذ مشاريعها بالكامل، وحسب طبيعة المشروع. بشكل عام، فإن سياسة الشركة البيعية تهدف لتزويد السوق المحلي بإحتياجاته من منتجاتها وتوفر التسهيلات الممكنة لزبائننا، بحيث أنها تتيح إمكانية الشراء بالتقسيط أو الدفع الكامل.

٤,٧ درجة اعتماد الشركة المصدرة على مزودين و/أو عملاء رئيسيين

لا تعتمد الشركة المصدرة على مزودين و/أو عملاء رئيسيين في تنفيذ مشاريعها وبيعها.

٤,٨ وصف للموجودات الثابتة

تمتلك الشركة المصدرة مبنى يقع على شارع زهران الرئيسي ما بين الدوار السابع والدوار الثامن. هذا المبنى الذي يتكون من ستة طوابق، تستخدم الشركة منه ٣ طوابق كمقرها الرئيسي أما الطوابق الأخرى فقد تم تأجيرها لشركات أخرى. أيضاً، تملك الشركة مستودعات بمنطقة القسطل لأغراض تخزين المواد التي تستخدم في أعمال البناء.

أما الموجودات الثابتة التي تشكل نسبة ١٠% فأكثر من مجموع أصول الشركة المصدرة فهي كما يلي:

الموجودات الثابتة التي تشكل نسبة ١٠% فأكثر من مجموع أصول الشركة المصدرة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧:	
إستثمارات في أراضي	٣٢,٣١٨,٨٦٥
مشاريع تحت التنفيذ	١٨,٨٤٧,٤٤٠
ممتلكات ومعدات	٩,٩٨٤,٩٦٤

ولا يوجد أي رهونات قائمة على أصول الشركة كما في تاريخه.

٤,٩ خطط الشركة المصدرة ومشاريعها المستقبلية

تركز الشركة على التوسع المستمر في استثماراتها في جميع الأصعدة الاقتصادية بشكل عام وفي القطاع العقاري والسياحي بشكل خاص نظراً لأهمية هذه القطاعات في المساهمة بالنمو الاقتصادي المحلي، وللاستمرار في تحقيق هذا النجاح تستمر الشركة بعمل الدراسات اللازمة والكفيلة للبحث عن أفضل الفرص الاستثمارية التي من شأنها تعزيز مكانة الشركة ووضعها التنافسي وإثراء القيمة المضافة التي تمثلها الشركة لكل من المساهمين بشكل خاص والمواطنين بشكل عام.

ومن أهم الخطط والمشاريع المستقبلية للشركة المصدرة وشركاتها التابعة، ما يلي:

- السعي لجعل منتجات الشركة من الأبنية السكنية والتجارية والسياحية وغيرها ذات جودة عالية وتميز من كافة النواحي، حيث قامت الشركة باستيراد بعض من مواد البناء كالسيراميك وأطقم الحمامات، وتأسيس مصنع لتركيب الألمنيوم لخدمة مشاريع الشركة كمرحلة أولى وخدمة السوق المحلي كمرحلة لاحقة. وتقوم الشركة حالياً بدراسة عدة مشاريع مساندة من شأنها رفع الجودة لمشاريع الشركة وتخفيض كلف البناء.
- فيما يتعلق بالخطط التسويقية والبيعية، تقوم الشركة المصدرة بالاتصال مع بعض الشركات العالمية المتخصصة بالتسويق العقاري وذلك لتسويق مشاريع الشركة على المستوى الإقليمي.
- الإستمرار في المشاركة بالمعارض العقارية المحلية والإقليمية لغايات الترويج والتسويق لمنتجات الشركة.
- إستمرار الشركة بتطوير قسم إدارة وصيانة الأبنية من خلال استقطاب الكوادر والخدمات اللازمة لضمان تقديم خدمات على مستوى عالي ومنافس للشركات المحلية والإقليمية.
- العمل على دراسة وتقييم فرص إقامة مشاريع لذوي الدخل المحدود، لتحديد الأنسب والمضي باستكمال الإجراءات اللازمة للبدء بالتنفيذ.

- أما فيما يتعلق بالتوسع في القطاع السياحي، تقوم الشركة حالياً بالتحضير لتوسعة فندق الكومودور لتحويله لفندق ٤ نجوم تقوم بإدارته شركة عالمية، وتقوم الشركة أيضاً بالبحث والدراسة للدخول بشراكة إستراتيجية لإنشاء فندق ٤ نجوم على شاطئ البحر الميت بعد أن قامت بتعزيز مساهمتها في فندق على الشاطئ الجنوبي في العقبة لتصبح ٢٥% بدلاً من ١٠%.
- السعي المستمر للإستثمار في شراء أراضي وبناء مشاريع في الدول العربية المجاورة ودول الخليج.

ولدى الشركة حالياً مشاريع في مراحل مختلفة من وضع التصاميم والخرائط، نذكر منها:

اسم المشروع	سيقام على قطعة الأرض	مساحة البناء (م ^٢)	طبيعة البناء	وصف المشروع
أم العمد (مشروع ١)/ الغبية	١١٢-١١٠ حوض ٣ (أم العمد)	١١٠٠٠	فلل متوسطة المساحة	إنشاء ٣٠ فيلا على أرض ٥٠ دونم
أم العمد (مشروع ٢)/ النجميه	١ حوض ٦ (النجميه)	١٥٠٠٠	شقق سكنية	شقق وفلل صغيرة
توسعة فندق الكومودور	٢١٣٦-٢١٣٥ ٢١٥٧-٢١٥٨-٢١٤٣ حوض ١٣ الشميساني	٢٥٠٠٠	توسعة فندق الكومودور	بناء مبنى جديد يتسع إلى ما يقارب ١٦٠ غرفة وكذلك تحديث فندق الكومودور الحالي ليصبح فندق مكون من حوالي ٢٥٥ غرفة تحت إدارة شركة هولندي إن
دوار عبدون بجانب سبتي بنك (مشروع ٥)	١٢٤٦ حوض ٢٦ (عبدون)	١٧٠٠٠	شقق	٤٨ شقة/ مجمع شقق سكنية
وادي عبدون (مشروع ٤)	٤١٨ حوض ٢٣ (عبدون)	٧٠٠٠	شقق سكنية	١٦ شقة مطلة على وادي عبدون
وادي صقره تجاري	١٢٠٢ حوض ١٨ (وادي صقره)	١٠٠٠٠		معارض ومكاتب
مكاتب العقبة	٣٣ حوض ٨ (المقص - العقبة)	١٠٠٠٠	مكاتب	توسعة مركز العقبة التجاري
مكاتب شارع مكة	٢٠٥٠ حوض ١٨ الشميساني	٩٠٠٠	مكاتب	

٤,١٠ تمتع الشركة بمزايا قانون تشجيع الإستثمار

لا تتمتع الشركة المصدرة بأي مزايا بموجب قانون تشجيع الإستثمار.

٤,١١ علاقة الشركة المصدرة بالشركات الحليفة

تستثمر شركة الإتحاد لتطوير الأراضي في ٣ شركات حليفة بالنسب المبينة في الجدول أدناه:

الشركات الحليفة				
إسم الشركة الحليفة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
شركة التجمعات العقارية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١٥٠,٠٠٠	%٢٠	إقامة المراكز التجارية والعقارية.
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١,٠٠٠,٠٠٠	%٥٠	الإستثمار في المشاريع السياحية، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها.
شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٣,٠٠٠,٠٠٠	%٢٥	امتلاك وإدارة المرافق السياحية، وشراء العقارات والأراضي وتملكها.

٤,١٢ علاقة الشركة المصدرة بالشركات التابعة

تمتلك شركة الإتحاد لتطوير الأراضي ٦ شركات تابعة بنسبة تملك ١٠٠%. وتتخصص كل شركة بنشاط محدد، حسب الجدول التالي:

الشركات التابعة					
إسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	رأس المال (حصة/دينار)	النشاط الرئيسي
شركة النبال للإسكان (محدودة المسؤولية)	الأردن	٢٠٠٤	%١٠٠	٣٠,٠٠٠	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.
شركة الوادي للفنادق (محدودة المسؤولية)	الأردن	١٩٩٣	%١٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	إنشاء وبناء وشراء وإيجار وإستثمار الفنادق والمطاعم السياحية.
شركة الإطار للإسكان	الأردن	٢٠٠٥	%١٠٠	٥٠,٠٠٠	تملك الأراضي وإقامة مجمعات سكنية وتجارية.
شركة براديس للمقاولات	الأردن	٢٠٠٦	%١٠٠	٥٠,٠٠٠	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص شركة الإتحاد لتطوير الأراضي والشركات التابعة لها.
شركة الطنيب للإسكان	الأردن	٢٠٠٧	%١٠٠	٣٠,٠٠٠	شراء وتملك الأراضي وإقامة شقق سكنية وبيعها بدون فوائد ربوية.
شركة آدم للاستثمارات العقارية	الأردن	٢٠٠٤	%١٠٠	٣٠,٠٠٠	القيام بأعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها.

تفاصيل الشركات التابعة:

٤,١٢,١ شركة النبال للإسكان (محدودة المسؤولية)

تأسست شركة النبال للإسكان في عام ٢٠٠٤ برأسمال مقداره ٣٠,٠٠٠ دينار أردني. من نشاطاتها الرئيسية تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية، حيث أن شركة النبال للإسكان هي شركة تابعة مملوكة بالكامل من قبل شركة الإتحاد لتطوير الأراضي.

هيكل الملكية

شركة النبال للإسكان (محدودة المسؤولية)



١٠٠%



٤,١٢,٢ شركة الوادي للفنادق (محدودة المسؤولية)

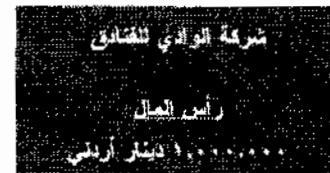
تأسست شركة الوادي للفنادق في عام ٢٠٠٤ برأسمال مقداره ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، بهدف إنشاء وبناء وشراء وإيجار وإستثمار الفنادق والمطاعم السياحية. ويذكر أن شركة الوادي للفنادق مملوكة بالكامل من شركة الإتحاد لتطوير الأراضي.

هيكل الملكية

شركة الوادي للفنادق (محدودة المسؤولية)



١٠٠%



٤,١٢,٣ شركة الإطار للإسكان

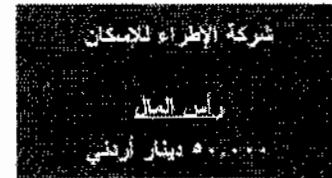
تأسست شركة الإطار للإسكان في عام ٢٠٠٥ برأسمال مقداره ٥٠,٠٠٠ دينار أردني. هي شركة مملوكة بالكامل من شركة الإتحاد لتطوير الأراضي، ومن نشاطاتها الرئيسية تملك الأراضي وإقامة مجمعات سكنية وتجارية.

هيكل الملكية

شركة الإطار للإسكان



١٠٠%



٤,١٢,٤ شركة براديس للمقاولات

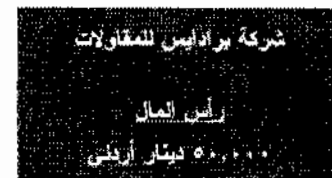
تأسست شركة براديس للمقاولات في عام ٢٠٠٦ برأسمال قدره ٥٠,٠٠٠ دينار أردني، بهدف تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص شركة الإتحاد لتطوير الأراضي والشركات التابعة لها، حيث أنها مملوكة بالكامل من قبل الشركة المصدرة.

هيكل الملكية

شركة براديس للمقاولات



١٠٠%



٤,١٢,٥ شركة الطنيب للإسكان

تأسست شركة الطنيب للإسكان في عام ٢٠٠٧ برأسمال قدره ٣٠,٠٠٠ دينار أردني. تمتلكها شركة الاتحاد لتطوير الأراضي كاملة، حيث أنها أنشأتها بهدف شراء وتملك الأراضي وإقامة شقق سكنية وبيعها بدون فوائد ربوية.

هيكل الملكية

شركة الطنيب للإسكان



١٠٠%

شركة الطنيب للإسكان

رأس المال

٣٠,٠٠٠ دينار أردني

٤,١٢,٦ شركة آدم للاستثمارات العقارية

تأسست شركة آدم للاستثمارات العقارية في عام ٢٠٠٤ برأسمال قدره ٣٠,٠٠٠ دينار أردني، بهدف القيام بأعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها. ويذكر أن شركة الوادي للفنادق مملوكة بالكامل من شركة الاتحاد لتطوير الأراضي.

هيكل الملكية

شركة آدم للاستثمارات العقارية



١٠٠%

شركة آدم للاستثمارات العقارية

رأس المال

٣٠,٠٠٠ دينار أردني

٤,١٣ الاعتبارات الاستثمارية

إن تأسيس شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في الأردن يجعلها عرضة إلى التقلبات السياسية والاقتصادية المرتبطة بالأردن بما فيها مخاطر التغيير في القوانين والأنظمة والضرائب.

وقد عانى الأردن من تبعات الظروف غير المستقرة في منطقة الشرق الأوسط مثل الاضطرابات في الضفة الغربية والأراضي الفلسطينية، بالإضافة إلى الحرب في العراق والذي يعتبر من الشركاء التجاريين الرئيسيين للأردن المزود الرئيسي للنفط بأسعار تفضيلية ومدعومة. لقد اضطرت الحرب الأخيرة في العراق الأردن إلى شراء النفط بأسعار عالمية مرتفعة. وفي محاولة للتكيف مع النظام الجديد لشراء النفط قامت الحكومة الأردنية برفع أسعار منتجات النفط حتى تم التعويم الكامل في عام ٢٠٠٧. وبناء على آخر تصنيف قدمته ("Moody's") Moody's Investors Services عن الأردن، يصنف الدين الأردني بالعملة الخارجية على Ba٢ بينما تلك للعملة المحلية Baa٣. هذا وتصنف Moody's التزامات طويلة الأجل بالمستقر.

٤,١٣,١ المنافسة

تنافس شركة الاتحاد لتطوير الأراضي بشكل رئيسي في السوق المحلي، وتعتقد الشركة أنها مستعدة وقادرة على الحفاظ على مركزها القيادي في السوق المحلي معتمدة على مشاريعها المتميزة إضافة إلى قدراتها التسويقية الواسعة. هذا وتواجه الشركة منافسة محلية من عدد من شركات تطوير العقاري التي شهدت زيادة في عددها وتنوع منتجاتها مع بداية عام ٢٠٠٥ وحتى الآن.

٤,١٣,٢ التضخم

لا يمكن لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي أن نتنبأ ما إذا كان مستوى التضخم في الأردن سيؤدي إلى ارتفاع كلفة الإنتاج خلال عمر أسناد القرض. ويمكن لأي ارتفاع في معدل التضخم أن يكون له آثار سلبية على الشركة لأن أسعار المواد الأولية من الحديد والنفط والاسمنت ومدخلات البناء بشكل عام تتأثر بشكل مباشر بعوامل التضخم، مما يخلق تحدي الحفاظ على مستوى أسعار البيع لمنتجاتها مقابل القدرة على تغطية الزيادة في كلفة الإنتاج بسبب التضخم.

٤,١٣,٣ مخاطر أسعار الفائدة

من المعلوم أن أسعار أسناد القرض، خاصة متوسطة وطويلة الأجل، لها علاقة عكسية مع أسعار الفائدة في السوق، حيث تنخفض هذه الأسعار بارتفاع أسعار الفائدة، وبالعكس. بالتالي، تتمثل مخاطرة حملة الأسناد في إمكانية حدوث ارتفاع في أسعار الفائدة، مما يترتب عليه انخفاض في أسعار الأسناد، في حين أن انخفاض أسعار الفائدة يترتب عليه ارتفاع في أسعار الأسناد في السوق.

٤,١٣,٤ اعتبارات السيولة وتوفر سوق ثانوي

على الرغم من أن البنك العربي ش.م.ع سوف يقوم بتوفير سيولة لهذه الأسناد في السوق عن طريق القيام بدور صانع السوق (market maker)، إلا أنه لا يمكن إعطاء ضمانات لوجود سوق ثانوي نشط أو درجة سيولة عالية لهذه الأسناد. ومن المعروف أن الموجودات المالية لها درجات متفاوتة من حيث السيولة، والتي تتأثر بشكل كبير بدرجة تطور وكفاءة السوق الذي سوف يتم إدراجها به وعدد المستثمرين في هذا السوق. ويعتبر الاستثمار في هذه الأسناد ملائماً فقط للمستثمرين القادرين على تحمل مخاطر السيولة والمخاطر المالية الأخرى التي تصحب الاستثمار في الأسناد.

٤,١٤ المقاضاة والنزاعات

لا يوجد مطالبات جوهرية لدائرة ضريبة الدخل الأردنية ضد الشركة المصدرة يمكن أن يكون له تأثير سلبي على وضعها المالي أو الشركات التابعة لها. كما أن الشركة المصدرة ليست طرف في أية إجراءات قانونية أو تحكيمية يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على عملياتها أو وضعها المالي، وقد بلغت قيمة القضايا (الدعاوى) المقامة من قبل الشركة حوالي ٦٣,٦٨٠ دينار أردني وقيمة القضايا المقامة ضد الشركة بلغت حوالي ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني علماً بأن هذه الدعوى تم رد الجزء الأكبر منها لمزور الزمن.

٥ مصادر تمويل الشركة

الجدول التالي يبين مصادر التمويل للشركة المصدرة قبل إصدار الأسناد كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ وبعد التعديل لإظهار أثر إصدار الأسناد.

مصادر تمويل الشركة				
البيان	المبلغ (قبل الإصدار)	النسبة	المبلغ (بعد الإصدار)	النسبة
ديون قصيرة الأجل				
مطلوبات متداولة				
بنوك دائنة	٣,٥٨٠,٩٧٩	%٤,٤٨	٣,٥٨٠,٩٧٩	%٤,٠٧
الجزء المتداول من قرض طويل الأجل	٢,٠٠٠,٠٠٠	%٢,٥٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	%٢,٢٧
دائنون وشيكات آجلة	٣,٧٩١,٦٢٨	%٤,٧٤	٣,٧٩١,٦٢٨	%٤,٣١
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	١,٣٠٢,٠٤٢	%١,٦٣	١,٣٠٢,٠٤٢	%١,٤٨
إيرادات مقبوضة مقدماً	٤,٧٣١,٨٩٢	%٥,٩١	٤,٧٣١,٨٩٢	%٥,٣٨
مجموع المطلوبات المتداولة	١٥,٤٠٦,٥٤١	%١٩,٢٦	١٥,٤٠٦,٥٤١	%١٧,٥١
ديون طويلة الأجل				
مطلوبات غير متداولة				
قرض طويل الأجل	٩,٠٥٨,٨١٩	%١١,٣٢	٩,٠٥٨,٨١٩	%١٠,٢٩
أسناد القرض	-	-	-	%٩,٠٩
مجموع المطلوبات غير المتداولة	٩,٠٥٨,٨١٩	%١١,٣٢	٩,٠٥٨,٨١٩	%١٩,٣٩
مجموع المطلوبات	٢٤,٤٦٥,٣٦٠	%٣٠,٥٨	٢٤,٤٦٥,٣٦٠	%٣٦,٨٩
حقوق المساهمين				
رأس المال	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	%٥٦,٢٥	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	%٥١,١٤
علاوة إصدار	٤,٢٥٣,٦٥٩	%٥,٣٢	٤,٢٥٣,٦٥٩	%٤,٨٣
احتياطي إجباري	٧١٠,٨٠٠	%٠,٨٩	٧١٠,٨٠٠	%٠,٨١
احتياطي اختياري	٨٣٧,١٦٣	%١,٠٥	٨٣٧,١٦٣	%٠,٩٥
احتياطي عام	١,٣٠٩,٢٨٧	%١,٦٤	١,٣٠٩,٢٨٧	%١,٤٩
التغير المراكز في القيمة العادلة	(١٥٧,٤٠٩)	(%٠,٢٠)	(١٥٧,٤٠٩)	(%٠,١٨)
أرباح منورة	٣,٥٨٠,٠٩٧	%٤,٤٨	٣,٥٨٠,٠٩٧	%٤,٠٧
مجموع حقوق المساهمين	٥٥,٥٣٣,٥٩٧	%٦٩,٤٢	٥٥,٥٣٣,٥٩٧	%٦٣,١١
المجموع العام	٧٩,٩٩٨,٩٥٧	%١٠٠,٠٠	٨٧,٩٩٨,٩٥٧	%١٠٠,٠٠
نسبة مجموع المطلوبات إلى حقوق المساهمين	%٤٤,٠٦		%٥٨,٤٦	
نسبة الدين الذي يحمل فائدة إلى حقوق المساهمين	%٢٦,٣٦		%٤٠,٧٧	

٦ البيانات والقوائم المالية للشركة المصدرة

فيما يلي البيانات المالية الموحدة والمدققة للشركة المصدرة للثلاثة أعوام الماضية والمنتبهة في ٢٠٠٧، ٢٠٠٦ و ٢٠٠٥، بالإضافة إلى البيانات المالية المرحلية الموحدة المراجعة للفترة المنتبهة في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨، والتي تتضمن:

- الميزانية العمومية الموحدة
- قائمة الدخل الموحدة
- قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٦,١ التقارير المالية الموحدة المرحلية وتقرير المراجعة للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

Ghosheh & CO.
Your Professional Partners

NEXIA
INTERNATIONAL

غوشة وشركاه
محاسبون قانونيون

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العمومية المرحلية الموحدة المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ والبيانات المرحلية الموحدة للدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤوليتنا في التوصل إلى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة بناءً 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 الموحدة على إجراء استفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تطيلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة الكلي 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 فالك لا يدي رأي حولها.

النتيجة

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

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)



هنا - الملكية الأردنية الهاشمية
٢٩ تموز ٢٠٠٨

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
الميزانية العمومية الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	الملاحظات
الموجودات		
موجودات متداولة		
٢٠٩,٧٣٧	٣٦٤,٤٤١	نقد وما في حكمه
٧٦٤,٦٧٠	٤١٨,٥٤٥	إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
٨٣٤,٦٣٦	٣,٨٠٤,٥٨٣	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
١٤١,٣٤٣	٣٨٠,٤٦٤	بضاعة
٢٢٠,٨٣٦	٥٣٠,٤٤٥	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢,١٧١,٢٢٢	٥,٤٩٨,٤٧٨	مجموع الموجودات المتداولة
موجودات غير متداولة		
٢,٠٧١,٩٤٣	٢,٠٥٨,٦٣٢	إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
٤,٩٩١,٤٦٠	٥,٩١٦,٤٧٩	٤ إستثمارات في شركات حليفة
٣٢,٣١٨,٨٦٥	٣٢,٩٢٧,٩٧٢	٥ إستثمارات في أراضي
٨٨,٦٥٠	٨٨,٦٥٠	شهرة
٢,٤٣٧,٧٦٧	٢,٦٦٥,٨٥٦	نصص شركات حليفة
١٨,٨٤٧,٤٤٠	٢٠,٩٤٧,٩٨٠	مشاريع تحت التنفيذ
٩,٩٨٤,٩٦٤	٩,٨٩٤,٩١٠	ممتلكات ومعدات
٧٠,٧٤١,٠٨٩	٧٤,٥٠٠,٤٧٩	مجموع الموجودات غير المتداولة
٧٢,٩١٢,٣١١	٧٩,٩٩٨,٩٥٧	مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين		
مطلوبات متداولة		
١,٧٨١,٦١٠	٣,٥٨١,٩٧٩	بنوك دائنة
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
٣,١٣٢,٥٨٩	٣,٧٩١,٦٢٨	دائنون وشيكات آجلة
٤٢١,٠٥٧	١,٣٠٢,٠٤٢	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٤,٠٧٤,٩٠٦	٤,٧٣١,٨٩٢	إيرادات مقبوضة مقدماً
١١,٤١٠,١٦٢	١٥,٤٠٦,٥٤١	مجموع المطلوبات المتداولة
مطلوبات غير متداولة		
٥,٤٠٥,٩٣٥	٩,٠٥٨,٨١٩	قروض طويلة الأجل
٥,٤٠٥,٩٣٥	٩,٠٥٨,٨١٩	مجموع المطلوبات غير المتداولة
حقوق المساهمين		
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١ رأس المال
٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	علاوة إصدار
٧١٠,٨٠٠	٧١٠,٨٠٠	إحتياطي إجباري
٨٣٧,١٦٣	٨٣٧,١٦٣	إحتياطي إختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	إحتياطي علم
(١٢٩,٥٢٠)	(١٥٧,٤٠٩)	التغير المتراكم في القيمة العادلة
٤,١١٤,٨٢٥	٣,٥٨٠,٠٩٧	أرباح مدورة
٥٦,٠٩٦,٢١٤	٥٥,٥٣٣,٥٩٧	مجموع حقوق المساهمين
٧٢,٩١٢,٣١١	٧٩,٩٩٨,٩٥٧	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة (غير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

من بداية العدة حتى		الفترة المرحلية من		
٣٠ حزيران ٢٠٠٧	٣٠ حزيران ٢٠٠٨	١ تموز ٢٠٠٧ إلى ٣٠ حزيران ٢٠٠٧	١ تموز ٢٠٠٨ إلى ٣٠ حزيران ٢٠٠٨	
الإيرادات التشغيلية:				
١٩٠,٥٦٩	١٨٦,٤٨٨	١٠٢,٨٥٦	٨٥,٦٠٨	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٢٦٨,٢٣٧	٤٣٤,٩١٠	١٤٣,٧٩٦	٢٢٤,٠٩٢	إيرادات تشغيل فندق الكومودور
-	٤,٥١٣,٨٢٥	-	٣,٨٦٦,١٨٣	إيرادات بيع شقق
٤,٨٠٨,٩٦٠	١,٢٦٩,٦٦٠	١,٠٦٤,٩٦٠	٩٧١,٦٤٠	إيرادات بيع أراضي
-	١٢٣,٨٧٤	-	-	إيرادات مقاولات
١٨١,٧٥٦	١٦٦,٢٠٦	١٣٣,٧١٤	٥٦,٠٢٥	إيرادات إيجار ومشاريع
٥,٤٤٩,٥٢٢	٦,٦٩٤,٩٦٣	١,٤٤٥,٣٢٦	٥,٢٠٣,٥٤٨	مجموع الإيرادات التشغيلية
ينزل : التكاليف التشغيلية :				
٢٧,٦٠٢	٣٧,٣٢٥	٩,٠٦٤	١٩,٤٠٤	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
١٨٤,٦٣١	٢٧٥,٤٢٢	٩٢,٥٦١	١٣٧,٩١٠	تكاليف تشغيل فندق الكومودور
٣٤٨	٢,٤١٣,٢٦٨	-	٢,١٣٤,٢٨٩	تكلفة إيرادات بيع شقق
٢,١٦٤,٦٦٢	٦٦٩,٧٩٠	٥٤٣,٨٢٦	٥٠١,٢٤٨	تكلفة إيرادات بيع أراضي
-	٩٧,٥٨٤	-	-	تكلفة إيرادات مقاولات
٢,٣٧٧,٢٤٣	٣,٤٩٣,٣٨٩	٦٤٥,٤٥١	٢,٧٩١,٨٥١	مجموع التكاليف التشغيلية
٣,٠٧٢,٢٧٩	٣,٢٠١,٥٧٤	٧٩٩,٨٧٥	٢,٤١١,٦٩٧	مجموع الربح
(٢٩٤,٨٧٩)	(٣٨٩,٤٤٦)	(١٥٥,٤٥٦)	(١٨٧,٩٨٧)	مصاريف إدارية وعمومية
(٤٩,٤٤٢)	(٤٢,٠٥٣)	(٣٥,٧١٤)	(٣٠,٣٩١)	مصاريف تسويقية
(١٠٩,٠٧١)	(١٠٣,٥٧٧)	(٤,٦٧٥)	(٢٧,٣٧٨)	مصاريف مالية
١٥١,١٤٨	١٢٣,٢٠٢	١٣,٠٠١	٢٣,٨٥٨	أرباح متحققة من محفظة الإستثمارات في أسهم المتاجرة
(٣٦,٣٠٣)	(٢٢,٧٣٧)	٤,٩٣١	(٢٩,٨٦١)	فرق القيمة العادلة للأدوات المالية
٣٤,٤٠٨	٣٠,١٧٤	٣٤,٤٠٨	٣٠,١٧٤	إيرادات توزيع أرباح
٢,٣٩٨	(٤٥,٨٧٥)	(٢,٧٨٠)	(٤٧,٠٥٤)	مصاريف وإيرادات أخرى
٢,٧٧٠,٥٣٨	٢,٧٥١,٢٦٢	٦٥٣,٥٩٠	٢,١٥٣,١٥٨	الربح قبل المخصصات
(٤٠,٠٠٠)	(٥٥,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠)	(٥٥,٠٠٠)	ضريبة دخل
(٢٧,٧٠٧)	(٢٦,٩٨٠)	(٦,٥٤١)	(٢١,٠٤٧)	صندوق دعم البحث العلمي
(٢٧,٧٠٧)	(٢٦,٩٨٠)	(٦,٥٤١)	(٢١,٠٤٧)	رسوم الجامعات الأردنية
(٢٧,٥٣٠)	(٢٧,٠٣٠)	(٦,٤٤٢)	(٢١,١٦٦)	صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
٢,٦٤٧,٥٩٤	٢,٦١٥,٢٧٢	٥٩٤,٠٦٦	٢,٠٣٤,٧٩٨	ربح الفترة
ربحية السهم:				
٠,٠٥٩	٠,٥٨	٠,٠١٣	٠,٠٤٥	ربحية السهم - دينار / سهم
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة (غير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

التغير المبرر	التغير المبرر	التغير المبرر	التغير المبرر	التغير المبرر	التغير المبرر	التغير المبرر	التغير المبرر	التغير المبرر
الرصيد في ١ كانون الثاني	مطلوب إصدار	أرباح	التغير المبرر	التغير المبرر	التغير المبرر	التغير المبرر	التغير المبرر	التغير المبرر
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٥٣,٦٥٩	٧١٠,٨٠٠	٨٣٧,١٦٣	١,٣٠٩,٢٨٧	(١٢٩,٥٢٠)	٤,١١٤,٨٢٥	٥٦,٠٩٦,٢١٤	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٨
-	-	-	-	-	-	(٣,١٥٠,٠٠٠)	(٣,١٥٠,٠٠٠)	أرباح موزعة على المساهمين
-	-	-	-	-	-	٢,٦١٥,٢٧٢	٢,٦١٥,٢٧٢	ربح الفترة
-	-	-	-	-	(٢٧,٨٨٩)	-	(٢٧,٨٨٩)	فرق القيمة العادلة
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٥٣,٦٥٩	٧١٠,٨٠٠	٨٣٧,١٦٣	١,٣٠٩,٢٨٧	(١٥٧,٤٠٩)	٣,٥٨٠,٠٩٧	٥٥,٥٣٣,٥٩٧	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢٩٢,٥٦٩	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	١٠٧,٤٨٤	١,٣٦٢,٠٤٤	٥٢,٣٢٥,٧٤٥	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٧
-	-	-	-	-	-	٢,٦٤٧,٥٩٤	٢,٦٤٧,٥٩٤	ربح الفترة
-	-	-	-	-	(١٣١,٨٨٤)	-	(١٣١,٨٨٤)	فرق القيمة العادلة
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢٩٢,٥٦٩	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	(٢٤,٤٠٠)	٤,٠٠٩,٦٣٨	٥٤,٨٤١,٤٥٥	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (غير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨		للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧	
الأنشطة التشغيلية			
ربح الفترة قبل المخصصات		٢,٧٧٠,٥٣٨	٢,٧٥١,٢٦٢
تعديلات على ربح الفترة قبل المخصصات :			
استهلاكات		٤١,٤٠٩	٧٤,٨٠٥
خسائر غير متحققة من الاستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة		٣٦,٣٠٣	٢٢,٧٣٧
مصاريف مالية		١٠٩,٠٧١	١٠٣,٥٧٧
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :			
المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل وذمم الشركات الحليفة		(١٠١,٣١٧)	(٣,١٩٨,٠٣٦)
الليزاة		(٣٥,٧١٢)	(٢٣٩,١٢١)
المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى		(٨٧,١٥٥)	(٣٠٩,٦٠٩)
الدائنون والشيكات الأجلة		(٤٣,٤٨٢)	٦٥٩,٠٣٩
المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى		(٣٨,٥٤٤)	٧٤٤,٩٩٥
إيرادات مقبوضة مقدماً		٩٨٤,٠٣٠	٦٥٦,٩٨٦
النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٣,٦٣٥,١٤١	١,٢٦٦,٦٣٥
مصاريف مالية مدفوعة		(١٠٩,٠٧١)	(١٠٣,٥٧٧)
صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية		٣,٥٢٦,٠٧٠	١,١٦٣,٠٥٨
الأنشطة الإستثمارية			
التغير في إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع		(٩١٩,٢٧٣)	(١٤,٥٧٨)
التغير في إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة		٨١٢,٠٣١	٣٢٣,٣٨٨
إستثمارات في شركات حليفة		(٢٢٣,٣٣٣)	(٩٢٥,٠١٩)
إستثمارات في أراضي		(٢,٩٢٤,١٤٤)	(٦٠٩,١٠٧)
مشاريع تحت التنفيذ		(٥,٨٤٤,٥٢٣)	(٢,١٠٠,٥٤٠)
شراء ممتلكات ومعدات		(٢٢٣,٠٩١)	١٥,٢٤٩
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية		(٩,٣٤٢,٣٣٣)	(٣,٣١٠,٦٠٧)
الأنشطة التمويلية			
البنوك الدائنة		٢٩٦,٦٣٥	١,٧٩٩,٣٦٩
أقساط قروض تستحق الدفع خلال عام		٥,٤٣٨,٦٨٠	٣,٦٥٢,٨٨٤
أرباح موزعة على المساهمين		-	(٣,١٥٠,٠٠٠)
صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية		٥,٧٣٥,٣١٥	٢,٣٠٢,٢٥٣
صافي التغير في النقد وما في حكمه		(٨٠,٩٤٨)	١٥٤,٧٠٤
النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني		١٨٦,٤٥٧	٢٠٩,٧٣٧
النقد وما في حكمه في ٣٠ حزيران		١٠٥,٥٠٩	٣٦٤,٤٤١

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

إن شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة " الشركة " مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥.

إن رأس مال الشركة يتألف من ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني ، مقسم إلى ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم، قيمة كل منها دينار أردني واحد.

تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١ وإن القوائم المالية المرفقة تتضمن نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات هذه المؤسسة.

يتألف النشاط الرئيسي الحالي للشركة في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية وإستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة وإستثمار الفنادق.

تشتمل القوائم المالية الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	%١٠٠	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	١٩٩٣	%١٠٠	انشاء وبناء وشراء وإيجار واستئجار الفنادق والمطاعم السياحية
شركة الاطراء للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٥	%١٠٠	تملك الاراضي وإقامة مجمعات سكنية وتجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة برادابس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٦	%١٠٠	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة
شركة الطيب للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٧	%١٠٠	شراء وتملك الأراضي وإقامة شقق سكنية وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	%١٠٠	القيام بأعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة والبالغة ٢,١٩٩,١٩٢ دينار أردني (٢٠٠٧ : ٣٣,٣١٨ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بمايلي :

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٣٣,٩١٦	٢,١٧٥,٤٦٣	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
-	(٦٢)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
-	(٣٦)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الاطراء للإسكان ذ.م.م
(٤١٨)	٢٣,٨٢٧	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
(١٨٠)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٣٣,٣١٨	٢,١٩٩,١٩٢	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ مبلغ ٩,٩٧٥,١٧٢ دينار أردني (٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ : ٧,٧٧٥,٩٨٠ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي:

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٧٥٣,٦٢٩	٢,٩٢٩,٠٩٢	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٧٤١,٠٢٢	٧٤٠,٩٦٠	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
٤٩,٥٩٥	٤٩,٥٥٩	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م
٣٧٦,٣٦٨	٤٠٠,١٩٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
١٤,٧٩٢	١٤,٧٩٢	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
٥,٨٤٠,٥٧٤	٥,٨٤٠,٥٧٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٧,٧٧٥,٩٨٠	٩,٩٧٥,١٧٢	

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ كما يلي:

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١٥,٠٣١,٥٧٥	١٧,٤٤٥,٣٨٣	مجموع الموجودات
٣,٤٥٥,٢٢٢	٣,٤٦٢,٩٨٩	مجموع المطلوبات
١١,٥٧٦,٣٥٣	١٣,٩٨٢,٣٩٣	مجموع حقوق الشركاء
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
١,٦٥٧,٧٧٨	٤,٦٥٧,٢٣٢	مجموع الإيرادات
٦٧٣,٤٠١	٢,١٧٥,٤٦٣	صافي ربح الفترة/ السنة
٢,٦٢٠,٨٢١	٢,٤٠٠,٢٨٣	استثمارات في أراضي
١١,٠٩٠,٨٠٠	١٠,٤١٣,٨٨٤	مشاريع تحت التنفيذ
٨٩٢,٤٧٥	١,١٢٧,١٤٨	ممتلكات ومعدات
٣,٣٧٣,٠٩٦	٣,٢٤١,١٩٦	إيرادات مقبوضة مقدماً

ب- شركة الوادي للفنادق ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٣,٦٤٧,٠٣٨	٣,٦٦٥,٠٨٠	مجموع الموجودات
٤٤,٥١٠	٤٤,٥١٠	مجموع المطلوبات
٣,٦٠٢,٥٢٨	٣,٦٢٣,٠٣٠	مجموع حقوق الشركاء
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٣٣١	-	صافي خسارة السنة
٣,٦٠٨,٣٢٨	٣,٦٣٠,٨٣٠	استثمارات في أراضي

ج- شركة الإطار للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٣,٦٨٦,٢٣٢	٣,٦٨٦,٢٣٢	مجموع الموجودات
٦٤٠	٦٤٠	مجموع المطلوبات
٣,٦٨٥,٥٩٢	٣,٦٨٥,٥٩٢	مجموع حقوق الشركاء
٣,٦٦١,٢٣٢	٣,٦٦١,٢٣٢	استثمارات في أراضي
٢٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع

د- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٩٣١,٣٤٩	١,١٢٦,٨٦٠	مجموع الموجودات
١١,٣٨٦	٤,٤٤٩	مجموع المطلوبات
٨٨٩,٦٦٦	١,١٢٢,٤١١	مجموع حقوق الشركاء
٣٣٣,٤٦٦	١٢٣,٨٧٤	مجموع الإيرادات
٣٢٤,١٥٥	٢٤,٠٦٧	صافي ربح السنة
٦٢٩,٧٤٩	٨٤٢,٤٧٩	مشاريع تحت التنفيذ
٢٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع
١٨٤,٩١٣	١٤٩,١٩٨	ممتلكات ومعدات

ه- شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	مجموع الموجودات
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	مجموع المطلوبات
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	نقد لدى البنوك
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	رأس المال المدفوع

و- شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٥,٨٤١,٠٨٠	٥,٨٤١,٠٨٠	مجموع الموجودات
٥,٨٤١,٠٨٠	٥,٨٤١,٠٨٠	استثمارات في أراضي
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

٢ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

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

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عند توقيع إتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع.

تتحقق إيرادات تأجير الوحدات المؤجرة على أساس فترة العقد لتلك الوحدات المؤجرة.

تتحقق الإيرادات من الفنادق عند تقديم الخدمة إلى العملاء وإصدار الفاتورة وتظهر بالصافي بعد الخصم.

يتم الاعتراف بإيرادات المقاولات بين شركات المجموعة التابعة للشركة على أساس المقولة المنتهية ، ويتم الاعتراف بإيرادات المقاولات للشركات الأخرى على أساس نسبة الإنجاز.

المصاريف

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات العقارات وتكاليف إيجار العقارات وتكاليف خدمات الفنادق وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها . ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك ، بين المصاريف العمومية والإدارية وكلفة مبيعات العقارات وكلفة إيجارات العقارات وكلفة مبيعات خدمات الفنادق.

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.

فوائد تأجيل الدفع

يتم توزيع فوائد تأجيل الدفع بما فيها الفوائد المتحققة من إعادة جدولة الكمبيالات بالتساوي وفقاً لمواعيد استحقاق الدين إذ يتم اعتبار تلك الفوائد إيرادات متحققة بتاريخ تحصيل القسط بينما تتحقق أرباح المتاجرة مباشرة على إيرادات السنة بصرف النظر عن تاريخ استحقاق الأقساط.

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً صادر أولاً.

الاستثمارات في الأوراق المالية

تصنف الاستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الاستثمارات ، تقيم الأوراق المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالقيمة العادلة ، وتظهر المكاسب والخسائر غير المحققة منها ضمن قائمة الدخل . تقيم 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.

تظهر الاستثمارات في الشركات المملوكة بقيمة لا تقل عن ٢٠ % وهناك تأثيراً فعالاً للشركة عليها بموجب طريقة حقوق الملكية بحيث تظهر الاستثمارات بالكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في صافي أصول الجهة المستثمر بها وذلك وفقاً لآخر قوائم مالية صادرة لها، ويشار إليها على أنها شركات تابعة (نسبة الملكية فوق ٥٠%) أو

زميلة (نسبة الملكية بين ٢٠ - ٥٠%). إن حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركات الزميلة للسنة يتم ادراجها في قائمة الدخل.

يتم تخفيض القيمة الجارية لكافة الاستثمارات والأوراق المالية 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.

يجري قيد الإيرادات من الاستثمارات في الأوراق المالية عند الإعلان عن توزيع الأرباح.

الاستثمارات في الأراضي

تظهر الاستثمارات في الأراضي بالتكلفة ، بإستثناء الإستثمار في مركز العقبة التجاري والذي يظهر بالتكلفة بعد الإستهلاك المتراكم له ، ويتم احتساب الإستهلاك على اساس الحياة العملية المقدرة بنسبة ٢ بالمئة سنوياً وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

إستناداً إلى المعيار الدولي رقم ٤٠ ، حيث خير المعيار الشركة بقيد استثمارات العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثمارات الأراضي إستناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والنصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦.

الشهرة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار التقارير المالية الدولية رقم (٣) توحيد الأعمال، والذي يتم بموجبه قيد زيادة كلفة الشراء عن القيمة العادلة للشركات المستثمر بها كشهرة، وعندما يقل المبلغ الممكن إسترداده من هذه الشهرة من صافي قيمتها الدفترية فإنه يجري تخفيض قيمتها إلى القيمة القابلة للإسترداد وتسجيل قيمة التدني في قائمة الدخل.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للبند الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي:

معدل الاستهلاك السنوي

مباني	٢ %
أثاث ومفروشات	٩ - ١٢ %
آلات ومعدات	١٢ - ١٥ %
أجهزة حاسوب	١٥ %
أجهزة تدفئة وتبريد	١٠ %
هواتف ومقاسم	١٥ %
نظام الصوت والموسيقى	١٠ %
ديكورات	١٠ - ٢٠ %
تجديدات وتحسينات	٩ % - ٢٥ %
سيارات	١٥ %

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) يتم تسجيل الضريبة المؤجلة الناتجة عن الفرق بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات. ونتيجة لذلك قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة المتعلقة بالمخصصات ، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن البيانات المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل.

٣- التسويات المتعلقة بالفترة

لقد تم اعداد جميع التسويات الى رأيت ادارة الشركة اهميتها لكي تظهر القوائم المالية للشركة بعنل مركزها المالي ونتائج اعمالها. ان نتائج الأعمال عن الفترة المرحلية قد لا تمثل مؤشراً دقيقاً عن النتائج الفعلية للسنة كاملة.

٤- الاستثمار في شركات حليفة

يتمثل هذا البند بما يلي:

اسم الشركة الحليفة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	نسبة المسدد من الحصة في رأس المال	النشاط الرئيسي
شركة التجمعات العقارية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١٥٠,٠٠٠	%٢٠	%١٠٠	اقامة المراكز التجارية والعقارية
شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١,٠٠٠,٠٠٠	%٥٠	%١٠٠	الاستثمار في المشاريع السياحية، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها
شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٣,٠٠٠,٠٠٠	%٢٥	%٦٧	امتلاك وإدارة المرافق السياحية، وشراء العقارات والأراضي وتملكها
شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١٠٠,٠٠٠	%٥٠	%٥٠	صناعة وتجارة وتركيب أبواب وشبابيك الألمنيوم والديكورات المنزلية

إن تفاصيل الاستثمار في الشركات الحليفة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ هي كما يلي :

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٣٠,٠٠٠	٢٨,١٩٣	تكلفة الاستثمار
(١,٨٠٧)	-	حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
٢٨,١٩٣	٢٨,١٩٣	رصيد الاستثمار

ب- شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م

٢,٥٨٨,٣٩١	٢,٥٨٢,٨٤٥	تكلفة الإستثمار
(٥,٥٤٦)	-	حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
٢,٥٨٢,٨٤٥	٢,٥٨٢,٨٤٥	رصيد الإستثمار

ج- شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م

٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	تكلفة الإستثمار
١,٦٥٢,٠٦٤	٢,٥٠٥,٤٢٢	دفعات على حساب زيادة رأسمال الشركة الحليفة
(٢١,٦٤٢)	-	حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
٢,٣٨٠,٤٢٢	٣,٢٥٥,٤٢٢	رصيد الإستثمار

د- شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

-	٥٠,٠١٩	تكلفة الإستثمار
-	٥٠,٠١٩	رصيد الإستثمار
٤,٩٩١,٤٦٠	٥,٩١٦,٤٧٩	إجمالي رصيد الإستثمار في الشركات الحليفة

إن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات الحليفة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧، كما يلي:

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٦,٥٤٥,١٦١	-	مجموع الموجودات
٦,٤٠٤,١٩٥	-	مجموع المطلوبات
٦,٥٣٧,٤٥٧	-	استثمارات في أراضي
٦,٤٠٢,٤٩٥	-	ذمم دائنة
١٤٠,٩٦٥	-	مجموع حقوق الشركاء
(٣,١١٧)	-	خسارة السنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية ، ولم تصدر البيانات المالية لها للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨.

ب- شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٥,٦١٥,٨٩٥	-	مجموع الموجودات
٧٥٩	-	مجموع المطلوبات
٥,٤٣٠,٧٣٢	-	مشاريع تحت التنفيذ
٥,٦١٥,١٣٦	-	مجموع حقوق الملكية
١٣,٢٩٠	-	الإيرادات
١٥,٨٩٧	-	المصاريف
(٢,٦٠٧)	-	خسارة السنة/ الفترة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨.

ج- شركة زارة لتتمية الساحل الجنوبي ذ.م.م

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ وعن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧.

د- شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية.

٥- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة ٣٢,٩٢٧,٩٧٢ دينار أردني، حيث تتضمن أراضي بمبلغ ٤,٠٠٥,٥٧٢ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي ، ويوجد بها وكالات خاصة لصالح الشركة وكتب خطية من قبل رئيس المجلس تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة.

كما تتضمن هذه الاستثمارات أراضي بقيمة ٥,٥٩٢,٠٠٩ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي و/أو باسم عضو مجلس الإدارة السيد رجائي سلفيتي، و/أو باسم المستشار القانوني للشركة، ويوجد بها كتب خطية من قبلهم تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة.

من ضمن هذه الاستثمارات قطعة رقم (١٢٤٦) حوض رقم (٢٦) من أراضي عبدون الشمالي الغربي البالغة مساحتها (٩٠٠٣) متراً مربعاً مملوكة للشركة التابعة (شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها في سجلات تلك

الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤ مبلغاً وقدره ١,٧٧٧,٥٠٦ دينار أردني، وقد بلغت القيمة العادلة للأرض نتيجة شراء شركة الوادي للفنادق (الشركة التابعة) بتاريخ ١٨ أيلول ٢٠٠٥ مبلغاً وقدره ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني حيث تم إضافة هذا الفرق والبالغ ١,٧٢٢,٤٩٤ دينار أردني إلى قيمة الأرض الدفترية الظاهرة في سجلات الشركة التابعة بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

٦ - الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٨٩,٧٤٠ دينار أردني، وبلغت تأميناتها ٨,٧٨٠ دينار أردني.

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٢٩,٤٠٠ دينار أردني ، وبلغت تأميناتها ٢,٧٤٠ دينار أردني.

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ١,٠٠٠ دينار أردني ، وبلغت تأميناتها ١٠٠ دينار أردني.

٦.٢ التقارير المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

Ghoshel & CO.
Your Professional Partners

NEXIA
INTERNATIONAL

غوشة وشركاه
محاسبون قانونيون

تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة الإتحاد للتطوير الأراضي

هذا يتكفل القوائم المالية الموحدة المعرفة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وكل من قوائم الدخل الموحدة والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية بذلك التاريخ ، ومخصص للسياسات المحاسبية الهامة ، وملاحظات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفهم المعايير الدولية للتقارير المالية . وتتضمن هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برفقة داخلية لعرض إعداد وعرض قوائم المالية الموحدة بمسؤولية عادلة خالية من أخطاء جوهرية . سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وتشمل مسؤولية الإدارة اختبار وفهم سياسات محاسبة مناسبة وتقييم بتقدير ذات محاسبية معقولة حسب الظروف .

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق . نحفظ تلك التغيرات التي تحدث بمقتضيات قواعد السلوك المهني ونسعى لعدم التأثير وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والأرصحات في القوائم المالية الموحدة ، تستند الإجراءات المحاذرة إلى تقدير المحاسب القانوني . وبما هي تلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة . سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية لشركة والمتعلقة بالأعداد والعروض المتأثر في القوائم المالية الموحدة . وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف . وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة وبما تضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة سياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المتبعة من الإدارة . وكذلك تقييم العرض لأجتمعتي تتسم به المصير المرحه

■

ص.ب : ٦٦٨ عمان ١١٩٤ الأردن تليفاكس : ٩٦٢ ١ ٥٥٦ ١٢-٤ تليفاكس : ٩٦٢ ٥ ٥٥٦ ١٢٠٤ P.O.Box: 94068 Amman 11194 Jordan
E-mail: ghoshcpa@nets.com.jo Website: www.nexia.com

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومماثلة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق .

السراي

في رأينا ، ان القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عائلية ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وادائها المالي وتنفيذها الخفية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تحتفظ شركة بقبول وسجلات محاسبة منظمة بصورة أصولية وفي القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عائشة وشركاه
وكيل سمعة
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

١٣ شباط ٢٠٠٨

٧

•

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٦	٢٠٠٧	توضيح	الموجودات
			موجودات متداولة
١٨٦,٤٥٧	٢٠٩,٧٣٧		نقد وما في حكمه
١,٦٠٢,٩١٤	٧٦٤,٦٧٠	٣	استثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
١٥٠,٤٧٨	٨٣٤,٦٣٦	٤	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
٧٢,٦٨٨	١٤١,٣٤٣		بضاعة
٧٨٥,٠١٠	٢٢٠,٨٣٦	٥	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢,٢٩٧,٥٤٧	٢,١٧١,٢٢٢		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٢,٣٨٩,٦٧٤	٢,٠٧١,٩٤٣	٦	استثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
٧٩٦,٦٦٧	٤,٩٩٦,٤٦٠	٧	استثمارات في شركات حليفة
٢٧,١٧٠,٨٨٠	٣٢,٣١٨,٨٦٥	٨	استثمارات في أراضي
٨٨,٦٥٠	٨٨,٦٥٠		شهرة
١,٨٨٣,٨٤٦	٢,٤٣٧,٧٦٧	١٧	ذمم شركات حليفة
٩,١٥٦,٠٤٢	١٨,٨٤٧,٤٤٠		مشاريع تحت التنفيذ
١٠,٢٦٣,٣١٨	٩,٩٨٤,٩٦٤	٩	ممتلكات و معدات
٥٦,٧٤٩,٠٧٧	٧٠,٧٤١,٠٨٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
٥٤,٠٤٦,٦٢٤	٧٢,٩١٢,٣١١		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
-	١,٧٨١,٦١٠	١٠	بنوك دائنة
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	١١	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
٧٨,٩٠٩	٣,١٣٢,٥٨٩	١٢	دائنون
٢٣٧,٣١٨	٤٢١,٠٥٧	١٣	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٤٠٤,٦٥٢	٤,٠٧٤,٩٠٦	١٤	إيرادات مقبوضة مقدماً
١,٧٢٠,٨٧٩	١١,٤١٠,١٦٢		مجموع المطلوبات المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
-	٥,٤٠٥,٩٣٥	١١	قرض طويل الأجل
-	٥,٤٠٥,٩٣٥		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			حقوق المساهمين
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	١٥	علاوة إصدار
٢٩٢,٥٦٩	٧١٠,٨٠٠	١٥	إحتياطي إجباري
٧٠٢	٨٣٧,١٦٣	١٥	إحتياطي اختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	١٥	إحتياطي عام
١٠٧,٤٨٤	(١٢٩,٥٢٠)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
١,٣٦٢,٠٤٤	٤,١١٤,٨٢٥	١٥	أرباح مدورة
٥٢,٣٢٥,٧٤٥	٥٦,٠٩٦,٢١٤		مجموع حقوق المساهمين
٥٤,٠٤٦,٦٢٤	٧٢,٩١٢,٣١١		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٦	٢٠٠٧	إيضاح	
الإيرادات التشغيلية:			
٣٠٣,٩٠٨	٣٢٩,٨٩٧		إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٦٥٦,٨١٣	٦٨٨,٣٥٩	١٨	إيرادات تشغيل فندق الكومودور
-	١,٤٧١,١٦٠		إيرادات بيع شقق
-	١٨٦,٦١٨		إيرادات إيجارات
١٥٣,٦٤٥	١٨٢,٨٢٢		صافي إيرادات مقاولات
٣٥٩,١٣٠	٧,٢٩١,٥٥٥		إيرادات بيع أراضي
١٢٨,١٠٢	٣٣,٧٥٥		إيرادات مشاريع صيانة
١,٦٠١,٥٩٨	١٠,١٨٤,١٦٦		مجموع الإيرادات التشغيلية
يُنزل: التكاليف التشغيلية :			
٨٦,١٨٠	٧٤,٢٩٦	١٩	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
٤١٠,٤٤٩	٤٣٤,٥٨٣	٢٠	تكاليف تشغيل فندق الكومودور
-	٩٢٥,٥٩٨		كلفة إيرادات مشاريع
٣٠٦,٠٨٢	٣,٧٥٢,٨٠٢		كلفة بيع أراضي
٨٠٢,٧١١	٥,١٨٧,٢٧٩		مجموع التكاليف التشغيلية
٧٩٨,٨٨٧	٤,٩٩٦,٨٨٧		مجمول الربح
(١٦٠,٣٦٦)	(٨٠,٤٩٠)		مصاريف تسويقية
(٤٦٧,١١٦)	(٦٩١,١٩٤)	٢١	مصاريف إدارية وعمومية
(٨,٨٦٠)	(١٤٤,١٥٨)		مصاريف مالية
-	(٢٨,٩٩٥)	٧	حصة للشركة في خسائر شركات حليفة
٢٤٠,٣٢٠	١٦٩,٤٣١		أرباح متحققة من المتاجرة في الأوراق المالية
(٧٣٩,٤٠١)	(٣٥,٨٤٨)		فرق القيمة للعادلة للاندوات المالية
٣٣٧,٣٣٥	٣٩,٤٨٨	٢٢	إيرادات أخرى
٧٩٩	٤,٢٢٥,١٢١		صافي الربح قبل المخصصات والرسوم
(٦٣)	(٥٣,٧٩٠)		ضريبة الدخل
(٣)	(٤١,٨٢٣)		رسوم الجامعات الأردنية
(٣)	(٤١,٨٢٣)		صندوق دعم البحث العلمي
(٤٨١)	(٣٥,٢١٢)		صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
-	(٤٥,٠٠٠)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢٤٩	٤,٠٠٧,٤٧٣		صافي الربح
ربحية السهم:			
-	٠,٠٩٠		ربحية السهم - دينار / سهم
٤٤,٨٥٩,١٨٦	٤٥,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

المجموع	ارباح مدورة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطي عام	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة الإصدار	رأس المال	
٥٠,٢٧٠,٦٦٣	١,٣٦١,٨٧٥	٧٣٤,٨٥٩	١,٣٠٩,٢٨٧	٧٠٢	٢٩٢,٤٨٩	٢,٤٣٥,٣٨٨	٤٤,١٣٦,٠٦٣	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٦
٨٦٣,٩٣٧	-	-	-	-	-	-	٨٦٣,٩٣٧	زيادة رأس المال
١,٨١٨,٢٧١	-	-	-	-	-	١,٨١٨,٢٧١	-	علاوة الإصدار
٢٤٩	٢٤٩	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
-	(٨٠)	-	-	-	٨٠	-	-	المحول إلى الإحتياطي الإجباري
(٦٢٧,٣٧٥)	-	(٦٢٧,٣٧٥)	-	-	-	-	-	فرق القيمة العادلة
٥٢,٣٢٥,٧٤٥	١,٣٦٢,٠٤٤	١٠٧,٤٨٤	١,٣٠٩,٢٨٧	٧٠٢	٢٩٢,٥٦٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
٤,٠٠٧,٤٧٣	٤,٠٠٧,٤٧٣	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
-	(١,٢٥٤,٦٩٢)	-	-	٨٣٦,٤٦١	٤١٨,٢٣١	-	-	المحول إلى الإحتياطيات
(٢٣٧,٠٠٤)	-	(٢٣٧,٠٠٤)	-	-	-	-	-	فرق القيمة العادلة
٥٦,٠٩٦,٢١٤	٤,١١٤,٨٢٥	(١٢٩,٥٢٠)	١,٣٠٩,٢٨٧	٨٣٧,١٦٣	٧١٠,٨٠٠	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
		الأنشطة التشغيلية
٧٩٩	٤,٢٢٥,١٢١	ربح السنة قبل المخصصات والرسوم
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل المخصصات والرسوم :
١٠٩,٩٥٧	١٨٢,٠٦٣	استهلاكات
٧٣٩,٤٠١	٣٥,٨٤٨	فرق القيمة العادلة للأدوات المالية
-	٢٨,٩٩٥	حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
٨,٨٦٠	١٤٤,١٥٨	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(١,٨١٠,٨٦٧)	(١,٢٣٨,٠٧٩)	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل وضم الشركات الحليفة
(١٩,٣٢٩)	(٦٨,٦٥٥)	البضاعة
(٢٤٩,٣٠٦)	٦٤,١٧٤	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
٣٦,٦٠٠	٣,٠٥٣,٦٨٠	الدائون
(١٣,٦٠٩)	(٣٣,٩٠٩)	للمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
١,٢٠٨,١٩٢	٢,٦٧٠,٢٥٤	الإيرادات المقبوضة مقدماً
١٠,٦٩٨	٩,٠٦٣,٦٥٠	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٨,٨٦٠)	(١٤٤,١٥٨)	مصاريف مالية مدفوعة
١,٨٣٨	٨,٩١٩,٤٩٢	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(١,٨٣٧,٣٧٠)	٨٠,٧٢٧	التغير في إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
(٧١٣,٢٥٨)	٨٠٢,٣٩٦	التغير في إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
(٩,١٥٦,٧٤٣)	(٥,١٤٧,٩٨٥)	إستثمارات في أراضي
(١٦,٦٦٧)	(٤,٢٢٣,٧٨٨)	إستثمارات في شركات حليفة
(٩,٠٩٣,٤٤٨)	(٩,٦٩١,٣٩٨)	مشاريع تحت التنفيذ
(١٥٤,٤٢١)	٩٦,٢٩١	شراء ممتلكات ومعدات
(٢٠,٩٧١,٩٠٧)	(١٨,٠٨٣,٧٥٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٨٦٣,٩٣٧	-	متحصلات من زيادة رأس المال
١,٨١٨,٢٧١	-	متحصلات من علاوة الإصدار
-	١,٧٨١,٦١٠	البنوك الدائنة
-	٧,٤٠٥,٩٣٥	تسديد أقساط قروض تستحق الدفع خلال عام
٢,٦٨٢,٢٠٨	٩,١٨٧,٥٤٥	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
(١٨,٢٨٧,٨٦١)	٢٣,٢٨٠	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٨,٤٧٤,٣١٨	١٨٦,٤٥٧	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
١٨٦,٤٥٧	٢٠٩,٧٣٧	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥.

إن رأسمال الشركة يتألف من ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، مقسم إلى ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها دينار أردني واحد.

تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم ١١٠١٠٣٢٨٠٨ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١ وإن القوائم المالية المرفقة تتضمن نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات هذه المؤسسة.

يتألف النشاط الرئيسي الحالي للشركة في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية وإستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة وإستثمار الفنادق.

تشتمل القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠٠٧ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية:

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٤	%١٠٠	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	١٩٩٣	%١٠٠	إنشاء وبناء وشراء وإيجار وإستئجار الفنادق والمطاعم لسياحية
شركة الاطراء للإسكان المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٥	%١٠٠	تملك الأراضي وإقامة مجمعات سكنية وتجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٦	%١٠٠	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة
شركة الطنيب للإسكان المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٧	%١٠٠	شراء وتملك الأراضي وإقامة شقق سكنية وبيعها بدون فوائد ربوية.
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٤	%١٠٠	القيام بأعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها.

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة والبالغة ٩٩٦,٧٧٥ دينار أردني (٢٠٠٦ : ٤٤,٨٩٧ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي:

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٥٠,٦٦٩	٦٧٣,٤٠١	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(٧,٦٨٦)	(٣٣١)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
(٢٩٩)	(١٠٦)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الأطراء للإسكان ذ.م.م
٢,٢١٣	٣٢٤,١٥٥	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
-	(٢٠٨)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
	(١٣٦)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٤,٨٩٧	٩٩٦,٧٧٥	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ مبلغ ٧,٧٧٥,٩٨٠ دينار أردني (٢٠٠٦ : ٩٢٣,٤٩٥ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي:

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٨٠,٢٢٨	٧٥٣,٦٢٩	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٧٤١,٣٥٣	٧٤١,٠٢٢	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
٤٩,٧٠١	٤٩,٥٩٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الأطراء للإسكان ذ.م.م
٥٢,٢١٣	٣٧٦,٣٦٨	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
-	١٤,٧٩٢	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
-	٥,٨٤٠,٥٧٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٩٢٣,٤٩٥	٧,٧٧٥,٩٨٠	

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ كانون الأول كما يلي:

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١١,٧٢٢,٨٣٣	١٥,٠٣١,٥٧٥	مجموع الموجودات
١١,٦٤٢,٦٠٥	١٤,٢٤٨,٢٤٦	مجموع المطلوبات
١٠,٥٥٥,٦١٥	١١,٥٧٦,٣٥٣	مجموع حقوق الشركاء
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
٣٥٩,١٣٠	١,٦٥٧,٧٧٨	مجموع الإيرادات
٥٠,٦٦٩	٦٧٣,٤٠١	صافي ربح السنة
٢,٣٧٦,٧٢٢	٢,٦٢٠,٨٢١	استثمارات في أراضي
٨,٧٥٤,٢٩٦	١١,٠٩٠,٨٠٠	مشاريع تحت التنفيذ
١,٤٧٢	٨٩٢,٤٧٥	ممتلكات ومعدات
١,١٦٤,٠٣٣	٣,٣٧٣,٠٩٦	إيرادات مقبوضة مقدماً

ب- شركة الوادي للفنادق ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣,٥٥٨,٢٠٢	٣,٦٤٧,٠٣٨	مجموع الموجودات
٢,٨٧٤,٨٤٩	٢,٩٦٩,٧٦٦	مجموع المطلوبات
٣,٥٥٨,٢٠٢	٣,٦٠٢,٥٢٨	مجموع حقوق الشركاء
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٧,٦٨٦	٣٣١	صافي خسارة السنة
٣,٥١٦,٢٠٢	٣,٦٠٨,٣٢٨	استثمارات في أراضي

ج- شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣,٦٥٩,٨١١	٣,٦٨٦,٢٣٢	مجموع الموجودات
٣,٦٣٥,١١٠	٣,٦٦١,٦٣٧	مجموع المطلوبات
٣,٦٥٩,٨١١	٣,٦٨٥,٥٩٢	مجموع حقوق الشركاء
٣,٦٣٤,٨١١	٣,٦٦١,٢٣٢	استثمارات في أراضي
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	رأس المال المدفوع

د- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢٦٠,٧٩٩	٩٣١,٣٤٩	مجموع الموجودات
٢٣٣,٥٨٦	٥٧٥,٩٣٦	مجموع المطلوبات
٢٥٥,٨٠٦	٨٨٩,٦٦٦	مجموع حقوق الشركاء
٤,٨٢٠	٣٣٣,٤٦٦	مجموع الإيرادات
٥٠,٦٦٩	٣٢٤,١٥٥	صافي ربح السنة
١٧٥,٣٤٣	٦٢٩,٧٤٩	مشاريع تحت التنفيذ
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	رأس المال المدفوع
٧٤,٨٤١	١٨٤,٩١٣	ممتلكات ومعدات

هـ- شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
-	١٥,٠٠٠	مجموع الموجودات
-	١٥,٠٠٠	مجموع المطلوبات
-	١٥,٠٠٠	نقد لدى البنوك
-	١٥,٠٠٠	رأس المال المدفوع

و- شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١,١٦٢,٧٤٤	٥,٨٤١,٠٨٠	مجموع الموجودات
١,١٣٢,٧٤٤	-	مجموع المطلوبات
-	٥,٨٤١,٠٨٠	استثمارات في أراضي
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان . كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ يعمل لدى الشركة ١٠٢ موظف (٢٠٠٦: ٨٢ موظف).

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

لقد تم اعداد القوائم المالية وفقا لمعايير التقارير المالية والتفسيرات الصادرة عنها وعلى أساس مبدأ التكلفة التاريخية، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها تظهر بالقيمة العادلة ، إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:-

أساس توحيد القوائم المالية

لقد تم اعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ، وقد تم تجميعها وذلك باضافة البنود المتشابهة من الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف. وقد تم استبعاد المعاملات والأرصدة الجوهرية بين الشركة وشركتها التابعة.

المصاريف

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات العقارات وتكاليف إيجار العقارات وتكاليف خدمات الفنادق وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها . ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك ، بين المصاريف العمومية والإدارية وكلفة مبيعات العقارات وكلفة إيجارات العقارات وكلفة مبيعات خدمات الفنادق.

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.

فوائد تأجيل الدفع

يتم توزيع فوائد تأجيل الدفع بما فيها الفوائد المنحقة من إعادة جدولة الكمبيالات بالتساوي وفقاً لمواعيد إستحقاق الدين إذ يتم اعتبار تلك الفوائد إيرادات متحققة بتاريخ تحصيل القسط بينما تتحقق أرباح المتاجرة مباشرة على إيرادات السنة بصرف النظر عن تاريخ إستحقاق الأقساط.

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً صادر أولاً.

الاستثمارات في الأوراق المالية

تصنف الاستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الاستثمارات ، نقيم الأوراق المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالقيمة العادلة ، وتظهر المكاسب والخسائر غير المحققة منها ضمن قائمة الدخل . نقيم 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.

تظهر الاستثمارات في الشركات المملوكة بقيمة لا تقل عن ٢٠ % وهناك تأثيراً فعالاً للشركة عليها بموجب طريقة حقوق الملكية بحيث تظهر الاستثمارات بالكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في صافي أصول الجهة المستثمر بها وذلك وفقاً لآخر قوائم مالية صادرة لها، ويشار إليها على أنها شركات تابعة

(نسبة الملكية فوق ٥٠%) أو زميلة (نسبة الملكية بين ٢٠ - ٥٠%). إن حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركات الزميلة للسنة يتم ادراجها في قائمة الدخل.

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

يجري قيد الإيرادات من الإستثمارات في الأوراق المالية عند الإعلان عن توزيع الأرباح.

الإستثمارات في الأراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة ، بإستثناء الإستثمار في مركز العقبة التجاري والذي يظهر بالتكلفة بعد الإستهلاك المتراكم له، ويتم إحتساب الإستهلاك على اساس الحياة العملية المقدرة بنسبة ٢ بالمئة سنوياً وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

إستناداً إلى المعيار الدولي رقم ٤٠ ، حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة للتكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦.

الشهرة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار التقارير المالية الدولية رقم (٣) توحيد الأعمال، والذي يتم بموجبه قيد زيادة كلفة الشراء عن القيمة العادلة للشركات المستثمر بها كشهرة، وعندما يقل المبلغ الممكن إسترداده من هذه الشهرة من صافي قيمتها الدفترية فإنه يجري تخفيض قيمتها إلى القيمة القابلة للإسترداد وتسجيل قيمة التدني في قائمة الدخل.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية، ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي:

معدل الاستهلاك السنوي	
٢ %	مباني
٩ - ١٢ %	أثاث ومفروشات
١٢ - ١٥ %	آلات ومعدات
١٥ %	أجهزة حاسوب
١٠ %	أجهزة تدفئة وتبريد
١٥ %	هواتف ومقاسم
١٠ %	نظام الصوت والموسيقى
١٠ - ٢٠ %	ديكورات
٩ % - ٢٥ %	تجديدات وتحسينات
١٥ %	سيارات

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق . يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية موجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات ، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهرى 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 الدخل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

٣- الإستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٩٧٧,٠٧٦	٣٩٩,٣٢٦	إستثمارات في أسهم بنوك
٢٢٤,٣١٢	١٢٠,٣١٤	إستثمارات في أسهم شركات خدمية
٤٠١,٥٢٦	٢٤٥,٠٣٠	إستثمارات في أسهم شركات صناعية
١,٦٠٢,٩١٤	٧٦٤,٦٧٠	

٤- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣٤,٦٧١	٢٧,٨٢٣	أوراق القبض، بالصافي
١٤,٣٤١	٢٨٦,٠٢١	شيكات برسم التحصيل
١٦٢,٠٦٠	٥٨١,٣٨٦	ذمم مدينة تجارية
(٦٠,٥٩٤)	(٦٠,٥٩٤)	ينزل: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١٥٠,٤٧٨	٨٣٤,٦٣٦	

٥- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٥,٣٥٩	٦,٢٣١	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤٩,١٤٣	٦١,٥٠٢	تأمينات مستردة
١٧٠,٠٤١	-	إيرادات مستحقة من مشاريع
-	١٠,٥٠٠	دفعات على حساب استثمار في شركات
٥٠,٠٢٦	١٥,٢٦٦	دفعات على حساب شراء أثاث وأجهزة
-	١٢٢,٧٥٦	اعتمادات مستندية
١٠,٤٤١	٤,٥٨١	ذمم موظفين وأخرى
٢٨٥,٠١٠	٢٢٠,٨٣٦	

٦- الإستثمارات في الأوراق المالية المتوفرة للبيع

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٤٤٤,١٦٨	٢٩٤,٨٦٨	استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها ٧٤,٦٥٠ سهم (٢٠٠٦ : ٧٤,٦٥٠ سهم).
٣٦٦,٣٦٣	٢١٨,٤٠٩	استثمار في شركة الاتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها ١٤٠,٩٠٩ سهم (٢٠٠٦ : ١٤٠,٩٠٩ سهم).
٢٠٠,٠٠٠	٢٦٦,٠٠٠	استثمار في الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة م.ع.م بأسهم عددها ٢٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠٠٦ : ٢٠٠,٠٠٠ سهم).
٧٠,٨٤٢	٧٠,٨٤٢	استثمار في شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ.م.م ، بحصص عددها ٩٩,٧١٨ حصة (٢٠٠٦ : ٩٩,٧١٨ سهم).
١٨٥,٥٧٤	١٨٥,٥٧٤	استثمار في الشركة الكويتية الأردنية القابضة م.ع.م (شركة كويتية) ، بأسهم عددها ١,٤٠٠,٠٠٠ سهم مسدد ٥٠ % من قيمتها (٢٠٠٦ : ١,٤٠٠,٠٠٠ سهم).
٨٠,٧٢٧	—	إستثمار في شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م (٢٠٠٦ : ٦٧,٨٣٨ سهم)
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	إستثمار في شركة الاتحاد السياحية المتكاملة (م.خ) بحصص عددها ١,٠٠٠,٠٠٠ حصة (٢٠٠٦ : ١,٠٠٠,٠٠٠ حصة)
٤٢,٠٠٠	٣٦,٢٥٠	إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م بأسهم عددها ٢٥,٠٠٠ سهم (٢٠٠٦ : ٢٥,٠٠٠ سهم)
٢,٣٨٩,٦٧٤	٢,١٧١,٩٤٣	

٧- الاستثمار في شركات حليفة

يتمثل هذا البند بما يلي:

اسم الشركة الحليفة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	نسبة المسدد من الحصة في رأس المال	النشاط الرئيسي
شركة التجمعات العقارية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١٥٠,٠٠٠	٢٠ %	١٠٠ %	إقامة المراكز التجارية والعقارية
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١,٠٠٠,٠٠٠	٥٠ %	١٠٠ %	الإستثمار في المشاريع السياحية، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها
شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥ %	٦٤ %	امتلاك وإدارة المرافق السياحية، وشراء العقارات والأراضي وتملكها

إن تفاصيل الاستثمار في الشركات الحليفة كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	تكلفة الاستثمار
-	(١,٨٠٧)	حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
٣٠,٠٠٠	٢٨,١٩٣	رصيد الاستثمار كما في ٣١ كانون الأول

ب- شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١٦,٦٦٧	٢,٥٨٨,٣٩١	تكلفة الاستثمار
-	(٥,٥٤٦)	حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
١٦,٦٦٧	٢,٥٨٢,٨٤٥	رصيد الاستثمار كما في ٣١ كانون الأول

ج- شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	تكلفة الاستثمار
-	١,٦٥٢,٠٦٤	نفعات على حساب زيادة رأسمال الشركة الحليفة
-	(٢١,٦٤٢)	حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
٧٥٠,٠٠٠	٢,٣٨٠,٤٢٢	رصيد الاستثمار كما في ٣١ كانون الأول
٧٩٦,٦٦٧	٤,٩٩١,٤٦٠	إجمالي رصيد الاستثمار في الشركات الحليفة كما في ٣١ كانون الأول

إن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات الحليفة كما في ٣١ كانون الأول ، كما يلي :

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٦,٥٦٢,٤٥٨	٦,٥٤٥,١٦١	مجموع الموجودات
٦,٤١٨,٣٧٦	٦,٤٠٤,١٩٥	مجموع المطلوبات
٦,٥٣٧,٤٥٧	٦,٥٣٧,٤٥٧	استثمارات في أراضي
٦,٤١٧,٥٧٦	٦,٤٠٢,٤٩٥	نم داتنة
١٤٤,٠٨٢	١٤٠,٩٦٥	مجموع حقوق الشركاء
(٤,٠٣٧)	(٣,١١٧)	خسارة السنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية.

ب- شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢,٤٦٠,٠٦٥	٥,٦١٥,٨٩٥	مجموع الموجودات
٣١,٢٣١	٧٥٩	مجموع المطلوبات
٢,٤٥١,٥١٢	٥,٤٣٠,٧٣٢	مشاريع تحت التنفيذ
٢,٤٢٨,٨٣٤	٥,٦١٥,١٣٦	مجموع حقوق الملكية
-	١٣,٢٩٠	الإيرادات
٨,٤٨٥	١٥,٨٩٧	المصاريف
(٨,٤٨٥)	(٢,٦٠٧)	خسارة السنة/ الفترة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧.

ج- شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٥,٠٦٢,٥٨١	-	مجموع الموجودات
٤,١٤٩,١٢٣	-	مجموع المطلوبات
٤,٤٧٧,٢٧١	-	مشاريع تحت التنفيذ
٥٧٩,٨٨٢	-	دفعات على حساب شراء أراضي
٢,٩٦٨,٩٦٥	-	ذمم شركة زارة للاستثمار (دائنة)
١,٠٠٣,٥٧٧	-	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩١٣,٤٥٨	-	مجموع حقوق الشركاء
(١٥,٧٢٦)	-	خسارة السنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧.

٨- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة ٣٢,٣١٨,٨٦٥ دينار أردني، حيث تتضمن أراضي بمبلغ ٤,٠٠٥,٥٧٢ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة.

كما تتضمن هذه الاستثمارات أراضي بقيمة ٥,٥٩٢,٠٠٩ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي و/أو باسم عضو مجلس الادارة السيد رجائي سلفيتي، أو باسم المستشار القانوني للشركة، ويوجد بها كتب خطية من قبلهم تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة.

من ضمن هذه الاستثمارات قطعة رقم (١٢٤٦) حوض رقم (٢٦) من أراضي عبدون الشمالي الغربي البالغة مساحتها (٩٠٠٣) متراً مربعاً مملوكة للشركة التابعة (شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة) بلغت كلفتها في سجلات تلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤ مبلغاً وقدره ١,٧٧٧,٥٠٦ دينار أردني، وقد بلغت القيمة العادلة للأرض نتيجة شراء شركة الوادي للفنادق (الشركة التابعة) بتاريخ ١٨ أيلول ٢٠٠٥ مبلغاً وقدره ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني حيث تم إضافة هذا الفرق البالغ ١,٧٢٢,٤٩٤ دينار أردني إلى قيمة الأرض الدفترية الظاهرة في سجلات الشركة التابعة بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

٩- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الاضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول	الكلفة:
٦,٧٣٩,٨٧٥	٢٤٣,٨٢٤	١,٦٢٠,٨٣٦	٥,٣٦٢,٨٦٣	أراضي
٣,٣٨١,٣٥٨	٩١٠,٠٠٨	-	٤,٢٩١,٣٦٦	مباني
٧٥,٢٥٧	٨٠,٥٥٦	-	١٥٥,٨١٣	أثاث ومفروشات
١٤٠,١٥٩	١٩٨,٢١٢	-	٣٣٨,٣٧١	آلات ومعدات
٣٣,٣٩١	١,٥٦٩	-	٣٤,٩٦٠	أجهزة حاسوب
٢٩,٤٤٧	١,٢٠٠	-	٣٠,٦٤٧	أجهزة تدفئة وتبريد
١٦,٨٩٦	٢,٠٥١	-	١٨,٩٤٧	هواتف ومقاسم
٦٨	-	-	٦٨	نظام الصوت والموسيقى
٤٤,٦٥٦	٢٨,٩٩٧	-	٧٣,٦٥٣	ديكورات
٤٩,٩٣٠	٨٥,٢٨٩	-	١٣٥,٢١٩	سيارات
١٤٣,٥٨٢	-	-	١٤٣,٥٨٢	تجديدات وتحسينات
٧,٤٢٤	٨,٩٨٦	-	١٦,٤١٠	موقع الكتروني
١٠,٦٦٢,١٤٣	١,٥٦٠,٦٩٢	١,٦٢٠,٨٣٦	١٠,٦٠١,٨٩٩	مجموع الكلفة

الاستهلاكات:				
٣٦٨,٢٧٥	—	٨٣,١٦٧	٢٨٥,١٠٨	مباني
٢٣,٨٢٢	—	٦,٨٢٨	١٦,٩٩٤	أثاث ومفروشات
١١١,٢٨٤	—	٨٦,٥٩٣	٢٤,٦٩١	آلات ومعدات
١٦,٦٢٠	—	٤,١٧٨	١٢,٤٤٢	أجهزة حاسوب
٩,٠٩٠	—	٢,٢٩٥	٦,٧٩٥	أجهزة تدفئة وتبريد
٦,٧٠٢	—	١,٨٥٣	٤,٨٤٩	هواتف ومقاسم
٦٨	—	—	٦٨	نظام الصوت والموسيقى
١٤,٨٠٨	—	٦,٣٤٨	٨,٤٦٠	ديكورات
٢٥,٧٧٦	—	١٦,٧٧٦	٩,٠٠٠	سيارات
٤٠,٤٩٠	—	١٠,١٧٢	٣٠,٣١٨	تجديدات وتحسينات
٦١٦,٩٣٥	—	٢١٨,٢١٠	٣٩٨,٧٢٥	مجموع الاستهلاكات
			١٠,٢٦٣,٣١٨	القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني
٩,٩٨٤,٩٦٤				القيمة الدفترية الصافية كما في ٣١ كانون الأول

١٠ - البنوك الدائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الاتحاد للدخار والاستثمار متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره ٣,١٠٠,٠٠٠ بفائدة سنوية ٨,٧٥% وبدون عمولة.

١١ - القرض طويل الأجل

حصلت الشركة خلال عام ٢٠٠٧ على قرض من بنك الاسكان للتجارة والتمويل بقيمة ٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني لغايات تمويل كافة نشاطات الشركة التشغيلية في شراء وتطوير الأراضي ، وبمعدل فائدة ٨,٢٥% سنوياً وعمولة بنسبة ١% سنوياً، ويسدد بموجب ٤ أقساط متساوية قيمة كل قسط ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني ، يستحق القسط الأول في ١ آذار ٢٠٠٨. إن هذا القرض بضمان الكفالة الشخصية للشركة.

إن تفاصيل هذا القرض كما في ٣١ كانون الأول كما يلي:

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
—	٧,٤٠٥,٩٣٥	رصيد القرض كما في ٣١ كانون الأول
—	٢,٠٠٠,٠٠٠	ينزل: الجزء المتداول من القرض طويل الأجل
—	٥,٤٠٥,٩٣٥	القرض طويل الأجل

١٢ - الدائنون

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١٧,٢١٤	٢٦,٠٠٤	ذمم دائنة تجارية
٦١,٦٩٥	٣,١٠٦,٥٨٥	مطلوب الى جهة ذات علاقة -إيضاح (١٧)
٧٨,٩٠٩	٣,١٣٢,٥٨٩	

١٣ - المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٩,٨٩٠	٦,٢٧٥	مصاريف مستحقة
٦٣	٥٣,٧٩٠	ضريبة دخل مستحقة
١٨,١٦٧	٤٨,٩٥٠	صندوق دعم البحث العلمي
٤٧,١٣٩	٨٨,٩٦٤	رسوم الجامعات الأردنية
٢,٤٥٩	٣٥,٢١٢	صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
-	٤٥,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٥,٨٣٧	٧,٦٠٤	أمانات ضريبة الدخل ومؤسسة الضمان الاجتماعي
١٠٧,٥٨٣	١٠٠,٧٧٠	أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
٣٦,١٨٠	٣٤,٤٩٢	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٢٣٧,٣١٨	٤٢١,٠٥٧	

١٤ - الإيرادات المقبوضة مقدماً

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢٤٠,٦١٩	٣٩٨,٠٣١	إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً
١,١٦٤,٠٣٣	٣,٦٧٦,٨٧٥	إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع شقق
١,٤٠٤,٦٥٢	٤,٠٧٤,٩٠٦	

١٥ - الإحتياطيات وعلاوة الإصدار والأرباح المدورة

علاوة الإصدار:

تتمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناجمة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة الاسمية للسهم نتيجة زيادة رأسمال الشركة.

الإحتياطي الإجباري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الاختياري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها. وقد قرر مجلس الإدارة اقتطاع ما نسبته ٢٠ % من الربح الصافي. إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الإحتياطي العام:

إن هذا الإحتياطي نتج عن انماج الشركة مع شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المساهمة العامة المحدودة وهو قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الأرباح المدورة والأرباح القابلة للتوزيع

استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير الواجب تطبيقها المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦ ، فإنه يستثنى من الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين عند توزيع الأرباح ما يعادل مجموع القيمة العادلة السالبة المسجلة لكل استثمار في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المالية المتوفرة للبيع وعليه فإن الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين عن عام ٢٠٠٧ هي كما يلي:

أرباح مدورة	٤,١١٤,٨٢٥
ينزل: القيمة السالبة لكل استثمار في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة	(١٨٧,٥١١)
الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين	٣,٩٢٧,٣١٤

سينتقد مجلس الإدارة بتوصية الى الهيئة العامة للمساهمين في إجتماعها العادي الذي سيعقد خلال عام ٢٠٠٨ بتوزيع ٣,١٥٠,٠٠٠ دينار أردني كأرباح نقدية توزع على المساهمين بنسبة ٧% من رأس المال.

١٦- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٣.

تم تقديم كشف التقدير الذاتي للمركز الرئيسي لعام ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية بعد من قبل دائرة الضريبة.

كما أنهى فرع الشركة في العقبة علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٦.

كما أنهت شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور (الشركة المندمجة) علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠١، وقامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة السجلات المحاسبية لعام ٢٠٠٢ إلا أنه لم يصدر قرار بشأنها بعد، في حين لم تقم بعد بمراجعة السجلات المحاسبية لعام ٢٠٠٣ و ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥.

أنهت كل من شركة النبال للإسكان وشركة الوادي للفنادق وشركة الاطراء للإسكان وشركة براديس للمقاولات الانشائية علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٦.

١٧ - المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة خلال السنة بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة التالية:

الاسم	العلاقة
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م	شقيقة
شركة التجمعات العقارية ذ.م. م	حليقة
شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م	حليقة

يتكون المطلوب من شركات حليقة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي :-

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١,٢٧٤,٨٣٤	١,٢٧٤,٨٣٤	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
٦٠٩,٠١٢	١,١٦٢,٩٣٣	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م
١,٨٨٣,٨٤٦	٢,٤٣٧,٧٦٧	

يتكون المطلوب الى جهة ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي :-

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٦١,٦٩٥	٣,١٠٦,٥٨٥	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م

قامت الشركة خلال السنة ببيع البدلات والمزايا التالية لصالح أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام:-

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
-	٢٥,٥٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
-	٤٥,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	الرواتب والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

١٨- إيرادات تشغيل فندق الكومودور

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣٧٠,٩٧٢	٤١١,٢٣٢	إيرادات الغرف
١٧١,٠٤٤	٢٠٧,٢٣٩	إيرادات الطعام والشراب
٧٠,٦٩٧	٢٥,٧٨٨	إيرادات الأقسام الأخرى
٤٤,١٠٠	٤٤,١٠٠	إيرادات إيجار المحلات
٦٥٦,٨١٣	٦٨٨,٣٥٩	

١٩- تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٧,٩٦٨	٨,٥٩٨	رواتب وأجور وملحقاتها
٤٢,٥٥٢	٤٤,٨١٠	إستهلاكات
٣,٢٣٠	١,٠٠٠	أتعاب مهنية
٥,٢٠٨	٦,١٠٨	كهرباء ومياه
٢٢,٤٠٠	١٠,٣٢٠	إستشارات
٤,٨٢٢	٣,٤٦٠	متنوعة
٨٦,١٨٠	٧٤,٢٩٦	

٢٠- تكاليف تشغيل فندق الكومودور

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٧١,٢٩٤	٨٧,٧٦٦	مصاريف الغرف
١٢٩,٧١٤	١٤٨,٥١١	مصاريف الطعام والشراب
٤١,١٧٢	٣٣,٠٦٣	مصاريف الصيانة
١٠٠,٤٠٧	٩٨,٣٥٣	كهرباء ومياه ومحروقات
٥٨,٣٤٤	٥٧,٢٦٠	إستهلاكات
٩,٥١٨	٩,٦٣٠	مصاريف هاتف وتلكس
٤١٠,٤٤٩	٤٣٤,٥٨٣	

٢١- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢٦١,٨٦٠	٣٧٣,٣٥٤	رواتب وأجور وملحقاتها
-	٢٥,٥٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٣,٩٨٣	٢٠,٨٦٠	أتعاب مهنية وإستشارات
٢,٦٥٤	٦,٧٢١	ضيافة ونظافة
٢,٥٠٠	٢,٥٠٠	إيجارات
٦,٢٣١	١٩,٢٣١	مياه وكهرباء وهاتف
٣٦,٦٠٧	٤٧,٣٢٧	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
٢,٥٩٥	٨٠١	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
٩,٠٦١	٤٤,١٢٥	إستهلاكات
٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	مكافآت المدير العام
-	٨,٨٣٥	مخصص التزامات متوقعة
٣٦,٦٢٥	٦٦,٩٤٠	متنوعة
٤٦٧,١١٦	٦٩١,١٩٤	

٢٢- الإيرادات الأخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢٨١,٩٥٨	١,٥٢٢	فوائد دائنة
٥٠,٩٧٣	٣٥,٦٠٨	إيرادات توزيع أرباح أسهم
٣٦٢	-	إيرادات بيع محلات تجارية
٤,٠٤٢	٢,٣٥٨	أخرى
٣٣٧,٣٣٥	٣٩,٤٨٨	

٢٣- المعاملات غير النقدية:

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
(٦٢٧,٣٧٥)	(٢٣٧,٠٠٤)	(خسائر) غير متحققة من استثمارات في أسهم متوفرة للبيع خلال السنة

٢٤- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٨٩,٧٤٠ دينار أردني (٢٠٠٦: ٥٠,٧٤٠ دينار أردني)، وبلغت تأميناتها ٨,٧٨٠ دينار أردني (٢٠٠٦: ٣,٩٦٩ دينار أردني).

كما يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول التزامات محتملة تتمثل في اعتمادات مستندية بقيمة ٢٥,٧١٢ دينار أردني، وبلغت تأميناتها ٢,٥١٦ دينار أردني.

٢٥- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٢٩,٤٠٠ دينار أردني (٢٠٠٦ : ٢٧,٩٤٠ دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها ٢,٧٤٠ دينار أردني (٢٠٠٦ : ٢,٣٨٩ دينار أردني) .

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ١,٠٠٠ دينار أردني (٢٠٠٦ : لا شيء) وبلغت تأميناتها ١٠٠ دينار أردني (٢٠٠٦ : لا شيء) .

٢٦- القيمة العادلة

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

٢٧- إدارة المخاطر

تشمل المخاطر التي يمكن ان تتعرض لها الشركة على مخاطر أسعار الفائدة، والأئتمان ، وتقلبات العملات والتي يتم ادارتها من قبل الشركة كما يلي:

مخاطر اسعار الفائدة:

أن الأدوات المالية في الميزانية العمومية غير خاضعة لمخاطر اسعار الفوائد باستثناء البنوك الدائنة والقروض والتي تتغير أسعارفوائدها طبقاً لأسعار السائدة في السوق.

مخاطر الأئتمان:

تحتفظ الشركة بأرصدها النقدية لدى مؤسسات مالية ذات ملاءة جيدة .

مخاطر تقلبات العملات:

أن معظم معاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي، ان سعر صرف الدينار مربوط بسعر صرف ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار أردني).

٢٨- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٣ شباط ٢٠٠٨ وتمت الموافقة على نشرها وتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٩- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٠٦ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٠٧.

٦,٣ التقارير المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

Ghosheh & CO.
Your Professional Partners

غوشة وشركاه
محاسبون قانونيون



تقرير المحاسب القانوني المستقل

ألى سادة المساهمين المحترمين
شركة الاتحاد للتطوير الأراضي

مقدمة

فما يتفق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد للتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ وكل من فوائدها الموحدة والتغييرات في حقوق المساهمين الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، ملخص السياسات المحاسبية اتباعت ، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة ، وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ، وتضمن هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والإحفاظ بوثاقته الداخلية لعرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتياك أو عن خطأ ، وتضمن مسؤولية الإدارة اختيار والبيع سياسات محاسبية مناسبة وإقامة تقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا وفقاً لتعليمات التدقيق المتطلب تلك المعايير التي تنفذ بعملياتنا قواعد السلوك المهني وإن نقوم بتخفيف وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فربما إذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يضمن التدقيق العام بإجراءات للحصول على بينات تدقيق لثبوتية للمصالح والإيضاحات في القوائم المالية الموحدة . نستفيد الإجراءات المختارة إلى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الإخفاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتياك أو عن خطأ ، وعند القيام بتقييم تلك المخاطر بأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة ، لذلك نعرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، ونسب تعرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة وبضمن التدقيق كذلك نقوم بملاحظة السياسات المحاسبية المتبعة ومطابقة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم تعرض الاحتمال للقوائم المالية الموحدة .

١

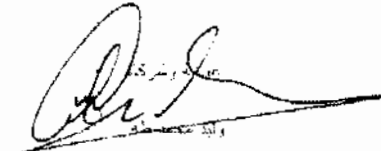
٢



نعتقد ان بيانات التدقيق القومية التي حصلنا عليها كافية وساتية لتوفير أساس لراي حول التدقيق

الرأي

في رأينا ، ان القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة صادقة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة الاتحاد
تطوير الأراضي كما في ٣٠ كانون الأول ٢٠٠٦ وأنها تعطي وتقدمها الخدمة لخدمة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير
الدولية للتقارير المالية كما وتتفق مع متطلبات قانون الشركات و النظام الأساسي لشركة قديم يتعلق بأعداد وعرض القوائم
المالية الموحدة ، ولتحتفظ الشركة بفيوت وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية ، ان القوائم المالية الموحدة الواردة في
تقرير مجلس إدارة الشركة ملكة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصانعة عليها.


وليد عصفور
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣ شباط ٢٠٠٧

٢

*

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٥	٢٠٠٦	إيضاح	الموجودات
			موجودات متداولة
١٨,٤٧٤,٣١٨	١٨٦,٤٥٧		نقد وما في حكمه
١,٦٢٩,٠٥٧	١,٦٠٢,٩١٤	٣	إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
٢٢٣,٤٥٧	١٥٠,٤٧٨	٤	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
١٧,٨٥١	٣٧,١٨٠		بضاعة
٣٥,٧٠٤	٢٨٥,٠١٠	٥	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢٠,٣٨٠,٣٨٧	٢,٢٦٢,٠٣٩		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
١,٩٥٩,٦٧٩	٣,١٣٩,٦٧٤	٦	إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
٢٦,١٠٨,٨٩٨	٣٥,٢٢٩,٧٧٣	٧	إستثمارات في أراضي وعقارات
-	٤٦,٦٦٧		إستثمارات في شركات حليفة
٨٨,٦٥٠	٨٨,٦٥٠		شهرة
-	١,٨٨٣,٨٤٦	١٥	ذمم شركات حليفة
٩٨,١٠٢	٩,١٩١,٥٥٠		مشاريع تحت التنفيذ
٢,١٢٤,٠٩٣	٢,٢٠٤,٤٢٥	٨	ممتلكات ومعدات
٣٠,٣٧٩,٤٢٢	٥١,٧٨٤,٥٨٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
٥٠,٧٥٩,٨٠٩	٥٤,٠٤٦,٦٢٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
٤٢,٣٠٩	٧٨,٩٠٩	١٠	دائنون وشيكات آجلة
٢٥٠,٣٧٧	٢٣٧,٣١٨	١١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٩٦,٤٦٠	١,٤٠٤,٦٥٢	١٢	إيرادات مقبوضة مقدماً
٤٨٩,١٤٦	١,٧٢٠,٨٧٩		مجموع المطلوبات المتداولة
			حقوق المساهمين
٤٤,١٣٦,٠٦٣	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٢,٤٣٥,٣٨٨	٤,٢٥٣,٦٥٩	١	علاوة إصدار
٢٩٢,٤٨٩	٢٩٢,٥٦٩	١٣	إحتياطي إجباري
٧٠٢	٧٠٢	١٣	إحتياطي اختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	١٣	إحتياطي عام
٧٣٤,٨٥٩	١٠٧,٤٨٤		أرباح غير متحققة من إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
١,٣٦١,٨٧٥	١,٣٦٢,٠٤٤		أرباح متورة
٥٠,٢٧٠,٦٦٣	٥٢,٣٢٥,٧٤٥		مجموع حقوق المساهمين
٥٠,٧٥٩,٨٠٩	٥٤,٠٤٦,٦٢٤		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٥	٢٠٠٦	إيضاح
الإيرادات التشغيلية:		
٢٩١,٠٢٣	٣٠٠,٩٥٣	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٨٠٣,٨٨٧	٦٥٦,٨١٣	١٦ إيرادات تشغيل فندق الكومودور
-	٢٨١,٧٤٧	صافي إيرادات مشاريع
٤,١٥٠,١٠٠	٣٥٩,١٣٠	إيرادات بيع أراضي وعقارات
٥,١٤٤,٩١٠	١,٥٩٨,٦٤٣	مجموع الإيرادات التشغيلية
ينزل: التكاليف التشغيلية :		
١٠٨,٢٠٧	٨٦,١٨٠	١٧ تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
٥٩٢,٢٩٢	٤٩٩,٦٣٤	١٨ تكاليف تشغيل فندق الكومودور
٣,٢٦٥,٠٠٣	٣٠٦,٠٨٢	تكاليف بيع أراضي وعقارات
٣,٩٦٥,٥٠٢	٨٩١,٨٩٦	مجموع التكاليف التشغيلية
مجمول الربح		
١,١٧٩,٤٠٨	٧٠٦,٧٤٧	مصاريف دعائية وإعلان
(٣,٢٤٨)	(١٥٩,٥٦٧)	١٩ مصاريف إدارية وعمومية
(٢٨٠,٠٩١)	(٣٨٧,٥٩٠)	أرباح متحققة من المتاجرة في الأوراق المالية
٧٦,٧٨٩	٢٤٠,٣٢٠	(خسائر) / أرباح غير متحققة من الاستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة
٣٠٧,٨٠٤	(٧٣٩,٤٠١)	٢٠ إيرادات (مصاريف) أخرى
٦٩,٢١١	٣٤٠,٢٩٠	صافي الربح قبل المخصصات
١,٣٤٩,٨٧٣	٧٩٩	ضريبة الدخل
-	(٦٣)	رسوم الجامعات الأردنية
(١٣,٤٩٩)	(٣)	دعم البحث العلمي والتدريب المهني
(١٣,٤٩٩)	(٣)	صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
(١١,٨٧٩)	(٤٨١)	صافي الربح
١,٣١٠,٩٩٦	٢٤٩	
٠,٠٩٠	-	ربحية السهم - دينار / سهم
١٤,٥٩٤,٩٣٣	٤٤,٨٥٩,١٨٦	المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
(بالدينار الأردني)

إيضاح	رأس المال	علاوة الإصدار	إحتياطي إجباري	إحتياطي اختياري	إحتياطي عام	أرباح غير متحققة	أرباح مدورة	المجموع
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤	٦,٩٦٤,٢٨٥	-	١٥٧,٥٠٢	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	١٣٣,٩٨٠	١٨٥,٨٦٦	٨,٧٥١,٦٢٢
زيادة رأس المال	٣٦,١٠٠,٣٤٨	-	-	-	-	-	-	٣٦,١٠٠,٣٤٨
علاوة الإصدار	-	٣,٥٠٦,٨١٨	-	-	-	-	-	٣,٥٠٦,٨١٨
المرسل من علاوة الإصدار	١,٠٧١,٤٣٠	(١,٠٧١,٤٣٠)	-	-	-	-	-	-
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	-	١,٣١٠,٩٩٦	١,٣١٠,٩٩٦
المحول إلى الإحتياطي الإجباري	-	-	١٣٤,٩٨٧	-	-	-	(١٣٤,٩٨٧)	-
أرباح غير متحققة من إستثمارات أسهم متوفرة للبيع	-	-	-	-	-	٦٠٠,٨٧٩	-	٦٠٠,٨٧٩
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥	٤٤,١٣٦,٠٦٣	٢,٤٣٥,٣٨٨	٢٩٢,٤٨٩	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	٧٣٤,٨٥٩	١,٣٦١,٨٧٥	٥٠,٢٧٠,٦٦٣
زيادة رأس المال	٨٦٣,٩٣٧	-	-	-	-	-	-	٨٦٣,٩٣٧
علاوة الإصدار	-	١,٨١٨,٢٧١	-	-	-	-	-	١,٨١٨,٢٧١
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	-	٢٤٩	٢٤٩
المحول إلى الإحتياطي الإجباري	-	-	٨٠	-	-	-	(٨٠)	-
خسائر غير متحققة من إستثمارات أسهم متوفرة للبيع	-	-	-	-	-	(٦٢٧,٣٧٥)	-	(٦٢٧,٣٧٥)
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢٩٢,٥٦٩	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	١٠٧,٤٨٤	١,٣٦٢,٠٤٤	٥٢,٣٢٥,٧٤٥

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
		الأنشطة التشغيلية
١,٣٤٩,٨٧٣	٧٩٩	صافي ربح السنة قبل المخصصات
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل المخصصات:
١١٠,٢١٦	١٠٩,٩٥٧	استهلاكات
(٣٠٧,٨٠٤)	٧٣٩,٤٠١	(أرباح)/ خسائر غير متحققة من الاستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة
٣٩,٠١٤	٨,٧٢٠	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
١٣,٦٩٩	(١,٨١٠,٨٦٧)	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل
(٧١٦)	(١٩,٣٢٩)	البضاعة
١٤,٠٣٥	(٢٤٩,٣٠٦)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(٥٣,٨٦٧)	٣٦,٦٠٠	الدائنون والشيكات الأجلة
٢٨,٣٩٢	(١٣,٦٠٩)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
٢,٧٥٦	١,٢٠٨,١٩٢	إيرادات الإيجار المقبوضة مقدماً
١,١٩٦,٥٩٨	١٠,٥٥٨	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٣٩,٠١٤)	(٨,٧٢٠)	مصاريف مالية مدفوعة
١,١٥٧,٥٨٤	١,٨٣٨	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٧٤٩,٧٢٦)	(١,٨٣٧,٣٧٠)	التغير في إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
(٨٤٥,٠٨٣)	(٧١٣,٢٥٨)	التغير في إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
(١٩,٥٢٣,٢٤٢)	(٩,١٥٦,٧٤٣)	إستثمارات في أراضي
-	(١٦,٦٦٧)	إستثمارات في شركات حليفه
-	(٩,٠٩٣,٤٤٨)	مشاريع تحت التنفيذ
(٦٧,٤٢٥)	(١٥٤,٤٢١)	شراء ممتلكات ومعدات
(٨٨,٦٥٠)	-	شهرة
(٢١,٢٧٤,١٢٦)	(٢٠,٩٧١,٩٠٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٣٦,١٠٠,٣٤٨	٨٦٣,٩٣٧	متحصلات من زيادة رأس المال
٣,٥٠٦,٨١٨	١,٨١٨,٢٧١	متحصلات من علاوة الإصدار
(٢٧٨,٣٨٨)	-	البنوك الدائنة
(٧١٠,٦٣٤)	-	تسديد أقساط قروض تستحق الدفع خلال عام
(٦١,٣٥٠)	-	حقوق الأقلية
٣٨,٥٥٦,٧٩٤	٢,٦٨٢,٢٠٨	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
١٨,٤٤٠,٢٥٢	(١٨,٢٨٧,٨٦١)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣٤,٠٦٦	١٨,٤٧٤,٣١٨	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني ٢٠٠٦
١٨,٤٧٤,٣١٨	١٨٦,٤٥٧	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥ .

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٥ الموافقة على زيادة رأس المال من ١٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني إلى ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني مقسم إلى ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة السهم الاسمية دينار أردني واحد، عن طريق طرح ٣٠ مليون سهم لحساب الإكتتاب الخاص إلى المساهمين بنسبة ٢٠% من مساهمتهم بالقيمة الاسمية دينار أردني واحد، وقد تم تغطية ما قيمته ٢٩,١٣٦,٠٦٣ دينار أردني من هذه الزيادة حتى تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥، وقد تم تغطية باقي الزيادة خلال السنة الحالية كما يلي:-

- (أ) ٥٠,٠٠٠ سهم تم تخصيصها لموظفي الشركة بسعر لا يقل عن ٩٠ بالمائة من سعر السهم السوقي وقت تنفيذ عملية البيع.
- (ب) ٨١٣,٧٨٧ سهم لكبار المساهمين من حملة (٥٠,٠٠٠) سهم فأكثر كل حسب نسبة مساهمته بسعر لا يقل عن ٩٠ بالمائة من سعر السهم السوقي وقت تنفيذ عملية البيع.
- (ج) ١٥٠ سهم لمساهم آخر بنفس سعر الإصدار السابق والبالغ دينار واحد للسهم.

تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم ١١٠١٠٣٢٨٠٨ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١ وإن القوائم المالية المرفقة تتضمن نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات هذه المؤسسة.

يتألف النشاط الرئيسي الحالي للشركة في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية وإستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة وإستثمار الفنادق.

تشتمل القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠٠٦ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية:

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٤	%١٠٠	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	١٩٩٣	%١٠٠	انشاء وبناء وشراء وإيجار واستئجار الفنادق والمطاعم السياحية
شركة الاطراء للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٥	%١٠٠	تملك الاراضي وإقامة مجمعات سكنية وتجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٦	%١٠٠	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة

بلغ مجموع موجودات شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ ما مقداره ١١,٧٢٢,٨٣٣ دينار أردني (٢٠٠٥: ٥,٧٦٤,٦٣٨ دينار أردني) ومجموع مطلوباتها ١١,٦٤٢,٦٠٥ دينار أردني (٢٠٠٥: ٥,٧٣٥,٠٧٩ دينار أردني) ورأسمالها ٣٠,٠٠٠ دينار أردني ، وحقت صافي ربح للسنة مقدارها ٥٠,٦٦٩ دينار أردني (٢٠٠٥: ٤٤١ دينار أردني).

بلغ مجموع موجودات شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة ما مقداره ٣,٥٥٨,٢٠٢ دينار أردني (٢٠٠٥: ٣,٥٧٨,٢٠٠ دينار أردني) ومجموع مطلوباتها ٢,٨٧٤,٨٤٩ دينار أردني (٢٠٠٥: ٢,٨٥٠,٩٦١ دينار أردني) ورأسمالها ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني ، ولم تمارس أي نشاط خلال السنة .

بلغ مجموع موجودات شركة الاطراء للإسكان المحدودة المسؤولة ما مقداره ٣,٦٥٩,٨١١ دينار أردني (٢٠٠٥: لا شيء) ومجموع مطلوباتها ٣,٦٣٥,١١٠ دينار أردني (٢٠٠٥: لا شيء) ورأسمالها المدفوع ٢٥,٠٠٠ دينار أردني ولم تمارس أي نشاط تشغيلي لها خلال السنة .

بلغ مجموع موجودات شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ ما مقداره ٢٦٠,٧٩٩ دينار أردني (٢٠٠٥: لا شيء) ومجموع مطلوباتها ٢٣٣,٥٨٦ دينار أردني (٢٠٠٥: لا شيء) ورأسمالها المدفوع ٢٥,٠٠٠ دينار أردني.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان . كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ يعمل لدى الشركة ٨٢ موظف (٢٠٠٥: ٨٥ موظف).

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

لقد تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية والتفسيرات الصادرة عنها وعلى أساس مبدأ التكلفة التاريخية، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة ، إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:-

أساس توحيد القوائم المالية

لقد تم اعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ، وقد تم تجميعها وذلك باضافة البنود المتشابهة من الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف . وقد تم استبعاد المعاملات والأرصدة الجوهرية بين الشركة وشركتها التابعة.

المصاريف

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات العقارات وتكاليف إيجار العقارات وتكاليف خدمات الفنادق وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها . ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك ، بين المصاريف العمومية والإدارية وكلفة مبيعات العقارات وكلفة إيجارات العقارات وكلفة مبيعات خدمات الفنادق.

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.

فوائد تأجيل الدفع

يتم توزيع فوائد تأجيل الدفع بما فيها الفوائد المتحققة من إعادة جدولة الكمبيالات بالتساوي وفقاً لمواعيد إستحقاق الدين إذ يتم اعتبار تلك الفوائد إيرادات متحققة بتاريخ تحصيل القسط بينما تتحقق أرباح المتاجرة مباشرة على إيرادات السنة بصرف النظر عن تاريخ إستحقاق الأقساط.

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً صادر أولاً.

الاستثمارات في الأوراق المالية

تصنف الاستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الاستثمارات ، تقيم الأوراق المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالقيمة العادلة ، وتظهر المكاسب والخسائر غير المحققة منها ضمن قائمة الدخل . تقيم 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.

تظهر الاستثمارات في الشركات المملوكة بقيمة لا تقل عن ٢٠ % وهناك تأثيراً فعالاً للشركة عليها بموجب طريقة حقوق الملكية بحيث تظهر الاستثمارات بالكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في صافي أصول الجهة المستثمر بها وذلك وفقاً لآخر قوائم مالية صادرة لها، ويشار إليها على أنها شركات تابعة (نسبة الملكية فوق ٥٠%) أو زميلة (نسبة الملكية بين ٢٠ - ٥٠%). إن حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركات الزميلة للسنة يتم ادراجها في قائمة الدخل.

يتم تخفيض القيمة الجارية بكافة الاستثمارات والأوراق المالية بالإنخفاض غير المؤقت في قيمتها.

يجري قيد الإيرادات من الاستثمارات في الأوراق المالية عند الإعلان عن توزيع الأرباح.

الاستثمارات في الأراضي والعقارات

تظهر الاستثمارات في الأراضي والعقارات بالكلفة ، باستثناء الاستثمار في مركز العقبة التجاري والذي يظهر بالكلفة بعد الاستهلاك المتراكم له ، ويتم احتساب الاستهلاك على اساس الحياة العملية المقدرة بنسبة ٢ بالمئة سنوياً وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت.

الشهرة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار التقارير المالية الدولية رقم (٣) توحيد الأعمال، والذي يتم بموجبه قيد زيادة كلفة الشراء عن القيمة العادلة للشركات المستثمر بها كشهرة، وعندما يقل المبلغ الممكن إسترداده من هذه الشهرة من صافي قيمتها الدفترية فإنه يجري تخفيض قيمتها إلى القيمة القابلة للإسترداد وتسجيل قيمة التدني في قائمة الدخل.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية، ويجري احتساب الاستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الاستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي:

معدل الاستهلاك السنوي	
٢ %	مباني
٩ - ١٢ %	أثاث ومفروشات
١٢ - ١٥ %	آلات ومعدات
١٥ %	أجهزة حاسوب
١٠ %	أجهزة تدفئة وتبريد
١٥ %	هواتف ومقاسم
١٠ %	نظام الصوت والموسيقى
١٠ - ٢٠ %	ديكورات
٩ % - ٢٥ %	تجديدات وتحسينات
١٥ %	سيارات

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق . يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبية للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات ، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل.

عقود الايجار

يتم تصنيف عقود الايجار كعقود ايجار 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 الدخل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

٣- الإستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
١,٥٤٨,١٧٦	٩٧٧,٠٧٦	إستثمارات في أسهم بنوك
٥١,٧٦٢	٢٢٤,٣١٢	إستثمارات في أسهم شركات خدمية
٢٩,١١٩	٤٠١,٥٢٦	إستثمارات في أسهم شركات صناعية
١,٦٢٩,٠٥٧	١,٦٠٢,٩١٤	

٤- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
٤٦٨,٥٥٨	٤٤١,٦٩٣	أوراق قبض
(٢٥,٤٨٠)	(٢٥,١١٩)	إيرادات مؤجلة
٤٤٣,٠٧٨	٤١٦,٥٧٤	صافي أوراق القبض
٤,٢٣٠	١٤,٣٤١	شيكات برسم التحصيل
٤١٢,٣٥٧	٣٥٥,٧٧١	ذمم مدينة تجارية
٧٣,٧٣٣	٧٣,٧٣٣	ذمم مساهمين
٩٣٣,٣٩٨	٨٦٠,٤١٩	المجموع
(٧٠٩,٩٤١)	(٧٠٩,٩٤١)	ينزل: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٢٢٣,٤٥٧	١٥٠,٤٧٨	

٥- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
٦,٤٨٢	٥,٣٥٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٥,٥٨٦	٤٩,١٤٣	تأمينات مستردة
-	١٧٠,٠٤١	إيرادات مستحقة من مشاريع
-	٥٠,٠٢٦	دفعات على حساب شراء أثاث وأجهزة
٣,٦٣٦	١٠,٤٤١	ذمم موظفين وأخرى
٣٥,٧٠٤	٢٨٥,٠١٠	

٦ - الإستثمارات في الأوراق المالية المتوفرة للبيع

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
٤٧١,٦٧٥	٤٤٤,١٦٨	استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها ٧٤,٦٥٠ سهم (٢٠٠٥ : ٤٩,٦٥٠ سهم).
٥٨٦,٣٦٣	٣٦٦,٣٦٣	استثمار في شركة الاتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها ١٤٠,٩٠٩ سهم (٢٠٠٥ : ٩٠,٩٠٩ سهم).
-	٢٠٠,٠٠٠	استثمار في الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة م.ع.م بأسهم عددها ٢٠٠,٠٠٠ سهم.
٣٥,٤٠٠	٧٠,٨٤٢	استثمار في شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ.م.م ، بحصص عددها ٩٩,٧١٨ حصة (٢٠٠٥ : ٤٩,٨٥٩ سهم).
١٨٥,٥٧٤	١٨٥,٥٧٤	استثمار في الشركة الكويتية الأردنية القابضة م.ع.م (شركة كويتية) ، بأسهم عددها ١,٤٠٠,٠٠٠ سهم مسدد ٥٠ % من قيمتها. (٢٠٠٥ : ١,٤٠٠,٠٠٠ سهم)
٢٠٢,٤٦٧	٨٠,٧٢٧	استثمار في شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م بأسهم عددها ٦٧,٨٣٨ (٢٠٠٥ : ٢٠٢,٤٦٧ سهم)
٤٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	إستثمار في شركة الاتحاد السياحية المتكاملة (م.خ) بحصص عددها ١,٠٠٠,٠٠٠ حصة (٢٠٠٥ : ٤٠٠,٠٠٠ حصة)
-	٧٥٠,٠٠٠	إستثمار في شركة الزارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م بحصص عددها ٧٥٠,٠٠٠ حصة
٧٨,٢٠٠	٤٢,٠٠٠	إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م بأسهم عددها ٢٥,٠٠٠ سهم (٢٠٠٥ : ٢٠,٠٠٠ سهم)
١,٩٥٩,٦٧٩	٣,١٣٩,٦٧٤	

٧ - الإستثمارات في الأراضي والعقارات

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
١,٦٣٠,٤٠٤	١,٦١٩,٥٦٢	رصيد الإستثمار في مركز العقبة كما في ١ كانون الثاني ٢٠٠٦
(٣٥,٤٩٨)	(٣٥,٨٦٨)	ينزل: إستهلاك السنة
٢٤,٦٥٦	٥٧,٠٧٥	يضاف: إضافات على المركز
١,٦١٩,٥٦٢	١,٦٤٠,٧٦٩	صافي الإستثمار في مركز العقبة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
٢٤,٤٨٩,٣٣٦	٣٣,٥٨٩,٠٠٤	يضاف: إستثمارات في أراضي أخرى
٢٦,١٠٨,٨٩٨	٣٥,٢٢٩,٧٧٣	

إن الأراضي الأخرى المذكورة أعلاه والبالغة قيمتها ٣٣,٥٨٩,٠٠٤ دينار أردني، تتضمن أراضي بمبلغ ٩,٩٦١,٧٥٢ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل.

من ضمن هذه الأراضي قطعة رقم (١٢٤٦) حوض رقم (٢٦) من أراضي عيدون الشمالي الغربي البالغة مساحتها (٩٠٠٣) متراً مربعاً مملوكة للشركة التابعة (شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة) بلغت كلفتها في سجلات تلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤ مبلغاً وقدره ١,٧٧٧,٥٠٦ دينار أردني، وقد بلغت القيمة العادلة للأرض نتيجة شراء شركة الوادي للفنادق (الشركة التابعة) بتاريخ ١٨ أيلول ٢٠٠٥ مبلغاً وقدره ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني حيث تم إضافة هذا الفرق والبالغ ١,٧٢٢,٤٩٤ دينار أردني إلى قيمة الأرض الدفترية الظاهرة في سجلات الشركة التابعة بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

٨- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول	الكلفة:
٣٢١,٧٥١	-	-	٣٢١,٧٥١	أرض فندق الكومودور
١,٤٧٥,٥٠٦	٥٥,٣٤٩	-	١,٥٣٠,٨٥٥	مباني
٧٤,٢٤٨	١,٠٠٩	-	٧٥,٢٥٧	أثاث ومفروشات
٦٩,١٩٢	٧٠,٩٦٧	-	١٤٠,١٥٩	آلات ومعدات
٣٢,١٢٩	١,٢٦٢	-	٣٣,٣٩١	أجهزة حاسوب
٢٩,٤٤٧	-	-	٢٩,٤٤٧	أجهزة تدفئة وتبريد
١٦,٨٩٦	-	-	١٦,٨٩٦	هواتف ومقاسم
٦٨	-	-	٦٨	نظام الصوت والموسيقى
٤٣,٦٠٦	١,٠٥٠	-	٤٤,٦٥٦	ديكورات
٣٦,٠٠٠	١٣,٩٣٠	-	٤٩,٩٣٠	سيارات
١٤٠,١٥٢	٣,٤٣٠	-	١٤٣,٥٨٢	تجديدات وتحسينات
-	٧,٤٢٤	-	٧,٤٢٤	موقع الكتروني
٢,٢٣٨,٩٩٥	١٥٤,٤٢١	-	٢,٣٩٣,٤١٦	مجموع الكلفة

الاستهلاكات:				
٧٥,٣٧٤	—	٢٩,٥٢١	٤٥,٨٥٣	مباني
١٦,٩٩٤	—	٥,٩٥٦	١١,٠٣٨	أثاث ومفروشات
٢٤,٦٩١	—	١٠,٧٩٧	١٣,٨٩٤	آلات ومعدات
١٢,٤٤٢	—	٤,٦٩١	٧,٧٥١	أجهزة حاسوب
٦,٧٩٥	—	٢,٥١٧	٤,٢٧٨	أجهزة تدفئة وتبريد
٤,٨٤٩	—	١,٩٧٧	٢,٨٧٢	هواتف ومقاسم
٦٨	—	—	٦٨	نظام الصوت والموسيقى
٨,٤٦٠	—	٢,٢٠٣	٦,٢٥٧	ديكورات
٩,٠٠٠	—	٥,٤٠٠	٣,٦٠٠	سيارات
٣٠,٣١٨	—	١١,٠٢٧	١٩,٢٩١	تجديدات وتحسينات
١٨٨,٩٩١	—	٧٤,٠٨٩	١١٤,٩٠٢	مجموع الاستهلاكات
			٢,١٢٤,٠٩٣	القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني
٢,٢٠٤,٤٢٥				القيمة الدفترية الصافية كما في ٣١ كانون الأول

٩- البنوك الدائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الاتحاد للادخار والاستثمار متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني و ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة سنوية ٧,٥ % و ٧,٧٥ % على التوالي وبعمولة سنوية ٠,٥ % ولا شيء على التوالي.

١٠- الدائنون والشيكات الآجلة

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
٢٧,٣٤٤	٧٨,٩٠٩	نم دائنة تجارية
١٤,٩٦٥	—	شيكات آجلة
٤٢,٣٠٩	٧٨,٩٠٩	

١١- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
٦٣,٦٢٧	٩,٨٩٠	مصاريف مستحقة
-	٦٣	ضريبة دخل مستحقة
٢٣,٧٦٢	١٨,١٦٧	دعم البحث العلمي والتدريب المهني
٤٧,١٣٦	٤٧,١٣٩	رسوم الجامعات الأردنية
١٥,٥٩٤	٢,٤٥٩	صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
١٦,٧٥٥	١٥,٨٣٧	أمانات ضريبة الدخل ومؤسسة الضمان الاجتماعي
٤٦,١٠٢	١٠٧,٥٨٣	أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
٣٧,٤٠١	٣٦,١٨٠	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٢٥٠,٣٧٧	٢٣٧,٣١٨	

١٢- الإيرادات المقبوضة مقدماً

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
١٩٦,٤٦٠	٢٤١,٦١٩	إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً
-	١,١٦٤,٠٣٣	إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع شقق
١٩٦,٤٦٠	١,٤٠٤,٦٥٢	

١٣- الإحتياطات

علاوة الإصدار:

تتمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناجمة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة الإسمية للسهم نتيجة زيادة رأسمال الشركة خلال العام.

الإحتياطي الإلزامي:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إلزامي بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الاختياري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناء على اقتراح مجلس إدارتها. وقد قرر مجلس

الإدارة عدم اقتطاع أي نسبة للاحتياطي الاختياري خلال العام من الربح الصافي. إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأصلبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الإحتياطي العام:

إن هذا الإحتياطي نتج عن اندماج الشركة مع شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المساهمة العامة المحدودة وهو قابل للتوزيع كأصلبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٤- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٣.

تم تقديم كشف التقدير الذاتي للمركز الرئيسي لعام ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية بعد من قبل دائرة الضريبة.

كما أنهى فرع الشركة في العقبة علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠١ ، أما بالنسبة للأعوام من ٢٠٠٢ ولغاية ٢٠٠٥ فقد تم تدقيقها من قبل مقدر دائرة الضريبة ولم يتم اتخاذ قرار بشأنها بعد ، أما بالنسبة لعام ٢٠٠٣ و ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لها إلا أنه لم يتم مراجعة السجلات المحاسبية بعد من قبل دائرة ضريبة الدخل.

كما أنهت شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور (الشركة المندمجة) علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠١ ، وقامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة السجلات المحاسبية لعام ٢٠٠٢ إلا أنه لم يصدر قرار بشأنها بعد، في حين لم تقم بعد بمراجعة السجلات المحاسبية لعام ٢٠٠٣ و ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥.

١٥- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة خلال السنة بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة التالية:

العلاقة	الاسم
حليفة	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
حليفة	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية ذ.م.م

يتكون المطلوب من شركات حليفة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي :-

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
-	١,٢٧٤,٨٣٤	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
-	٦٠٩,٠١٢	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	١,٨٨٣,٨٤٦	

قامت الشركة خلال السنة بقيد البدلات والمزايا التالية لصالح أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام:-

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
١٤٢,٥٠٠	١٥٠,٠٠٠	الرواتب والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

١٦- إيرادات تشغيل فندق الكومودور

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
٤٦٨,٥١٥	٣٧٠,٩٧٢	إيرادات الغرف
٢٠٦,٧٨١	١٧١,٠٤٤	إيرادات الطعام والشراب
٦٩,٥٦٣	٧٠,٦٩٧	إيرادات الأقسام الأخرى
٥٩,٠٢٨	٤٤,١٠٠	إيرادات إيجار المحلات
٨٠٣,٨٨٧	٦٥٦,٨١٣	

١٧- تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
٨,٩٦٤	٧,٩٦٨	رواتب وأجور وملحقاتها
٤٤,٣٢٨	٤٢,٥٥٢	إستهلاكات
٧,٩٧٠	٣,٢٣٠	أنعاب مهنية
٦,٤٤٣	٥,٢٠٨	كهرباء ومياه
٢١,٠٦٠	٢٢,٤٠٠	إستشارات
١٢,٠٠٠	-	مخصص التزامات متوقعة
٧,٤٤٢	٤,٨٢٢	متنوعة
١٠٨,٢٠٧	٨٦,١٨٠	

١٨- تكاليف تشغيل فندق الكومودور

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
٧٨,٤٣٤	٧١,٢٩٤	مصاريف الغرف
١٥٠,٠٨٤	١٢٩,٧١٤	مصاريف الطعام والشراب
٥٩,٦٤٥	٤١,١٧٢	مصاريف الصيانة
٩٠,٤٣٣	١٠٠,٤٠٧	كهرباء ومياه ومحروقات
١٦,٣٧٤	١٤٠	مصاريف مالية
٦٠,٦٨٩	٥٨,٣٤٤	إستهلاكات
١٣٦,٦٣٣	٩٨,٥٦٣	مصاريف إدارة الفندق
٥٩٢,٢٩٢	٤٩٩,٦٣٤	

١٩- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
٩٥,٨٣٣	١٩٦,٨٩٨	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٠,٠٥٧	٣٣,٩٨٣	أتعاب مهنية وإستشارات
٨٦٨	١,١٨٧	ضيافة ونظافة
٦,٢٢٩	٢,٥٠٠	إيجارات
٤,٠٨٢	٦,٢٣١	مياه وكهرباء وهاتف
٩,٦٣١	٢٨,٦١٨	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
٢٢,٦٤٠	٨,٧٢٠	مصاريف مالية
٢,٤٩٩	٢,٥٩٥	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
٥,١٩٩	٩,٠٦١	إستهلاكات
٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	مكافآت المدير العام
٢٥,٠٠٠	-	ديون معدومة
١٣,٠٥٣	٢٢,٧٩٧	متنوعة
٢٨٠,٠٩١	٣٨٧,٥٩٠	

٢٠- الإيرادات (المصاريف) الأخرى

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
٢٤٥,٦١٨	٣٤٠,٣٥٠	إيرادات ومصاريف متنوعة - إيضاح ٢١
(١٦٤,٨٠٤)	-	رسوم زيادة رأس المال
(١١,٦٠٣)	(٦٠)	مصاريف الاكتتاب الخاص
٦٩,٢١١	٣٤٠,٢٩٠	

٢١- إيرادات ومصاريف متنوعة

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
٨١,٥٠٠	-	تسوية فوائد بنك الإسكان
١٤٦,٥١١	٢٨١,٩٥٨	فوائد دائنة
١٧,١٤١	٥٠,٩٧٣	إيرادات توزيع أرباح أسهم
٥,٤٦٧	٢,٩٥٥	إيرادات بدل خدمات
٣,٨٦٢	٣٦٢	إيرادات بيع محلات تجارية
(٧,٥٩٧)	-	خسائر مشاريع الصيانة
١٢٥	-	فوائد تأخير كمبيالات
(١,٣٩١)	٤,١٠٢	أخرى
٢٤٥,٦١٨	٣٤٠,٣٥٠	

٢٢- المعاملات غير النقدية:

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
٦٠٠,٨٧٩	(٦٢٧,٣٧٥)	(خسائر) أرباح غير متحققة من استثمارات في أسهم متوفرة للبيع خلال السنة

٢٣- الارتباطات الرأسمالية

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول الارتباطات الرأسمالية التالية:-

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
١٨٥,٥٧٤	-	ارتباطات عن اقساط استثمارات في أوراق مالية

٢٤- الالتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٥٠,٧٤٠ دينار أردني، وبلغت تأميناتها ٣,٩٦٩ دينار أردني.

٢٥- القيمة العادلة

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

٢٦- إدارة المخاطر

تشمل المخاطر التي يمكن ان تتعرض لها الشركة على مخاطر أسعار الفائدة، والأئتمان، وتقلبات العملات والتي يتم ادارتها من قبل الشركة كما يلي:

مخاطر أسعار الفائدة:

أن الأدوات المالية في الميزانية العمومية غير خاضعة لمخاطر أسعار الفوائد بإستثناء البنوك الدائنة والقروض والتي تتغير أسعار فوائدها طبقاً للأسعار السائدة في السوق.

مخاطر الائتمان:

تحتفظ الشركة بأرصدها النقدية لدى مؤسسات مالية ذات ملاءة جيدة .

مخاطر تقلبات العملات:

أن معظم معاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي ، ان سعر صرف الدينار مربوط بسعر صرف ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار أردني).

٢٧- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣ شباط ٢٠٠٧ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٦,٤ التقارير المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥

Ghosheh & CO.
Your Professional Partners

NEXIA
INTERNATIONAL

تقرير مدقق الحسابات

غوشة وشركاه
محاسبون قانونيون

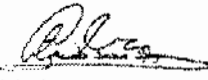
إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد قمنا بتدقيق الميزانية العمومية الموحدة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥ وقوائم الدخل الموحدة والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥، والإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٦ المعتبرة جزءاً من هذه القوائم المالية والمعدة من قبل الشركة وفقاً لنص المادة ١٨٤ من قانون الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن هذه القوائم المالية هي مسؤولية إدارة الشركة وإن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا على هذه القوائم المالية بناءً على التدقيق الذي أجريناه.

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وتتطلب تلك المعايير أن نقوم بتخطيط وتنفذ تدقيقنا للحصول على درجة معقولة من قناعة بأن القوائم المالية هاتية من أية أخطاء جوهرية. تشمل إجراءات التدقيق على فحص اختياري للمستندات المؤيدة للمبالغ والمعلومات التي نحتويها القوائم المالية كما تشمل على تقييم المعايير المحاسبية المتبعة والتفكيرات الهامة التي استعملتها الإدارة وعلى تقييم عرض القوائم المالية ككل، وفي اعتقادنا إن تدقيقنا يشكل أساساً معقولاً نستند إليه في إبداء رأينا.

وبرأي، إن القوائم المالية تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥ ونتائج أعمالها الموحدة وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الملائمة لظروف الشركة، كما تتفق مع متطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية، وتحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها. ونوصي الهيئة العامة بالتصادق عليها.

غوشة وشركاه


إجازة رقم (٧٠٣) فئة (١)
١ شباط ٢٠٠٦

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
الميزانية العمومية الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٤	٢٠٠٥	أرقام	الموجودات
موجودات متداولة			
٣٤,٠٦٦	١٨,٤٧٤,٣١٨		نقد وما في حكمه
٤٧٦,١٧٠	١,٦٢٩,٠٥٧	٣	إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
٢٣٧,١٥٦	٢٢٣,٤٥٧	٤	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
١٧,١٣٥	١٧,٨٥١		بضاعة
٤٩,٧٣٩	٣٥,٧٠٤	٥	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٨١٤,٢٦٦	٢٠,٣٨٠,٣٨٧		مجموع الموجودات المتداولة
موجودات غير متداولة			
٦٠٩,٠٧٤	١,٩٥٩,٦٧٩	٦	إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
٦,٦٢١,١٥٥	٢٦,١٠٨,٨٩٨	٧	إستثمارات في أراضي وعقارات
-	٨٨,٦٥٠		شهرة
٢,٢٢٩,٤٨٧	٢,٢٢٢,١٩٥	٨	ممتلكات ومعدات
٩,٤٥٩,٧١٦	٣٠,٣٧٩,٤٢٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
١٠,٢٧٣,٩٨٢	٥٠,٧٥٩,٨٠٩		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة			
٢٧٨,٣٨٨	-	٩	بنوك دائنة
٧١٠,٦٣٤	-	١٠	أقساط قروض تستحق الدفع خلال عام
٩٦,١٧٦	٤٢,٣٠٩	١١	دائنون وشيكات آجلة
١٨٣,١٠٨	٢٥٠,٣٧٧	١٢	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٩٢,٧٠٤	١٩٦,٤٦٠		إيرادات إيجار مقبوضة مقدماً
١,٤٦١,٠١٠	٤٨٩,١٤٦		مجموع المطلوبات المتداولة
حقوق المساهمين			
٦,٩٦٤,٢٨٥	٤٤,١٣٦,٠٦٣	١	رأس المال
-	٢,٤٣٥,٣٨٨	١	علاوة إصدار
١٥٧,٥٠٢	٢٩٢,٤٨٩	١٣	إحتياطي إجباري
٧٠٢	٧٠٢	١٣	إحتياطي إختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	١٣	إحتياطي عام
١٣٣,٩٨٠	٧٣٤,٨٥٩		أرباح غير متحققة من إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
١٨٥,٨٦٦	١,٣٦١,٨٧٥		أرباح مدورة
٨,٧٥١,٦٢٢	٥٠,٢٧٠,٦٦٣		مجموع حقوق المساهمين
٦١,٣٥٠	-		حقوق الأقلية
٨,٨١٢,٩٧٢	٥٠,٢٧٠,٦٦٣		
١٠,٢٧٣,٩٨٢	٥٠,٧٥٩,٨٠٩		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥

(بالدينار الأردني)

نقطة من ١ حزيران ٢٠٠٤	٢٠٠٥	المصاح	نقطة من ١ كانون الأول ٢٠٠٤
			(ناريخ المدح) وثلاثة ٣١
			كانون الأول ٢٠٠٤
الإيرادات التشغيلية:			
١٦٢,٠٥٦	٢٩١,٠٢٣		إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٤١٩,٥٨٦	٨٠٣,٨٨٧	١٦	إيرادات تشغيل فندق الكومودور
-	٤,٠٥٠,٠٠٠		إيرادات بيع أراضي وعقارات
٥٨١,٦٤٢	٥,١٤٤,٩١٠		مجموع الإيرادات التشغيلية
ينزل: التكاليف التشغيلية:			
٥١,٧٩٢	١٠٨,٢٠٧	١٧	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
٣٥٨,٦١٠	٥٩٢,٢٩٢	١٨	تكاليف تشغيل فندق الكومودور
-	٣,٢٦٥,٠٠٣		تكاليف بيع أراضي وعقارات
٤١٠,٤٠٢	٣,٩٦٥,٥٠٢		مجموع التكاليف التشغيلية
مجموع الربح			
١٧١,٢٤٠	١,١٧٩,٤٠٨		مصاريف إدارية وعمومية
(٦٥,٤٦٣)	(٢٨٣,٣٣٩)	١٩	أرباح المتاجرة في الأوراق المالية
٥٥,٠٠٥	٧٦,٧٨٩		أرباح غير متحققة من الاستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة
١٢٢,٤٧١	٣٠٧,٨٠٤		إيرادات (مصاريف) أخرى
(٦٩,٩١٠)	٦٩,٢١١	٢٠	صافي الربح قبل المخصصات
٢١٣,٣٤٣	١,٣٤٩,٨٧٣		دعم البحث العلمي والتدريب المهني
(٢,١٣٣)	(١٣,٤٩٩)		رسوم الجامعات الأردنية
(٢,١٣٣)	(١٣,٤٩٩)		صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
(١,٨٧٧)	(١١,٨٧٩)		صافي الربح
٢٠٧,٢٠٠	١,٣١٠,٩٩٦		
ربحية السهم - دينار / سهم			
٠,٠٣	٠,٠٩٠		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم			
٦,٩٦٤,٢٨٥	١٤,٥٩٤,٩٣٣		

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥

(بالدينار الأردني)

إيضاح	رأس المال	علاوة الإصدار	إحتياطي إجباري	إحتياطي اختياري	إحتياطي عام	أرباح غير متحققة	أرباح مدورة	المجموع
الرصيد في ٢١		-						
١ حزيران ٢٠٠٤	٦,٩٦٤,٢٨٥	-	١٣٦,١٦٨	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	١١٢,١٦٧	-	٨,٥٢٢,٦٠٩
صافي ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	٢٠٧,٢٠٠	٢٠٧,٢٠٠
المحول إلى الإحتياطي الإجباري	-	-	٢١,٣٣٤	-	-	-	(٢١,٣٣٤)	-
أرباح غير متحققة من استثمارات في أسهم متوفرة للبيع	-	-	-	-	-	٢١,٨١٣	-	٢١,٨١٣
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤	٦,٩٦٤,٢٨٥	-	١٥٧,٥٠٢	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	١٣٣,٩٨٠	١٨٥,٨٦٦	٨,٧٥١,٦٢٢
١ زيادة رأس المال	٣٦,١٠٠,٣٤٨	-	-	-	-	-	-	٣٦,١٠٠,٣٤٨
١ علاوة الإصدار	-	٣,٥٠٦,٨١٨	-	-	-	-	-	٣,٥٠٦,٨١٨
١ المرسل من علاوة الإصدار	١,٠٧١,٤٣٠	(١,٠٧١,٤٣٠)	-	-	-	-	-	-
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	-	١,٣١٠,٩٩٦	١,٣١٠,٩٩٦
المحول إلى الإحتياطي الإجباري	-	-	١٣٤,٩٨٧	-	-	-	(١٣٤,٩٨٧)	-
أرباح غير متحققة من استثمارات أسهم متوفرة للبيع	-	-	-	-	-	٦٠٠,٨٧٩	-	٦٠٠,٨٧٩
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥	٤٤,١٣٦,٠٦٣	٢,٤٣٥,٣٨٨	٢٩٢,٤٨٩	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	٧٣٤,٨٥٩	١,٣٦١,٨٧٥	٥٠,٢٧٠,٦٦٣

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥
(بالدينار الأردني)

للمدة من ١ حزيران ٢٠٠٥ (تاريخ)	٢٠٠٥	السمح (ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥)
الأنشطة التشغيلية		
٢١٣,٣٤٣	١,٣٤٩,٨٧٣	صافي ربح السنة قبل المخصصات
٦٠,٠٣١	١١٠,٢١٦	تعديلات على صافي ربح السنة قبل المخصصات :
٤٠,١٤٠	-	استهلاكات
(١٢٢,٤٧١)	(٣٠٧,٨٠٤)	خسارة التخلص من ممتلكات ومعدات
(٢٥,٠٠٠)	-	أرباح غير متحققة من الاستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة
٥٠,١١٣	٣٩,٠١٤	رد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٨٦,٨٨٢	١٣,٦٩٩	مصاريف مالية
(٢,٣١٩)	(٧١٦)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
٢٧,٠٦٢	١٤,١٣٥	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل
٨,٥٣٢	(٥٣,٨٦٧)	البضاعة
(٤٢,١٦٨)	٢٨,٣٩٢	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
١٠١,١٨٣	٣,٧٥٦	الدائنون والشيكات الآجلة
٣٩٥,٣١٨	١,١٩٦,٥٩٨	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
(٥٠,١٠٣)	(٣٩,٠١٤)	إيرادات الإيجار المقبوضة مقدماً
٣٤٥,٢١٥	١,١٥٧,٥٨٤	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
(٢١٥,٧٧١)	(٧٤٩,٧٢٦)	مصاريف مالية مدفوعة
١٧٣,٨٢٥	(٨٤٥,٠٨٣)	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(١٠٨٧,٣٣١)	(١٩,٥٢٣,٢٤٢)	التغير في إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
(١٧,٥١٣)	(٦٧,٤٢٥)	التغير في إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
-	(٨٨,٦٥٠)	شراء إستثمارات في أراضي
(١,١٤٦,٧٩٠)	(٢١,٢٧٤,١٢٦)	شراء ممتلكات ومعدات
الأنشطة التمويلية		
-	٣٦,١٠٠,٣٤٨	شهرة
-	٣,٥٠٦,٨١٨	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١٢,٠٣١)	(٢٧٨,٣٨٨)	الأنشطة التمويلية
(٩٨,٣٧٤)	(٧١٠,٦٣٤)	متحصلات من زيادة رأس المال
(١٩,٤٩٩)	-	متحصلات من علاوة الإصدار
٦١,٣٥٠	(٦١,٣٥٠)	البنوك الدائنة
(٦٨,٥٥٤)	٣٨,٥٥٦,٧٩٤	تسديد أقساط قروض تستحق الدفع خلال عام
(٨٧٠,١٢٩)	١٨,٤٤٠,٣٥٢	توزيعات أرباح مدفوعة
٩٠٤,١٩٥	٣٤,٠٦٦	حقوق الأقلية
٣٤,٠٦٦	١٨,٤٧٤,٣١٨	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
النقد وما في حكمه		
٢٠٠٥		
٢٠٠٥		
٢٠٠٥		

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة هي الخلف القانوني لإندماج شركة الأردن والخليج للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة وشركة البتراء للمشاريع وتأجير المعدات المساهمة العامة المحدودة والمسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥ ، وقد آلت جميع موجودات ومطلوبات الشركتين المندمجتين إلى الشركة الناتجة عن الدمج.

تم دمج شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة (الشركة الدامجة) مع شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المساهمة العامة المحدودة (الشركة المندمجة) اعتباراً من تاريخ ١ حزيران ٢٠٠٤ ، وقد آلت جميع موجودات ومطلوبات الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة وتم اعتماد رأس مال الشركة المصرح به الناتج عن عملية الدمج ١٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني ورأس المال المكتتب به والمدفوع ٦,٩٦٤,٢٨٥ دينار أردني مقسم إلى ٦,٩٦٤,٢٨٥ سهم بقيمة اسمية قدرها دينار أردني واحد للسهم.

قرر مجلس إدارة الشركة في بداية السنة الموافقة على طرح ٦,٩٦٤,٢٨٥ سهم على أساس سعر دينار و ربع للسهم الواحد للمساهمين المسجلين في سجلات الشركة في اليوم العاشر من تاريخ قرار هيئة الأوراق المالية بالموافقة على نشرة الإصدار. وقد استكملت الشركة إجراءات الزيادة، حيث أصبح رأس مال الشركة المدفوع ١٣,٩٢٨,٥٧٠ دينار أردني مقسم إلى ١٣,٩٢٨,٥٧٠ سهم بقيمة دينار أردني واحد للسهم. هذا وقد تم تغطية ٦,٤٨١,٧٤٢ سهم في الإكتتاب الخاص وتبقى ٤٨٢,٥٤٣ سهم تم الإكتتاب بها وتغطيها كما يلي:

أ) ٤٠,٠٠٠ سهم تم تخصيصهما لموظفي الشركة بسعر دينار أردني واحد مضافاً إليه علاوة إصدار بقيمة ٢٥٠ فلس أردني فقط.

ب) باقي الأسهم والبالغة ٤٤٢,٥٤٣ سهم فقد تم الإكتتاب بهم من قبل أكبر ثلاث مساهمين في الشركة بسعر دينار أردني واحد مضافاً إليه علاوة إصدار بقيمة ٤,٢٤٠ دينار أردني فقط.

كما قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٥ الموافقة على تغطية رأسمال الشركة المصرح به وغير المدفوع والبالغ ١,٠٧١,٤٣٠ سهم / دينار أردني ليصبح رأسمال الشركة ١٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم / دينار، بتوزيعه كأسهم منحة (مجانية) على المساهمين بواقع (٧,٦٩٢٣%) من رأسمال الشركة المدفوع على مساهمي الشركة كل بنسبة مساهمته وذلك من رصيد علاوة الإصدار البالغ ٣,٥٠٦,٨١٨ دينار أردني كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٥. كما تمت الموافقة على زيادة رأس المال من ١٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني إلى ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني مقسم إلى ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة السهم الاسمية دينار أردني واحد، عن طريق طرح ٣٠ مليون سهم لحساب الإكتتاب الخاص إلى المساهمين

بنسبة ٢٠٠% من مساهمتهم بعد الرسملة بالقيمة الاسمية دينار أردني واحد، وقد تم تغطية ما قيمته ٢٩,١٣٦,٠٦٣ دينار أردني من هذه الزيادة حتى تاريخ القوائم المالية، وقد تم تغطية باقي أسهم الزيادة في الفترة اللاحقة كما يلي:-
(أ) ٥٠,٠٠٠ سهم تم تخصيصها لموظفي الشركة بسعر لا يقل عن ٩٠ بالمائة من سعر السهم السوقي وقت تنفيذ عملية البيع.

(ب) ٨١٣,٧٨٧ سهم لكبار المساهمين من حملة (٥٠,٠٠٠) سهم فأكثر كل حسب نسبة مساهمته بسعر لا يقل عن ٩٠ بالمائة من سعر السهم السوقي وقت تنفيذ عملية البيع.

(ج) ١٥٠ سهم لمساهم آخر بنفس سعر الإصدار السابق والبالغ دينار واحد للسهم.

تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم ١١٠١٠٣٢٨٠٨ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١ وإن القوائم المالية المرفقة تتضمن نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات هذه المؤسسة.

يتألف النشاط الرئيسي الحالي للشركة في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية وإستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة وإستثمار الفنادق.

تشتمل القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠٠٥ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية:

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتسويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للاستكان المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	١٩٩٣	١٠٠%	انشاء وبناء وشراء وإيجار واستئجار الفنادق والمطاعم السياحية
شركة الاطراء للاستكان المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٥	١٠٠%	تملك الاراضي وإقامة مجمعات سكنية وتجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية

بلغ مجموع موجودات شركة النبال للاستكان المحدودة المسؤولية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥ ما مقداره ٥,٧٦٤,٦٣٨ دينار أردني ومجموع مطلوباتها ٥,٧٣٥,٠٧٩ دينار أردني ورأسمالها ٣٠,٠٠٠ دينار أردني، وحقت صافي خسارة للسنة مقدارها ٤٤١ دينار أردني.

بلغ مجموع موجودات شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولية ما مقداره ٣,٦٠٠,٠٠٠ دينار أردني أردني ومجموع مطلوباتها ٢,٨٥٠,٩٦١ دينار أردني ورأسمالها ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، ولم تمارس أي نشاط خلال السنة. بلغ مجموع موجودات شركة الاطراء للاستكان المحدودة المسؤولية ما مقداره ٢٥,٠٠٠ دينار أردني ورأسمالها المدفوع ٢٥,٠٠٠ دينار أردني ولا تزال الشركة تحت التأسيس ولم تمارس أي نشاط تشغيلي لها خلال السنة.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان . كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥ يعمل لدى الشركة ٨٩ موظف (٢٠٠٤: ٧٦ موظف).

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

لقد تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية والتفسيرات الصادرة عنها وعلى أساس مبدأ التكلفة التاريخية، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة ، إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:-

أساس توحيد القوائم المالية

لقد تم اعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ، وقد تم تجميعها وذلك باضافة البنود المتشابهة من الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف . وقد تم استبعاد المعاملات والأرصدة الجوهرية بين الشركة وشركتها التابعة.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عند توقيع إتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع. تتحقق إيرادات تأجير الوحدات المؤجرة على أساس فترة العقد لتلك الوحدات المؤجرة. تتحقق الإيرادات من الفنادق عن تقديم الخدمة إلى العملاء وإصدار الفاتورة وتظهر بالصافي بعد الخصم.

المصاريف

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات العقارات وتكاليف إيجار العقارات وتكاليف خدمات الفنادق وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. ويتم

توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك ، بين المصاريف العمومية والإدارية وكلفة مبيعات العقارات وكلفة إيجارات العقارات وكلفة مبيعات خدمات الفنادق.

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.

فوائد تأجيل الدفع

يتم توزيع فوائد تأجيل الدفع بما فيها الفوائد المتحققة من إعادة جدولة الكمبيالات بالتساوي وفقاً لمواعيد إستحقاق الدين إذ يتم اعتبار تلك الفوائد إيرادات متحققة بتاريخ تحصيل القسط بينما تتحقق أرباح المتاجرة مباشرة على إيرادات السنة بصرف النظر عن تاريخ إستحقاق الأقساط.

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً صادر أولاً.

الاستثمارات في الأوراق المالية

تصنف الاستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الاستثمارات ، تقيم الأوراق المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالقيمة العادلة ، وتظهر المكاسب والخسائر غير المحققة منها ضمن قائمة الدخل . تقيم 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.

تظهر الاستثمارات في الشركات المملوكة بقيمة لا تقل عن ٢٠ % وهناك تأثيراً فعالاً للشركة عليها بموجب طريقة حقوق الملكية بحيث تظهر الاستثمارات بالكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في صافي أصول الجهة المستثمر بها وذلك وفقاً لآخر قوائم مالية صادرة لها، ويشار إليها على أنها شركات تابعة (نسبة الملكية فوق ٥٠%) أو زميلة (نسبة الملكية بين ٢٠ - ٥٠%). إن حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركات الزميلة للسنة يتم ادراجها في قائمة الدخل.

يتم تخفيض القيمة الجارية بكافة الاستثمارات والأوراق المالية بالإنخفاض غير المؤقت في قيمتها.

يجري قيد الإيرادات من الاستثمارات في الأوراق المالية عند الإعلان عن توزيع الأرباح.

الاستثمارات في الأراضي والعقارات

تظهر الاستثمارات في الأراضي والعقارات بالتكلفة ، باستثناء الاستثمار في مركز العقبة التجاري والذي يظهر بالتكلفة بعد الاستهلاك المتراكم له ، ويتم احتساب الاستهلاك على أساس الحياة العملية المقدرة بنسبة ٢ بالمئة سنوياً وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت.

الشهرة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار التقارير المالية الدولية رقم (٣) توحيد الأعمال، والذي يتم بموجبه قيد زيادة كلفة الشراء عن القيمة العادلة للشركات المستثمر بها كشهرة، وعندما يقل المبلغ الممكن إسترداده من هذه الشهرة من صافي قيمتها الدفترية فإنه يجري تخفيض قيمتها إلى القيمة القابلة للإسترداد وتسجيل قيمة التدني في قائمة الدخل.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الاستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الاستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي:

معدل الاستهلاك السنوي	
٢ %	مباني
٩ - ١٢ %	أثاث ومفروشات
١٢ - ١٥ %	آلات ومعدات
١٥ %	أجهزة حاسوب
١٠ %	أجهزة تفتة وتبريد
١٥ %	هواتف ومقاسم
١٠ %	نظام الصوت والموسيقى
١٠ - ٢٠ %	ديكورات
٩ %	تجديدات وتحسينات
١٥ %	سيارات

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق . يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبية للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات ، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهرى 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 الدخل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

٣- الإستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
٢٣٠,٣٢٢	١,٥٤٨,١٧٦	إستثمارات في أسهم بنوك
١٧٢,٣٠٣	٥١,٧٦٢	إستثمارات في أسهم شركات خدمية
٧٣,٥٤٥	٢٩,١١٩	إستثمارات في أسهم شركات صناعية
٤٧٦,١٧٠	١,٦٢٩,٠٥٧	

٤- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
٥٠٨,٠٣٤	٤٦٨,٥٥٨	أوراق قبض
(٢٩,٣٧٩)	(٢٥,٤٨٠)	إيرادات مؤجلة
٤٧٨,٦٥٥	٤٤٣,٠٧٨	صافي أوراق القبض
١٧,٤٦٥	٤,٢٣٠	شيكات برسم التحصيل
٤٧٠,٤١٧	٤١٢,٣٥٧	ذمم مدينة تجارية
٧٣,٧٣٣	٧٣,٧٣٣	ذمم مساهمين
١,٠٤٠,٢٧٠	٩٣٣,٣٩٨	المجموع
(٨٠٣,١١٤)	(٧٠٩,٩٤١)	ينزل: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٢٣٧,١٥٦	٢٢٣,٤٥٧	

٥- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
٤,٩٢٠	٦,٤٨٢	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٥,٥٧٧	٢٥,٥٨٦	تأمينات مستردة
٩,٦٩٨	-	ضريبة دخل مدفوعة مقدماً
١٩,٥٤٤	٣,٦٣٦	ذمم موظفين وأخرى
٤٩,٧٣٩	٣٥,٧٠٤	

٦- الإستثمارات في الأوراق المالية المتوفرة للبيع

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
٢٣١,٧٠٠	٤٧١,٦٧٥	استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها ٤٩,٦٥٠ سهم (٢٠٠٤ : ٣٣,١٠٠ سهم).
١١٣,٤٠٠	٥٨٦,٣٦٣	استثمار في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها ٩٠,٩٠٩ سهم (٢٠٠٤ : ٣٠,٠٠٠ سهم).
٤٣,٠٠٠	-	استثمار في الشركة المتخصصة للتجارة والاستثمار م.ع.م (٢٠٠٤ : ٤٣,٠٠٠ سهم).
٣٥,٤٠٠	٣٥,٤٠٠	استثمار في شركة القنس للاستثمارات العقارية ذ.م.م ، بحصص عددها ٤٩,٨٥٩ حصة (٢٠٠٤ : ٤٩,٨٥٩ سهم).
١٨٥,٥٧٤	١٨٥,٥٧٤	استثمار في الشركة الكويتية الأردنية القابضة م.ع.م (شركة كويتية) ، بأسهم عددها ١,٤٠٠,٠٠٠ سهم ممدد ٥٠ % من قيمتها.
-	٢٠٢,٤٦٧	إستثمار في شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م بأسهم عددها ٢٠٢,٤٦٧
-	٤٠٠,٠٠٠	إستثمار في شركة الاتحاد السياحية المتكاملة (م.خ) بحصص عددها ٤٠٠,٠٠٠ حصة
-	٧٨,٢٠٠	إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م بأسهم عددها ٢٠,٠٠٠ سهم
٦٠٩,٠٧٤	١,٩٥٩,٦٧٩	

٧- الإستثمارات في الأراضي والعقارات

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
١,٦٣١,٢٥٠	١,٦٣٠,٤٠٤	رصيد الإستثمار في مركز العقبة كما في ١ كانون الثاني ٢٠٠٥
(١٩,٨٤٦)	(٣٥,٤٩٨)	ينزل: إستهلاك الفترة
١٩,٠٠٠	٢٤,٦٥٦	يضاف: إضافات على المركز
١,٦٣٠,٤٠٤	١,٦١٩,٥٦٢	صافي الإستثمار في مركز العقبة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥
٤,٩٩٠,٧٥١	٢٤,٤٨٩,٣٣٦	يضاف: إستثمارات في أراضي وعقارات أخرى
٦,٦٢١,١٥٥	٢٦,١٠٨,٨٩٨	

إن الأراضي والعقارات الأخرى المذكورة أعلاه والبالغة قيمتها ٢٤,٤٨٩,٣٣٣ دينار أردني، تتضمن أراضي بمبلغ ٢,٠٩٢,٧٢٩ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل.

من ضمن هذه الأراضي قطعة رقم (١٢٤٦) حوض رقم (٢٦) من أراضي عبدون الشمالي الغربي البالغة مساحتها (٩٠٠٣) متراً مربعاً مملوكة للشركة التابعة (شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها في سجلات تلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤ مبلغاً وقدره ١,٧٧٧,٥٠٦ دينار أردني، وقد بلغت القيمة العادلة للأرض نتيجة

شراء شركة الوادي للفنادق (الشركة التابعة) بتاريخ ١٨ أيلول ٢٠٠٥ مبلغاً وقدره ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني حيث تم إضافة هذا الفرق والبالغ ١,٧٢٢,٤٩٤ دينار أردني إلى قيمة الأرض الدفترية الظاهرة في سجلات الشركة التابعة في تاريخ الشراء.

٨ - الممتلكات والمعدات

٣١ كانون الأول	الاستيعادات	الإضافات	١ كانون الثاني	الكلفة:
٣٢١,٧٥١	-	-	٣٢١,٧٥١	أرض فندق الكومودور
١,٤٧٥,٥٠٦	-	-	١,٤٧٥,٥٠٦	مباني
٧٤,٢٤٨	-	٨,٤٠٢	٦٥,٨٤٦	أثاث ومفروشات
٦٩,١٩٢	-	١٥,٥٤٧	٥٣,٦٤٥	آلات ومعدات
٣٢,١٢٩	-	٥٠٥	٣١,٦٢٤	أجهزة حاسوب
٢٩,٤٤٧	-	٢,٥٥٥	٢٦,٨٩٢	أجهزة تدفئة وتبريد
١٦,٨٩٦	-	-	١٦,٨٩٦	هواتف ومقاسم
٦٨	-	-	٦٨	نظام الصوت والموسيقى
٤٣,٦٠٦	-	-	٤٣,٦٠٦	ديكورات
٣٦,٠٠٠	-	٣٦,٠٠٠	-	سيارات
١٤٠,١٥٢	-	٤٩٥	١٣٩,٦٥٧	تجديدات وتحسينات
٩٨,١٠٢	-	٣,٩٢١	٩٤,١٨١	أعمال تحت التنفيذ
٢,٣٣٧,٠٩٧	-	٦٧,٤٢٥	٢,٢٦٩,٦٧٢	مجموع الكلفة

٣١ كانون الأول	الاستيعادات	الإضافات	١ كانون الثاني	الاستهلاكات:
٤٥,٨٥٣	-	٢٩,١٨٧	١٦,٦٦٦	مباني
١١,٠٣٨	-	٦,٠١٤	٥,٠٢٤	أثاث ومفروشات
١٣,٨٩٤	-	٨,٥٨٩	٥,٣٠٥	آلات ومعدات
٧,٧٥١	-	٥,٦٥٦	٢,٠٩٥	أجهزة حاسوب
٤,٢٧٨	-	٢,٧٣٥	١,٥٤٣	أجهزة تدفئة وتبريد
٢,٨٧٢	-	٢,٣٢٦	٥٤٦	هواتف ومقاسم
٦٨	-	-	٦٨	نظام الصوت والموسيقى
٦,٢٥٧	-	٤,٦٦١	١,٥٩٦	ديكورات
٣,٦٠٠	-	٣,٦٠٠	-	سيارات
١٩,٢٩١	-	١١,٩٤٩	٧,٣٤٢	تجديدات وتحسينات
١١٤,٩٠٢	-	٧٤,٧١٧	٤٠,١٨٥	مجموع الاستهلاكات
٢,٢٢٢,١٩٥			٢,٢٢٩,٤٨٧	القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني
				القيمة الدفترية الصافية كما في ٣١ كانون الأول

٩- البنوك الدائنة

يمثل هذا البند الرصيد المستغل من التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة من قبل البنك الاردني للاستثمار والتمويل بسقف مقداره ٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٧,٧٥ % وعمولة ١ % سنوياً بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني على قطعة الارض المقام عليها فندق الشرق الاوسط.

كذلك يتمثل من الرصيد المستغل من التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة من قبل بنك الاتحاد للادخار والاستثمار بسقف مقداره ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني و ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة سنوية ٧,٥ % و ٧,٧٥ % على التوالي وبعمولة سنوية ١,٥ % ولا شيء على التوالي.

١٠- أقساط قروض تستحق الدفع خلال العام

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
٦٩٣,٥٣٥	-	قرض بنك الاسكان للتجارة والتمويل
١٧,٠٩٩	-	قرض بنك الاتحاد للادخار والاستثمار
٧١٠,٦٣٤	-	

قرض بنك الاسكان للتجارة والتمويل:

حصلت الشركة بتاريخ ٢٨ كانون الأول ١٩٩٩ على قرض من بنك الاسكان للتجارة والتمويل بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ دولار امريكي بفائدة معدل سعر الاقراض في اسواق لندن لمدة ثلاثة اشهر مضافاً اليه هامش بمقدار ٢,٥ %، ان القرض مضمون برهونات عقارية من الدرجة الأولى بمبلغ ٦٤,٠٠٠ دينار أردني والدرجة الثانية بمبلغ ٦٤٦,٠٠٠ دينار أردني على الارض المقام عليها فندق الشرق الاوسط . تم إعادة جدولة سداد القرض على أن يسدد بموجب ٤٠ قسط شهري بالتساوي، استحق القسط الأول بتاريخ ١ أيلول ٢٠٠١ وقد تم تسديد هذا القرض خلال عام ٢٠٠٥.

قرض بنك الاتحاد للادخار والاستثمار:

حصلت الشركة بتاريخ ٣١ آذار ١٩٩٧ على قرض من بنك الاتحاد للادخار والاستثمار بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠ دولار امريكي بفائدة معدل سعر الاقراض في اسواق لندن لمدة ثلاثة أشهر مضافاً اليه هامش بمقدار ٢,٥ % ، ان القرض مضمون بكفالة الشركة ورهن عقاري من الدرجة الأولى بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني على الارض المقام عليها فندق الكومودور . تم إعادة جدولة سداد القرض على أن يسدد بموجب ٣٩ قسط شهري ، يستحق القسط الأول بتاريخ ٣١ تموز ٢٠٠٣ وقد تم تسديد هذا القرض خلال عام ٢٠٠٥.

١١- الدائنون والشيكات الآجلة

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
٧٧,٦١١	٢٧,٣٤٤	ذمم دائنة تجارية
١٨,٥٦٥	١٤,٩٦٥	شيكات آجلة
٩٦,١٧٦	٤٢,٣٠٩	

١٢- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
٤٨,٠١٤	٦٣,٩٢٧	مصاريف مستحقة
٥,١٥٥	٢٣,٧٦٢	دعم البحث العلمي والتدريب المهني
٣٣,٦٣٧	٤٧,١٣٦	رسوم الجامعات الأردنية
٣,٧١٥	١٥,٥٩٤	صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
١٢,٤٧٩	١٦,٧٥٥	أمانات ضريبة الدخل ومؤسسة الضمان الاجتماعي
٣٩,٤٦٢	٤٦,١٠٢	أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
٤٠,٦٤٦	٣٧,٤٠١	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١٨٣,١٠٨	٢٥٠,٣٧٧	

١٣- الإحتياطات

علاوة الإصدار:

تتمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناجمة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة الإسمية للسهم نتيجة زيادة رأسمال الشركة خلال العام.

الإحتياطي الإلزامي:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إلزامي بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الاختياري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها. وقد قرر مجلس الإدارة عدم اقتطاع أي نسبة للإحتياطي الاختياري خلال العام من الربح الصافي. إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الإحتياطي العام:

إن هذا الإحتياطي نتج عن اندماج الشركة مع شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المساهمة العامة المحدودة وهو قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٤- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٣.

تم تقديم كشف التقدير الذاتي للمركز الرئيسي لعام ٢٠٠٤ ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية بعد من قبل دائرة الضريبة.

كما أنهى فرع الشركة في العقبة علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠١ ، أما بالنسبة لعام ٢٠٠٢ فقد تم تدقيقها من قبل مقدر دائرة الضريبة ولم يتم اتخاذ قرار بشأنها بعد ، أما بالنسبة لعام ٢٠٠٣ و ٢٠٠٤ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لها إلا أنه لم يتم مراجعة السجلات المحاسبية بعد من قبل دائرة ضريبة الدخل.

كما أنهت شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور (الشركة المندمجة) علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠١ ، وقامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة السجلات المحاسبية لعام ٢٠٠٢ إلا أنه لم يصدر قرار بشأنها بعد، في حين لم يتم بعد بمراجعة السجلات المحاسبية لعام ٢٠٠٣ و ٢٠٠٤.

١٥- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة خلال السنة ببيع البدلات والمزايا التالية لصالح أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام:-

للفترة من ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ الترخيص) ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤		
٢٠٠٥		
٤,٧١٦	-	سرف بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة
٢٠,٠٠٠	١٤٢,٥٠٠	الرواتب والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

١٦- إيرادات تشغيل فندق الكومودور

للفترة من ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ الترخيص) ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤		
٢٠٠٥		
٢٤٤,٧١٧	٤٦٨,٥١٥	إيرادات الغرف
٦٩,٢١٢	٢٠٦,٧٨١	إيرادات الطعام والشراب
٤٧,٧٣٩	٦٩,٥٦٣	إيرادات الأقسام الأخرى
٣٢,٩١٨	٥٩,٠٢٨	إيرادات إيجار المحلات وأخرى
٢٥,٠٠٠	-	رد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٤١٩,٥٨٦	٨٠٣,٨٨٧	

١٧- تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

للفترة من ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ التسج) ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤		
٢٠٠٥		
٤,٦١٩	٨,٩٦٤	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٣,٩٧٢	٤٤,٣٢٨	إستهلاكات
٢٠٠	٧,٩٧٠	أتعاب مهنية
٥,٥٣٠	٦,٤٤٣	كهرباء ومياه
٤,٥٠٠	٢١,٠٦٠	إستشارات
٧,٠٠٠	١٢,٠٠٠	مخصص التزامات متوقعة
٥,٩٧١	٧,٤٤٢	متنوعة
٥١,٧٩٢	١٠٨,٢٠٧	

١٨- تكاليف تشغيل فندق الكومودور

للفترة من ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ التسج) ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤		
٢٠٠٥		
٤٦,٤٤٦	٧٨,٤٣٤	مصاريف الغرف
٧٦,٨٦٧	١٥٠,٠٨٤	مصاريف الطعام والشراب
٢٢,٤٩٧	٥٩,٦٤٥	مصاريف الصيانة
٥٦,٠٠٠	٩٠,٤٣٣	كهرباء ومياه ومحروقات
٣٨,٠٨٠	١٦,٣٧٤	مصاريف مالية
٣٦,٠٥٩	٦٠,٦٨٩	إستهلاكات
٨٢,٦٦١	١٣٦,٦٣٣	مصاريف ادارة الفندق
٣٥٨,٦١٠	٥٩٢,٢٩٢	

١٩- المصاريف الإدارية والعمومية

للفترة من ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ النسخ) ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤		
٢٠٠٥		
٣٠,٠١٠	٩٥,٨٣٣	رواتب وأجور وملحقاتها
٣,٠٤٧	٢٠,٠٥٧	أنعاب مهنية وإستشارات
١,٤٠٨	٨٦٨	ضيافة
٤,٧٠٦	-	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٤,٣٥١	٦,٢٢٩	إيجارات
٢,١٥٠	٤,٠٨٢	مياه وكهرباء وهاتف
٦,٠٤٢	٩,٦٣١	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
١٢,٠٢٣	٢٢,٦٤٠	مصاريف مالية
-	٢,٤٩٩	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
٥٥٢	٥,١٩٩	إستهلاكات
-	٧٥,٠٠٠	مكافآت المدير العام
-	٢٥,٠٠٠	ديون معدومة
١,١٧٤	١٦,٣٠١	متنوعة
٦٥,٤٦٣	٢٨٣,٣٣٩	

٢٠- الإيرادات (المصاريف) الأخرى

للفترة من ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ النسخ) ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤		
٢٠٠٥		
١٨,٥٩٦	٢٤٥,٦١٨	إيرادات ومصاريف متنوعة - إيضاح ٢١
(٣٤,٢٩٧)	(١٦٤,٨٠٤)	رسوم زيادة رأس المال
(٤٠,١٤٠)	-	خسائر التخلص من ممتلكات ومعدات
-	(١١,٦٠٣)	مصاريف الاكتتاب الخاص
(١٤,٠٦٩)	-	مصاريف الدمج
(٦٩,٩١٠)	٦٩,٢١١	

٢١- إيرادات ومصاريف متنوعة

للفترة من ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ الترخيص) ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤	٢٠٠٥	
-	٨١,٥٠٠	نسوية فوائد بنك الإسكان
١٠,٨٥٧	١٤٦,٥١١	فوائد دائنة
-	١٧,١٤١	إيرادات توزيع أسهم
-	٥,٤٦٧	إيرادات بدل خدمات
-	٣,٨٦٢	إيرادات بيع محلات تجارية
-	(٧,٥٩٧)	خسائر مشاريع الصيانة
٣٥	١٢٥	فوائد تأخير كمبيالات
٧,٧٠٤	(١,٣٩١)	أخرى
١٨,٥٩٦	٢٤٥,٦١٨	

٢٢- المعاملات غير نقدية:

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

أ) إن الأرصدة الإفتتاحية للموجودات والمطلوبات التي آلت إلى الشركة في ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ الدمج) نتيجة عملية الدمج مع شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المساهمة العامة المحدودة كانت على النحو التالي:

٩٠٤,١٩٥	النقد وما في حكمه
٥٢٧,٥٢٤	إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
٢٩٩,٠٣٨	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
١٤,٨١٦	بضاعة
٧٦,٨٠١	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٣٧١,٤٩٠	إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع*
٥,٥٥٣,٦٧٠	إستثمارات في أراضي وعقارات
٢,٢٩٢,٢٩٩	ممتلكات ومعدات
(٢٩٠,٤١٩)	بنوك دائنة
(٨٠٩,٠٠٨)	اقتساط قروض تستحق الدفع خلال عام
(٨٧,٦٤٤)	دائنون وشيكات آجلة
(٢٣٨,٦٣٢)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(٩١,٥٢١)	إيرادات إيجار مقبوضة مقدماً
٨,٥٢٢,٦٠٩	صافي قيمة الموجودات بتاريخ الدمج

إن تفاصيل حقوق المساهمين للشركة الناتجة عن الدمج والمساوية لصافي قيمة الموجودات بتاريخ الدمج ، كما يلي:

٦,٩٦٤,٢٨٥	رأس المال المكتتب به والمدفوع
١٣٦,١٦٨	احتياطي اجباري
٧٠٢	احتياطي اختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	احتياطي عام
١١٢,١٦٧	أرباح غير متحققة من استثمارات في أوراق مالية
٨,٥٢٢,٦٠٩	صافي حقوق المساهمين للشركة الناتجة عن الدمج

* تشمل على أرباح غير متحققة بمبلغ ١١٢,١٦٧ دينار أردني.

للفترة من ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ الدمج) ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤	٢٠٠٥	
٢١,٨١٣	٦٠٠,٨٧٩	ب) أرباح غير متحققة من استثمارات في أسهم متوفرة للبيع خلال الفترة

٢٣- الارتباطات الرأسمالية

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول الارتباطات الرأسمالية التالية:-

للفترة من ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ الدمج) ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤	٢٠٠٥	
١٨٥,٥٧٤	١٨٥,٥٧٤	ارتباطات عن اقساط استثمارات في أوراق مالية

٢٤- القيمة العادلة

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

٢٥- إدارة المخاطر

تشمل المخاطر التي يمكن ان تتعرض لها الشركة على مخاطر أسعار الفائدة، والأئتمان، وتقلبات العملات والتي يتم ادارتها من قبل الشركة كما يلي:

مخاطر اسعار الفائدة:

أن الأدوات المالية في الميزانية العمومية غير خاضعة لمخاطر اسعار الفوائد بإستثناء البنوك الدائنة والقروض والتي تتغير أسعار فوائدها طبقاً للأسعار السائدة في السوق.

مخاطر الائتمان:

تحتفظ الشركة بأرصديتها النقدية لدى مؤسسات مالية ذات ملاءة جيدة.

مخاطر تقلبات العملات :

أن معظم معاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي ، ان سعر صرف الدينار مربوط بسعر صرف ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار أردني).

٢٦- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٦ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٧ خدمة الدين القائم من قبل الشركة المصدرة

٧.١ مجموع الفوائد السنوية المترتبة على القروض

خدمة الدين (التاريخي)				
دينار أردني	٢٠٠٥	٢٠٠٦	٢٠٠٧	٢٠٠٨/١/٢٠٠٩
مجموع الفوائد السنوية المدفوعة على القروض	٢٢,٦٤٠	٦,٨٩٨	٤١١,٢١٣	٥٥٢,٣٩٨

خدمة الدين (المستقبلي)					
دينار أردني	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣
الفوائد السنوية المتوقعة على قروض طويلة الأجل	٨١٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
الفوائد السنوية المتوقعة على أسناد القرض	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٥٠٤,٠٠٠	٢٨٨,٠٠٠
مجموع الفوائد المتوقعة	١,٥٣٠,٠٠٠	١,٢٦٠,٠٠٠	١,٢٢٠,٠٠٠	١,٠٠٤,٠٠٠	٧٨٨,٠٠٠

٧.٢ حتى تاريخه، إستطاعت الشركة أن تفي بجميع تعهداتها وإلتزاماتها.

٨ إدارة الشركة المصدرة

٨.١ أسماء أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا ومناصبهم

يبين الجدول أدناه أسماء ومناصب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي كما في دورته الحالية:

المنصب	أسماء أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا
رئيس مجلس الإدارة	السيد عصام سليم سلفيتي
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد عوني موسى الساكت / ممثل شركة بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار
عضو	السيد وائل أيوب زعرب
عضو	السيد رؤوف جريس سلفيتي
عضو	السيد زيد رجائي سلفيتي / ممثل الشركة الشاملة لإدارة الاستثمارات الخاصة
عضو	السيد محمود عثمان بدير
عضو	السيد كمال محمد حبش / ممثل صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين
عضو	السيد وصفي سالم أبو رمان / ممثل شركة الكمالية للإسكان
عضو	السيد طارق رجائي سلفيتي / ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية
المدير العام	السيد رمزي سلفيتي
مساعد المدير العام	السيد نضال الدباس
المدير المالي	السيد معاذ العلي
المدير الإداري	السيد عمر صباح
مدير المقاولات	السيد سامر خوري

٨.٢ خبرات ومؤهلات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وجنسياتهم وعناوينهم

ويبين الجدول أدناه السيرة الذاتية وجنسيات وعناوين أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي:

السيد عصام سليم سلفيتي	رئيس مجلس الإدارة
------------------------	-------------------

السيد عصام سلفيتي هو رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي منذ عام ٢٠٠٤. وتولى السيد سلفيتي عدة مناصب خلال خبرته العملية التي تمتد منذ عام ١٩٦٧ حتى تاريخه. حالياً يتولى السيد سلفيتي عدة مناصب منها رئيس مجلس الإدارة في بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار، رئيس مجلس الإدارة في شركة الفنادق والسياحة الأردنية، عضو مجلس إدارة في شركة زارة وعضو مجلس إدارة في شركة جوفيكو.

السيد عصام سلفيتي يحمل الجنسية الأردنية وحاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد عام ١٩٦٧.

عنوان التبليغ والمراسلات: ص.ب. ٣٥١٠٤ - عمان ١١١٨٠ الأردن

هاتف: ٥٦٠٧٠١١ - فاكس: ٥٦٢١٩٠٤

السيد عونى موسى الساكت

نائب رئيس مجلس الإدارة

يشغل السيد عونى الساكت حالياً منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي، وهو عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي منذ عام ٢٠٠٤. تولى السيد الساكت عدة مناصب في مجال العقارات والأعمال. حالياً يتولى السيد الساكت عدة مناصب منها عضو مجلس إدارة في جمعية رجال الأعمال الأردنيين وعضو مجلس الإدارة في جمعية المحكميين الأردنيين.

السيد عونى الساكت يحمل الجنسية الأردنية وحاصل على درجة الماجستير في الهندسة المدنية عام ١٩٦١.

عنوان التبليغ والمراسلات: ص.ب. ٢٣٤٠ - عمان ١١١٨١ الأردن

هاتف: ٤٦٤٧٨٦١ - فاكس: ٤٦٥٣٣٢٧

السيد وائل أيوب زعرب

عضو

يشغل السيد وائل زعرب حالياً منصب عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي. تولى السيد زعرب عدة مناصب في حقول التأمين خلال خبرته العملية التي تمتد منذ عام ١٩٧٦ حتى تاريخه. حالياً يتولى السيد زعرب عدة مناصب منها عضو مجلس إدارة في شركة المشرق للتأمين / رام الله ونائب رئيس مجلس الإدارة في الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين.

السيد وائل زعرب يحمل الجنسية الأردنية وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال عام ١٩٦٥.

عنوان التبليغ والمراسلات: ص.ب. ٢٣٧٢ - عمان ١١١٨١ الأردن

هاتف: ٥٦٠٠٢٠٠ - فاكس: ٥٦٠٠٢١٠

السيد رؤوف جريس سلفيتي

عضو

السيد رؤوف سلفيتي هو عضو في مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي منذ عام ٢٠٠٤. ويملك السيد سلفيتي مستودع أدوية منذ عام ١٩٥٠. وهو عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر وعضو مجلس إدارة في بنك الاتحاد.

السيد رؤوف سلفيتي يحمل الجنسية الأردنية وحاصل على درجة الماجستير في الصيدلة عام ١٩٥٠.

عنوان التبليغ والمراسلات: ص.ب. ٩٢٦٦٤٨ - عمان ١١١٩٢ الأردن

هاتف: ٥٨٣٣٠٠٣ - فاكس: ٥٨١١٩٩٠

السيد زيد رجائي سليم سلفيتي

عضو

السيد زيد رجائي سلفيتي هو عضو في مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي منذ ٢٠٠٨/٥/٦. ويتولى السيد زيد سلفيتي حالياً منصب مساعد مدير عام في مجموعة الاتحاد للتسويق بعد خبرات متعددة في مجالات إدارة الأعمال. السيد زيد سلفيتي يحمل الجنسية الأردنية وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة ميامي - الولايات المتحدة الأمريكية.

عنوان التبليغ والمراسلات: ص.ب. ٤٧٧ - عمان ١١١٨٠ الأردن

هاتف: ٥٣٥٦٣٢٢ - فاكس: ٥٣٥٥٩١٥

السيد محمود عثمان بدير	عضو
السيد محمود بدير هو عضو في مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي منذ ٢٠٠٨/٥/٦. وتولى السيد بدير منصب نائب مدير عام شركة مواد البناء الأردنية لمدة ٥ سنوات. حالياً يتولى السيد بدير عدة مناصب منها عضو مجلس إدارة في الشركة العربية الدنماركية الصناعية-الأردن ومدير عام للشركة العالمية للنوبات-مصر ومدير عام للشركة العالمية لمواد البناء والكيماويات-مصر وعضو مجلس إدارة ومنتدب في الشركة المصرية لمواد البناء الحديثة-مصر ورئيس مجلس إدارة في شركة سايبس ليبيا لصناعة الطلاء-ليبيا. السيد محمود بدير يحمل الجنسية الأردنية وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال سنة ١٩٨٨ من جامعة تنسي - الولايات المتحدة الأمريكية. عنوان التبليغ والمراسلات: مصر - هاتف: ٠٠٢٠٢٢٦٩٠٥٠١٥ - فاكس: ٠٠٢٠٢٢٦٩٠٥٠١٨	

السيد كمال محمد حبش	عضو
السيد كمال محمد حبش هو عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي منذ تاريخ ٢٠٠٨/٥/٦. تمتد خبرته العملية منذ عام ١٩٨٨ في مجال أعمال المقاولات الحرة ومنذ عام ١٩٩٠ وحتى الآن يشغل السيد حبش منصب شريك في مكتب المهندس كمال حبش للاستشارات الهندسية، هو أيضاً عضو في مجلس إدارة الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار، وعضو مجلس نقابة المهندسين الأردنيين ورئيس الشعبة المعمارية في النقابة وعضو في مجلس الاستشاريين والمعماريين الأردنيين. السيد كمال حبش يحمل الجنسية الأردنية وحاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية عام ١٩٨٦. عنوان التبليغ والمراسلات: ص. ب. ٩٤٠١٨٨ - عمان ١١١٩٤ الأردن هاتف: ٥٦٨٧٦١٦ - فاكس: ٥٦٨٧١٢٠	

السيد وصفي سالم أبو رمان	عضو
السيد وصفي سالم أحمد أبو رمان هو عضو في مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي منذ تاريخ ٢٠٠٨/٥/١٤، وعضو نقابة المحامين الأردنيين منذ عام ١٩٩٧، وعضو في المنظمة العربية للمحامين الشباب منذ عام ٢٠٠٠. بالإضافة إلى كونه حالياً شريك في مكتب القانون للمحاماة ومستشار قانوني للعديد من الشركات الخاصة. السيد وصفي سالم أحمد أبو رمان يحمل الجنسية الأردنية وحاصل على درجة بكالوريوس في الحقوق عام ١٩٩٧. عنوان التبليغ والمراسلات: ص. ب. ٧١٥ - عمان ١١٩١٠ الأردن هاتف: ٥٦٦٦٨١٣ - فاكس: ٥٦٦٦٨١٠	

السيد طارق رجائي سلفيتي	عضو
السيد طارق سلفيتي هو عضو في مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي. ويتولى السيد سلفيتي منصب مدير عام شركة الاتحاد للتسويق منذ عام ١٩٩٨ وهو عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ومصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر. السيد طارق سلفيتي يحمل الجنسية الأردنية وحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال عام ١٩٩٨.	

عنوان التبليغ والمراسلات: ص.ب. ٤٧٧ - عمان ١١١٨٠ الأردن

هاتف: ٥٣٥٦٣٢٢ - فاكس: ٥٣٥٥٩١٥

المدير العام

السيد رمزي سلفيتي

التحق السيد رمزي سلفيتي في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي سنة ٢٠٠٥ ليتولى منصب المدير العام، بعد خبرة ٤ سنوات في شركة في بريطانيا في التصميم الهندسي و ٧ سنوات شريك في مكتب هندسي و ٣ سنوات في إدارة مؤسسة هندسية خاصة. وكذلك عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للصناعات المتطورة وعضو مجلس إدارة في شركة دار الدواء.

تخرج السيد رمزي سلفيتي من بريطانيا في عام ١٩٨٦ حاصلاً على ماجستير هندسة مدنية.

عنوان التبليغ والمراسلات: ص.ب. ٩٢٦٦٤٨ - عمان ١١١٩٢ الأردن

هاتف: ٥٨٣٣٠٠٣ - فاكس: ٥٨١١٩٩١

مساعد المدير العام

السيد نضال الدباس

التحق السيد نضال الدباس في سنة ٢٠٠٧ بشركة الاتحاد لتطوير الأراضي ليتولى مهام مساعد المدير العام بعد خبرات طويلة متمثلة في عمله لمدة ١٠ سنوات في شركة حياة العالمية، ٤ سنوات في مجموعة بن لادن للمقاولات و ٤ سنوات في شركة اتحاد المقاولين.

تخرج السيد نضال الدباس حاملاً شهادة بكالوريوس هندسة كهربائية.

عنوان التبليغ والمراسلات: ص.ب. ٩٢٦٦٤٨ - عمان ١١١٩٢ الأردن

هاتف: ٥٨٣٣٠٠٣ - فاكس: ٥٨١١٩٩١

المدير المالي

السيد معاذ العلي

التحق السيد معاذ العلي في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في سنة ٢٠٠٦ ، وتولى منصب المدير المالي للشركة بعد خبرة ١٠ سنوات في مجال تدقيق الحسابات بوظيفة مدير تدقيق في شركة إرنست ويونغ العالمية.

تخرج السيد معاذ العلي في سنة ١٩٩٧ حاصلاً على بكالوريوس محاسبة من جامعة عمان الأهلية.

عنوان التبليغ والمراسلات: ص.ب. ٩٢٦٦٤٨ - عمان ١١١٩٢ الأردن

هاتف: ٥٨٣٣٠٠٣ - فاكس: ٥٨١١٩٩١

المدير الإداري

السيد عمر صباح

التحق السيد عمر صباح في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في سنة ١٩٩٣ ليشغل منصب المدير الإداري بعد خبرة ١٢ سنة في مجال المحاسبة و ١٣ سنة كمدير مالي وإداري.

تخرج السيد عمر صباح حاصلاً على بكالوريوس محاسبة وإدارة أعمال في سنة ١٩٧٨.

عنوان التبليغ والمراسلات: ص.ب. ٩٢٦٦٤٨ - عمان ١١١٩٢ الأردن

هاتف: ٥٨٣٣٠٠٣ - فاكس: ٥٨١١٩٩١

مدير المقاولات

سامر خوري

إلتحق السيد سامر خوري في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي ليشغل منصب مدير المقاولات منذ سنة ٢٠٠٦. وقد عمل السيد سامر خوري ٤ سنوات في مجال التصميم والإشراف بالإضافة إلى ١٢ سنة كشريك في شركة مقاولات. تخرج السيد سامر خوري في سنة ١٩٩١ من الجامعة الأردنية حاصلاً على بكالوريوس في الهندسة المدنية. عنوان التبليغ والمراسلات: ص.ب. ٩٢٦٦٤٨ - عمان ١١١٩٢ الأردن
هاتف: ٥٨٣٣٠٠٣ - فاكس: ٥٨١١٩٩١

٨.٣ مساهمات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأقربائهم في الشركة المصدرة

يبين الجدول أدناه مساهمات أعضاء مجلس الإدارة وأقربائهم في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي كما في ٨ حزيران ٢٠٠٨:

أعضاء مجلس الإدارة	اسم الممثل	عدد الأسهم	عدد الأسهم باسم الممثل	اسم القريب/ درجة القرابة	عدد الأسهم باسم الأقرباء
السيد عصام حليم سلفيتي	نفسه	٣٢٥٧٢١	-	سامية السكر/زوجة	٣٢٣٠٧
شركة بنك الاتحاد	السيد عوني الساكت	٣٢٢٧١٠٧	٢٠٠٠٠	-	-
السيد وائل أيوب زعرب	نفسه	١٥٥٠٠٠	-	-	-
السيد رؤوف جريس سلفيتي	نفسه	٧٩١٠٠٠	-	وداد الخوري/زوجة	٤٥٤٠١٦
الشركة الشاملة لإدارة الاستثمارات الخاصة	السيد زيد سلفيتي	٤٣٣٦٦٤	٣٦٩٥٦٠	-	-
السيد محمود عثمان بدير	نفسه	٣٣٦٨٤٣	-	-	-
صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين	السيد كمال حبش	٥٨٤٢٠٢	-	-	-
شركة الكمالية للإسكان	السيد وصفي أبو رمان	٥٠٠٠	-	-	-
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	السيد طارق سلفيتي	١١٢٣١٧٤٠	٣٠٠٠٠	-	-

يبين الجدول أدناه مساهمات أعضاء الإدارة العليا وأقربائهم في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي كما في ٨ حزيران ٢٠٠٨:

أعضاء الإدارة العليا	اسم الممثل	عدد الاسهم	عدد الأسهم باسم الممثل	اسم القريب/ درجة القرابة	عدد الأسهم باسم الأقرباء
السيد رمزي سلفيتي	نفسه	١٦٨٢٢١	-	-	-

٨,٤ مزايا ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

يبين الجدول التالي المزايا والمكافآت التي حصل عليها أعضاء مجلس الإدارة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي خلال عام ٢٠٠٧:

مزايا ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة				
الإسم	المسمى الوظيفي	بدل تنقلات	مكافآت	المجموع
السيد عصام سلفيتي	رئيس مجلس الإدارة	٣,٠٠٠	٥,٠٠٠	٨,٠٠٠
السيد وائل زعرب	نائب رئيس مجلس الإدارة	٣,٠٠٠	٥,٠٠٠	٨,٠٠٠
السيد رجائي سلفيتي	عضو	٣,٠٠٠	٥,٠٠٠	٨,٠٠٠
السيد عوني الساكت	عضو	٣,٠٠٠	٥,٠٠٠	٨,٠٠٠
السيد طارق سلفيتي	عضو	٣,٠٠٠	٥,٠٠٠	٨,٠٠٠
السيدة ساميه سكر	عضو	٣,٠٠٠	٥,٠٠٠	٨,٠٠٠
السيد رؤوف سلفيتي	عضو	٣,٠٠٠	٥,٠٠٠	٨,٠٠٠
السيد أيمن الضمور	عضو	٣,٠٠٠	٢,٨٥٠	٥,٨٥٠
السيد محمد الحلبي	عضو	٣,٠٠٠	٥,٠٠٠	٨,٠٠٠

ويبين الجدول التالي المزايا والمكافآت التي حصل عليها أعضاء الإدارة العليا في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي خلال عام ٢٠٠٧:

المزايا والمكافآت				
الإسم	المسمى الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
السيد رمزي سلفيتي	المدير العام	٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
السيد نضال الدباس ٢٠٠٧/٥/١٩	مساعد المدير العام	٢٩,٧٣٣		٢٩,٧٣٣
السيد معاذ العلي	المدير المالي	٤٢,٠٠٠	-	٤٢,٠٠٠
السيد عمر صباح	المدير الإداري	١٢,٦٠٠	-	١٢,٦٠٠
السيد سامر خوري	مدير المقاولات	٢٧,٠٠٠	١٣,٧٥٠	٤٠,٧٥٠

٨,٥ المراكز الوظيفية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا في الشركات التابعة

جميع الشركات التابعة للشركة المصدرة هي شركات محدودة المسؤولية مدارة من قبل هيئة مديرين. السادة عصام سلفيتي، رؤوف سلفيتي ورمزي سلفيتي هم أعضاء في هيئة المديرين لكل من الشركات التابعة.

٨,٦ أسماء أعضاء مجلس الإدارة أو ممثليهم المساهمين في شركات أخرى تعمل في نفس مجال الشركة المصدرة

أعضاء مجلس الإدارة في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي ليس لديهم عضوية مجالس في شركات أخرى تعمل في نفس مجال الشركة المصدرة.

٨,٧ أي عقود أو مصالح نفذت مع شركات مملوكة من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة
لا يوجد أية عقود أو مصالح نفذت مع شركات مملوكة من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة.

٨,٨ أسماء أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا الذين كانوا أعضاء في مجالس إدارات شركات أخرى أو في الإدارات العليا، وأي شركات تم تصفيتها أو تعثرت خلال العشر سنوات الأخيرة
يبين الجدول أدناه أسماء أعضاء مجلس الإدارة الذين كانوا أعضاء في مجالس إدارات شركات أخرى أو في الإدارات العليا:

صفة الشركة (قائمة/ متعثرة/ تمت تصفيتها)	اسم الشركة	اسم عضو مجلس الإدارة
قائمة	- رئيس مجلس إدارة في بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار - رئيس مجلس إدارة في شركة الفنادق والسياحة الأردنية - عضو مجلس إدارة في شركة زارة - عضو مجلس إدارة في شركة جوفيكو	السيد عصام حليم سلفيتي
قائمة	- عضو مجلس إدارة في بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار - عضو مجلس إدارة جمعية رجال الأعمال الأردنيين - عضو مجلس إدارة جمعية المحكميين الأردنيين	السيد عوني موسى الساكت
قائمة	- عضو مجلس إدارة في شركة المشرق للتأمين/ رام الله - نائب رئيس مجلس الإدارة في الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين	السيد وائل أيوب زعرب
قائمة	- عضو مجلس إدارة في مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر - عضو مجلس إدارة في بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار - عضو مجلس إدارة في دار الدواء	السيد رؤوف جريس سلفيتي
		السيد زيد رجائي سلفيتي
قائمة	- عضو مجلس إدارة في الشركة العربية	السيد محمود عثمان بدير

	الدنماركية الصناعية-الأردن - عضو مجلس إدارة في الشركة المصرية لمواد البناء الحديثة-مصر - رئيس مجلس إدارة في شركة سايبس ليبيا لصناعة الطلاء-ليبيا	
قائمة	- عضو مجلس الاستشاريين والمعماريين الأردنيين - عضو مجلس نقابة المهندسين الأردنيين	السيد كمال محمد حبش
	-	السيد وصفي سالم أبو رمان
قائمة	- عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للإستثمارات المالية - عضو مجلس إدارة في مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	السيد طارق رجائي سلفيتي

٩ عدد المساهمين وتوزيع ملكية الأسهم للشركة المصدرة

٩,١ عدد المساهمين وجنسياتهم وتوزيع ملكية الاسهم

بلغ عدد أسهم شركة الإتحاد لتطوير الأراضي كما في ٨ حزيران ٢٠٠٨ (٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم) موزعة على ١٠,٤٤٧ مساهم، وبلغ عدد الأسهم المودعة ٤٠,٩٧٦,٠٩٦ سهم ويمثلها ٤,٤٤٠ مساهم منهم ٧٩,٧٧٪ أفراد، بينما تتوزع باقي الملكية بين مستثمرون ماليون آخرون (البنوك، الشركات، الصناديق، المؤسسات، الجمعيات والنقابات). ويمتلك حاملو الجنسية الأردنية من المساهمين ما نسبته ٩٢,١٠٪ أما الباقي فموزع على جنسيات عربية بنسبة ٦,٦١٪ وأجنبية بنسبة ١,٢٩٪.

٩,٢ أسماء المساهمين الذين يملك كل منهم (٥٪) من أسهم الشركة فأكثر

يبين الجدول التالي أسماء المساهمين الذين يملك كل منهم ٥٪ من أسهم الشركة فأكثر كما في ٨ حزيران ٢٠٠٨:

أسماء المستثمرين الرئيسيين الذين يملكون أكثر من ٥٪ من رأس مال شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (كما في ٨ حزيران ٢٠٠٨)			
اسم المستثمر	جنسيته	عدد الأسهم المملوكة	نسبتها من كامل رأس المال
شركة الإتحاد للاستثمارات المالية	الأردنية	١١,٢٣١,٧٤٠	%٢٤,٩٥٩
بنك الإتحاد	الأردنية	٣,٢٢٧,١٠٧	%٧,١٧١
المجموع			%٣٢,١٣٠

١٠ محامو ومستشارو الشركة القانونيين

١٠,١ المستشار القانوني للشركة

يقوم مكتب رباح ومشاركوه بمهام المستشار القانوني للشركة المصدرة.

هاتف: ٩٦٢-٦-٥٦٠٢ ٩٣٦
فاكس: ٩٦٢-٦-٥٦٨٦ ٣٢٠
ص.ب ٩٤١٢٣٨ عمان ١١١٩٤ الأردن

١٠,٢ مدقق الحسابات للشركة المصدرة

لقد قام السادة شركة غوشة وشركاه بتدقيق البيانات المالية لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي المصدرة في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧-٢٠٠٥ والمرفقة في هذه النشرة. كما وراجع السادة شركة غوشة وشركاه البيانات المالية المصدرة للست شهور المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨.

هاتف: ٩٦٢-٦-٥٥٦١ ٢٠٤
فاكس: ٩٦٢-٦-٥٥٦١ ٢٠٥
ص.ب ٩٤٠٦٦٨ عمان ١١١٩٤ الأردن

١١ معدي نشرة الإصدار

قام بإعداد نشرة الإصدار فريق دائرة تمويل الشركات والخدمات الإستثمارية في شركة مجموعة العربي للإستثمار بالتعاون مع الادارة العليا لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي.

١٢ قطاع العقار في الأردن

شهد الأردن خلال السنوات الخمس الماضية تطوراً عمرانياً وإنشائياً واسعاً، أدى إلى تزايد نشاط التداول بالعقارات (الأراضي والمساكن) بشكل كبير وملحوظ جداً، وما تبعه من تزايد الانفاق على الأراضي والمساكن والابنية العامة. وقد جعلت الحركة غير المسبوقة في بيع وشراء الأراضي والعقارات سوق العقار الأكثر نشاطاً من بين القطاعات الاقتصادية الأخرى، مما دفع بكثير من المدخرين والمستثمرين الأردنيين والعرب إلى الاستثمار في هذا القطاع وزيادة الاهتمام به.

وبشكل عام فقد شهد الأردن وبخاصة مدينة عمان طفرة نمو لم يسبق لها مثيل في سوق العقارات والمساكن، حيث بلغ ما تم استثماره في العقارات خلال السنوات الخمس الماضية ما قيمته (١٠) مليارات دينار أردني، مما كان له أكبر الأثر على دفع عملية النمو الاقتصادي وترسيخ التنمية المستدامة في المملكة، حيث يتسم سوق العقار بتأثيره المباشر في تحريك ونمو باقي القطاعات الاقتصادية الأردنية المختلفة خاصة قطاع الانشاءات الذي يوفر فرص العمل التشغيلية للأيدي العاملة، ويخلق نشاطاً ملحوظاً لكافة الخدمات المساندة مثل تنشيط اسواق الحديد والاسمنت والخشب والزجاج والالمنيوم والادوات الصحية وغيرها، اضافة إلى تطوير قطاعات البنية التحتية والمشاريع الاسكانية والاستثمارية المختلفة.

وبالرغم من هذا النشاط الملحوظ لسوق العقار في الأردن، ألا أنه يواجه العديد من العقبات التي ما تزال تعترض نموه بالدرجة المطلوبة، وأهمها:

- ارتفاع اسعار المواد الأساسية لمواد البناء (الأسمنت ، الحديد ، أجور العمالة) وغيرها.
- عدم منح تراخيص عمل للعمال الوافدة في قطاع الانشاءات، مما أدى إلى ارتفاع أجور العمالة.
- عزوف العمالة الأردنية عن العمل في قطاع الانشاءات خاصة الاعمال العادية والفقيرة.

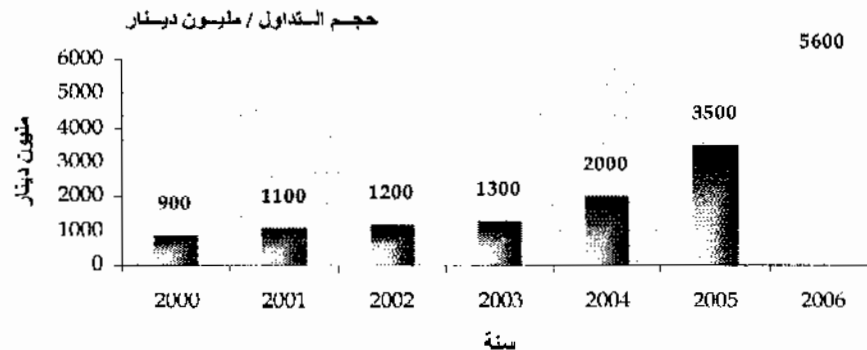
وتجدر الإشارة إلى أن دائرة الأراضي والمساحة تعتبر الجهة الرسمية التي تقوم بالاشراف على عمليات بيع وشراء وانتقال ملكية العقارات، حيث تقوم الدائرة بتوثيق هذه المعاملات لضمان شرعية وحقوق الملكية العقارية بما يتفق والانظمة المعمول بها، اضافة إلى قيامها بتحصيل حقوق الخزينة من الضرائب والرسوم المتأتية من هذه المعاملات.

أما عن أهم الاسباب التي أسهمت في نمو سوق العقار الأردني، فيعزى خبراء اقتصاديون ومستثمرون محليون وعرب هذا النمو لاسباب عديدة أهمها:

- أحداث الحادي عشر من سبتمبر ٢٠٠١ في الولايات المتحدة الامريكية، التي جعلت الكثير من المغتربين الاردنيين والعرب يبحثون عن مكان آمن لاستثماراتهم.
- الزيادة المستمرة في أسعار النفط، مما أدى إلى توفر مزيد من السيولة في دول الخليج العربي.
- عدم استقرار الاوضاع السياسية في المنطقة وبالتحديد (فلسطين والعراق) اضافة إلى التهديدات التي تتلقاها سوريا وايران، مما جعل ابناء هذه الدول يبحثون عن مكان امن لاستثماراتهم.
- توجه عدد كبير من الشركات العقارية المحلية والعربية الكبرى للاستثمار في هذا القطاع.
- وجود بيئة استثمارية آمنة وبنية تحتية متميزة في الأردن، مما دفع بالكثير من المغتربين الأردنيين والعرب إلى استثمار اموالهم في الأردن وبخاصة في سوق العقار لأنه الأكثر اماناً وربحاً.

- نزوح الآلاف من العائلات العراقية وبالأخص العائلات الغنية التي اتخذت من الأردن قاعدة لأنشطتها التجارية والاستثمارية.
- التعديلات التي طرأت على قانون المالكين والمستأجرين، بخصوص عدم السماح للمستأجر البقاء في العقار بعد انتهاء عقد الايجار، مما جعل مسألة الملكية أكثر جاذبية للكثيرين في سوق الايجار.
- انخفاض أسعار الفوائد على القروض السكنية نسبياً، وارتفاع حجم حوالات المغتربين، إلى جانب ارتفاع معدلات إيجار الشقق السكنية.

تأثرت حركة النشاط العقاري في المملكة بالمتغيرات السياسية والاقتصادية العربية والعالمية، وقد أخذت في التصاعد منذ العام ٢٠٠٣ بشكل كبير جداً وبلغت الذروة في العام ٢٠٠٥، وتمثل هذا النشاط بالكبر في حجم التداول. ويعزى هذا النمو في سوق العقار الى ما شهده العراق من اوضاع سياسية واقتصادية، وهجرة الآلاف من المواطنين العراقيين إلى الخارج واتخاذهم من الأردن قاعدة لأنشطتهم الاستثمارية والتجارية، سواء في الأردن او في بقية دول العالم، حيث ساهم وجود الآلاف من العراقيين في الأردن إلى زيادة الطلب على العقار، وحسب البيانات الصادرة عن دائرة الأراضي والمساحة فإن العراقيين يشكلون النسبة الأعلى من بين الجنسيات العربية والاجنبية من حيث عدد وقيمة المستثمرين في هذا القطاع. وقد بلغ حجم التداول في سوق العقار الأردني خلال العام ٢٠٠٣ ما مجموعه (١٣٠٠) مليون دينار، ارتفع بشكل كبير إلى (٢٠٠٠) مليون دينار لعام ٢٠٠٤، وازيادة بلغت (٧٠٠) مليون دينار ونسبة نمو (٥٣,٨%). وبلغ حجم التداول خلال العام ٢٠٠٥ ما مجموعه (٣٥٠٠) مليون دينار، وازيادة قيمتها (١٥٠٠) مليون دينار ونسبة نمو بلغت (٧٥%)، مقارنة بحجم التداول للعام ٢٠٠٤. كما حقق حجم التداول خلال النصف الاول من العام ٢٠٠٦ ارقاما قياسية، حيث بلغ ما مجموعه (٢,٨) مليار دينار وهو رقم مرتفع جداً، مقارنة مع (١,٦) مليار دينار لنفس الفترة من العام ٢٠٠٥، وازيادة قيمتها (١,٢) مليار دينار ونسبه نمو (٧٥%). وتبين توقعات دائرة الاراضي والمساحة ان يتجاوز حجم التداول في قطاع العقار الخمسة مليارات دينار مع نهاية العام ٢٠٠٧.



١٣ المملكة الأردنية الهاشمية

يستخدم النص التالي عن المملكة الأردنية الهاشمية (والمشار إليها لاحقاً بـ"الأردن" أو "المملكة" أو "البلاد") مصادر مختلفة، بما فيها مواقع الإنترنت الرسمية، ونشرات ومطبوعات لعدد من الجهات والهيئات الحكومية والمستقلة منها: دائرة الإحصاءات العامة، ووزارة المالية، ووزارة الداخلية، ووزارة التخطيط والتعاون الدولي، ووزارة الصناعة والتجارة، إضافة إلى مصادر أخرى.

معلومات عامة

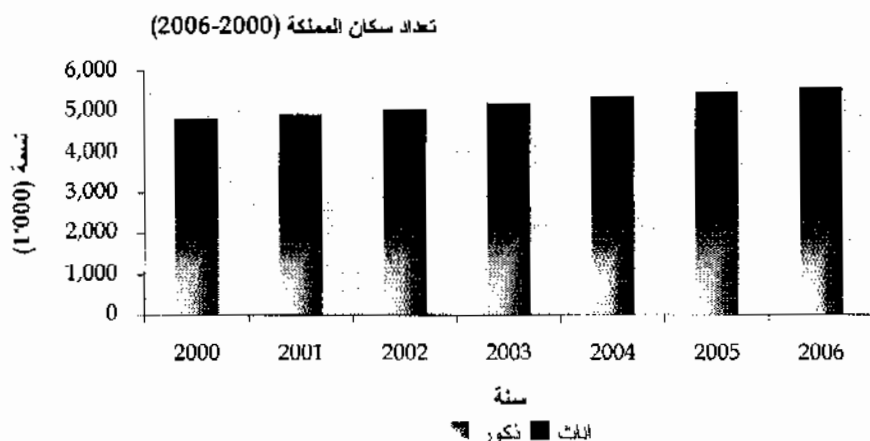
تحتل الأردن موقعاً استراتيجياً عند ملتقى قارات آسيا وأفريقيا وأوروبا. وتقع بين خطوط العرض ٣١,٥٩ شرقاً وخطوط الطول ٣٤,٥٢ و ٣٩,١٥ شمالاً، الأمر الذي يضعها في قلب الشرق الأوسط. وتبلغ المساحة الكلية للمملكة ٨٩,٢١٣ كيلو متر مربع ولها منفذ على البحر الأحمر عبر ميناء مدينة العقبة الواقع في الطرف الشمالي لخليج العقبة.

النظام السياسي

النظام السياسي في المملكة الأردنية الهاشمية هو ملكي دستوري، ويتولى العاهل الأردني جلالة الملك عبد الله الثاني رئاسة الدولة إضافة إلى كونه القائد الأعلى للقوات المسلحة. ويمارس جلالته صلاحياته التنفيذية من خلال رئيس الوزراء المعين والذي يقوم بترشيح بقية أعضاء مجلس الوزراء، وبدوره يكون مجلس الوزراء مسؤولاً أمام مجلس النواب المنتخب من الشعب والذي يضم (١١٠) أعضاء، ومجلس الأعيان المعين من قبل صاحب جلالة الملك والذي يضم (٥٥) عضواً. ويشكل المجلسين معاً مجلس الأمة والسلطة التشريعية للبلاد. وفيما يتعلق بالتصنيف الإداري، تتكون المملكة من اثنتي عشرة محافظة هي: عمان، والبلقاء، والزرقاء، ومادبا، وإربد، والمفرق، وجرش، وعجلون، والكرك، والطفيلة، ومعان، والعقبة.

السكان والتوزيع الديموغرافي

مع نهاية عام ٢٠٠٦ بلغ عدد سكان الأردن ٥,٦٠٠ مليون نسمة، يشكل منهم الذكور ٥١,٥٥% والإناث ٤٨,٤٥%. ويُلخص الرسم البياني التالي الأرقام المتعلقة بالسكان، بالإضافة إلى توضيحه لمعدلات نمو السكان على مدى السنوات الست الماضية:



ويقطن محافظة العاصمة عمان حوالي ٢ مليون نسمة ويمثل هذا الرقم حوالي ٣٨% من عدد السكان الإجمالي للمملكة مما يجعلها أكبر المحافظات من حيث عدد السكان. ويليهما في ذلك محافظتا اربد والزرقاء اللتان يقطنهما ١٨% و ١٦% من عدد السكان الإجمالي على التوالي. أما النسبة السكانية المتبقية والبالغة ٢٨% من السكان فهي موزعة على باقي المحافظات التسع الأخرى.

أما محافظة الزرقاء التي تبلغ مساحتها الكلية ١,٦٢١ كم مربع بتعداد سكاني بالغ حوالي مليون نسمة فقد سجلت أعلى كثافة سكانية والتي بلغت ٥٨٦ نسمة/كم مربع، يليها في ذلك محافظة جرش بكثافة سكانية مقدارها ٣٨٩,٧ نسمة/كم مربع، ويتبعها محافظتي البلقاء وعجلون ثم العاصمة عمان.

الاقتصاد

شهد الاقتصاد الأردني بعض التحسن مؤخراً حيث بدأ بالانتعاش في أعقاب الحرب على العراق، والتي أثرت سلباً على بعض القطاعات المهمة والتي تساهم بشكل رئيسي في الناتج القومي للأردن مثل السياحة والنقل. ويعزى هذا التباطؤ في النمو الاقتصادي إلى الركود الذي تشهده العديد من الاقتصاديات العالمية وحرب العراق آنفة الذكر.

وعلى الرغم من التحسن المتواضع في الناتج القومي الإجمالي، إلا أن اقتصاد المملكة شهد بعض الانتعاش نظراً لزيادة صادرات "المناطق الصناعية المؤهلة" إلى الولايات المتحدة في الوقت التي تم خلاله استئناف الصادرات للعراق في أعقاب انتهاء العمليات العسكرية المكثفة هناك. وعلاوة على ذلك، شهد الأردن زيادة في الطلب المحلي مدعوماً بالتحسن في ثقة المستثمرين والمستهلكين. ومن الجدير بالذكر أنه خلال الشهور الأربعة الأولى من عام ٢٠٠٦ بلغت قيمة الصادرات الأردنية من المنسوجات إلى الولايات المتحدة ١٨٣ مليون دينار أردني مسجلة بذلك ارتفاعاً بلغ ٤٩% ومتجاوزة نظيرتها في عام ٢٠٠٥. وبانت الولايات المتحدة أكبر مستورد للبضائع الأردنية حيث بلغت حصتها ما يعادل ٣٠% من إجمالي الصادرات الأردنية. ومع نهاية الحرب على العراق، استردت العراق مركزها كشريك تجاري هام للأردن، مشكلة حوالي ١٨% من الصادرات الأردنية. إن كل ما سبق يشير إلى أن الاقتصاد الأردني في طريقه إلى الانتعاش بعد الركود الذي يعود سببه إلى انعدام الاستقرار السياسي في المنطقة.

طلب إدراج أوراق مالية في بورصة عمان

الشركة: شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

٤٥,٠٠٠,٠٠٠

رأس المال المصرح به للمصدر/ دينار:

٤٥,٠٠٠,٠٠٠

رأس المال المكتتب به والمدفوع للمصدر/ دينار:

تاريخ تسجيل الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة: ١ آب ١٩٩٥ تحت رقم (٢٨٨).

■ أسماء الأشخاص الذين يملكون ٥% أو أكثر من أسهم الشركة كما في ٦ تشرين الثاني ٢٠٠٨:

	الاسم	عدد الأسهم	النسبة
١-	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	٩,٧٥٦,٨٧٢	%٢١,٦٨٢
٢-	بنك الاتحاد	٣,٢٥٥,٩٥٧	%٧,٢٣٥

■ أسماء أعضاء مجلس الإدارة والأوراق المالية المملوكة من قبل أي منهم أو أقربائهم كما في
٢٧/١٠/٢٠٠٨:

الاسم	المنصب	الأوراق المالية المملوكة/ الممثل	عدد الأسهم باسم الأقرباء
١- السيد عصام سليم سلفيتي	رئيس مجلس الإدارة	٣٢٥,٧٢١ سهم	٣٢,٣٠٧ سهم
٢- شركة بنك الاتحاد ويمثله السيد عوني الساكت	نائب رئيس مجلس الإدارة	٣,٢٥٥,٩٥٧ سهم ١٠,٠٠٠ سهم	-
٣- السيد وائل ايوب زعرب	عضو مجلس الإدارة	١٥٥,٠٠٠ سهم	-
٤- السيد رؤوف جريس سلفيتي	عضو مجلس الإدارة	٧٨٩,٨٠٠ سهم	٤٥٤,٠١٦ سهم
٥- الشركة الشاملة لإدارة الاستثمارات الخاصة ويمثله السيد زيد رجائي سلفيتي	عضو مجلس الإدارة	٢١٦,٨١٧ سهم ١١٦,٤٠٣ سهم	-
٦- شركة الكماله للاسكان ويمثله السيد وصفي ابو رمان	عضو مجلس الإدارة	٥,٠٠٠ سهم	-
٧- السيد محمود عثمان محمد علي بدير	عضو مجلس الإدارة	٤٨٩,٥٤٤ سهم	-
٨- صندوق التقاعد لاعضاء نقابة المهندسين ويمثله السيد كمال محمد حبش	عضو مجلس الإدارة	٧٦٢,١٧٧ سهم	-
٩- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثله السيد طارق رجائي سلفيتي	عضو مجلس الإدارة	٩,٨٤٥,٣٧٢ سهم ٣٨,٤٢٠ سهم	-

■ أسماء ورتب أشخاص الإدارة التنفيذية العليا والأوراق المالية المملوكة من قبل أي منهم أو أقربائهم كما في
٢٧/١٠/٢٠٠٨:

الاسم	المنصب	الأوراق المالية المملوكة	عدد الأسهم باسم الأقرباء
١- السيد رمزي رؤوف جريس سلفيتي	مدير عام	١٩٨,٢٢١ سهم	-
٢- السيد نضال عبد الكريم عبد الله الدباس	مساعد المدير العام	-	-
٣- السيد معاذ محيي الدين عبد الحميد العلي	مدير مالي	١,٧٠٠ سهم	-
٤- السيد عمر محمود أحمد صباح	مدير إداري	٥٦ سهم	-
٥- السيد سامر فوزي ابراهيم خوري	مدير مشاريع	٤,٣٦٠ سهم	-

■ عضوية أعضاء مجلس الإدارة في مجالس إدارات شركات أخرى:

إسم عضو مجلس الإدارة	العضوية في مجالس إدارات شركات أخرى
السيد عصام حليم سلفيتي	- رئيس مجلس إدارة في بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار - رئيس مجلس إدارة في شركة الفنادق والسياحة الأردنية - عضو مجلس إدارة في شركة زارة - عضو مجلس إدارة في شركة جوفيكو
السيد عونى موسى الساكت	- عضو مجلس إدارة في بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار - عضو مجلس إدارة جمعية رجال الأعمال الأردنيين - عضو مجلس إدارة جمعية المحكمين الأردنيين
السيد وائل أيوب زعرب	- عضو مجلس إدارة في شركة المشرق للتأمين/ رام الله - نائب رئيس مجلس الإدارة في الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين
السيد رؤوف جريس سلفيتي	- عضو مجلس إدارة في مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر - عضو مجلس إدارة في بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار - عضو مجلس إدارة في دار الدواء
السيد زيد رجائي سلفيتي	-
السيد محمود عثمان بدير	- عضو مجلس إدارة في الشركة العربية الدنماركية الصناعية-الأردن - عضو مجلس إدارة في الشركة المصرية لمواد البناء الحديثة-مصر - رئيس مجلس إدارة في شركة سايبس ليبيا لصناعة الطلاء-ليبيا
السيد كمال محمد حبش	- عضو مجلس الاستشاريين والمعماريين الأردنيين - عضو مجلس نقابة المهندسين الأردنيين
السيد وصفى سالم أبو رمان	-
السيد طارق رجائي سلفيتي	- عضو مجلس إدارة في شركة الإتحاد للاستثمارات المالية - عضو مجلس إدارة في مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر

■ اسم وعنوان ضابط الارتباط:

السيد معاذ العلي/ المدير المالي لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي.

العنوان البريدي للشركة: ٩٢٦٦٤٨ عمان ١١١٩٢ الأردن.

الهاتف: ٥٨٣٣٠٠٣

الفاكس: ٥٨١١٩٩١

■ المرفقات:

مرفق	١. عقد التأسيس والنظام الأساسي ونشرة إصدار الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة.
مرفق ضمن نشرة الإصدار	٢. تقرير صادر عن مجلس إدارة الشركة يتضمن ما يلي :- أ- نبذة مختصرة عن تأسيس الشركة وغاياتها الرئيسية، وعلاقتها بالشركات الأخرى سواء كانت أم أو تابعة أو شقيقة أو حليفة. ب- وصف للأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة وتلك التي ترغب الشركة بإدراجها. ج- تقييم مجلس الإدارة مدعماً بالأرقام لأداء الشركة والمرحلة التي وصلتها والإنجازات التي حققتها، ومقارنتها مع الخطة الموضوعية. د- الأحداث الهامة التي مرت بها الشركة أو أثرت عليها من تاريخ تأسيسها وحتى تاريخ تقديم طلب الإدراج. هـ- الخطة المستقبلية للشركة للسنوات الثلاث القادمة ووصف للمشاريع القائمة. و- أسماء الأشخاص الذين يملكون (٥٠%) أو أكثر من أسهم الشركة.
مرفق	٣. أسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورتب أشخاص الإدارة التنفيذية العليا والأوراق المالية المملوكة من قبل أي منهم أو أقربائهم وعضوية أي منهم في مجالس إدارات الشركات الأخرى
مرفق	٤. كشف يتضمن أسماء مالكي إسناد القرض وعدد الإسناد المملوكة من قبل كل منهم.
مرفق	٥. شهادة تسجيل الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة.
مرفق	٦. حق الشروع في العمل.
مرفق	٧. التقرير السنوي للشركة لأخر سنة مالية (إن وجد) الذي يتضمن تقرير مجلس إدارة الشركة والبيانات المالية وتقرير مدققي حسابات الشركة.
مرفق	٨. البيانات المالية مراجعة من قبل مدققي حسابات الشركة والتي تعطي الفترة من نهاية السنة المالية السابقة لتاريخ تقديم طلب الإدراج وحتى نهاية الربع الأخير الذي يسبق تاريخ طلب الإدراج.
مرفق ضمن نشرة الإصدار	٩. علاقتها مع الشركات الأخرى سواء كانت شركة أم أو تابعة أو حليفة (إن وجدت).
مرفق	١٠. أسماء أعضاء لجنة التدقيق.
مرفق	١١. الاسم الكامل والمختصر للشركة باللغتين العربية والإنجليزية.



UNION LAND
DEVELOPMENT

الاتحاد
لتطوير الأراضي

POB 1962 J 583 J.G.O
Box 1962 J 583 J.G.O
PO Box 926648
Amman 11192, Jordan
email: info@uldl.jo
www.uldl.jo

الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة التنفيذية وأقرباءهم كما في 2008/10/27

مجلس الإدارة

الإسم	المنصب	الأوراق المالية المملوكة/ الممثل 27/10/2008	عدد الأسهم باسم الأقرباء
السيد عصام حليم سلفيتي	رئيس مجلس الإدارة	325721 سهم	32307
شركة بنك الاتحاد ويمثله السيد عوني الساكت	نائب رئيس مجلس الإدارة	3255957 سهم 10000 سهم	-
السيد وائل أيوب زعرب	عضو مجلس الإدارة	155000 سهم	-
السيد رؤوف جريس سلفيتي	عضو مجلس الإدارة	789800 سهم	454016
الشركة الشاملة لإدارة الاستثمارات الخاصة ويمثله السيد زيد رجائي سلفيتي	عضو مجلس الإدارة	216817 سهم 116403 سهم	-
شركة للكمالية للإسكان ويمثله السيد وصفي أبو رمان	عضو مجلس الإدارة	5000 سهم	-
السيد محمود عثمان محمد علي بدير	عضو مجلس الإدارة	489544 سهم	-
صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين ويمثله السيد كمال محمد حبش	عضو مجلس الإدارة	762177 سهم	-
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثله السيد طارق رجائي سلفيتي	عضو مجلس الإدارة	9845372 سهم 38420 سهم	-

أشخاص الإدارة التنفيذية

الإسم	المنصب	الأوراق المالية المملوكة 27/10/2008	عدد الأسهم باسم الأقرباء
السيد رمزي رؤوف جريس سلفيتي	مدير عام	198221 سهم	-
نضال عبد الكريم عبد الله الدباس	مساعد المدير العام	-	-
معاذ محيي الدين عبد الحميد العلي	مدير مالي	1700 سهم	-
عمر محمود أحمد صباح	مدير إداري	56 سهم	-
سامر فوزي ابراهيم خوري	مدير مشاريع	4360 سهم	-

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
شركة مساهمة عامة



UNION LAND
DEVELOPMENT

الاتحاد
لتطوير

Tel: +962 5522 1000
Fax: +962 5522 1001
P.O.Box: 920640
Amman 11192, Jordan
email: info@uld.jo
www.uld.jo

إشارتنا : gen./2008/463

التاريخ : 2008/11/6

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان - الأردن

تحية واحتراماً وبعد ،،،

الموضوع : طلب ادراج اسناد قرض

إشارة للموضوع أعلاه نعلمكم بما يلي :

1- أسماء أعضاء لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير

الأراضي :

أ- السيد رؤوف جريس سلفيتي .

ب- السيد زيد رجائي سلفيتي .

ج- السيد وصفي سالم أحمد أبو رمان .

2- أسم الشركة الكامل باللغتين العربية والانجليزية هو كما يلي :

أ- شركة الاتحاد لتطوير الأراضي .

ب- Union Land Development Company .

شاكرين تعاونكم ،،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

المدير العام / رمزي سلفيتي

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

شركة مساهمة عامة

Ref No:

Date:

الموافق:

الرقم: م ش/ 288/1

التاريخ: 2008/07/24

لمن يهمه الأمر

الرقم الوطني للمنشأه : (200010269)

إستنادا للوثائق المحفوظة لدى مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة فإن شركة (شركة الاتحاد لتطوير الاراضي) مسجلة لدينا في سجل الشركات مساهمة عامة تحت الرقم (288) بتاريخ 1995/08/01 برأس مال 450000000 دينار أردني (الشركة الدامجة للشركة مساهمة عامة تحت الرقم 178)

وقد وردنا محضر يفيد أن الهيئة العامة بالاجتماع والمنعقد بتاريخ 2008/05/06 قد قررت انتخاب مجلس ادارة مكون من السادة :

عصام حليم سلفيتي
شركة بنك الاتحاد للاذخار والاستثمار م.ع.م ويمثلها عوني موسى الساكت
محمود عثمان بدير

شركة الكمالية للاسكان ويمثلها زعل عودة حسان
الشركة الشاملة لادارة الاستثمارات الخاصة ويمثلها رجائي حليم سلفيتي
صندوق التقاعد لاعضاء نقابة المهندسين ويمثلها كمال محمد حبش
وانل ايوب زعرب

روؤف جريس سلفيتي
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م ويمثلها طارق رجائي سلفيتي

وقد وردنا محضر يفيد أن مجلس الادارة قد قرر بتاريخ 2008/05/06 انتخاب :

عصام حليم سلفيتي / رئيس مجلس ادارة

شركة بنك الاتحاد للاذخار والاستثمار م.ع.م ويمثلها عوني موسى الساكت / نائب رئيس مجلس ادارة

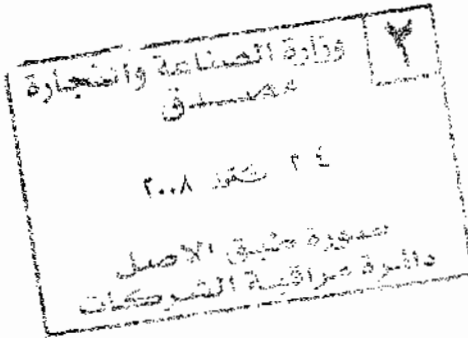
وقد وردنا محضر يفيد أن مجلس الادارة بالاجتماع والمنعقد بتاريخ 2008/05/06 قد قرر ما يلي :

- ب- تعيين مدير عام للشركة ومساعدته :-
- تم الموافقة على استمرار تعيين المهندس رمزي رؤوف سلفيتي مديراً عاماً للشركة.
- تم الموافقة على استمرار تعيين المهندس نضال الدباس مساعداً للمدير العام للشركة .

: تحديد الصلاحيات المالية والإدارية والقانونية للشركة والشركات التابعة :-
بعد المداولة اتخذ مجلس الإدارة قراره رقم 10/2008 على النحو التالي :-

أ- الصلاحيات المالية :

- 1- تفويض رئيس مجلس الإدارة و/أو نائب رئيس المجلس بالتوقيع مجتمعاً مع عضوين من أعضاء المجلس على المبالغ التي تزيد عن 50,000 دينار (خمسون ألف دينار) بالغاً ما بلغت .
- 2- تفويض رئيس مجلس الإدارة و/أو نائبه بالتوقيع مجتمعاً مع عضو من أعضاء مجلس الإدارة بالتوقيع على المبالغ لغاية 50,000 دينار (خمسون ألف دينار) .
- 3- تفويض المدير العام المهندس رمزي رؤوف سلفيتي بالتوقيع مجتمعاً مع أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة لغاية 50,000 دينار (خمسون ألف دينار) .
- 4- تفويض المدير العام المهندس رمزي رؤوف سلفيتي بالتوقيع منفرداً لغاية 10,000 دينار (عشرة آلاف دينار) .
- 5- تفويض المدير العام المهندس رمزي رؤوف سلفيتي مجتمعاً مع المدير المالي معاذ محي الدين العلي بالتوقيع لغاية 20,000 دينار (عشرون ألف دينار) على أن لا تجزأ الدفعة الواحدة .
- 6- تفويض مساعد المدير العام السيد نضال الدباس مجتمعاً مع المدير المالي السيد معاذ العلي بالتوقيع على الأمور المالية لغاية 10,000 دينار



Ref No:

Date:

الموافق:

الرقم: م ش/1/288
التاريخ: 2008/07/24

دينار (عشرة آلاف دينار) على أن لا تجزأ الدفعة الواحدة .

بـ. الصلاحيات الإدارية والقانونية :-

- الإبقاء على الصلاحيات الحالية لرئيس المجلس والأعضاء والمدير العام ومساعدته .
- أ. تفويض رئيس مجلس الإدارة أو نائبه في حال غيابه و/أو المدير العام م.رمزي سلفيتي بالتوقيع منفرداً على كافة الأمور الإدارية والقانونية والقضائية وغيرها للشركة بما يكفل حسن سير أعمال الشركة ولرئيس المجلس أن يفوض كل أو بعض صلاحياته لمن يشاء خطياً .
- ب. تفويض المدير العام السيد رمزي رؤوف سلفيتي بالتوقيع منفرداً على معاملات البيع و/أو ما يتعلق بالبيع و/أو إعطاء وكالة خاصة غير قابلة للعزل لقطع أراضي خان الزبيب ذوات الأرقام 44، ولغاية 184 حوض 2 الطالبية من أراضي خان الزبيب .
- ج. تفويض المدير العام السيد رمزي رؤوف سلفيتي و/أو مساعد المدير العام السيد نضال الدياس بالتوقيع منفرداً على جميع المعاملات والأوراق والمستندات اللازمة لغاية شراء وإفراز وتجزئة الأراضي والعقارات والشقق والمكاتب وتسجيلها باسم الشركة أمام دوائر تسجيل الأراضي والمساحة وجميع الدوائر الرسمية وغير الرسمية وكافة الجهات في جميع أنحاء المملكة الأردنية الهاشمية وخارجها أينما وقعت . وكذلك تفويض المدير العام السيد رمزي سلفيتي و/أو مساعد المدير العام السيد نضال الدياس بشراء المركبات باسم الشركة والتوقيع أمام دوائر الترخيص وجميع الدوائر الرسمية وكافة الجهات في جميع أنحاء المملكة الأردنية الهاشمية .
- د. تفويض المدير العام السيد رمزي رؤوف سلفيتي بقبول الرهن لصالح الشركة وكذلك الرهن لقطع أراضي خان الزبيب ذوات الأرقام 44 ولغاية 184 حوض 2 الطالبية والتوقيع عن الشركة على جميع المعاملات اللازمة لإتمام عملية الرهن سواء لدى دائرة الأراضي والمساحة أو أي جهة أخرى مع إعطاء حق تفويض الغير بهذا الخصوص .

وكذلك تفويض المدير العام السيد رمزي رؤوف منفرداً بتسجيل الشقق والفلل وأشباه الفلل والمكاتب والتنازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة أو أي جهة رسمية أخرى ، وكذلك قبول الرهن لصالح الشركة وفك الرهن عن الشقق والفلل وأشباه الفلل والمكاتب .

وأن الشركة لازالت قائمة حسب سجلاتنا حتى تاريخه
اعطيت هذه الشهادة بناء على طلب الشركة

رقم الوصل: 283296

معد الشهادة: سام العتوم

مصدر الشهادة: سليمان

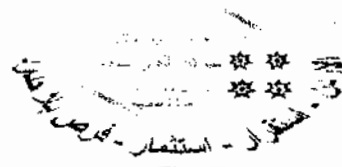
مراقب عام الشركات

صبر الرواشدة



وزارة الصناعة والتجارة

دائرة مراقبة الشركات
Companies Control Department



Ref.No

Date

الموافق

الرقم: م ش / ٢٨٨ / ١
التاريخ: ٢٠٠٨ / ١١ / ٦

السادة شركة الاتحاد لتطوير الاراضي م.م.
ص.ب (٩٢٦٦٤٨) عمان (١١١٩٢) الأردن

تحية وتقدير،،،

الموضوع: حق الشروع بالعمل .

إشارة لمحضر اجتماع الهيئة العامة الغير عادي الأول لشركتكم المنعقد بتاريخ ١٩٩٥/٨/٢٠ وذلك لاندماج شركة البتراء للمشاريع وتأجير المعدات وشركة الاردن والخليج للاستثمارات العقارية وتسجيل الشركة الناتجة عن الاندماج "شركة الاتحاد لتطوير الاراضي م.ع.م" بذلك التاريخ، وحيث أن الوثائق المقدمة لي متفقة وأحكام المادة (١٠٨/ج) من قانون الشركات رقم (١٩٩٧/٢٢) وتعديلاته . أرجو أن أعلمكم بان الشركة حصلت على حق الشروع بعملها اعتبارا من تاريخه.

وتفضلوا بقبول الاحترام،،،

مراقب عام الشركات

مدير روضة

مدير الرقابة المالية
معصم أبو زياد



هاتف: ٥٦٠٠٢٦٠ - ٥٦٠٠٢٨٩ - فاكس: ٥٦٠٧٠٥٨ - ص.ب: (٩٤٠٩٢٨) عمان - الأردن

Tel. 5600260 - 5600289 - Fax: 5607058 - P.O Box (940928) 11194 Amman - Jordan

E-mail: support@ccd.gov.jo - WebSite: www.ccd.gov.jo

لك رغبة مالية /



UNION LAND
DEVELOPMENT

الإتحاد
لتطوير الأراضي

Tel: +962 6 5833 003
Fax: +962 6 5811 991
P.O.Box 926648
Amman-11192, Jordan
email: info@uld.jo
www.uld.jo

Q.R - ULDC - 30/10/2008

إشارتنا : gen./2008/450

التاريخ : 2008/10/29

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان - الأردن

تحية واحتراماً وبعد ،،،

عملاً بتعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية تجدون طيه القوائم

المالية الموحدة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي لفترة التسعة أشهر المنتهية كما في

30 أيلول 2008 .

شاكرين تعاونكم ،،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

المدير العام/ رمزي سلفيتي

رمزي سلفيتي

٣
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
المدير العام
٢٠٠٨
٤١٠٧٣
البريد الإلكتروني

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨

صفحة	فهرس
١	تقرير مراجعة عن القوائم المالية المرحلية الموحدة
٢	الميزانية العمومية الموحدة
٣	قائمة الدخل الموحدة
٤	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٥	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٦ - ١٥	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

مقدمة

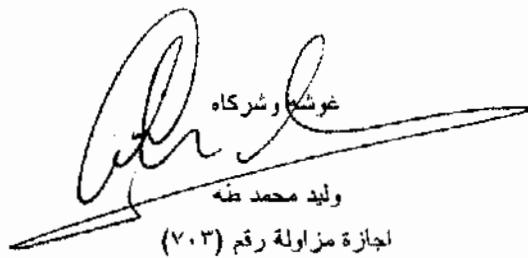
لقد قمنا بمراجعة الميزانية العمومية المرحلية الموحدة المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ والبيانات المرحلية الموحدة للدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للتمسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من معايير التقارير المالية الدولية، ونقتصر مسؤولياتنا في التوصل إلى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة 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 الموحدة 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 نبدي رأي حولها.

النتيجة

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


غوشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٢٩ تشرين الأول ٢٠٠٨

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية الموحدة (غير مدققة)

كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	إيضاح	الموجودات
			موجودات متداولة
٢٠٩,٧٣٧	٢٩١,١٤٠		نقد وما في حكمه
٧٦٤,٦٧٠	٣٩٧,٩٤٤		إستثمارات في أوراق مالية للمتناهية
٨٣٤,٦٣٦	٣,٥٧٧,٨٧٧		مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
١٤١,٣٤٣	٣٠٧,٣٣٩		بضائفة
٢٢٠,٨٣٦	٤٤٣,٥٤٢		مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢,١٧٩,٢٢٢	٥,٠١٧,٨٤٢		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٢,٤٣٧,٧٦٧	٢,٧٩٣,١٩٣		ذمم شركات حليفة
٢,٠٧٩,٩٤٣	٢,٠٣٣,٧٦٩		إستثمارات في أوراق مالية منقورة لتبيع
٤,٩٩١,٤٦٠	٥,٩١٦,٤٧٩	٣	إستثمارات في شركات حليفة
٣٢,٣١٨,٨٦٥	٢٨,٧٠٣,٣٨٤	٤	إستثمارات في أراضي
١٨,٨٤٧,٤٤٠	٢٧,٤٤٨,٦٥٣		مشاريع تحت التتبع
٩,٩٨٤,٩٦٤	٩,٨٣٨,٧١٩		ممتلكات ومعدات
٨٨,٦٥٠	٨٨,٦٥٠		شهرة
٧٠,٧٤١,٠٨٩	٧٦,٨٢٢,٨٤٧		مجموع الموجودات غير المتداولة
٧٢,٥١٢,٣١١	٨١,٨٤٠,٦٨٩		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
١,٧٨١,٦٦٠	٦,٦٣٩,٢٦٣		بنوك دائنة
٦,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠		الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
٢,١٣٢,٥٨٩	١,٩٣٥,٤١٩		دائنون وشيكات آجلة
٤٦١,٠٥٧	٨٣٧,٤٨٤		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٧,٣٣٥,٢٥٦	١١,٤٠٩,١٦٦		مجموع المطلوبات المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
٥,٤٠٥,٩٣٥	٩,٠٨٧,٠٤٤		قرض طويلة الأجل
٥,٤٠٥,٩٣٥	٩,٠٨٧,٠٤٤		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٩,٠٧٤,٩٠٦	٨,٤٥٤,١٣٦		إيرادات مقبوضة مقدماً
			حقوق المساهمين
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩		علاوة إصدار
٧١٠,٨٠٠	٧١٠,٨٠٠		إحتياطي إجباري
٨٣٧,١٦٣	٨٣٧,١٦٣		إحتياطي اختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧		إحتياطي عام
(١٢٩,٥٢٠)	(١٨٢,٢٧٢)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
٤,١١٤,٨٢٥	٣,٩٦١,٧٠٦		أرباح مبررة
٥٦,٠٩٦,٢١٤	٥٥,٨٩٠,٣٤٣		مجموع حقوق المساهمين
٧٢,٩١٢,٣١١	٨١,٨٤٠,٦٨٩		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة (غير مدققة)
للمتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

من بداية العام حتى		للفترة المرحلية من	
٣٠ أيلول ٢٠٠٧	٣٠ أيلول ٢٠٠٨	١ تموز ٢٠٠٧ إلى ٣٠ أيلول ٢٠٠٧	١ تموز ٢٠٠٨ إلى ٣٠ أيلول ٢٠٠٨
الإيرادات التشغيلية :			
٢٦٧,٥٩١	٢٦٧,١٧٤	٧٧,٠٢٢	٨١,٦٨٦
٤٩٥,٦٥٣	٧٠٩,٢٤١	١٢٧,٤١٦	٢٧٤,٣٣١
-	٤,٥٣٠,٢٠٣	-	٦,٣٧٨
٦,٩٢٧,١٥٥	٢,٣٥٦,١٦٠	٢,١١٨,٠٩٥	١,٠٨٦,٥٠٠
-	١١٦,٤٨٠	-	-
٢١٨,٧٣٥	١٧٢,٧١٩	٣٧,٣٢٧	٦,٥١٣
٧,٩٠٩,٠٣٤	٨,١٤١,٩٧٧	٢,٤٥٩,٨٦٠	١,٤٥٤,٤٠٨
مجموع الإيرادات التشغيلية			
يُنزَل : التكاليف التشغيلية :			
٣٧,٦٥٣	٥٦,٣٧٦	١٠,٠٥١	١٩,٠٥١
٣٠٦,٦٨٧	٤١٩,٠٨٣	١٢٢,٠٥٦	١١٣,٦٦١
-	٢,٣٢٥,٨٦٣	-	(٨٧,٤٠٥)
٣,٥٥٣,٧١٤	١,٢٩٠,٥٨٤	١,٣٨٩,٠٥٢	٦٢٠,٧٩٤
-	٩٧,٥٨٤	-	-
٣,٨٩٨,٠٥٤	٤,١٨٩,٤٩٠	١,٥٢١,١٥٩	٦٩٦,١٠١
مجموع التكاليف التشغيلية			
٤,١٠٦,٩٨٠	٣,٩٥٣,٤٨٧	٩٣٨,٧٠١	٧٥٨,٣٠٧
(٤٨١,٢٨٠)	(٦٤٠,٩٩٥)	(١٨٦,٤٠١)	(٢٥١,٥٤٩)
(٦٨,٥٣٣)	(٦٧,١٠٧)	(١٩,٠٩١)	(٢٥,٠٥٤)
(١١٧,٣٨٦)	(٢١٠,٨٨٠)	(٨,٣١٥)	(١٠٧,٣٠٣)
١٢٠,٢٣١	١٢٣,٢٠٢	٩,٠٨٣	-
(١١٥,٢٣٣)	(٤٣,٣٣٨)	(٧٨,٩٣٠)	(٢٠,٦٠١)
٣٤,٤٠٨	٣١,٣٧٤	-	١,٢٠٠
٩,٠٣١	٩,٧٣٦	٦,٦٣٣	٤٨,٢١٧
٣,٤٣٢,٢١٨	٣,١٥٤,٤٧٩	٦٦١,٦٨٠	٤٠٣,٢١٧
(٤١,٠٠٠)	(٦٥,٠٠٠)	-	(١٠,٠٠٠)
(٢٤,٣٢٢)	(٣١,٠٠٩)	(١,٦١٥)	(٤,٠٢٩)
(٢٤,٣٢٢)	(٣١,٠٠٩)	(١,٦١٥)	(٤,٠٢٩)
(٣٥,٣٩٠)	(٣٠,٥٨٠)	(٧,٨٦٠)	(٣,٥٥٠)
٣,٢٨٨,١٨٤	٢,٩٩٦,٨٨١	٦٤٠,٥٩٠	٣٨١,٦٠٩
ربح الفترة			
ربحية السهم :			
٠,٠٧٣	٠,٠٦٦	٠,٠١٤	٠,٠٠٨
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠
المتوسط المرجح لعدد الأسهم			

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة (غير منققة)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

أرباح مستدرة

المجموع	مجموع أرباح	أرباح غير	متحققة	أرباح/(خسائر)	متحققة	التغير المتركم	في القيمة	احتياطي	احتياطي	إجباري	إجباري	علاوة إصدار	رأس المال
٥٦,٠٩٦,٢١٤	٤,١١٤,٨٢٥	-	-	٤,١١٤,٨٢٥	(١٢٩,٥٢٠)	١,٣٠٩,٢٨٧	٨٣٧,١٦٣	٧١٠,٨٠٠	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-
(٣,١٥٠,٠٠٠)	(٣,١٥٠,٠٠٠)	-	-	(٣,١٥٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٢,٩٩٦,٨٨٦	٢,٩٩٦,٨٨٦	-	-	٢,٩٩٦,٨٨٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٥٢,٧٥٢)	-	-	-	(٥٢,٧٥٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٥٥,٨٩٠,٢٤٣	٢,٩٩٦,٧٠٦	-	-	٢,٩٩٦,٧٠٦	(١٨٢,٢٧٢)	١,٣٠٩,٢٨٧	٨٣٧,١٦٣	٧١٠,٨٠٠	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-
٥٢,٣٦٥,٧٤٥	١,٣٦٦,٠٤٤	-	-	١,٣٦٦,٠٤٤	١٠٧,٤٨٤	١,٣٠٩,٢٨٧	٧٠٢	٢٩٢,٥٦٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-
٣,٢٨٨,١٨٤	٣,٢٨٨,١٨٤	-	-	٣,٢٨٨,١٨٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٣٠٣,٥٧٩)	-	-	-	(٣٠٣,٥٧٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٥٥,٣٧٠,٣٥٠	٤,٦٥٠,٢٦٨	-	-	٤,٦٥٠,٢٦٨	(٢٣٦,٠٩٥)	١,٣٠٩,٢٨٧	٧٠٢	٢٩٢,٥٦٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-

لن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية للمرحلية الموحدة

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (غير مدققة)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
		الأنشطة التشغيلية
٣,٤٣٢,٢١٨	٣,١٥٤,٤٧٩	ربح الفترة قبل المخصصات
		تعديلات على ربح الفترة قبل المخصصات :
٦٥,٠٨١	١١٢,٣٨٢	استهلاكات
(١١٥,٢٣٣)	(١٢٣,٢٠٢)	فرق القيمة العادلة للأدوات المالية
١١٧,٣٨٦	٢١٠,٨٨٠	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(٨٠٤,٠٧٩)	(٢,٠٩٨,٦٦٧)	المانيون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل وتمم الشركات الحليفة
(٣٥,٥٢١)	(١٦٥,٩٩٦)	الإضاعة
(١١٨,٣٣٣)	(٢٢٢,٧٠٦)	المصاريف المتنوعة مقدماً والخصومات المدينة الأخرى
(٥٦,١٩٤)	(١,١٩٧,١٧٠)	الدائرون والشيكات الآجلة
٤,١٤٦,٣٠٠	-	تمم شركات حليفة دائنة
(٤٣,٨٩١)	٢٥٨,٨٢٩	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
٢,١٦٣,٧٢٤	١,٣٧٩,٢٣٠	الإيرادات المقبوضة مقدماً
٨,٧٠٦,٤٥٦	٣٠٨,٠٥٩	النقد (المستخدم في)/ المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(١١٧,٣٨٦)	(٢١٠,٨٨٠)	مصاريف مالية مدفوعة
٨,٥٨٩,٠٧٠	٩٧,١٧٩	صافي النقد(المستخدم في)/ المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٩٤٦,٣٣٧)	(١٤,٥٧٨)	التغير في استثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
١,٠٤١,٢٥٩	٤٨٩,٩٢٨	التغير في استثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
(٢,٣٧٠,٩٢٩)	(٩٢٥,٠١٩)	استثمارات في شركات حليفة
(٣,٧٩٢,٩٢٢)	٣,٦١٥,٤٨١	استثمارات في أراضي
(٩,٥٩٤,٩٢٢)	(٨,٦٠١,٢١٣)	مشاريع تحت التنفيذ
(٣١٧,٥٣١)	٣٣,٨٦٣	شراء ممتلكات ومعدات
(١٥,٩٨١,٣٧٢)	(٥,٤٠١,٥٣٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٥١٣,٦٤٥	٤,٨٥٤,٦٥٣	البنوك الدائنة
٦,٨٠٣,٣٤٥	٣,٦٨١,١٠٩	تسديد أقساط قروض تستحق الدفع خلال عام
-	(٣,١٥٠,٠٠٠)	أرباح موزعة على المساهمين
٧,٣١٦,٩٩٠	٥,٣٨٥,٧٦٢	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
(٧٥,٣١١)	٨١,٤٠٣	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٨٦,٤٥٧	٢,٩٧,٣٣٧	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١١١,١٤٥	٢٩١,١٤٠	النقد وما في حكمه في ٣ أيلول

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

للفترة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

إن شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة " الشركة " مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥ .

إن رأس مال الشركة يتألف من ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني ، مقسم إلى ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم ، قيمة كل منها دينار أردني واحد .

تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١ وإن القوائم المالية المرفقة تتضمن نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات هذه المؤسسة .

يتألف النشاط الرئيسي الحالي للشركة في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية وإستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والمقارنات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة وإستثمار الفنادق .

تشتمل القوائم المالية الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	١٩٩٣	١٠٠%	انشاء وبناء و شراء و ايجار واستئجار الفنادق والمطاعم السياحية
شركة الإمراء للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٥	١٠٠%	تملك الأراضي وإقامة مجمعات سكنية وتجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة بـ سـ راديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٦	١٠٠%	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة
شركة الطنيط للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٧	١٠٠%	شراء وتملك الأراضي وإقامة شقق سكنية وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	القيام بأعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة والبالغة ٢,٢٧٨,٤٧١ دينار أردني (٢٠٠٧: ٣٣,٣١٨ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٣٣,٩١٦	٢,٢٥٥,٥٤٧	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
-	(٢١٣)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
-	(٣٦)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م
(٤١٨)	٢٣,١٧٣	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
(١٨٠)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٣٣,٣١٨	٢,٢٧٨,٤٧١	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ مبلغ ١٠,٠٥٤,٤٥١ دينار أردني (٣١ كانون الأول ٢٠٠٧: ٧,٧٧٥,٩٨٠ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٧٥٣,١٢٩	٣,٠٠٩,١٧٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٧٤١,٠٢٢	٧٤٠,٨٠٩	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
٤٩,٥٩٥	٤٩,٥٥٩	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م
٣٧٦,٣٦٨	٣٩٩,٥٤١	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
١٤,٧٩٢	١٤,٧٩٢	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
٥,٨٤٠,٥٧٤	٥,٨٤٠,٥٧٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٧,٧٧٥,٩٨٠	١٠,٠٥٤,٤٥١	

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ كما يلي :

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١٥,٠٣١,٥٧٥	١٨,٤٣٤,٣١٧	مجموع الموجودات
٣,٤٥٥,٢٢٢	٤,٠٩١,٨٦٨	مجموع المطلوبات
١١,٥٧٦,٣٥٣	١٤,٣٤٢,٤٤٩	مجموع حقوق الشركاء
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
١,٦٥٧,٧٧٨	٤,٦٦٣,٦١٠	مجموع الإيرادات
٦٧٢,٤٠١	٢,٢٥٥,٥٤٧	صافي ربح الفترة/ السنة
٢,٦٢٠,٨٢١	٢,٤٠٠,٢٨٣	استثمارات في أراضي
١١,٠٩٠,٨٠٠	١١,٥٩١,٢٩٧	مشاريع تحت التنفيذ
٨٩٢,٤٧٥	١,١٢٢,٢٢٥	ممتلكات ومعدات
٣,٣٧٣,٠٩٦	٣,٧٠٧,٢٢١	إيرادات مقبوضة مقدماً

شركة الإنشاءات لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إعداد الحسابات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتمتع)
التي تم إعدادها في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

أ. الميزانية الواردية للنفقات ذ.م.م.

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٣,٦٤٧,٠٣٨	٣,٧٤١,٦٨٣	موجودات
٤٤,٥١٠	٤٤,٥١٠	مطلوبات
٣,٦٠٢,٥٢٨	٣,٦٩٧,١٧٣	موقوف الشركاء
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	رأسمال
٢٣١	-	مخارج
٣,٦٠٨,٣٢٨	-	إجمالي
-	٣,٦٩٦,٨٣٦	مطلوبات

ب. ميزانية الإطراء للإسكان ذ.م.م.

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٣,٦٨٦,٢٣٢	٣,٦٨٦,٢٣٢	موجودات
٦٤٠	٦٤٠	مطلوبات
٣,٦٨٥,٥٩٢	٣,٦٨٥,٥٩٢	موقوف الشركاء
٣,٦٦١,٢٣٢	٣,٦٦١,٢٣٢	إجمالي
٢٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	مطلوبات

ج. ميزانية براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م.

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٩٣١,٣٤٩	١,١٧٩,٤٨٩	موجودات
١١,٣٨٦	٤,٥٥٠	مطلوبات
٨٨٩,٦٦٦	١,١٧٤,٩٣٨	موقوف الشركاء
٢٣٣,٤٦٦	١١٦,٤٨٠	مطلوبات
٢٢٤,١٥٥	٢٣,١٧٣	مطلوبات
٦٢٩,٧٤٩	٩٤٣,١٦٩	مطلوبات
٢٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	مطلوبات
١٨٤,٩١٣	١٢٧,٠٢٧	مطلوبات

د. ميزانية العنق للإسكان ذ.م.م.

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	مطلوبات
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	مطلوبات
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	مطلوبات
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	مطلوبات

هـ. ميزانية الاستثمارات العقارية ذ.م.م.

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٥,٨٤١,٠٨٠	٥,٨٤١,٠٨٠	مطلوبات
٥,٨٤١,٠٨٠	٥,٨٤١,٠٨٠	مطلوبات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مطلوبات

إصلاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

الأسبوع الأخير المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨

(الدار البيضاء)

ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المرفقة طبقاً للسياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة السنوية .
وفيما يلي ملخص لهذه السياسات :

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عند توقيع إتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع.

تتحقق إيرادات تأجير الوحدات المؤجرة على أساس فترة العقد لتلك الوحدات المؤجرة.

تتحقق الإيرادات من الفنادق عند تقديم الخدمة إلى العملاء وإصدار الفاتورة وتظهر بالصافي بعد الخصم.

يتم الاعتراف بإيرادات المقاولات بين شركات المجموعة التابعة للشركة على أساس المقابلة المنتهية ، ويتم الاعتراف بإيرادات المقاولات للشركات الأخرى على أساس نسبة الإنجاز .

المصاريف

انتمى المصاريف العمومية والإدارية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات المقار وتكاليف إيجار العقارات وتكاليف خدمات الفنادق وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها . ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك ، بين المصاريف العمومية والإدارية وكلفة مبيعات العقارات وكلفة إيجارات العقارات وكلفة مبيعات خدمات الفنادق .

النقد وما في حكمه

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

فوائد تأجيل الدفع

يتم توزيع فوائد تأجيل الدفع بما فيها الفوائد المتحققة من إعادة جدولة الكمبيالات بالتساوي وفقاً لمواعيد استحقاق الدين إذ يتم اعتبار تلك الفوائد إيرادات متحققة بتاريخ تحصيل القسط بينما تتحقق أرباح المتاجرة مباشرة على إيرادات السنة بصرف النظر عن تاريخ استحقاق الأقساط.

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً صادر أولاً.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

الاستثمارات في الأوراق المالية

تصنف الاستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الاستثمارات ، نقيم الأوراق المالية المحتفظ بها لغرض المناجزة بالقيمة العادلة ، وتظهر المكاسب والخسائر غير المحققة منها ضمن قائمة الدخل . نقيم الأوراق المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة وتظهر المكاسب والخسائر غير المحققة ضمن حقوق المساهمين . وعندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة فيجري تقسيم الأوراق المالية بالكلفة.

تظهر الاستثمارات في الشركات المملوكة بقيمة لا تقل عن ٢٠ % وهناك تأثيراً فعالاً للشركة عليها بموجب طريقة حقوق الملكية بحيث تظهر الاستثمارات بالكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في صافي أصول الجهة المستثمر بها وذلك وفقاً لآخر قوائم مالية صادرة لها، ويشار إليها على أنها شركات تابعة (نسبة الملكية فوق ٥٠ %) أو زميلة (نسبة الملكية بين ٢٠ - ٥٠ %). إن حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركات الزميلة للسنة يتم ادراجها في فائضة الدخل.

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

يجري قيد الإيرادات من الاستثمارات في الأوراق المالية عند الإعلان عن توزيع الأرباح.

الاستثمارات في الأراضي

تظهر الاستثمارات في الأراضي بالتكلفة ، باستثناء الاستثمار في مركز العقبة التجاري والذي يظهر بالتكلفة بعدد الإستهلاك المتراكم له ، ويتم احتساب الإستهلاك على أساس الحياة العملية المقدرة بنسبة ٢ بالمئة سنوياً وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت.

إستناداً إلى المعيار الدولي رقم ٤٠ ، حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق ، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بغائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦.

الشهرة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار التقارير المالية الدولية رقم (٣) توحيد الأعمال، والذي يتم بموجبه قيد زيادة كلفة الشراء عن القيمة العادلة للشركات المستثمر بها كتبعية، وعندما يقل المبلغ الممكن إسترداده من هذه الشهرة من صافي قيمتها انظرية فإنه يجري تخفيض قيمتها إلى القيمة القابلة للإسترداد وتسجيل قيمة التثني في قائمة الدخل.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (بتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للينود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي	
٢ %	مباني
٩ - ١٢ %	أثاث ومفروشات
١٢ - ١٥ %	آلات ومعدات
١٥ %	أجهزة حاسوب
١٠ %	أجهزة تدفئة وتبريد
١٥ %	هواتف ومقاسم
١٠ %	نظم الصوت والموسيقى
١٠ - ٢٠ %	ديكورات
٩%-٢٥%	تجديدات وتحسينات
١٥%	سيارات

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، وتطبقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) يتم تسجيل الضريبة المؤجلة الناتجة عن الفرق بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات، ونتيجة لذلك قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤجلة المتعلقة بالمخصصات ، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن البيانات المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ إن الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يُتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٣- الاستثمار في شركات حليفة

يشتمل هذا البند بما يلي :

اسم الشركة الحليفة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	نسبة المصدد من الحصة في رأس المال	النشاط الرئيسي
شركة التجمعات العقارية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١٥٠,٠٠٠	%٢٠	%١٠٠	إقامة المراكز التجارية والعقارية
شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١,٠٠٠,٠٠٠	%٥٠	%١٠٠	الاستثمار في المشاريع السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها
شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٣,٠٠٠,٠٠٠	%٢٥	%٦٧	امتلاك وإدارة المرافق السياحية ، وشراء العقارات والإراضي وتملكها
شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١٠٠,٠٠٠	%٥٠	%٥٠	صناعة وتجارة وتركيب أبواب وشبابيك الألمنيوم والديكورات المنزلية

إن تفاصيل الاستثمار في الشركات الحليفة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ هي كما يلي :

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

تكاليف الاستثمار	٢٠٠٨	٢٠٠٧
حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	٢٨,١٩٣	٣٠,٠٠٠
رصيد الاستثمار	-	(١,٨٠٧)
	٢٨,١٩٣	٢٨,١٩٣

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

ب- شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م

٢,٥٨٨,٣٩١	٢,٥٨٢,٨٤٥	تكلفة الإستثمار
(٥,٥٤٦)	-	حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
٢,٥٨٢,٨٤٥	٢,٥٨٢,٨٤٥	رصيد الإستثمار

ج- شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م

٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	تكلفة الإستثمار
١,٦٥٢,٠٦٤	٢,٥٠٥,٤٢٢	دفعات على حساب زيادة رأسمال الشركة الحليفة
(٢١,٦٤٢)	-	حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
٢,٣٨٠,٤٢٢	٣,٢٥٥,٤٢٢	رصيد الإستثمار

د- شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

-	٥٠,٠١٩	تكلفة الإستثمار
-	٥٠,٠١٩	رصيد الإستثمار
٤,٩٩١,٤٦٠	٥,٩١٦,٤٧٩	إجمالي رصيد الإستثمار في الشركات الحليفة

إن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات الحليفة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
، كما يلي :

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٦,٥٤٥,١٦١	-	مجموع الموجودات
٦,٤٠٤,١٩٥	-	مجموع المطلوبات
٦,٥٣٧,٤٥٢	-	استثمارات في أراضي
٦,٤٠٢,٤٩٥	-	ذمم دائنة
١٤٠,٩٦٥	-	مجموع حقوق الشركاء
(٣,١١٧)	-	خسارة السنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية ، ولم تصدر البيانات المالية لها للتسعة أشهر المنتهية في
٣٠ أيلول ٢٠٠٨ .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

ب - شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م

٢٠٠٨	٢٠٠٧	
-	٥,٦١٥,٨٩٥	مجموع الموجودات
-	٧٥٩	مجموع المطلوبات
-	٥,٤٣٠,٧٣٢	مشاريع تحت التنفيذ
-	٥,٦١٥,١٣٦	مجموع حقوق الملكية
-	١٣,٢٩٠	الإيرادات
-	١٥,٨٩٧	المصاريف
-	(٢,٦٠٧)	حسارة السنة/ الفترة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨.

ج - شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ وعن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧.

د - شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية.

٤ - الإستثمارات في الأراضي

يمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة ٢٨,٧٠٣,٣٨٤ دينار أردني، حيث تتضمن أراضي بمبلغ ٤,٠٠٥,٥٧٢ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي، ويوجد بها وكالات خاصة لصالح الشركة وكتب خطية من قبل رئيس المجلس تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة.

كما تتضمن هذه الاستثمارات أراضي بقيمة ٥,٥٩٢,٠٠٩ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي و/أو باسم عضو مجلس الإدارة السيد رجائي سلفيتي، و/أو باسم المستثمر القانوني للشركة، ويوجد بها كتب خطية من قبلهم تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة.

البيان رقم ٢٠٠٨/٢٠٠٨: المرحلية الموحدة (يتبع)

البيان رقم ٢٠٠٨/٢٠٠٨: المرحلية الموحدة في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨

(البيان رقم ٢٠٠٨/٢٠٠٨)

البيان رقم ٢٠٠٨/٢٠٠٨: المرحلية الموحدة رقم (١٢٤٦) حوض رقم (٢٦) من أراضي عبدون الشمالي الغربي البالغة مساحتها (٩٠٠٣) هكتاراً، والتي تم استثمارها من قبل شركة (شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة) بلغت كلفتها في سجلات تلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ مبلغاً قدره ١,٧٧٧,٥٠٦ دينار أردني، وقد بلغت القيمة العادلة للأرض نتيجة شراء شركة الوادي للفنادق (شركة الوادي للفنادق) بتاريخ ١٨ أيلول ٢٠٠٥ مبلغاً قدره ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني حيث تم إضافة هذا الفرق والبالغ ١,٧٢٢,٥٠٦ دينار أردني إلى قيمة الأرض الدفترية الظاهرة في سجلات الشركة التابعة بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة التابعة.

٢٠ المزايا المحتملة

يوجد حاليًا التزامات محتملة تتصل في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ بالتزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٨٩,٧٤٠ دينار أردني ، وبلغت قيمتها ٨٩,٧٤٠ دينار أردني .

يوجد حاليًا التزامات محتملة للإسكان المحدودة المسؤولة (الشركة التابعة) كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ بالتزامات محتملة عن كفالة بقيمة ٢٦,٤٠٠ دينار أردني ، وبلغت تأميناتها ٢,٧٤٠ دينار أردني .

يوجد حاليًا التزامات محتملة للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولة (الشركة التابعة) كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ بالتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ١,٠٠٠ دينار أردني ، وبلغت تأميناتها ١٠٠ دينار أردني .

٢١ الأعدادات المالية

يتميز بيان ١٩ أيلول ٢٠٠٨ طرح إسناد قرض غير قابلة للتحويل إلى أسهم ، وذلك بتسجيل ١,٦٠٠ سند بقيمة إسمية ٥,٠٠٠ دينار أردني المدة الواحد وبقيمة إجمالية مقدارها ٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، وذلك بطرحها للإكتتاب عن طريق العرض العام ، وتبلغ قيمة القرض مقدار ١٨ % سنوياً تدفع على دفعتين مرة كل ستة أشهر من كل عام ويستحق إسناد القرض بتاريخ ٢٨ أيلول ٢٠١٥ .

Fs-ULDC- 31/3/2008

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

٥

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

صفحة	فهرس
٢ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٣	الميزانية العمومية الموحدة
٤	قائمة الدخل الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٥ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

فمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وكل من قوائم الدخل الموحدة والتغييرات في حقوق المساهمين الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف .

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

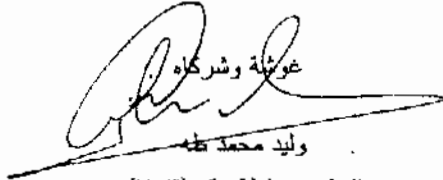
يتضمن التدقيق القيام بأجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة ، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالاعداد والعرض المعادل للقوائم المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة للتقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم المراض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة .

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.


غوشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

١٣ شباط ٢٠٠٨

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

الموجودات	ليوضح	٢٠٠٧	٢٠٠٦
موجودات متداولة			
نقد وما في حكمه		٢٠٩,٧٣٧	١٨٦,٤٥٧
إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة	٣	٧٦٤,٦٧٠	١,٦٠٢,٩١٤
مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل	٤	٨٣٤,٦٣٦	١٥٠,٤٧٨
بضاعة		١٤١,٣٤٣	٧٢,٦٨٨
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	٥	٢٢٠,٨٣٦	٢٨٥,٠١٠
مجموع الموجودات المتداولة		٢,١٧١,٢٢٢	٢,٢٩٧,٥٤٧
موجودات غير متداولة			
إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع	٦	٢,٠٧١,٩٤٣	٢,٣٨٩,٦٧٤
إستثمارات في شركات حليفة	٧	٤,٩٩١,٤٦٠	٧٩٩,٦٦٧
إستثمارات في أراضي	٨	٣٢,٣١٨,٨٦٥	٢٧,١٧٠,٨٨٠
شهرة		٨٨,٦٥٠	٨٨,٦٥٠
ذمم شركات حليفة	١٧	٢,٤٣٧,٧١٧	١,٨٨٣,٨٤٦
مشاريع تحت التنفيذ		١٨,٨١٧,٤٤٠	٩,١٥٦,٠٤٢
ممتلكات و معدات	٩	٩,٩٨٤,٩٦٤	١٠,٢٦٣,٣١٨
مجموع الموجودات غير المتداولة		٧٠,٧٤١,٠٨٩	٥١,٧٤٩,٠٧٧
مجموع الموجودات		٧٢,٩١٢,٣١١	٥٤,٠٤٦,٦٢٤
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة			
بنوك دائنة	١٠	١,٧٨١,٦١٠	-
الجزء المتداول من قرض طويل الأجل	١١	٢,٠٠٠,٠٠٠	-
دائنون	١٢	٣,١٣٢,٥٨٩	٧٨,٩٠٩
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	١٣	٤٢١,٠٥٧	٢٣٧,٣١٨
إيرادات مقبوضة مقدماً	١٤	٤,٠٧٤,٩٠٦	١,٤٠٤,٦٥٢
مجموع المطلوبات المتداولة		١١,٤١٠,١٦٢	١,٧٢٠,٨٧٩
مطلوبات غير متداولة			
قرض طويل الأجل	١١	٥,٤٠٥,٩٣٥	-
مجموع المطلوبات غير المتداولة		٥,٤٠٥,٩٣٥	-
حقوق المساهمين			
رأس المال	١	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠
علاوة إصدار	١٥	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩
إحتياطي إجباري	١٥	٧١٠,٨٠٠	٢٩٢,٥٦٩
إحتياطي إختياري	١٥	٨٣٧,١٦٣	٧٠٢
إحتياطي عام	١٥	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧
التخبر المتراكم في القيمة المعادلة		(١٢٩,٥٢٠)	١٠٧,٤٨٤
أرباح مدورة	١٥	٤,١١٤,٨٢٥	١,٣٦٢,٠٤٤
مجموع حقوق المساهمين		٥٦,٠٩٦,٢١٤	٥٢,٣٢٥,٧٤٥
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		٧٢,٩١٢,٣١١	٥٤,٠٤٦,٦٢٤

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٦	٢٠٠٧	إيضاح	
			الإيرادات التشغيلية :
٣٠٣,٩٠٨	٣٢٩,٨٩٧		إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٦٥٦,٨١٣	٦٨٨,٣٥٩	١٨	إيرادات تشغيل فندق الكومودور
-	١,٤٧١,١٦٠		إيرادات بيع شقق
-	١٨٦,٦١٨		إيرادات إيجارات
١٥٣,٦٤٥	١٨٢,٨٢٢		صافي إيرادات مقاولات
٣٥٩,١٣٠	٧,٢٩١,٥٥٥		إيرادات بيع أراضي
١٢٨,١٠٢	٣٣,٧٥٥		إيرادات مشاريع صيانة
١,٦٠١,٥٩٨	١٠,١٨٤,١٦٦		مجموع الإيرادات التشغيلية
			ينزل: التكاليف التشغيلية :
٨٦,١٨٠	٧٤,٢٩٦	١٩	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
٤١٠,٤٤٩	٤٣٤,٥٨٣	٢٠	تكاليف تشغيل فندق الكومودور
-	٩٣٥,٥٩٨		كلفة إيرادات مشاريع
٣٠٦,٠٨٢	٣,٧٥٢,٨٠٢		كلفة بيع أراضي
٨٠٢,٧١١	٥,١٨٧,٢٧٩		مجموع التكاليف التشغيلية
٧٩٨,٨٨٧	٤,٩٩٦,٨٨٧		مجمول الربح
(١٦٠,٣٦٦)	(٨٠,٤٩٠)		مصاريف تسويقية
(٤٦٧,١١٦)	(٦٩١,١٩٤)	٢١	مصاريف إدارية وعمومية
(٨,٨٦٠)	(١٤٤,١٥٨)		مصاريف مالية
-	(٢٨,٩٩٥)	٧	حصة الشركة في خسائر شركات حليفة
٢٤٠,٣٢٠	١٦٩,٤٣١		أرباح متحققة من المتاجرة في الأوراق المالية
(٧٣٩,٤٠١)	(٣٥,٨٤٨)		فرق القيمة العادلة للادوات المالية
٣٣٧,٣٣٥	٣٩,٤٨٨	٢٢	إيرادات أخرى
٧٩٩	٤,٢٢٥,١٢١		صافي الربح قبل المخصصات والرسوم
(٦٣)	(٥٣,٧٩٠)		ضريبة الدخل
(٣)	(٤١,٨٢٣)		رسوم الجامعات الاردنية
(٣)	(٤١,٨٢٣)		صندوق دعم البحث العلمي
(٤٨١)	(٣٥,٢١٢)		صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
-	(٤٥,٠٠٠)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢٤٩	٤,٠٠٧,٤٧٣		صافي الربح
			ربحية المسهم:
-	٠,٠٩٠		ربحية المسهم - دينار / مسهم
٤٤,٨٥٩,١٨٦	٤٥,٣٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم - مسهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

رأس المال	علاوة الإصدار	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	إحتياطي عام	التغير المتراكم في القيمة العادلة	أرباح متدورة	المجموع
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٦	٤٤,١٣٦,٠٦٣	٢٩٢,٤٨٩	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	٧٣٤,٨٥٩	١,٣٦١,٨٧٥	٥٠,٢٧٠,٦٦٣
زيادة رأس المال	-	-	-	-	-	-	٨٦٣,٩٣٧
علاوة الإصدار	١,٨١٨,٢٧١	-	-	-	-	-	١,٨١٨,٢٧١
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	٢٤٩	٢٤٩
المحول إلى الإحتياطي الإجباري	-	٨٠	-	-	-	(٨٠)	-
فرق القيمة العادلة	-	-	-	-	(٦٢٧,٣٧٥)	-	(٦٢٧,٣٧٥)
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٤٥,٩٥٤,٣٣٤	٢٩٢,٥٦٩	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	١٠٧,٤٨٤	١,٣٦٢,٠٤٤	٥٢,٣٢٥,٧٤٥
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	٤,٠٠٧,٤٧٣	٤,٠٠٧,٤٧٣
المحول إل الإحتياطيات	-	٤١٨,٢٣١	٨٣٦,٤٦١	-	-	(١,٢٥٤,٦٩٢)	-
فرق القيمة العادلة	-	-	-	-	(٢٣٧,٠٠٤)	-	(٢٣٧,٠٠٤)
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	٤٥,٩٥٤,٣٣٤	٧١٠,٨٠٠	٨٣٧,١٦٣	١,٣٠٩,٢٨٧	(١٢٩,٥٢٠)	٤,١١٤,٨٢٥	٥٦,٠٩٦,٢١٤

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٦	٢٠٠٧	الأنشطة التشغيلية
٧٩٩	٤,٢٢٥,١٢١	ربح السنة قبل المخصصات والرسوم
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل المخصصات والرسوم :
١٠٩,٩٥٧	١٨٢,٠٦٣	استهلاكات
٧٣٩,٤٠١	٣٥,٨٤٨	فرق القيمة العادلة للأدوات المالية
-	٢٨,٩٩٥	حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
٨,٨٦٠	١٤٤,١٥٨	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(١,٨١٠,٨٦٧)	(١,٢٣٨,٠٧٩)	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل وضم الشركات الحليفة
(١٩,٣٢٩)	(٦٨,٦٥٥)	البضاعة
(٢٤٩,٣٠٦)	٦٤,١٧٤	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
٣٦,٦٠٠	٣,٠٥٣,٦٨٠	الدائنون
(١٣,٦٠٩)	(٣٣,٩٠٩)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
١,٢٠٨,١٩٢	٢,٦٧٠,٢٥٤	الإيرادات المقبوضة مقدماً
١٠,٦٩٨	٩,٠٦٣,٦٥٠	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٨,٨٦٠)	(١٤٤,١٥٨)	مصاريف مالية مدفوعة
١,٨٣٨	٨,٩١٩,٤٩٢	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(١,٨٣٧,٣٧٠)	٨٠,٧٢٧	التغير في إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
(٧١٣,٢٥٨)	٨٠٢,٣٩٦	التغير في إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
(٩,١٥٦,٧٤٣)	(٥,١٤٧,٩٨٥)	إستثمارات في أراضي
(١٦,٦٦٧)	(٤,٢٢٣,٧٨٨)	إستثمارات في شركات حليفة
(٩,٠٩٣,٤٤٨)	(٩,٦٩١,٣٩٨)	مشاريع تحت للتنفيذ
(١٥٤,٤٢١)	٩٦,٢٩١	شراء ممتلكات ومعدات
(٢٠,٩٧١,٩٠٧)	(١٨,٠٨٣,٧٥٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٨٦٣,٩٣٧	-	متحصلات من زيادة رأس المال
١,٨١٨,٢٧١	-	متحصلات من علاوة الإصدار
-	١,٧٨١,٦١٠	البنوك الدائنة
-	٧,٤٠٥,٩٣٥	تسديد أقساط قروض تستحق الدفع خلال عام
٢,٦٨٢,٢٠٨	٩,١٨٧,٥٤٥	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
(١٨,٢٨٧,٨٦١)	٢٣,٢٨٠	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٨,٤٧٤,٣١٨	١٨٦,٤٥٧	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
١٨٦,٤٥٧	٢٠٩,٧٣٧	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥ .

إن رأسمال الشركة يتألف من ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، مقسم إلى ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها دينار أردني واحد.

تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم ١١٠١٠٣٢٨٠٨ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١ وإن القوائم المالية المرفقة تتضمن نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات هذه المؤسسة.

يتألف النشاط الرئيسي الحالي للشركة في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية وإستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة وإستثمار الفنادق.

تشتمل القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠٠٧ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	١٩٩٣	١٠٠%	انشاء وبناء وشراء وإيجار واستئجار الفنادق والمطاعم السياحية
شركة الاطراء للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٥	١٠٠%	تملك الاراضي وإقامة مجمعات سكنية وتجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٦	١٠٠%	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة
شركة الطنوب للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٧	١٠٠%	شراء وتملك الأراضي وإقامة شقق سكنية وبيعها بدون فوائد ربوية.
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	القيام بأعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة والبالغة ٩٩٦,٧٧٥ دينار أردني (٢٠٠٦ : ٤٤,٨٩٧ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٥٠,٦٦٩	٦٧٣,٤٠١	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(٧,٦٨٦)	(٣٣١)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
(٢٩٩)	(١٠٦)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الاطراء للإسكان ذ.م.م
٢,٢١٣	٣٢٤,١٥٥	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
-	(٢٠٨)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الطنيط للإسكان ذ.م.م
	(١٣٦)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٤,٨٩٧	٩٩٦,٧٧٥	

بلغت القيمة الدفترية للإستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ مبلغ ٧,٧٧٥,٩٨٠ دينار أردني (٢٠٠٦ : ٩٢٣,٤٩٥ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٨٠,٢٢٨	٧٥٣,٦٢٩	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٧٤١,٣٥٣	٧٤١,٠٢٢	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
٤٩,٧٠١	٤٩,٥٩٥	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م
٥٢,٢١٣	٣٧٦,٣٦٨	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
-	١٤,٧٩٢	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الطنيط للإسكان ذ.م.م
-	٥,٨٤٠,٥٧٤	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٩٢٣,٤٩٥	٧,٧٧٥,٩٨٠	

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ كانون الأول كما يلي :

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١١,٧٢٢,٨٣٣	١٥,٠٣١,٥٧٥	مجموع الموجودات
١١,٦٤٢,٦٠٥	١٤,٢٤٨,٢٤٦	مجموع المطلوبات
١٠,٥٥٥,٦١٥	١١,٥٧٦,٣٥٣	مجموع حقوق الشركاء
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
٢٥٩,١٣٠	١,٦٥٧,٧٧٨	مجموع الإيرادات
٥٠,٦٦٩	٦٧٣,٤٠١	صافي ربح السنة
٢,٣٧٦,٧٢٢	٢,٦٢٠,٨٢١	إستثمارات في أراضي
٨,٧٥٤,٢٩٦	١١,٠٩٠,٨٠٠	مشاريع تحت التنفيذ
١,٤٧٢	٨٩٢,٤٧٥	ممتلكات ومعدات
١,١٦٤,٠٣٣	٣,٣٧٣,٠٩٦	إيرادات مقبوضة مقدماً

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

ب- شركة الوادي للفنادق ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣,٥٥٨,٢٠٢	٣,٦٤٧,١٣٨	مجموع الموجودات
٢,٨٧٤,٨٤٩	٢,٩٦٩,٧٦٦	مجموع المطلوبات
٣,٥٥٨,٢٠٢	٣,٦٠٢,٥٢٨	مجموع حقوق الشركاء
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٧,٦٨٦	٣٣١	صافي خسارة السنة
٣,٥١٦,٢٠٢	٣,٦٠٨,٣٢٨	استثمارات في أراضي

ج- شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣,٦٥٩,٨١١	٣,٦٨٦,٢٣٢	مجموع الموجودات
٣,٦٣٥,١١٠	٣,٦٦١,٦٣٧	مجموع المطلوبات
٣,٦٥٩,٨١١	٣,٦٨٥,٥٩٢	مجموع حقوق الشركاء
٣,٦٣٤,٨١١	٣,٦٦١,٢٣٢	استثمارات في أراضي
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	رأس المال المدفوع

د- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢٦٠,٧٩٩	٩٣١,٣٤٩	مجموع الموجودات
٢٣٣,٥٨٦	٥٧٥,٩٣٦	مجموع المطلوبات
٢٥٥,٨٠٦	٨٨٩,٦٦٦	مجموع حقوق الشركاء
٤,٨٢٠	٣٣٣,٤٦٦	مجموع الإيرادات
٥٠,٦٦٩	٣٢٤,١٥٥	صافي ربح السنة
١٧٥,٣٤٣	٦٢٩,٧٤٩	مشاريع تحت التنفيذ
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	رأس المال المدفوع
٧٤,٨٤١	١٨٤,٩١٣	ممتلكات ومعدات

هـ- شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
-	١٥,٠٠٠	مجموع الموجودات
-	١٥,٠٠٠	مجموع المطلوبات
-	١٥,٠٠٠	نقد لدى البنوك
-	١٥,٠٠٠	رأس المال المدفوع

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

و- شركة أم للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١,١٦٢,٧٤٤	٥,٨٤١,٠٨٠	مجموع الموجودات
١,١٣٢,٧٤٤	-	مجموع المطلوبات
-	٥,٨٤١,٠٨٠	استثمارات في أراضي
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان . كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ يعمل لدى الشركة ١٠٢ موظف (٢٠٠٦: ٨٢ موظف).

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

لقد تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية والتفسيرات الصادرة عنها وعلى أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة ، إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:-

أساس توحيد القوائم المالية

لقد تم اعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ، وقد تم تجميعها وذلك باضافة البنود المتشابهة من الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف . وقد تم استبعاد المعاملات والأرصدة الجوهرية بين الشركة وشركاتها التابعة.

المصاريف

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات العقارات وتكاليف إيجار العقارات وتكاليف خدمات الفنادق وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها . ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك ، بين المصاريف العمومية والإدارية وكلفة مبيعات العقارات وكلفة إيجارات العقارات وكلفة مبيعات خدمات الفنادق.

النقد وما في حكمه

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

فوائد تأجيل الدفع

يتم توزيع فوائد تأجيل الدفع بما فيها الفوائد المتحققة من إعادة جدولة الكمبيالات بالتساوي وفقاً لمواعيد إستحقاق الدين إذ يتم إعتبار تلك الفوائد إيرادات متحققة بتاريخ تحصيل القسط بينما تتحقق أرباح المتاجرة مباشرة على إيرادات السنة بصرف النظر عن تاريخ إستحقاق الأقساط.

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة بإستخدام طريقة الوارد أولاً صادر أولاً.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول الفوائيم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

الإستثمارات في الأوراق المالية

تصنف الإستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنوعية الشركة لهذه الإستثمارات ، تقيم الأوراق المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالقيمة العادلة ، وتظهر المكاسب والخسائر غير المحققة منها ضمن قائمة الدخل . تقيم 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.

تظهر الإستثمارات في الشركات المملوكة بقيمة لا تقل عن ٢٠ % وهناك تأثيراً فعالاً للشركة عليها بموجب طريقة حقوق الملكية بحيث تظهر الإستثمارات بالكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك في ضوء التخير في حصة الشركة في صافي أصول الجهة المستثمر بها وذلك وفقاً لآخر قوائم مالية صادرة لها، ويشار إليها على أنها شركات تابعة (نسبة الملكية فوق ٥٠%) أو زميلة (نسبة الملكية بين ٢٠ - ٥٠%). إن حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركات الزميلة للسنة يتم إدراجها في قائمة الدخل.

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

يجري قيد الإيرادات من الإستثمارات في الأوراق المالية عند الإعلان عن توزيع الأرباح.

الإستثمارات في الأراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة ، باستثناء الإستثمار في مركز العقبة التجاري والذي يظهر بالتكلفة بعد الإستهلاك المتراكم له ، ويتم احتساب الإستهلاك على أساس الحياء العملية المقدرة بنسبة ٢ بالمئة سنوياً وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

إستناداً إلى المعيار الدولي رقم ٤٠ ، حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق ، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي إستناداً إلى تعليمات الأمم المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والنصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

الشهرة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار التقارير المالية الدولية رقم (٣) توحيد الأعمال، والذي يتم بموجبه قيد زيادة كلفة الشراء عن القيمة العادلة للشركات المستثمر بها كشهرة، وعندما يقل المبلغ الممكن إسترداده من هذه الشهرة من صافي قيمتها الدفترية فإنه يجري تخفيض قيمتها إلى القيمة القابلة للإسترداد وتسجيل قيمة التكني في قائمة الدخل.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي

٢ %	مباني
٩ - ١٢ %	أثاث ومفروشات
١٢ - ١٥ %	آلات ومعدات
١٥ %	أجهزة حاسوب
١٠ %	أجهزة تفتة وتبريد
١٥ %	هواتف ومقاسم
١٠ %	نظام الصوت والموسيقى
١٠ - ٢٠ %	ديكورات
٩ - ٢٥ %	تجديدات وتحسينات
١٥ %	سيارات

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبية للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ إن الأرباح والخسائر الناتجة عن التحويل أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الدخل.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

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 الدخل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك بإستخدام طريقة القسط الثابت.

٣- الإستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٩٧٧,٠٧٦	٣٩٩,٣٢٦	إستثمارات في أسهم بنوك
٢٢٤,٣١٢	١٢٠,٣١٤	إستثمارات في أسهم شركات خدمية
٤٠١,٥٢٦	٢٤٥,٠٣٠	إستثمارات في أسهم شركات صناعية
١,٦٠٢,٩١٤	٧٦٤,٦٧٠	

٤- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣٤,٦٧١	٢٧,٨٢٣	أوراق القبض، بالصافي
١٤,٣٤١	٢٨٦,٠٢١	شيكات برسم التحصيل
١٦٢,٠٦٠	٥٨١,٣٨٦	ذمم مدينة تجارية
(٦٠,٥٩٤)	(٦٠,٥٩٤)	ينزل: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١٥٠,٤٧٨	٨٣٤,٦٣٦	

٥- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٥,٣٥٩	٦,٢٣١	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤٩,١٤٣	٦١,٥٠٢	تأمينات مستردة
١٧٠,٠٤١	-	إيرادات مستحقة من مشاريع
-	١٠,٥٠٠	دفعات على حساب استثمار في شركات
٥٠,٠٢٦	١٥,٢٦٦	دفعات على حساب شراء أثاث وأجهزة
-	١٢٢,٧٥٦	اعتمادات مستندية
١٠,٤٤١	٤,٥٨١	ذمم موظفين وأخرى
٢٨٥,٠١٠	٢٢٠,٨٣٦	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٦- الإستثمارات في الأوراق المالية المتوفرة للبيع

٢٠٠٦	٢٠٠٧
٤٤٤,١٦٨	٢٩٤,٨٦٨
استثمار في شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م. ، بأسهم عددها ٧٤,٦٥٠ سهم (٢٠٠٦: ٧٤,٦٥٠ سهم).	
٣٦٦,٣٦٣	٢١٨,٤٠٩
استثمار في شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م. ، بأسهم عددها ١٤٠,٩٠٩ سهم (٢٠٠٦: ١٤٠,٩٠٩ سهم).	
٢٠٠,٠٠٠	٢٦٦,٠٠٠
استثمار في الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة م.ع.م. بأسهم عددها ٢٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠٠٦: ٢٠٠,٠٠٠ سهم).	
٧٠,٨٤٢	٧٠,٨٤٢
استثمار في شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ.م.م. ، بحصص عددها ٩٩,٧١٨ حصة (٢٠٠٦: ٩٩,٧١٨ سهم).	
١٨٥,٥٧٤	١٨٥,٥٧٤
استثمار في الشركة الكويتية الأردنية القابضة م.ع.م. (شركة كويتية) ، بأسهم عددها ١,٤٠٠,٠٠٠ سهم مسدد ٥٠ % من قيمتها. (٢٠٠٦: ١,٤٠٠,٠٠٠ سهم)	
٨٠,٧٢٧	-
إستثمار في شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م. (٢٠٠٦: ٦٧,٨٣٨ سهم)	
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
إستثمار في شركة الإتحاد السياحية المتكاملة (م.خ) بحصص عددها ١,٠٠٠,٠٠٠ حصة (٢٠٠٦: ١,٠٠٠,٠٠٠ حصة)	
٤٢,٠٠٠	٣٦,٢٥٠
إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م. بأسهم عددها ٢٥,٠٠٠ سهم (٢٠٠٦: ٢٥,٠٠٠ سهم)	
٢,٣٨٩,٦٧٤	٢,٠٧١,٩٤٣

٧- الإستثمار في شركات حليفة

يتمثل هذا البند بما يلي :

اسم الشركة الحليفة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	رأس المال	الحصة في	نسبة الممدد من
شركة التجمعات العقارية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١٥٠,٠٠٠	%٢٠	%١٠٠	النشاط الرئيسي	
شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١,٠٠٠,٠٠٠ <td>%٥٠<td>%١٠٠</td><td>الإستثمار في المشاريع السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها</td><td></td></td>	%٥٠ <td>%١٠٠</td> <td>الإستثمار في المشاريع السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها</td> <td></td>	%١٠٠	الإستثمار في المشاريع السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها	
شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٣,٠٠٠,٠٠٠ <td>%٢٥<td>%٦٤<td>امتلاك و ادارة المرافق السياحية ، وشراء العقارات والاراضي وتملكها</td><td></td></td></td>	%٢٥ <td>%٦٤<td>امتلاك و ادارة المرافق السياحية ، وشراء العقارات والاراضي وتملكها</td><td></td></td>	%٦٤ <td>امتلاك و ادارة المرافق السياحية ، وشراء العقارات والاراضي وتملكها</td> <td></td>	امتلاك و ادارة المرافق السياحية ، وشراء العقارات والاراضي وتملكها	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

إن تفاصيل الاستثمار في الشركات الحليفة كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي :

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
-	(١,٨٠٧)
٣٠,٠٠٠	٢٨,١٩٣

تكلفة الإستثمار

حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

رصيد الإستثمار كما في ٣١ كانون الأول

ب- شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧
١٦,٦٦٧	٢,٥٨٨,٣٩١
-	(٥,٥٤٦)
١٦,٦٦٧	٢,٥٨٢,٨٤٥

تكلفة الإستثمار

حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

رصيد الإستثمار كما في ٣١ كانون الأول

ج- شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧
٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠
-	١,٦٥٢,٠٦٤
-	(٢١,٦٤٢)
٧٥٠,٠٠٠	٢,٣٨٠,٤٢٢
٧٩٦,٦٦٧	٤,٩٩١,٤٦٠

تكلفة الإستثمار

دفعات على حساب زيادة رأسمال الشركة الحليفة

حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

رصيد الإستثمار كما في ٣١ كانون الأول

إجمالي رصيد الإستثمار في الشركات الحليفة كما في ٣١ كانون الأول

إن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات الحليفة كما في ٣١ كانون الأول ، كما يلي :

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧
٦,٥٦٢,٤٥٨	٦,٥٤٥,١٦١
٦,٤١٨,٣٧٦	٦,٤٠٤,١٩٥
٦,٥٣٧,٤٥٧	٦,٥٣٧,٤٥٧
٦,٤١٧,٥٧٦	٦,٤٠٢,٤٩٥
١٤٤,٠٨٢	١٤٠,٩٦٥
(٤,٠٣٧)	(٣,١١٧)

مجموع الموجودات

مجموع المطلوبات

استثمارات في أراضي

ذمم دائنة

مجموع حقوق الشركاء

خسارة السنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

ب- شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢,٤٦٠,٠٦٥	٥,٦١٥,٨٩٥	مجموع الموجودات
٣١,٢٣١	٧٥٩	مجموع المطلوبات
٢,٤٥١,٥١٢	٥,٤٣٠,٧٣٢	مشاريع تحت التنفيذ
٢,٤٢٨,٨٣٤	٥,٦١٥,١٣٦	مجموع حقوق الملكية
-	١٣,٢٩٠	الإيرادات
٨,٤٨٥	١٥,٨٩٧	المصاريف
(٨,٤٨٥)	(٢,٦٠٧)	خسارة السنة/ الفترة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ .

ج- شركة زارة للتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٥,٠٦٢,٥٨١	-	مجموع الموجودات
٤,١٤٩,١٢٣	-	مجموع المطلوبات
٤,٤٧٧,٢٧١	-	مشاريع تحت التنفيذ
٥٧٩,٨٨٢	-	دفعات على حساب شراء أراضي
٢,٩٦٨,٩٦٥	-	نعم شركة زارة للاستثمار (دائنة)
١,٠٠٣,٥٧٧	-	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩١٣,٤٥٨	-	مجموع حقوق الشركاء
(١٥,٧٢٦)	-	خسارة السنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ .

شركة الإتحاد للتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٨- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة ٣٢,٣١٨,٨٦٥ دينار أردني، حيثة تتضمن أراضي بمبلغ ٤,٠٠٥,٥٧٢ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي ، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة.

كما تتضمن هذه الاستثمارات أراضي بقيمة ٥,٥٩٢,٠٠٩ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي و/أو باسم عضو مجلس الادارة السيد رجائي سلفيتي ، أو باسم المستشار القانوني للشركة ، ويوجد بها كتب خطية من قبلهم تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة .

من ضمن هذه الاستثمارات قطعة رقم (١٢٤٦) حوض رقم (٢٦) من أراضي عبدون الشمالي الغربي البالغة مساحتها (٩٠٠٣) متراً مربعاً مملوكة للشركة التابعة (شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها في سجلات تلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤ مبلغاً وقدره ١,٧٧٧,٥٠٦ دينار أردني، وقد بلغت القيمة العادلة للأرض نتيجة شراء شركة الوادي للفنادق (الشركة التابعة) بتاريخ ١٨ أيلول ٢٠٠٥ مبلغاً وقدره ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني حيث تم إضافة هذا الفرق والبالغ ١,٧٢٢,٤٩٤ دينار أردني إلى قيمة الأرض الدفترية الظاهرة في سجلات الشركة التابعة بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٩- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الاستهلاكات	٣١ كانون الأول
الكلية:			
٦,٧٣٩,٨٧٥	٢٤٣,٨٢٤	١,٦٢٠,٨٣٦	٥,٣٦٢,٨٦٣
٣,٣٨١,٣٥٨	٩١٠,٠٠٨	-	٤,٢٩١,٣٦٦
٧٥,٢٥٧	٨٠,٥٥٦	-	١٥٥,٨١٣
١٤٠,١٥٩	١٩٨,٢١٢	-	٣٣٨,٣٧١
٣٣,٣٩١	١,٥٦٩	-	٣٤,٩٦٠
٢٩,٤٤٧	١,٢٠٠	-	٣٠,٦٤٧
١٦,٨٩٦	٢,٠٥١	-	١٨,٩٤٧
٦٨	-	-	٦٨
٤٤,٦٥٦	٢٨,٩٩٧	-	٧٣,٦٥٣
٤٩,٩٣٠	٨٥,٢٨٩	-	١٣٥,٢١٩
١٤٣,٥٨٢	-	-	١٤٣,٥٨٢
٧,٤٢٤	٨,٩٨٦	-	١٦,٤١٠
١٠,٦٦٢,٠٤٣	١,٥٦٠,٦٩٢	١,٦٢٠,٨٣٦	١٠,٦٠١,٨٩٩

الاستهلاكات:

٢٨٥,١٠٨	٨٣,١٦٧	-	٣٦٨,٢٧٥
١٦,٩٩٤	٦,٨٢٨	-	٢٣,٨٢٢
٢٤,٦٩١	٨٦,٥٩٣	-	١١١,٢٨٤
١٢,٤٤٢	٤,١٧٨	-	١٦,٦٢٠
٦,٧٩٥	٢,٢٩٥	-	٩,٠٩٠
٤,٨٤٩	١,٨٥٣	-	٦,٧٠٢
٦٨	-	-	٦٨
٨,٤٦٠	٦,٣٤٨	-	١٤,٨٠٨
٩,٠٠٠	١٦,٧٧٦	-	٢٥,٧٧٦
٣٠,٣١٨	١٠,١٧٢	-	٤٠,٤٩٠
٣٩٨,٧٢٥	٢١٨,٢١٠	-	٦١٦,٩٣٥

١٠,٢٦٣,٣١٨

للقيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني

٩,٩٨٤,٩٦٤

للقيمة الدفترية الصافية كما في ٣١ كانون الأول

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

١٠ - البنوك الدائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الإتحاد للاذخار والاستثمار متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره ٣,١٠٠,٠٠٠ بفائدة سنوية ٨,٧٥% وبدون عمولة .

١١ - القرض طويل الأجل

حصلت الشركة خلال عام ٢٠٠٧ على قرض من بنك الاسكان للتجارة والتمويل بقيمة ٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني لغايات تمويل كافة نشاطات الشركة التشغيلية في شراء وتطوير الأراضي ، وبمعدل فائدة ٨,٢٥% سنوياً وعمولة بنسبة ١% سنوياً، ويسدد بموجب ٤ أقساط متساوية قيمة كل قسط ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني ، يستحق القسط الأول في ١ آذار ٢٠٠٨ . إن هذا القرض بضمان الكفالة الشخصية للشركة .

إن تفاصيل هذا القرض كما في ٣١ كانون الأول كما يلي :

٢٠٠٦	٢٠٠٧
-	٧,٤٠٥,٩٣٥
-	٢,٠٠٠,٠٠٠
-	٥,٤٠٥,٩٣٥

رصيد القرض كما في ٣١ كانون الأول

ينزل: الجزء المتداول من القرض طويل الأجل

القرض طويل الأجل

١٢ - الدائنين

٢٠٠٦	٢٠٠٧
١٧,٢١٤	٢٦,٠٠٤
٦١,٦٩٥	٣,١٠٦,٥٨٥
٧٨,٩٠٩	٣,١٣٢,٥٨٩

ذمم دائنة تجارية

مطلوب الى جهة ذات علاقة -إيضاح (١٧)

١٣ - المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧
٩,٨٩٠	٦,٢٧٥
٦٣	٥٣,٧٩٠
١٨,١٦٧	٤٨,٩٥٠
٤٧,١٣٩	٨٨,٩٦٤
٢,٤٥٩	٣٥,٢١٢
-	٤٥,٠٠٠
١٥,٨٣٧	٧,٦٠٤
١٠٧,٥٨٣	١٠٠,٧٧٠
٣٦,١٨٠	٣٤,٤٩٢
٢٣٧,٣١٨	٤٢١,٠٥٧

مصاريف مستحقة

ضريبة دخل مستحقة

صندوق دعم البحث العلمي

رسوم الجامعات الأردنية

صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

أمانات ضريبة الدخل ومؤسسة الضمان الاجتماعي

أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى

توزيعات أرباح مستحقة الدفع

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

١٤ - الإيرادات المقبوضة مقدماً

٢٠٠٧	٢٠٠٦
٣٩٨,٠٣١	٢٤٠,٦١٩
٣,٦٧٦,٨٧٥	١,١٦٤,٠٣٣
٤,٠٧٤,٩٠٦	١,٤٠٤,٦٥٢

إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً

إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع شقق

١٥ - الإحتياطيات وعلاوة الإصدار والأرباح المدورة

علاوة الإصدار:

تتمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناجمة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة الاسمية للسهم نتيجة زيادة رأسمال الشركة.

الإحتياطي الإجمالي:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الاختياري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقسم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها. وقد قرر مجلس الإدارة اقتطاع ما نسبته ٢٠ % من الربح الصافي. إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الإحتياطي العام:

إن هذا الإحتياطي نتج عن اندماج الشركة مع شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المساهمة العامة المحدودة وهو قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الأرباح المدورة والأرباح القابلة للتوزيع

استناداً إلى تطهيرات الأسس المحاسبية والمعايير الواجب تطبيقها المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦، فإنه يستثنى من الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين عند توزيع الأرباح ما يعادل مجموع القيمة العادلة السالبة المسجلة لكل استثمار في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المالية المتوفرة للبيع وعليه فإن الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين عن عام ٢٠٠٧ هي كما يلي :

٤,١١٤,٨٢٥	أرباح مدورة
(١٨٧,٥١١)	ينزل: القيمة السالبة لكل استثمار في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة
٣,٩٢٧,٣١٤	الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين

سيقدم مجلس الإدارة بتوصية إلى الهيئة العامة للمساهمين في إجتماعها العادي الذي سيعقد خلال عام ٢٠٠٨ بتوزيع ٣,١٥٠,٠٠٠ دينار أردني كأرباح نقدية توزع على المساهمين بنسبة ٧% من رأس المال.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

١٦- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٣. تم تقديم كشف التقدير الذاتي للمركز الرئيسي لعام ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية بعد من قبل دائرة الضريبة.

كما أنهى فرع الشركة في العقبة علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٦.

كما أنهت شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور (الشركة المندمجة) علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠١، وقامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة السجلات المحاسبية لعام ٢٠٠٢ إلا أنه لم يصدر قرار بشأنها بعد، في حين لم تقم بعد بمراجعة السجلات المحاسبية لعام ٢٠٠٣ و ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥.

أنهت كل من شركة النبال للإسكان وشركة الوادي للفنادق وشركة الاطراء للإسكان وشركة براديس للمقاولات الانشائية علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٦.

١٧- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة خلال السنة بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة التالية:

العلاقة	الاسم
شقيقة	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
حليقة	شركة التجمعات العقارية ذ.م. م
حليقة	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م

يتكون المطلوب من شركات حليقة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي :-

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١,٢٧٤,٨٣٤	١,٢٧٤,٨٣٤	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
٦٠٩,٠١٢	١,١٦٢,٩٣٣	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م
١,٨٨٣,٨٤٦	٢,٤٣٧,٧٦٧	

يتكون المطلوب الى جهة ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي :-

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٦١,٦٩٥	٣,١٠٦,٥٨٥	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م

قامت الشركة خلال السنة بقيد البدلات والمزايا التالية لصالح أعضاء مجلس الادارة والمدير العام:-

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
-	٢٥,٥٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
-	٤٥,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	الرواتب والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

١٨ - إيرادات تشغيل فندق الكومودور

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣٧٠,٩٧٢	٤١١,٢٣٢	إيرادات الغرف
١٧١,٠٤٤	٢٠٧,٢٣٩	إيرادات الطعام والشراب
٧٠,٦٩٧	٢٥,٧٨٨	إيرادات الأقسام الأخرى
٤٤,١٠٠	٤٤,١٠٠	إيرادات إيجار المحلات
٦٥٦,٨١٣	٦٨٨,٣٥٩	

١٩ - تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٧,٩٦٨	٨,٥٩٨	رواتب وأجور وملحقاتها
٤٢,٥٥٢	٤٤,٨١٠	إستهلاكات
٣,٢٣٠	١,٠٠٠	أنتاب مهنية
٥,٢٠٨	٦,١٠٨	كهرباء ومياه
٢٢,٤٠٠	١٠,٣٢٠	إستشارات
٤,٨٢٢	٣,٤٦٠	متنوعة
٨٦,١٨٠	٧٤,٢٩٦	

٢٠ - تكاليف تشغيل فندق الكومودور

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٧١,٢٩٤	٨٧,٧٦٦	مصاريف الغرف
١٢٩,٧٢٤	١٤٨,٥١١	مصاريف الطعام والشراب
٤١,١٧٢	٣٣,٠٦٣	مصاريف الصيانة
١٠٠,٤٠٧	٩٨,٣٥٣	كهرباء ومياه ومحروقات
٥٨,٣٤٤	٥٧,٢٦٠	إستهلاكات
٩,٥١٨	٩,٦٣٠	مصاريف هاتف وتلكس
٤١٠,٤٤٩	٤٣٤,٥٨٣	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢١- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢٦١,٨٦٠	٣٧٣,٣٥٤	رواتب وأجور وملحقاتها
-	٢٥,٥٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٣,٩٨٣	٢٠,٨٦٠	أتعاب مهنية واستشارات
٦,٦٥٤	٦,٧٢١	ضيانة ونظافة
٢,٥٠٠	٢,٥٠٠	إيجارات
٦,٢٣١	١٩,٢٣١	مياه وكهرباء وهاتف
٣٦,٦٠٧	٤٧,٣٢٧	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
٢,٥٩٥	٨٠١	مصاريف اجتماع الهيئة العامة
٩,٠٦١	٤٤,١٢٥	إستهلاكات
٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	مكافآت المدير العام
-	٨,٨٣٥	مخصص التزامات متوقعة
-	٢٥,٥٠٠	ديون معدومة
٣٦,٦٢٥	٤١,٤٤٠	متنوعة
٤٦٧,١١٦	٦٩١,١٩٤	

٢٢- الإيرادات الأخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢٨١,٩٥٨	١,٥٢٢	فوائد دائنة
٥٠,٩٧٣	٣٥,٦٠٨	إيرادات توزيع أرباح أسهم
٣٦٢	-	إيرادات بيع محلات تجارية
٤,٠٤٢	٢,٣٥٨	أخرى
٣٣٧,٣٣٥	٣٩,٤٨٨	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٣ - المعاملات غير النقدية:

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

٢٠٠٦	٢٠٠٧
(٦٢٧,٣٧٥)	(٢٣٧,٠٠٤)

(خسائر) غير متحققة من استثمارات في أسهم متوفرة للبيع خلال السنة

٢٤ - الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ الإلتزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٨٩,٧٤٠ دينار أردني (٢٠٠٦: ٥٠,٧٤٠ دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها ٨,٧٨٠ دينار أردني (٢٠٠٦: ٣,٩٦٩ دينار أردني) .

كما يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول الإلتزامات محتملة تتمثل في اعتمادات مستندية بقيمة ٢٥,٧١٢ دينار أردني ، وبلغت تأميناتها ٢,٥١٦ دينار أردني .

٢٥ - الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ الإلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٢٩,٤٠٠ دينار أردني (٢٠٠٦ : ٢٧,٩٤٠ دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها ٢,٧٤٠ دينار أردني (٢٠٠٦ : ٢,٣٨٩ دينار أردني) .

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ الإلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ١,٠٠٠ دينار أردني (٢٠٠٦ : لا شيء) وبلغت تأميناتها ١٠٠ دينار أردني (٢٠٠٦ : لا شيء) .

٢٦ - القيمة العادلة

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

٢٧ - إدارة المخاطر

تشمل المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها الشركة على مخاطر أسعار الفائدة، والأئتمان ، وتقلبات العملات والتي يتم إدارتها من قبل الشركة كما يلي:

مخاطر أسعار الفائدة :

أن الأدوات المالية في الميزانية العمومية غير خاضعة لمخاطر أسعار الفوائد باستثناء البنوك الدائنة والقروض والتي تتغير أسعار فوائدها طبقاً للأسعار السائدة في السوق.

مخاطر الائتمان :

تحتفظ الشركة بأرصدها النقدية لدى مؤسسات مالية ذات ملاءة جيدة .

مخاطر تقلبات العملات :

أن معظم معاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي ، أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر صرف ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار أردني) .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٨- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٣ شباط ٢٠٠٨ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٩- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٠٦ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٠٧.