



UNION LAND  
DEVELOPMENT

الاتحاد  
لتطوير الأراضي

Tel: +962 6 552 0842  
Fax: +962 6 552 0912  
P.O.BOX 926648  
Amman-11190, Jordan  
e-mail: info@uld.jo  
www.uld.jo

للمضاح

- (جواب)  
- السيد محمد  
2/16

إشارتنا : gen.1 /2014/48  
التاريخ : 2014/3/13

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين  
عمان - الأردن

تحية طيبة وبعد ،،،

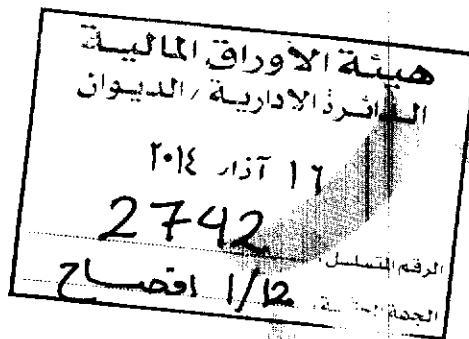
تجدون طيه (7) نسخ من التقرير السنوي الثامن عشر للسنة

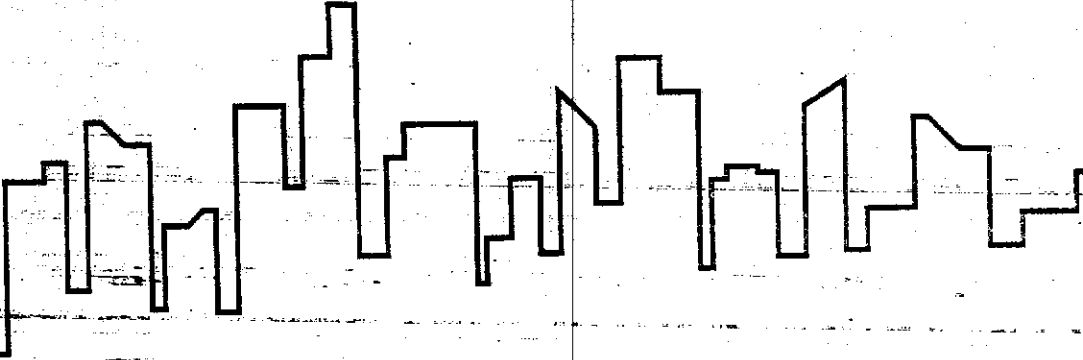
المنتهية كما في 2013/12/31.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

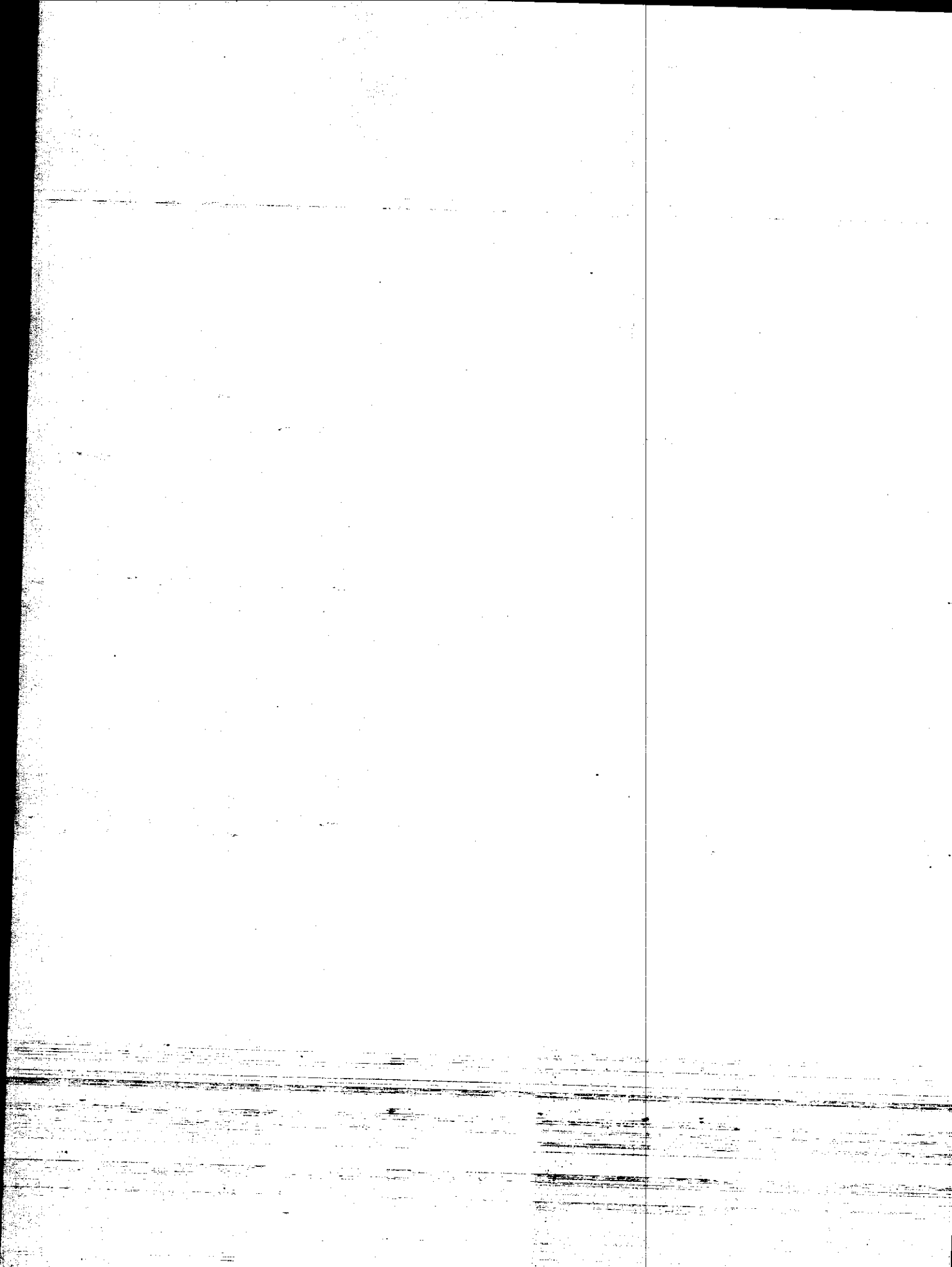
المدير العام / محمد العلاوي





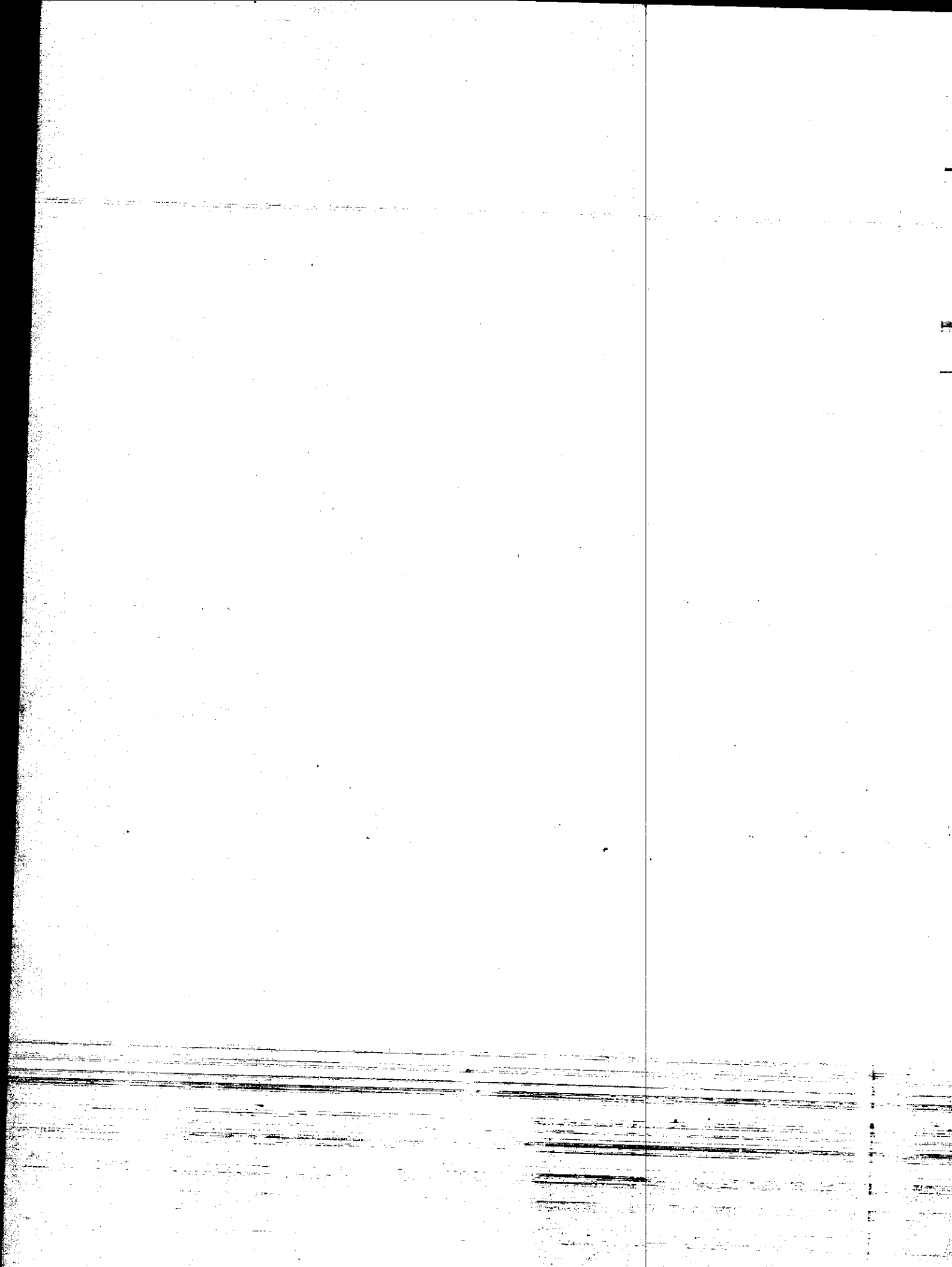
# 2013

**18th Annual Report**  
**التقرير السنوي الثامن عشر**





حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم





شركة الاتحاد لتطوير الأراضي م . ع . م

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

رقم الصفحة	الموضوع
3	كلمة رئيس مجلس الإدارة
17-4	تعليمات الإفصاح
18	توصيات مجلس الإدارة
32-19	تقرير مجلس الإدارة لعام 2013
35	تقرير مدققي الحسابات
36	قائمة المركز المالي الموحدة. كما في 31 كانون أول 2013
37	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
38	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
39	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2013
40	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2013
72-41	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2013



## أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

1- شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر  
ويمثلها السيد سامر علي خليف الشواوره  
(اعتباراً من 2013/7/29)

نائب رئيس مجلس الإدارة

2- السيد اسامة رستم عزيز ماضي  
(اعتباراً من 2013/7/29)

عضو

3- السيد سعد سعدون محمود البنيه  
(اعتباراً من 2011/3/31)

عضو

4- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية  
ويمثلها السيد د. عصام حسن محمد زعلوي  
(اعتباراً من 2011/3/31)

عضو

5- السيد عماد صالح اشتيان المدادحه  
(اعتباراً من 2011/7/24)

عضو

6- السيد نصر عبد الغني محمود محمود  
(اعتباراً من 2011/3/31)

عضو

7- السيد محمد علي خليف الشواوره  
(اعتباراً من 2011/3/31)

عضو

8- السيد جمال حسين عبطان الرقاد  
(اعتباراً من 2011/7/4)

عضو

9- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية  
ويمثلها السيد خالد محمود محمد البكار  
(اعتباراً من 2013/7/29)

رئيس مجلس الإدارة

- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية  
ويمثلها سعادة مرزا قاسم بولاد مرزا بولاد  
(اعتباراً من 2011/3/31)  
(استقالة بتاريخ 2013/6/24)

نائب رئيس مجلس الإدارة

~~شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر  
ويمثلها السيد سامر علي خليف الشواوره  
(اعتباراً من 2012/1/31 وحتى 2013/7/28)~~

عضو

- السيد اسامة رستم عزيز ماضي  
(اعتباراً من 2012/6/23 وحتى 2013/7/28)

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين ،،

السلام عليكم ورحمة الله ،،،

يطيب لنا في مستهل هذا العام، أن نستعرض وإياكم مسيرة شركتكم شركة الاتحاد لتطوير الأراضي خلال العام الماضي 2013، والتي كللها فيض الإنجازات والتطورات التي تمكنت الشركة من تحقيقها على مختلف الأصعدة بفضل مساندتكم المستمرة، وبفضل تعاقد جهود كواثر الشركة وتوجيه خبراتها وطاقاتها لتحقيق التميز وتعزيز المكانة التنافسية لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي في قطاع التطوير العقاري في الأردن.

لقد بلغت موجودات الشركة مبلغ 72,973,743 مليون دينار لعام 2013 مقارنة مع 74,084,669 مليون دينار لعام 2012، في حين بلغت المطلوبات مبلغ 14,540,835 مليون دينار مقارنة مع 16,951,676 مليون دينار لعام 2012، إذ تمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً ما نسبته 19.5% من مجموع المطلوبات.

ورغم التحديات التي واجهت قطاع التطوير العقاري في الأردن، فقد حققت الشركة أرباحاً بلغت حوالي 3,278,340 مليون دينار لعام 2013 شاملاً بنود الدخل الشامل الأخرى، أما صافي الأرباح بدون بنود الدخل الشامل الأخرى فقد بلغت 2,270,364 مليون دينار.

أما حقوق المساهمين، فقد بلغت 55,592,203 مليون دينار مقارنة مع 52,312,991 مليون دينار لعام 2012.

وقعت شركة الاتحاد لتطوير الأراضي اتفاقية إيجار مع أس واي اتش - الأردن (SYH) شركة أردنية (ذ.م.م) وحاصلة على توكيل عام من شركة أيكيا (IKEA) السويدية تمنحها حق إقامة وتشغيل متجر أيكيا العالمية في الأردن وكذلك السيد صالح يعقوب الحميضي كويتي الجنسية بصفته الشخصية وبصفته مالك شركة SYH وذلك بإنشاء معرض بما مساحته 2م54,624 ومقام على ما مساحته 42 دونم تقريباً من مساحة أرض المطار الإجمالية البالغ مساحتها 139 دونم (قطعة الأرض رقم (266) حوض (8) النعاجية والمقطاع) وقد تم تسليم المشروع لشركة اس واي اتش - الأردن بتاريخ 2013/5/13 حيث تم الانتهاء من البناء في مرحلة العظم وهي المرحلة المطلوبة من الشركة وحسب العقد والعمل جار على اجتذاب الفرص لعمل مشاريع أخرى ذات مردود اقتصادي مجدي.

إن قدرة الشركة على مواصلة التقدم للاحتفاظ بمكانتها في السوق المحلية من حيث قدرتها على الوفاء بالتزاماتها تجاه مساهميها، عملائها، المؤسسات المالية التي تتعامل معها في ظل الظروف الصعبة التي واجهتها خلال الأعوام السابقة وفي ظل الأزمة المالية العالمية والركود الذي يشهده سوق العقار تعكس النجاح الذي تشهده الشركة متمثلة بالخطط والاستراتيجيات التي تم وضعها في ظل هذه الظروف للتعامل مع متغيرات السوق لضمان استثمار آمن ومجدي لمساهمي الشركة.

وفقنا الله وإياكم لما فيه خير الوطن في ظل قيادته الهاشمية الحكيمة

ولكم جزيل الشكر والتقدير

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

رئيس مجلس الإدارة

سامر علي الشواور





## تعليمات الإفصاح

### أولاً : أنشطة الشركة :

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة ناتجة عن اندماج شركة الأردن والخليج للاستثمارات العقارية وشركة البتراء للمشاريع وتأجير المعدات ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (288) بتاريخ 1 آب 1995 .

تم اندماج شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور بشركة الاتحاد لتطوير الأراضي بتاريخ الأول من حزيران 2004 وقد تم اعتماد رأس المال المصرح به الناتج بعد عملية الدمج 15 مليون دينار/سهم ورأس المال المدفوع 6,964,285 دينار/سهم.

وبشهر نيسان 2005 تم زيادة رأس المال المدفوع من 6,964,285 دينار/سهم إلى 13,928,570 دينار/سهم عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين قيمة السهم 1,250 دينار (القيمة الاسمية دينار وعلوة الإصدار 0.250 دينار).

وقررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 14 آب 2005 تغطية رأس المال المصرح به وغير المدفوع والبالغ 1,071,430 دينار/ سهم وذلك بتوزيع أسهم منحة (مجانية) على المساهمين بواقع 7.6923% من رأس المال المدفوع على المساهمين المسجلين كل بنسبة مساهمته كما في 30 حزيران 2005 ليصبح رأس المال المصرح به والمدفوع 15 مليون دينار/سهم .

وكذلك تم زيادة رأس المال من 15 مليون دينار/ سهم إلى 45 مليون دينار/ سهم بشهر تشرين أول 2005 وذلك عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين بقيمة دينار واحد وبدون علوة إصدار وتم تغطية 29,136,063 دينار/ سهم حتى نهاية العام وفي بداية العام 2006 تم تغطية باقي الأسهم الغير مغطى بواقع 25,500 سهماً للموظفين و 838,437 سهماً لكبار المساهمين من حملة 50,000 سهم فأكثر كل حسب نسبة مساهمته بسعر 3,105 دينار .

كذلك تم تخفيض رأس المال من 45 مليون دينار/ سهم إلى 42,065,129 مليون دينار/ سهم وبقيمة أسهم الخزينة والبالغ 2,934,871 دينار بتاريخ 2013/4/25.

وقد تم تسجيل شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم 1101032808 بتاريخ 28 آذار 2001 .

#### أ- نشاط الشركة الرئيسي :

ويتمثل نشاط الشركة بالاستثمار بالأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية وإقامة وإدارة المؤسسات السياحية والفنادق واستثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات .

#### ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

\* يقع المقر الرئيسي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركاتها التابعة في مدينة عمان - أم

أدينة شارع أرتيريا عمارة رقم (6) ، وقد بلغ عدد موظفيها أربعة عشر موظفاً.

\* يقع المقر الرئيسي لفندق الكومودور المملوك للشركة في مدينة عمان - الشميساني/ شارع

عبد الحميد شرف، وقد بلغ عدد موظفيه سبعة وثلاثون موظف.

\* يقع المقر الرئيسي لمركز العقبة التجاري والمملوك للشركة في مدينة العقبة دوار الإقليم

مقابل شركة تطوير العقبة، وقد بلغ عدد موظفيه ستة موظفين .



## ثانياً : الشركات التابعة :

عدد الموظفين	النشاط الرئيسي	رأس المال (حصّة/ دينار)	نسبة الملكية	سنة التسجيل	مكان التسجيل	اسم الشركة التابعة
-	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	30,000	%100	2004	الأردن	شركة النبال للإسكان (محدودة المسؤولية)
-	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص شركة الاتحاد لتطوير الأراضي والشركات التابعة لها.	50,000	%100	2006	الأردن	شركة براديس للمقاولات (محدودة المسؤولية)
-	القيام بأعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.	30,000	%100	2004	الأردن	شركة آدم للاستثمارات (محدودة المسؤولية)
-	للقيام بأعمال صناعة أبواب وشببيك من الألمنيوم وصناعة الديكورات التجارية والمنزلية وتركيب الأبلجورات.	100,000	%100	2008	الأردن	شركة براديس للصناعات المعمارية (محدودة المسؤولية)
-	تملك الأراضي لتنفيذ بناء المشاريع الإسكانية.	30,000	%100	2010	الأردن	شركة ذبيان للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الماحله للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة العميري للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الفريط للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الغزلاتية للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	شراء وبيع أراضي	1,000	%100	2012	الأردن	شركة ضبعة للاستثمارات العقارية
-	إدارة وإنشاء التجمعات العقارية	150,000	%97.50	2003	الأردن	شركة التجمعات العقارية

\* علماً بأن عنوان الشركات التابعة هو شارع أرتيريا أم أنينة عمارة رقم (6) .



ثالثاً : أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم :

عضوية مجالس إدارة أخرى	الخبرات العملية	الشهادة العلمية		المنصب	تاريخ العضوية	الاسم	تاريخ الميلاد
		الدرجة	سنة التخرج				
عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. رئيس مجلس إدارة شركة مصنع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.	رجل أعمال ومزاوول لمهنة المحاماة منذ عام 1998.	بكالوريوس قانون	1995	رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة مصنع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	2013/7/29	سامر علي خليف الشواورة	1973
نائب رئيس مجلس إدارة في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي.	العمل بالتدريس الجامعي والاستشارات الهندسية وإدارة المشاريع والشركات.	بكالوريوس هندسة مدنية ماجستير هندسة جسور دكتوراه هندسة مدنية مع الزمالة	1981	نائب رئيس مجلس الإدارة	2013/7/29	اسامة رستم عزيز ماضي	1954
رئيس مجلس إدارة بنك الوركاء/العراق. عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.	رجل أعمال : خبرات مصرفية.	ماجستير إدارة أعمال		عضو	2011/3/31	سعد سعدون محمود البنيه	1962
وزير التعليم العالي 2003 - 2005. عضو نقابة المهندسين الأردنيين. رئيس جمعية IEEE في الأردن. عضو في منتدى الفكر العربي. وكذلك الشؤون الدولية.	أكاديمي ويعمل الدكتور رئيساً للأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية.	دكتوراه هندسة كهربائية	1979	عضو ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	2011/3/31	عصام حسن محمد زعبلاوي	1950
رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.	لواء متقاعد 2006. مستشار في وزارة الخارجية الأردنية. مدير مكافحة الفساد 2006 - 2005. مدير الأحوال المدنية والجوازات 2006 - 2007. يعمل حالياً مديراً تنفيذياً لشركة القوسفات الأردنية.	بكالوريوس تربية وعلم نفس 1977. وديبلوم لدراسات عليا بالإعلام 1981.		عضو	2011/7/4	عماد صالح اشتيان المدادحة	1955



عضوية مجالس إدارة أخرى	الخبرات العملية	الشهادة العلمية		المنصب	تاريخ العضوية	الاسم تاريخ الميلاد
		سنة التخرج	الدرجة			
عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.	رجل أعمال : خبرات مصرفية.	2004	بكالوريوس مالية ومصرفية		عضو 2011/3/31	نصر عبد الغني محمود محمود 1981
عضو ومؤسس في عدة جمعيات ونوادي رياضية. حصل على دكتوراه فخرية في العمل الإيماني والتطوعي.	موظف بالديوان الملكي الهاشمي 1995-2001 المجلس الأعلى للشباب 2001 - 2002 اللجنة الأولمبية الأردنية 2002-2004 مدير علاقات عامة في البنك التجاري الأردني		بكالوريوس تربية وعلوم سياسية		عضو 2011/7/4	جمال حسين عبطان الرقاد 1969
عضو مجلس إدارة وعضو هيئة المديرين في عدد من الشركات. مدير عام شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.	رجل أعمال	2006	بكالوريوس طب أسنان		عضو 2011/3/31	محمد علي خليف الشواوره 1982
عضو مجلس نواب سابق. مقرر لجنة التوجيه الوطني. عضو لجنة الزراعة في مجلس النواب الخامس عشر. مدير عام مطاحن النمش. رئيس هيئة مديرين مستشفى ماركا الإسلامي. عضو مجلس النواب السابع عشر ورئيس كتلة وطن.	أكاديمية الإدارة الدولية. د. علوم سياسية التعددية السياسية وأثرها في إصلاح إدارة الدولة.		ماجستير إدارة أعمال		عضو 2013/7/29	خالد محمود محمد البكار 1968
الأعضاء المستقلين						

				رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية تعيين 2011/3/31 استقالة 2013/6/24	مرزا قاسم بولاد مرزا بولاد 1965
--	--	--	--	--	------------------------------------



رابعاً : الإدارة العليا في الشركة ونبذة تعريفية عن كل منهم :

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية وسنة التخرج	الخبرات العملية
محمد احمد محمد العلاوي	المدير العام	2013/9/5	1966/12/25	بكالوريوس تجارة 1988	مدير الاستثمارات في شركة مديترانيان الأردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفنادق الرويال نخبة 2009. مدير عام شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري 2009/5/9 - 2012/2/8. مدير عام مجموعة شركة البداد القفوضة 2012/2/1 - 2013/7/1. عضو مجلس إدارة سابقاً في عدة شركات : شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار وشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية المالكة لقصر الملك حسن للمؤتمرات وشركة عمان للتنمية والاستثمار (نادي نيوز) وشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري. عضو مجلس إدارة حالياً في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بتاريخ 2013/9/24.
عمر محمد هاشم قاسم ميرزا	نائب المدير العام	2012/7/1	1965/1/12	دبلوم إدارة أعمال 1992	رئيس قسم للتخمين في وزارة المالية لمدة 5 سنوات. عضو لجنة المتابعة والتفتيش لمدة 4 سنوات. مدير إدارة فسي شركة المستثمرين العرب المتحدون.
عمر محمود احمد صباح	مدير إداري	1993/11/19	1953/12/12	بكالوريوس محاسبة وإدارة أعمال 1978	12 سنة في مجال المحاسبة. 13 سنة مدير مالي وإداري يعمل حالياً مدير إداري في الشركة.
عامر محمد فهمي الطحانية	رئيس قسم الحسابات قائم بأعمال مدير مالي	2012/4/1	1973/7/28	دبلوم برمجة 1994	أكثر من 15 عام في مجال المحاسبة.
فيصل صلاح صالح أبو صلاح	المدير العام استقالة بتاريخ 2013/8/31	2012/6/23	1960/8/2	بكالوريوس هندسة مدنية 1983	العمل لمدة ثمانية أعوام في شركة زارة للاستثمار كمدير للقدرة الهندسية. العمل لمدة خمسة أعوام كمدير للمشاريع في شركة زارة للاستثمارات وإدارة المشاريع. العمل في شركة الإنشاء كمدير لمشاريع مختلفة ولمدة سنتين. العمل في مشاريع هامة في دولة الكويت ولمدة عشر سنوات منها الجسور والمدارس ومشاريع الإسكفلت وفلل خاصة.



خامساً : بيان كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 31 كانون أول 2013 مقارنة مع عام 2012 :

الاسم	عدد الأسهم 2013/12/31	النسبة إلى رأس المال 2013/12/31	عدد الأسهم 2012/12/31	النسبة إلى رأس المال 2012/12/31
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	13,529,726	%32.16	13,501,72	%30
سامر علي خليف الشواور	2,798,883	%6.6	4,061,069	%9
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (أسهم خزينة)	-	-	2,934,871	%6.5
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	3,974,769	%9.4	3,504,769	%7.7
طارق محمد ابراهيم الحسن	14,201,226	%33.7	11,318,00	%25

سادساً : الوضع التنافسي للشركة يتعدد في عدة قطاعات وكما يلي :-

1- القطاع العقاري :- ويتمثل في الأراضي من خلال إقامة المشاريع السكنية والتجارية عليها ويشكل هذا القطاع ما نسبته 93.16% من استثمارات الشركة .

2- استثمارات الأسهم :- ويتمثل في استثمار الشركة في عدة شركات. صناعية ومالية وخدمائية والتي تمثل 6.84% من استثمارات الشركة .

سابعاً : لا تعتمد الشركة على موردين محددین أو عملاء رئيسيين يشكلون 10% من إجمالي المشتريات أو الإيرادات .

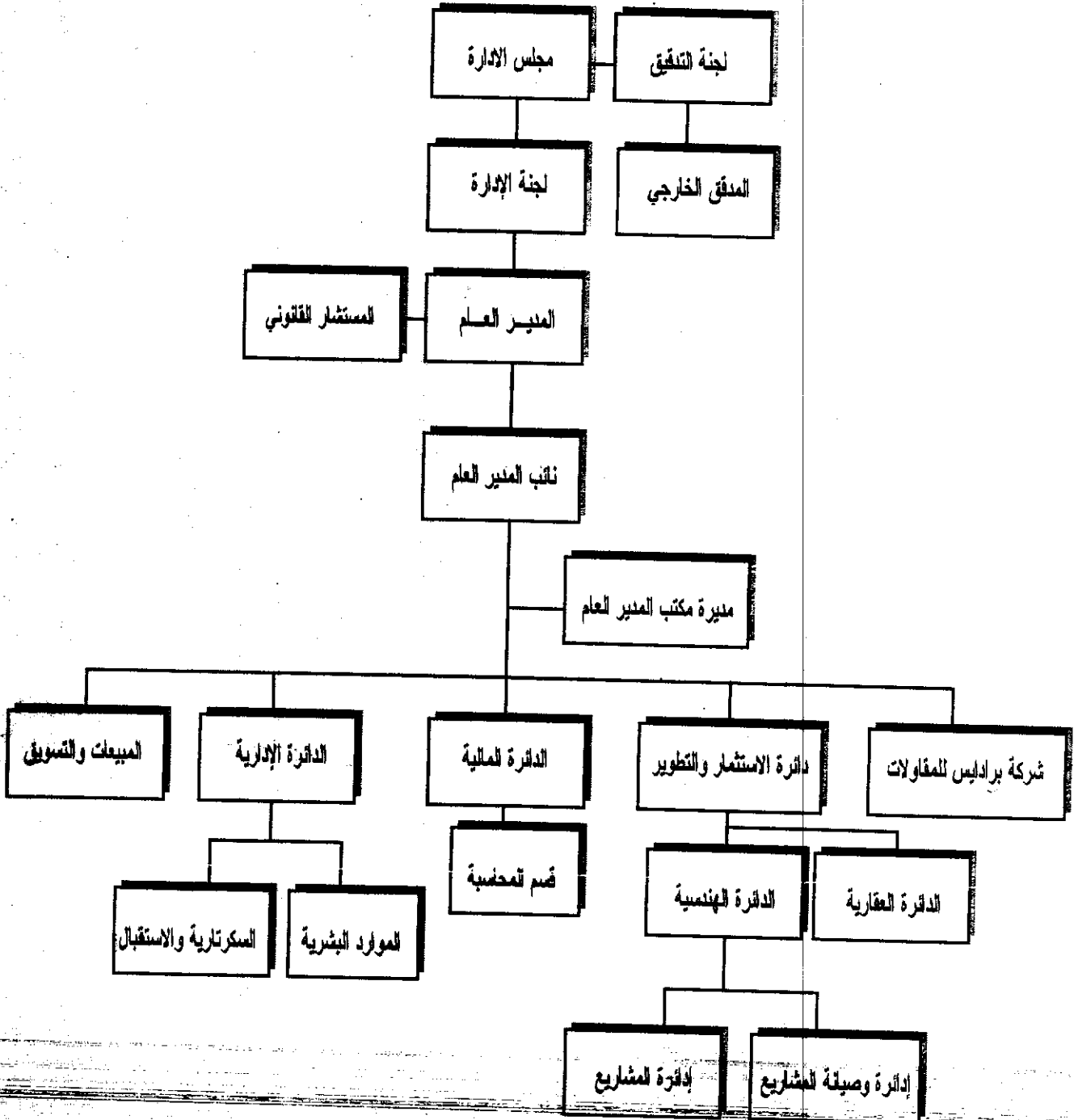
ثامناً : لا تتمتع الشركة بأية حماية حكومية أو امتيازات بموجب القوانين والأنظمة .

تاسعاً : لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .

عاشراً : لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

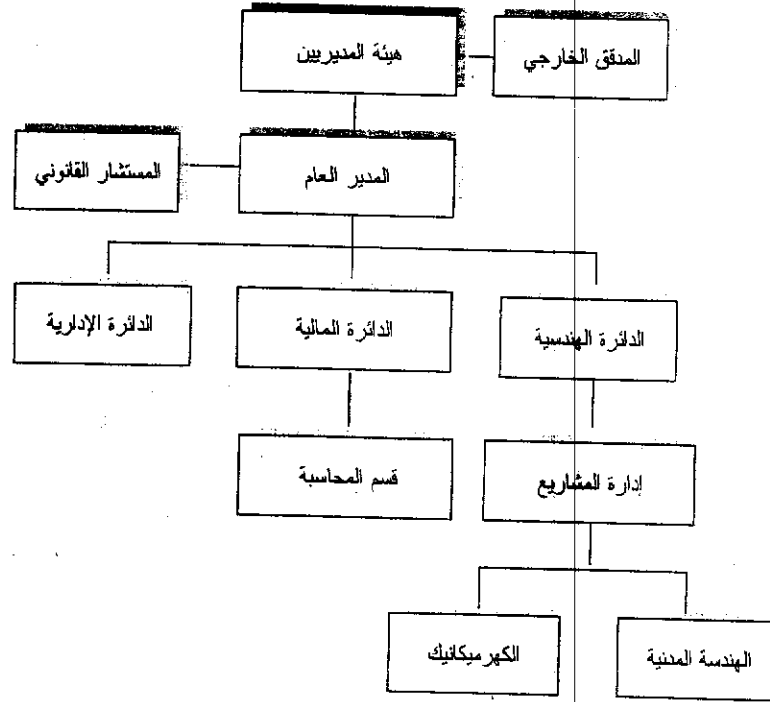
الحادي عشر : الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وعدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم وبرنامج التأهيل والتدريب .

## الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي

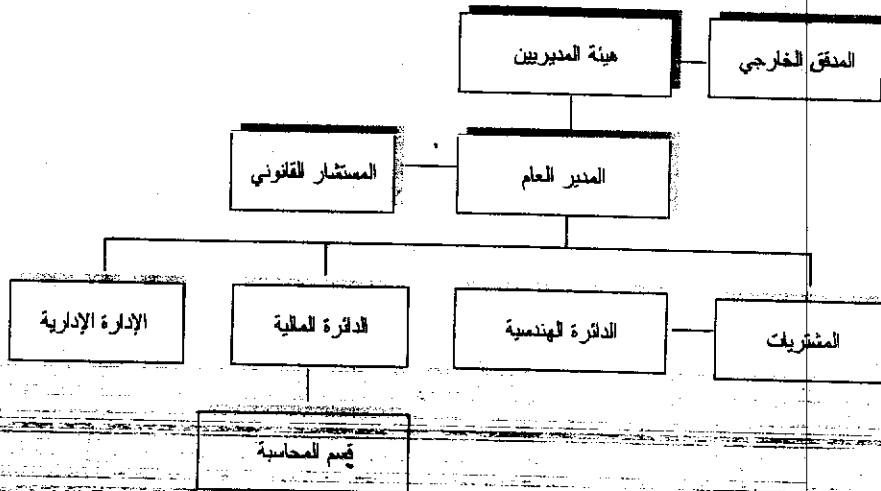




## الهيكل التنظيمي لشركة النبال للإسكان



## الهيكل التنظيمي لشركة براديس للمقاولات الإنشائية





عدد موظفين الشركة وفئات مؤهلهم :

الإجمالي	توجيهي فما دون	مستوى التعليم				البيان
		دبلوم	بكالوريوس	ماجستير	دكتوراه	
14	2	2	10	-	-	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
37	28	3	6	-	-	فندق الكومودور
6	3	-	3	-	-	مركز العقبة التجاري

الدورات التدريبية في الشركة :

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

الثاني عشر : لا يوجد مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها .

الثالث عشر : لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

الرابع عشر : بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة 67,500,426 دينار .

الخامس عشر : يتوقع مجلس الإدارة تنفيذ الخطة المستقبلية .

السادس عشر : بلغت الأتعاب المهنية لتدقيق الحسابات للسنة المالية 2013 للشركة الأم والشركات التابعة كالتالي :

المبلغ/ دينار	أسم الشركة
5920	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
1500	شركة النبال للإسكان
1500	شركة براديس للمقاولات
5000	فندق الكومودور
13920	المجموع

\* وإن مدقق الحسابات لا يقدم للشركة سوى أعمال التدقيق الاعتيادية.



السابع عشر : أعضاء مجلس الإدارة و الأسهم المملوكة من قبلهم :

أسماء أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم التي يمتلكونها :

الرقم	أعضاء المجلس والإدارة العليا	عدد الأسهم باسم الممثل 2013	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2013/12/31	عدد الأسهم 2012/12/31
1	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر ويمثلها السيد سامر علي خليف الشواورہ	2,798,883	رئيس مجلس الإدارة تعيين 2013/7/29	أردني	3,974,769	3,504,769
2	السيد اسامة رستم عزيز ماضي	نفسه	نائب رئيس مجلس الإدارة تعيين 2013/7/29	أردني	57,100	5,000
3	السيد سعد سعدون محمود البنيه	نفسه	عضو	عراقي	7,685	350,788
4	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها د. عصام حسن محمد زعلوي	-	عضو	أردني	13,529,726	13,501,726
5	السيد عماد صالح اشتيان المدانحه	نفسه	عضو	أردني	10,000	10,000
6	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	نفسه	عضو	عراقي	1,024,365	1,075,038
7	السيد محمد علي خليف الشواورہ	نفسه	عضو	أردني	511,162	341,600
8	السيد جمال حسين عبطان الرقاد	نفسه	عضو	أردني	5,000	5,000
9	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية السيد خالد محمود محمد البكار	نفسه	عضو تعيين 2013/7/29	أردني	13,529,726	13,501,726

الثامن عشر : أشخاص الإدارة العليا والأسهم المملوكة من قبلهم :

الرقم	الأسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2013/12/31	عدد الأسهم 2012/12/31
1	السيد محمد احمد محمد العلوي	المدير العام	أردني	-	-
2	عمر محمد هاشم قاسم ميرزا	نائب المدير العام	أردني	-	-
3	السيد عامر محمد فهمي الطحاينة	رئيس قسم الحسابات قائم بأعمال مدير مالي	أردني	-	-
4	السيد عمر محمود احمد صباح	المدير الإداري	أردني	-	-

علما بان افراد اشخاص الإدارة العليا لا يمتلكون أية أسهم في الشركة

لا يوجد شركات مسجلة عليها من قبل اشخاص الإدارة العليا وأقاربهم



التاسع عشر : أقارب أعضاء مجلس الإدارة والأسهم المملوكة من قبلهم :

لا يوجد أسهم مملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة باستثناء ما ذكر أثناء :

عدد الاسهم 2012	عدد الاسهم 2013	صلة القرابة	العضو : سامر علي خليف الشواوره
-	14,560	ابنة	علياء سامر علي الشواوره

أسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :

رقم	الأسم	المنصب	الشركة للمسيطر عليها	عدد الأسهم 2013/12/31	عدد الأسهم 2012/12/31
1	السيد سامر علي خليف الشواوره	رئيس مجلس الإدارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	19,385,185	20,875,756
2	السيد نصر عيد الغني محمود محمود	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	67,943	1,204,123
3	السيد محمد علي خليف الشواوره	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	11,000	5,092,862

لا يوجد أي شركات أخرى مسيطر عليها من قبل أي أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم الشخصية أو المعنوية.



العشرون : المزايا والمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة :

تقاضى أعضاء مجلس الإدارة مبلغ 26,898.630 دينار عن عام 2013 كبديل تنقلات وهي كما يلي :

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
1	السيد سامر علي خليف الشواور	رئيس مجلس الإدارة	3000	-	-	3000
2	السيد اسامة رستم عزيز ماضي	نائب رئيس مجلس الإدارة	1500	-	-	1500
3	السيد سعد سعدون محمود البنيه	عضو	3000	-	-	3000
4	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها د. عصام حسن محمد زعلوي	عضو	3000	-	-	3000
5	السيد عماد صالح اشتيان المدادحه	عضو	3000	-	-	3000
6	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	عضو	3000	-	-	3000
7	السيد محمد علي خليف الشواور	عضو	3000	-	-	3000
8	السيد جمال حسين عبطان الرقاد	عضو	3000	-	-	3000
9	السيد خالد محمود محمد البكار	عضو	1,355.690	-	-	1,355.690
	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها سعادة مرزا قاسم بولاد مرزا بولاد	رئيس مجلس الإدارة استقالة 2013/6/24	1,542.940	-	-	1,542.940

• هذا ولم يتقاضى أي من أعضاء مجلس الإدارة أية مبالغ أخرى عن عام 2013.



الحادي والعشرون : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا خلال عام 2013 :-

الاسم	المسمى الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
محمد احمد محمد العلاوي	المدير العام تعيين 2013/9/5	27,066.666	-	27,066.666
عمر محمد هاشم قاسم ميرزا	نائب المدير العام	36,000	-	36,000
عامر محمد فهمي الطحائنة	رئيس قسم الحسابات قائم بأعمال مدير مالي	13,200	-	13,200
عمر محمود صباح	مدير إداري	19,200	-	19,200
فيصل صلاح صالح أبو صلاح	المدير العام استقالة 2013/8/31	31,500	10,000	41,500

\* علماً بأن الشركة تخصص سيارة لتقلات المدير العام وسيارة لتقلات نائب المدير العام، وأنه لا يوجد أي مزايا أخرى لأشخاص الإدارة العليا .

الثاني والعشرون : لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

الثالث والعشرون : لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم، ما عدا عقد إشراف هندسي مع شركة الائتلاف للاستشارات الهندسية (ماضي وشركاهم) وذلك على مشروع أيكبا الواقع على طريق المطار حيث أن عضو مجلس الإدارة السيد أسامة رستم ماضي شريك في شركة الائتلاف إلا أنه تم التعاقد معهم قبل انضمام السيد أسامة ماضي لعضوية مجلس إدارة الشركة وبفترة طويلة.

الرابع والعشرون : لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

الخامس والعشرون : لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

السادس والعشرون : لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت عليها الشركة .

السابع والعشرون : عدد الجلسات التي عقدها مجلس الإدارة خلال العام 2013

: عقد مجلس الإدارة خلال العام 2013 ستة جلسات



## فصل خاص للقواعد الإرشادية الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة

عمان :

تقوم الشركة بالالتزام بتطبيق جميع القواعد الواردة والقواعد العامة والواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان كما تقوم بالالتزام بتطبيق معظم القواعد الإرشادية الواردة في الدليل فيما عدا مجموعة من البنود لم يتم الالتزام بتطبيقها للأسباب التالية :-

### 3- اجتماعات الهيئة العامة :

رقم البند	القاعدة	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
1	3		✓	لا يوجد بريد إلكتروني لمعظم المساهمين وسيتم الالتزام بذلك بعد أن يقوم مساهمي الشركة بتزويد قسم المساهمين ببريدهم الإلكتروني.
-2	6	✓		بموجب أحكام المادة (145) من قانون الشركات.
-5	5		✓	سيتم تطبيق ذلك عند انتهاء ولاية المجلس الحالية وعند الإعلان عن انتخاب مجلس جديد بإرفاق النبذة التعريفية عن المرشح لعضوية المجلس مع الدعوة للاجتماع في حال أن المرشح قام بترشيح نفسه بموعد قبل إرسال الدعوات لاجتماع الهيئة العامة.

توصيات مجلس الإدارة :-

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة المنعقدة بتاريخ 2013/4/15.
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام 2013 والخطة المستقبلية.
- 3- الاستماع إلى تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2013.
- 4- مناقشة القوائم المالية للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2013 والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة.
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام 2014 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 6- المصادقة على تعيين عضو مجلس الإدارة سعادة طه عبد الكريم الشرفاء بدلاً من العضو المستقيل السيد سعد البنية.
- 7- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال على أن يحظى الاقتراح على موافقة عدد من المساهمين يمثلون مالا يقل عن 10% من عدد الأسهم الممثلة في الاجتماع.

## تقرير مجلس الإدارة لعام 2013

حضرات السادة المساهمين الكرام :  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

يسر مجلس الإدارة أن يتقدم إليكم بتقريره السنوي الثامن عشر والذي يتضمن استعراضاً كاملاً لنتائج أعمال الشركة الموحدة للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2013 وخطة الشركة المستقبلية لعام 2014 ، كما يتضمن القوائم المالية الموحدة للشركة وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية كما في 31 كانون أول 2013 :

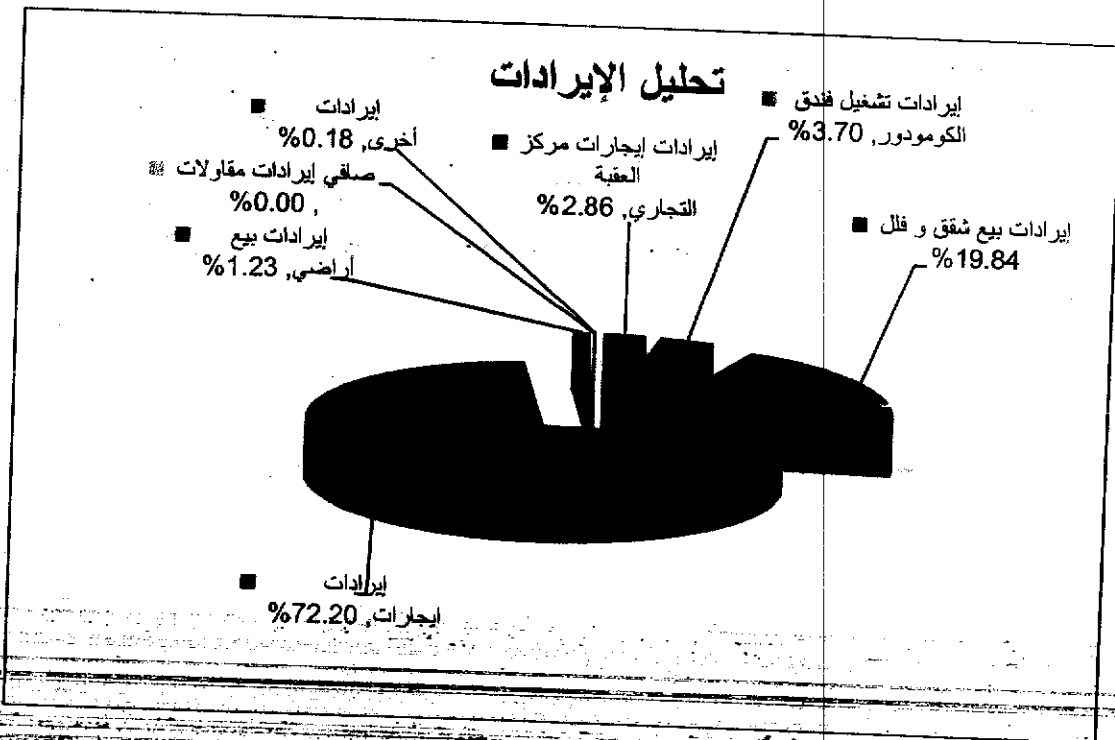
أولاً : المؤشرات المالية :

### الأداء المالي

يتضمن هذا التقرير تحليلاً للأداء المالي لشركة الأتحاد لتطوير الأراضي عن طريق تحليل نتائج الأعمال الموحدة للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013 والإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية.

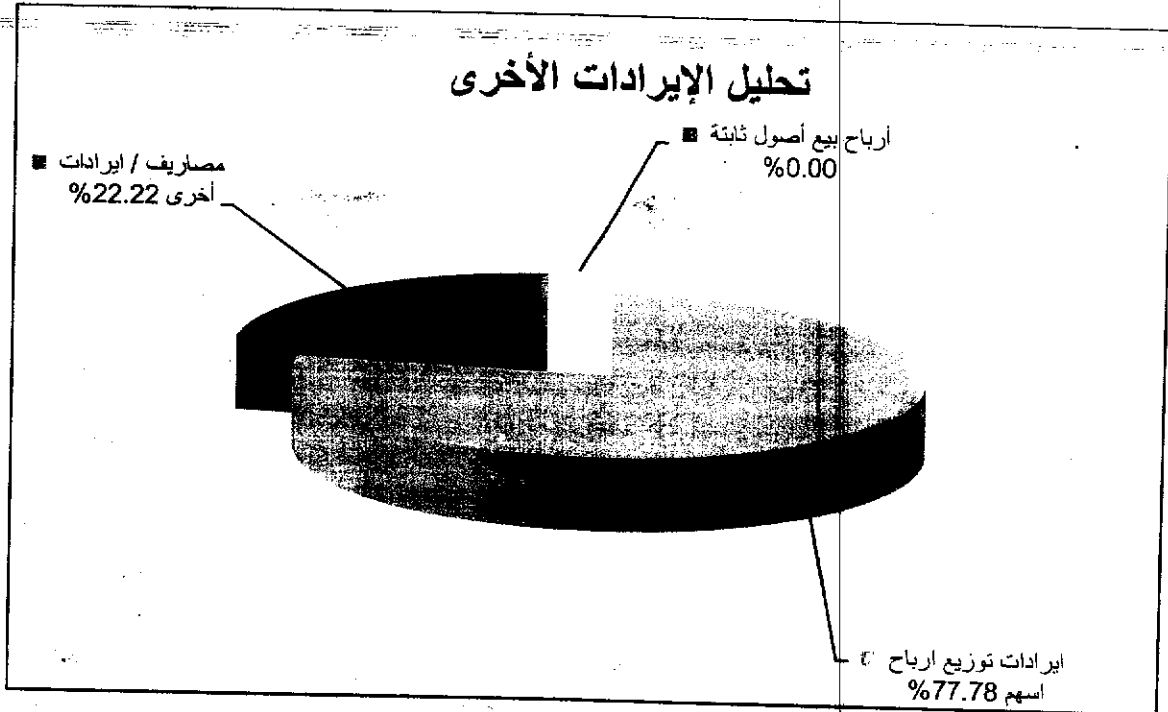
### نتائج الأعمال الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

**الإيرادات**  
بلغت إيرادات شركة الأتحاد لتطوير الأراضي خلال عام 2013 مبلغ 5,283,316 دينار مقارنة مع 5,856,558 دينار خلال عام 2012 موزعة كما يلي:

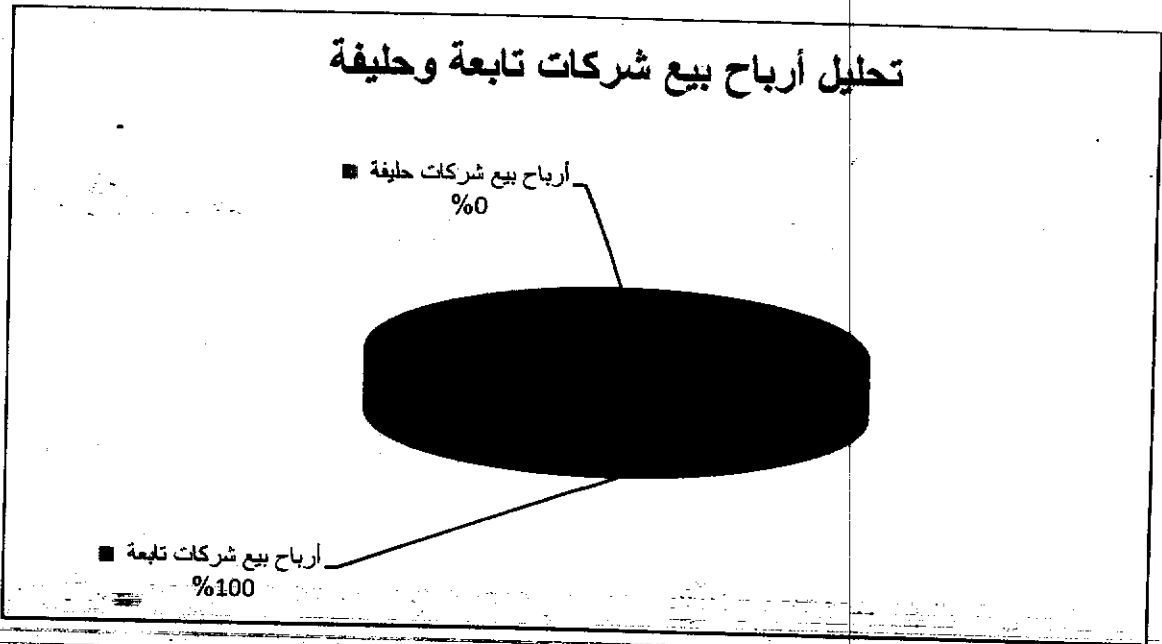




إن تفاصيل الإيرادات الأخرى كما في 31 كانون الأول 2013 هي كما يلي:

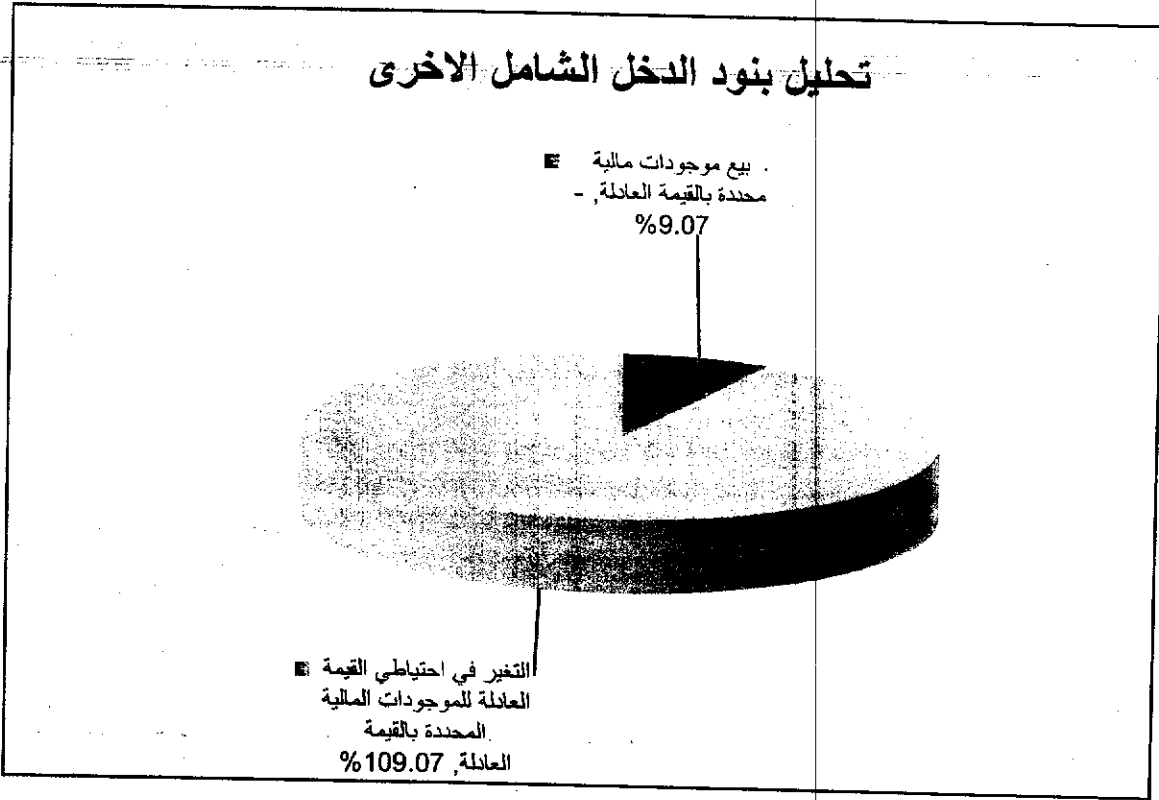


إن تفاصيل أرباح بيع شركات حليفة وتابعة كما في 31 كانون الأول 2013 هي كما يلي:

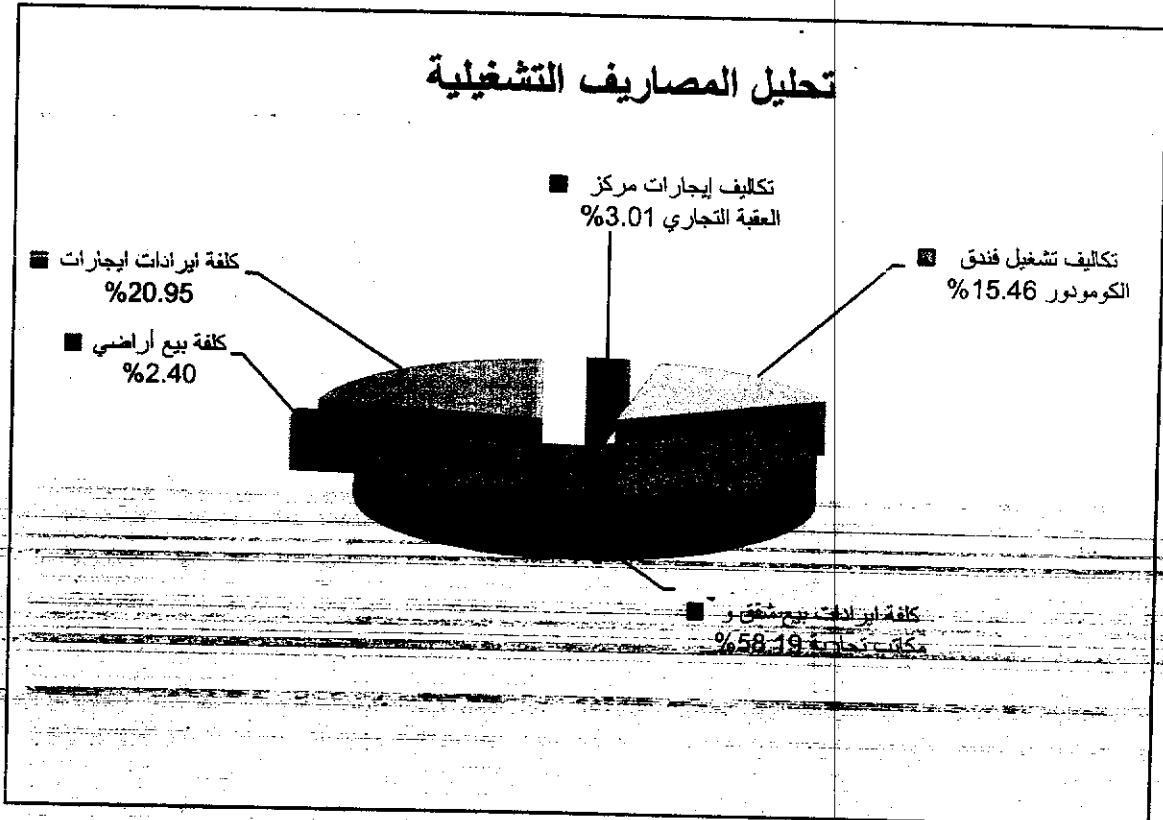




إن تفاصيل تحليل بنود الدخل الشامل كما في 31 كانون الأول 2013 هي كما يلي:

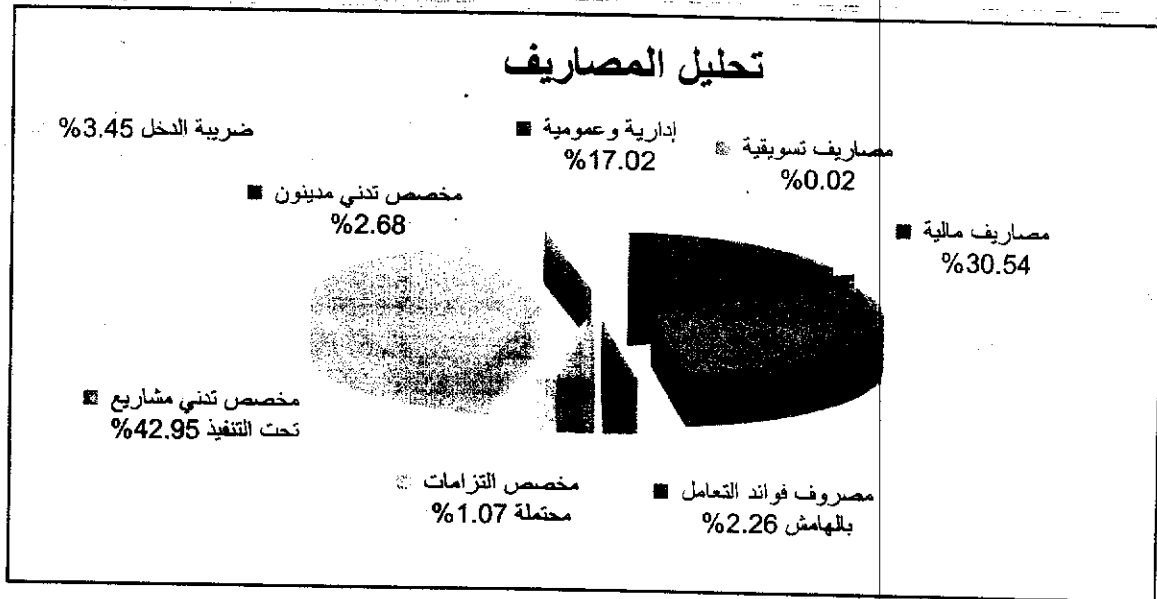


**المصاريف**  
تمثل المصاريف التشغيلية و المصاريف الأخرى حوالي ما يقارب 68.9% من إجمالي الإيرادات كما في 31 كانون الأول 2013 وكما يلي:



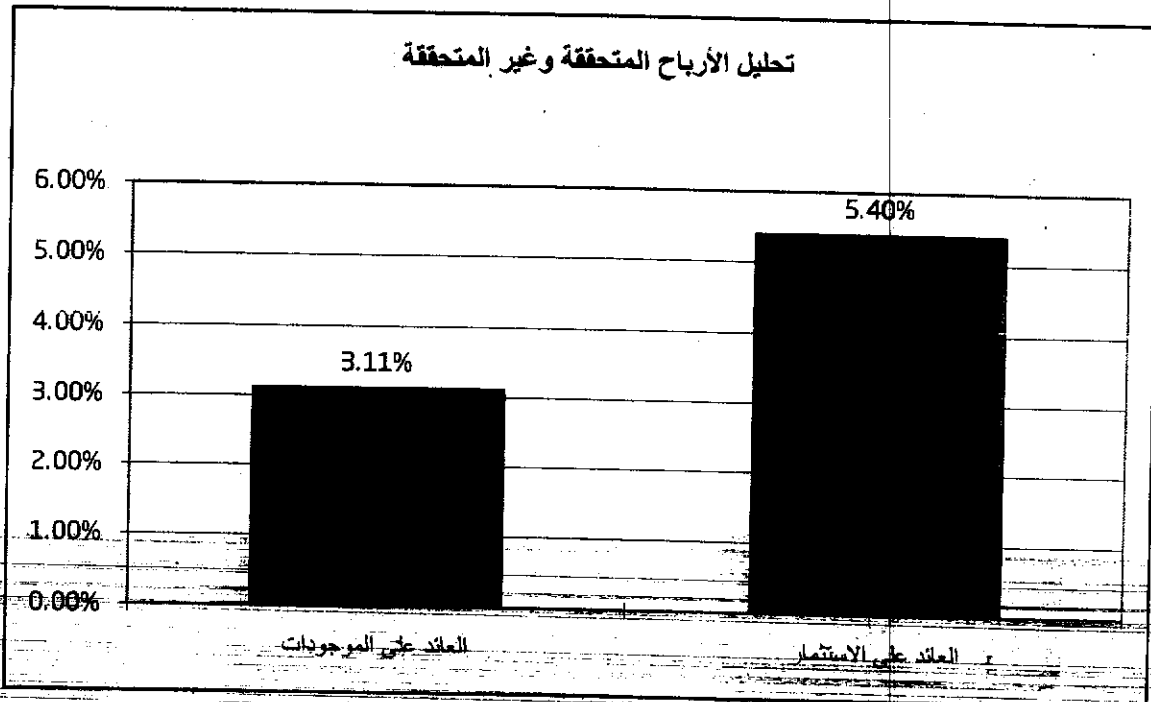


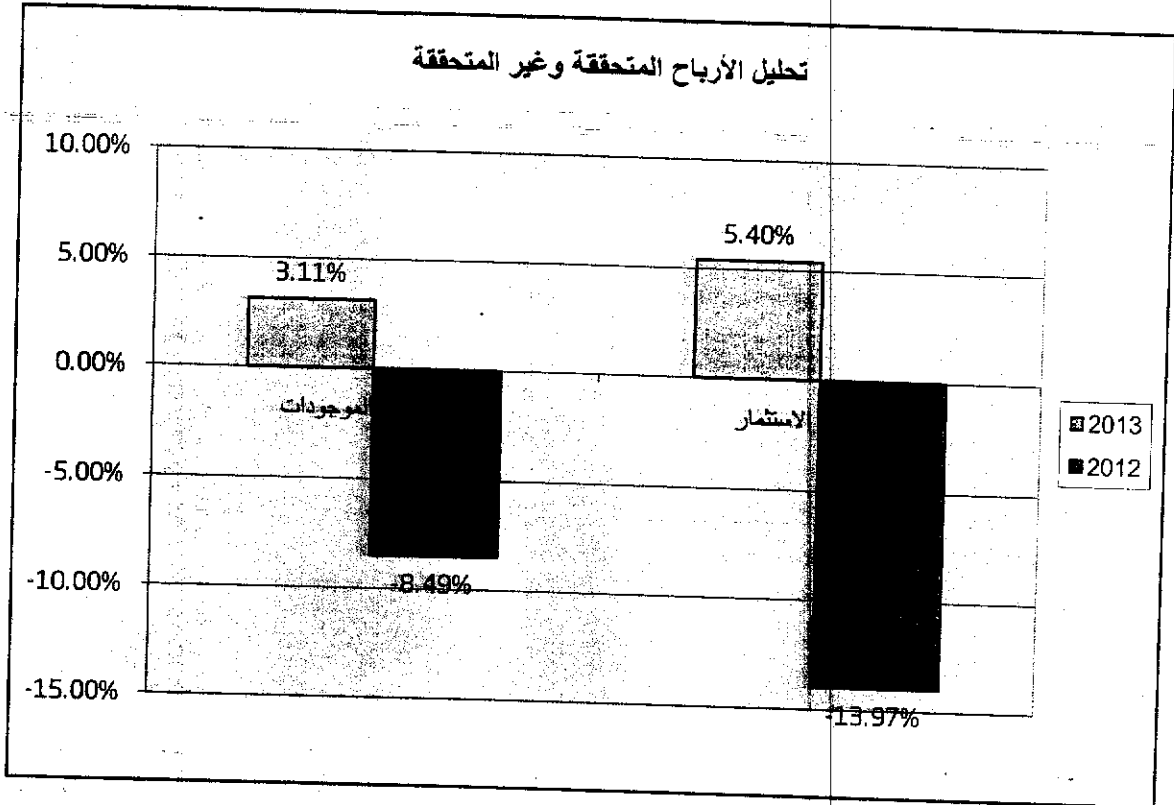
إن تفاصيل المصاريف الأخرى كما في 31 كانون الأول 2013 هي كما يلي:



### العائد على الاستثمارات

بلغت الأرباح المتحققة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013 مبلغ 2,270,364 دينار (دون بنود الدخل الشامل الأخرى) مقارنة بخسارة بمبلغ (6,286,811) دينار خلال عام 2012 . والتي تمثل (5.40)% و 13.97% كعائد على رأس المال المستثمر للأعوام 2013 و 2012 على التوالي .



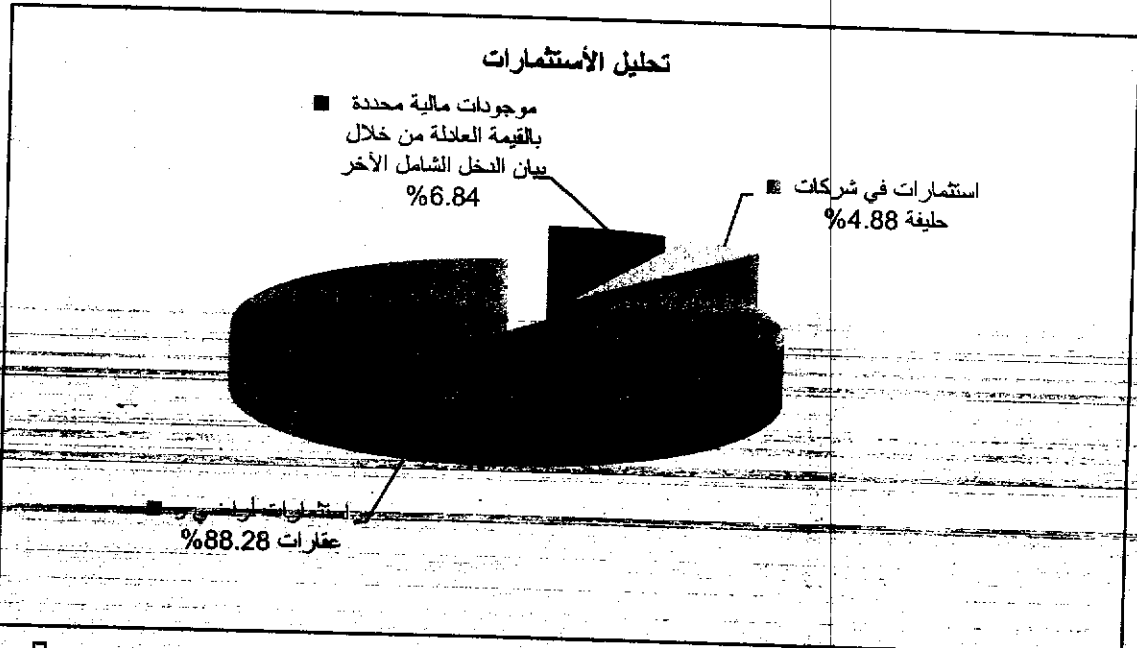


### الاستثمارات

بلغ مجموع استثمارات الشركة مبلغ 61,812,667 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 مقارنة مع 60,616,512 دينار كما في 31 كانون الأول 2012 (أي ما يمثل ما نسبته 84.7% و 81.8% من إجمالي الموجودات للأعوام 2013 و 2012 على التوالي).

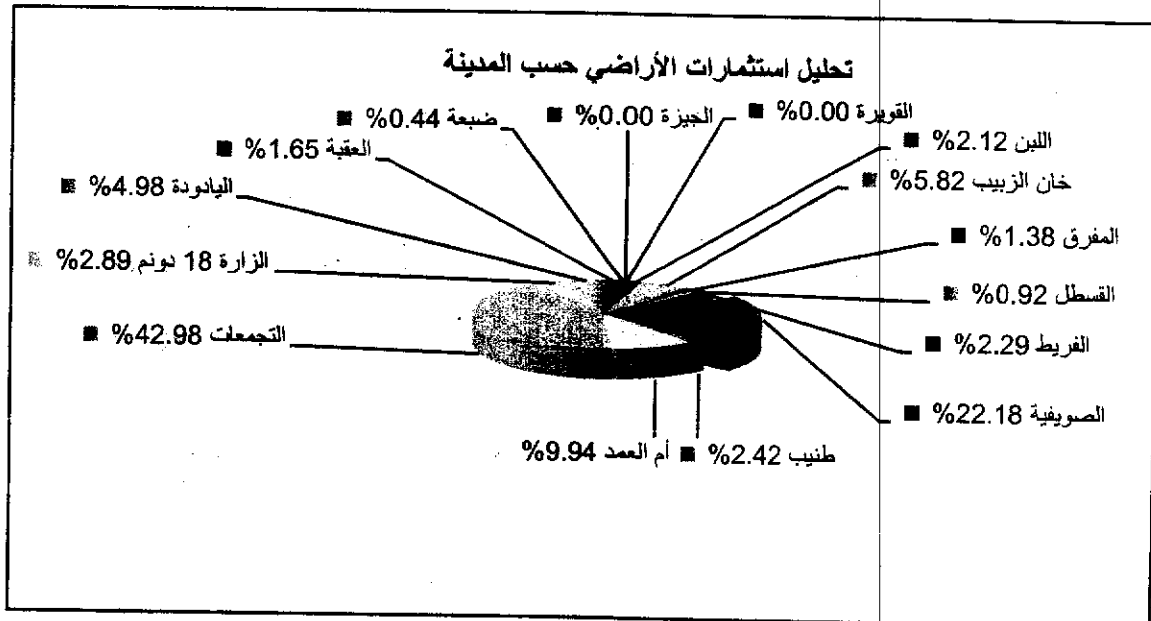
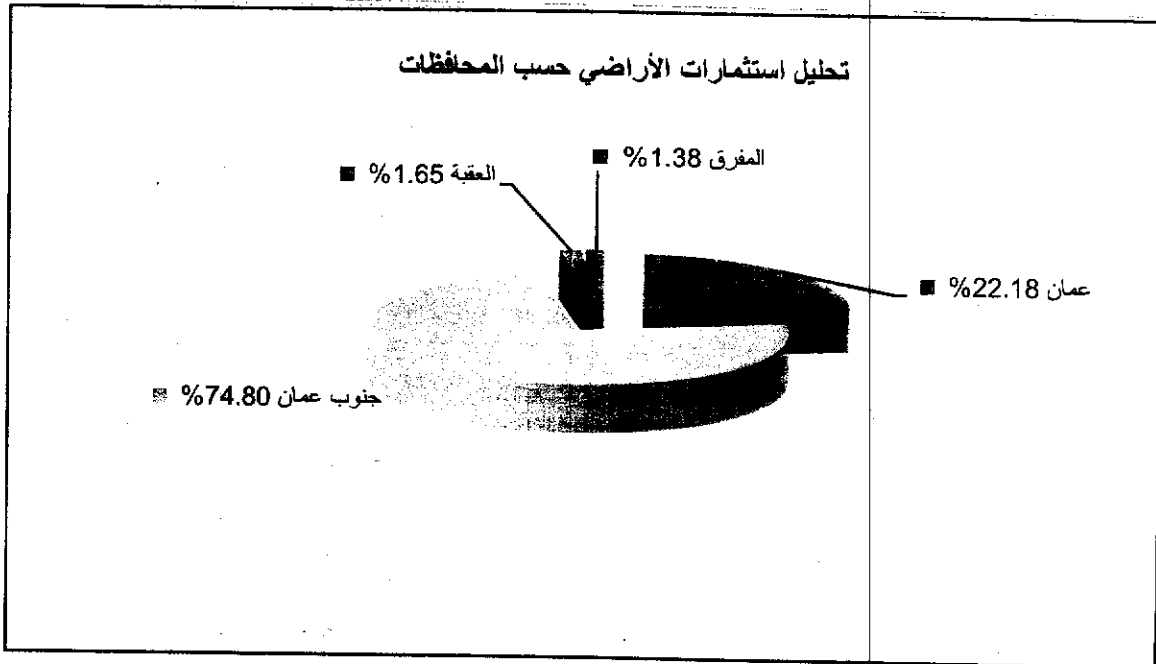
إن معظم هذه الاستثمارات هي استثمارات في أراضي و عقارات في حين أن ما يقارب 6.9% من إجمالي محفظة الاستثمارات تمثل استثمارات في أسهم شركات متداولة وغير متداولة في الأسواق المالية.

لم تقم الشركة بإعادة تقييم استثماراتها من الأراضي و العقارات حيث لا تزال مقيدة في البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2013 بسعر التكلفة، غير أن هناك إيضاح في الميزانية المدققة يبين القيمة السوقية (الفعلية) لاستثمارات الشركة في الأراضي والعقارات.





إن جميع استثمارات شركة الإتحاد لتطوير الأراضي داخل المملكة الأردنية الهاشمية و موزعة على مناطق مختلفة كما يلي:





يتضمن بند استثمارات الأراضي، أراضي بقيمة 1,403,242 دينار غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السابق السيد عصام سلفيتي ويوجد بها كتب خطية تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة.

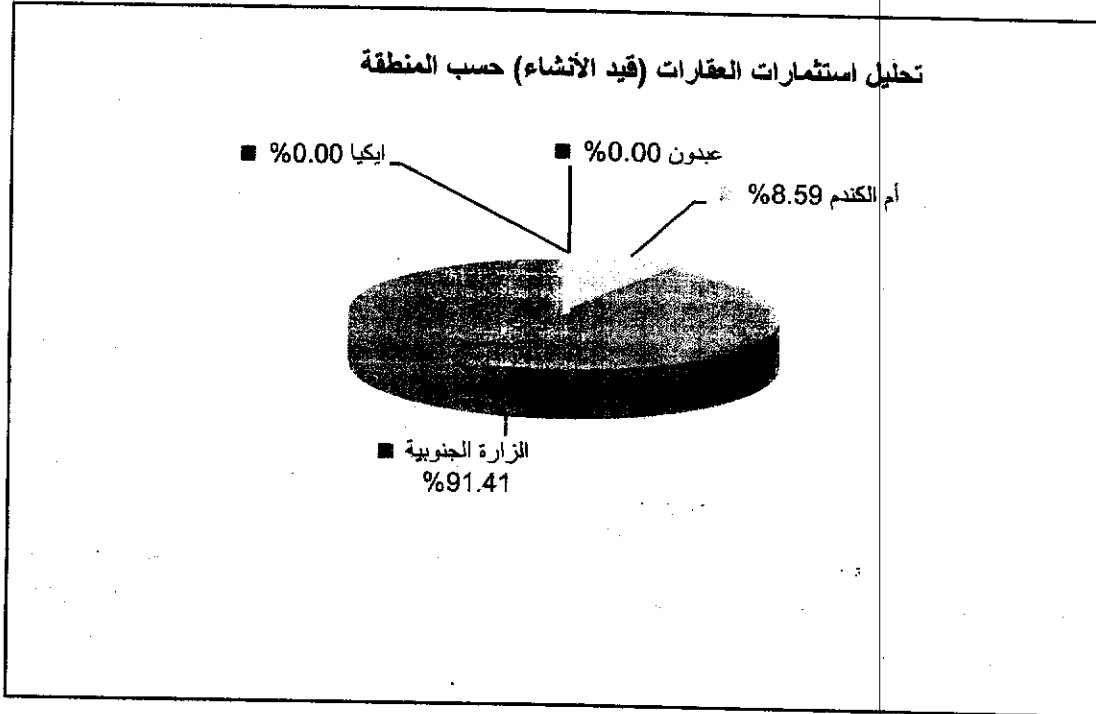
مواصفات الموقع	الممتاحة/م <sup>2</sup>	الأرض
قطعة الأرض رقم (145) حوض (19) عراق الرعيان/ القويرة، علماً بأن حصة الشركة 54.9%.	448,885	أرض القويرة
قطعة الأرض رقم (650) حوض (4) الزعتري/ المفرق الشركة تملكها بالكامل.	117,165	أرض المفرق
قطعة الأرض رقم (9) حوض (10) المحطة وحصة الشركة فيها 8.7%.	314,818	أرض اللين

هذا علماً بأن العمل جاري على تسجيل كافة الأراضي المذكورة أعلاه باسم شركة الاتحاد لتطوير الأراضي أو أي من شركاتها التابعة والمملوكة بالكامل لها.

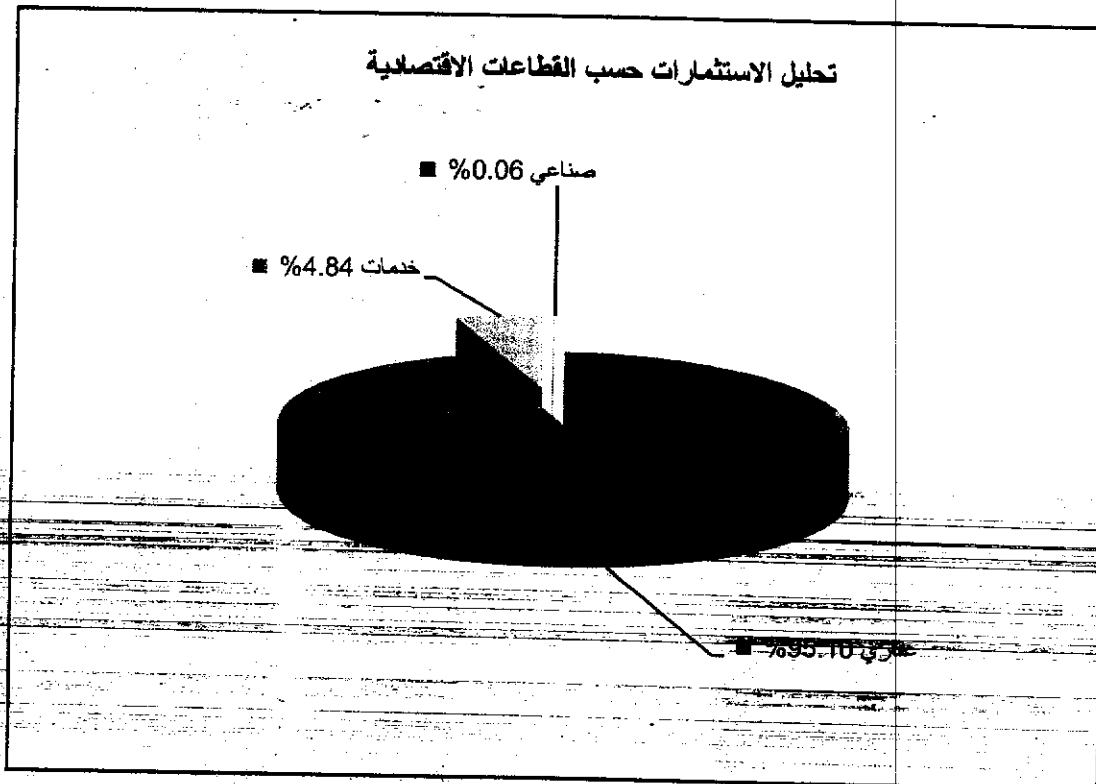


بلغت كلفة المشاريع قيد التنفيذ مبلغ 7,429,787 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 مقارنة بمبلغ 25,956,644 دينار كما في 31 كانون الأول 2012 ، أي ما نسبته 11.7% و 42.8% من إجمالي الاستثمارات للسنوات 2013 و 2012 على التوالي .

توزيع المشاريع قيد التنفيذ حسب المدينة هو كما يلي:



بالرغم من تنوع القطاعات التي تستثمر بها الشركة إلا أن غالبية الاستثمارات تتركز في القطاع العقاري.



## المطلوبات

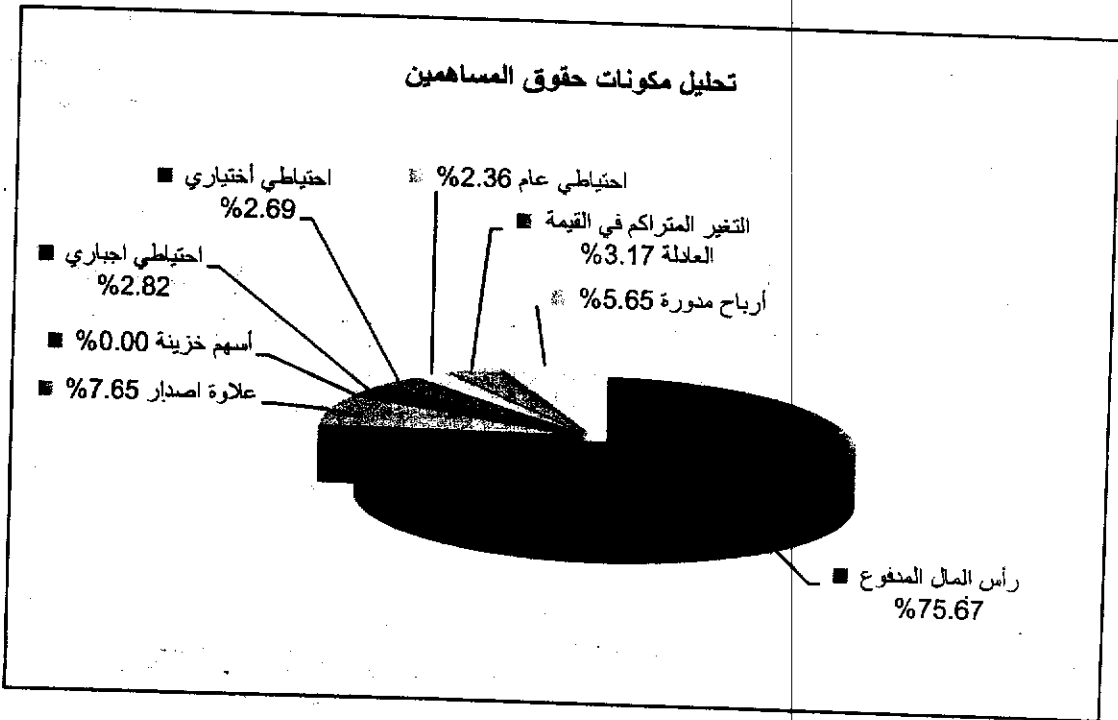
بلغت المطلوبات المتداوله مبلغ 7,113,645 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 , تمثل الإيرادات المقبوضة مقدما ما نسبته 39.9% منها. مقارنة بالمطلوبات المتداولة كما في 31 كانون الأول 2012 و البالغة 16,404,746 دينار ، تمثل الإيرادات المقبوضة مقدما ما نسبته 29.3% منها .

بلغت اجمالي المديونية مبلغ 12,623,348 دينار مقارنة مع 13,482,087 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 و 2012 على التوالي فيما بلغت حقوق الملكية 55,594,066 دينار مقارنة مع 52,315,726 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 و 2012 على التوالي وان معدل المديونية بالنسبة الى حقوق الملكية بلغ 22.7% مقارنة 25.7% كما في 31 كانون الأول 2013 و 2012 على التوالي .

## حقوق المساهمين

بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ 55,594,066 دينار مقارنة مع 52,315,726 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 و 2012 على التوالي .

إن تفاصيل حقوق المساهمين كما في 31 كانون الأول 2013 هي كما يلي:



## المؤشرات المالية

2012	2013	النسبة
1.2	1.32	القيمة الدفترية للسهم
26%	22.7%	المديونية إلى حقوق المساهمين
(% 1.07)	31%	هامش الربح التشغيلي
(72.5%)	25.7%	هامش الربح الصافي
0.06	0.053	عائد السهم الواحد
(13.9%)	5.3%	العائد على الاستثمار
(12%)	4%	العائد إلى حقوق المساهمين
(8.4%)	3.1%	العائد على الموجودات

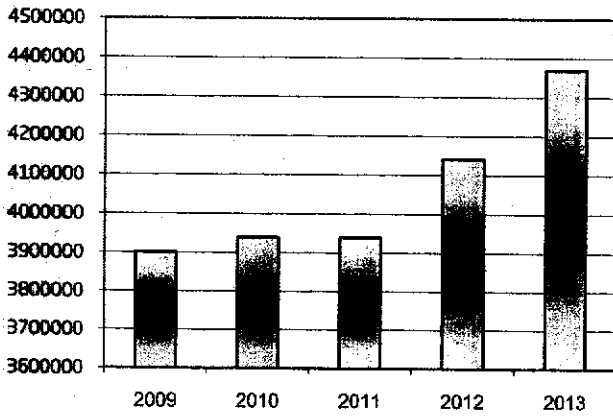
1. القيمة الدفترية للسهم هي نسبة صافي الأصول إلى المعدل المرجح لعدد الأسهم
2. المديونية إلى حقوق المساهمين هي نسبة إجمالي الالتزامات إلى إجمالي حقوق الملكية
3. هامش الربح التشغيلي هو نسبة الأرباح قبل المخصومات إلى إجمالي الإيرادات
4. هامش الربح الصافي هو نسبة صافي الدخل إلى إجمالي الإيرادات
5. عائد السهم الواحد هو صافي الدخل إلى رأس المال
6. العائد على الاستثمار هو نسبة صافي الدخل إلى رأس المال
7. العائد إلى حقوق المساهمين هو نسبة صافي الدخل إلى إجمالي حقوق المساهمين
8. العائد على الموجودات هو نسبة صافي الدخل إلى إجمالي الموجودات



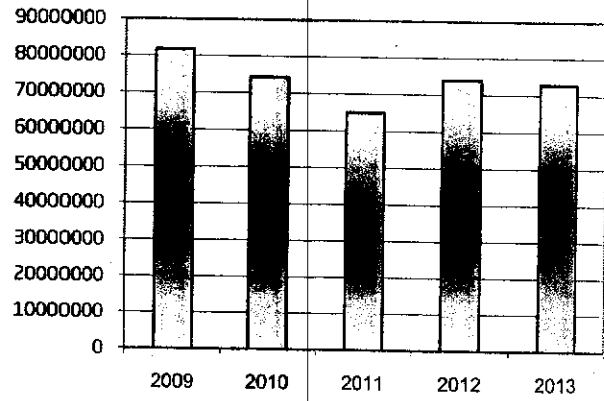


## التطور التاريخي لأهم عناصر المركز المالي والدخل

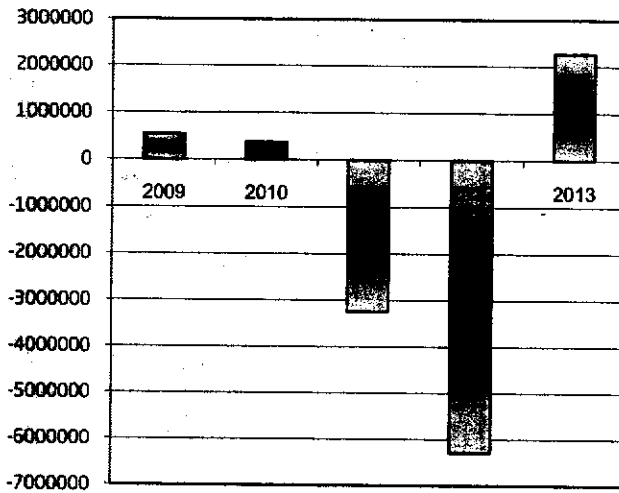
### الاحتياطات



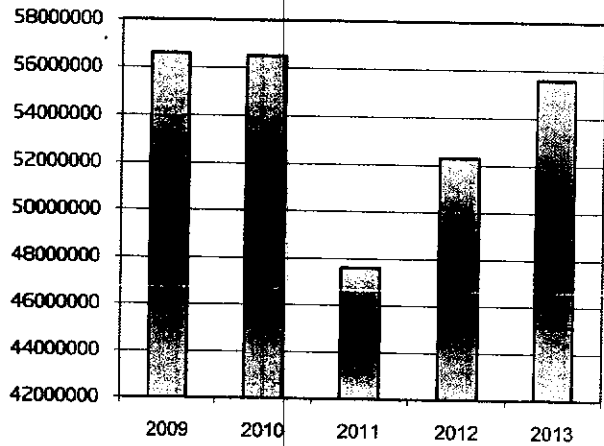
### الموجودات



### صافي الربح بعد الضرائب



### حقوق المساهمين





ثانياً : مشاريع الشركة :

• مشاريع منجزة :-

رقم المشروع	اسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م <sup>2</sup>	طبيعة البناء	تاريخ انتهاء المشروع	المالك
101	مكاتب السابع	95 حوض 10 (مربعة موسى)	2900	مكاتب - 6 طوابق مقر الشركة الرئيسي بالإضافة إلى مكاتب للإيجار.	مبايع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
107	سوق أم أنينه التجاري	1379 حوض 20 (أم أنينه الجنوبي)	3796	مكاتب - خمسة طوابق	مستخدم جزء منه كمقر للشركة والجزء الآخر مؤجر ويوجد طابق كامل مبايع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
109	شارع معهد غوته	1040 حوض 17 (الملقوف الشمالي)	2060	سكني - 4 شقق طابقية	مبايع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
124	القسطل/ مخازن	387 حوض 1 (القسطل) شرقي الخط	1800	مخازن الشركة	مستخدم كمستودع	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
128	خان الزبيب			تطوير أراضي زراعية	مبايع بنسبة 60%	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
106	عبدون خلف مطعم Blue fig (مشروع 1)	238 حوض 27 (عبدون)	8150	سكني - 14 شقة	مبايع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
110	الكرسي	1562 حوض 2 (الكرسي)	6682	سكني - 20 شقة	مبايع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
116	أم أنينه شارع المعهد الدبلوماسي	84 حوض 21 (أم أنينه)	2100	مكاتب - 4 طوابق	مبايع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
125	وادي صفرة سكني	809 حوض 18 (وادي صفرة)	2420	5 شقق طابقية	مبايع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
122	عبدون (مشروع 3)	353 حوض 27 (عبدون)	6450	14 شقة بالقرب من مطعم Blue Fig	مبايع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
120	عبدون (مشروع 2)	360 حوض 27 (عبدون)	4750	8 أبنية قفل متلاصقة بالقرب من مطعم Blue Fig	مبايع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
123	الظهير - وزارة الخارجية	577-577 حوض 19 (وادي السير)	2250	3 قفل مستقله	مبايع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
111	أم الكندم/ أم البساتين	327 حوض 3 (أم الكندم)	10400	13 فيلا مقامة على أرض 26 دونم	مبايع	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
114	أيكا	جزء من قطعة الأرض رقم (266) حوض النعلاجية والمقطاع وتبلغ مساحة الأرض المؤجرة 42,225	54624	معرض أيكا العالمية	مؤجر	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

• مشاريع الشركة تحت التنفيذ :-

رقم المشروع	اسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م <sup>2</sup>	طبيعة البناء	التاريخ المتوقع لانتهاء المشروع	المالك
113	شاليهات الزاوية	(88-108) حوض 11 مكور (الزاوية الجنوبية نيبان)	7200	شاليهات 40 شاليه مقامة على أرض 55 دونم	حزيران 2013	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي





ثالثاً : السلسلة الزمنية للأرباح المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية :

السنة	عدد الأسهم	الأرباح (الخسائر)	توزيع الأرباح	نسبة توزيع الأرباح	حقوق المساهمين	سعر إغلاق السهم بنهاية العام
2009	45,000,000	542,363	-	-	56,600,525	1.560
2010	45,000,000	371,977	-	-	56,502,957	1.710
2011	45,000,000	(3,238,704)	-	-	47,615,841	2.000
2012	45,000,000	(6,286,811)	-	-	52,315,726	2.330
2013	42,065,129	2,270,364	-	-	55,594,066	3.30



## رابعاً : خطة العمل المستقبلية لعام 2014 :

احتلت الشركة مركزاً متقدماً وموقعاً جغرافياً بارزاً على خارطة القطاع العقاري في الأردن حيث أصبحت بمشاريعها المتنوعة مرجعاً ومقياساً للعمل العقاري المتميز. أهم خطط الشركة المستقبلية :

- نظراً لتباطيء نمو سوق العقار في الأردن وفي المنطقة نتيجة لانخفاض مستويات الطلب على العقار بشكل عام لعدم توفر سيولة كافية عند المستثمرين أو الراغبين في استملاك الأراضي مما أدى إلى زيادة العرض في السوق المحلي لمثل هذه المنتجات مما زاد حجم التنافس، ونتيجة لذلك قامت إدارة الشركة بدراسة الوضع الراهن ووضع خطط جديدة قيد التنفيذ لإعادة هيكلة تدفقات الشركة النقدية لضمان الاستمرار الآمن وحفاظاً على موجودات الشركة مدعماً بأسس تم دراستها ووضعها تماشياً مع الأوضاع الراهنة.
- الهدف الرئيسي من وضع الخطط التسويقية الجديدة هو توفير سيولة ذاتية كافية للاستمرار بتخفيض مديونية الشركة وتوفير سيولة كافية لاستكمال تنفيذ المشاريع قيد التنفيذ والمضي لاحقاً بدراسة الدخول في مشاريع مستقبلية جديدة كمرحلة ثانية.

ومن أهم التوجيهات التي تم وضعها ليتم تنفيذها خلال العام الحالي 2014 هي :-

1. الاستمرار بتنفيذ الآلية الموضوعية خلال عام 2013 لاستكمال تنفيذ المشاريع قيد التنفيذ تماشياً مع توفر السيولة الذاتية من هذه المشاريع أو بيعها كما هي وإيجاد مشاريع جديدة ذات جدوى اقتصادية.
2. تسويق منتجات الشركة من خلال الإعلان عن منتجات الشركة في وسائل الإعلان ومن خلال التعاون مع أكبر شركات تسويق العقارات المحلية.
3. دراسة تسويق جزء من موجودات الشركة من الأراضي التي من شأنها توفير سيولة كافية لدعم هيكلة التدفقات النقدية للشركة.
4. تماشياً مع توفر السيولة الكافية سوف يتم البدء بدراسة الدخول في مشاريع استراتيجية مستقبلية جديدة.
5. حصلت الشركة على جميع الموافقات اللازمة لإقامة مشروع (IKEA) من أمانة عمان الكبرى والجهات الرسمية لإقامة وإنشاء مبنى متجر (IKEA) بمساحة إجمالية للبناء تبلغ 2م54,624 حيث أن المبنى يتكون من ثلاثة طوابق، الطابق الأرضي يستخدم لخدمات المبنى ومواقف للسيارات يتسع لما يقارب ألف موقف والطابق الأول لصالات العرض والثاني لصالات عرض ومطعم ومكاتب المستأجر، حيث تم تسليم المشروع في مرحلة العظم بتاريخ 2013/5/13. مدة عقد الإيجار 26 عام يبلغ إيراد العقد من الإيجار 80 مليون دينار بمعدل 3,075,000 دينار سنوياً، حيث بلغت كلفة المشروع على شركة الاتحاد لتطوير الأراضي 19 مليون دينار تقريباً علماً بأن الأرض والمشروع ستؤول ملكيتهما للشركة بعد هذه المدة.
6. يجري العمل الآن على اجتذاب استثمارات جديدة ومتميزة لاستغلال وتطوير باقي قطعة الأرض المقام عليها مشروع أنكيا عن طريق إيجاد مستثمرين مميزين الأمر الذي سيؤثر إيجاباً على استثمارات الشركة وتدفعاتها النقدية.

وفقاً الله جميعاً لما فيه الخير

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

صفحة

فهرس

1

تقرير المحاسب القانوني المستقل

2

قائمة المركز المالي الموحدة

3

قائمة للدخل الموحدة

4

قائمة الدخل الشامل الموحدة

5

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

6

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

38 - 7

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



Ghosheh & Co.

Your Professional Partners

NEXIA  
INTERNATIONAL

غوشة وشركاه

محاسبون قانونيون

### تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين  
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وكل من قوائم الدخل الموحدة والدخل الشامل الموحدة والتشغيليات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للمؤامرات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تصورية اخرى .

#### 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 الاحتفاظ برقابة داخلية حسبما تراه ضرورياً لغرض إعداد قوائم مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ .

#### مسؤولية المحاسب القانوني

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

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة، تستند الاجراءات المخفارة الى تقدير المحاسب القانوني، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالاعداد والعرض العادل 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 ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة .

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

#### الرأي

في رأينا ، ان القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وادائها المالي وتدقيقتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

#### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظ الشركة بقبول وسجلات محاسبية منظمة بصورة اصولية وان القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

غوشة وشركاه

عبد الكريم قنيص

إجازة مزولة رقم (٤٩٦)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

٥ آذار ٢٠١٤





شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

2012	2013	يضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
4.381.640	4.277.761	4	ممتلكات و معدلت
25.956.644	7.429.787	5	مشاريع تحت التنفيذ
28.359.789	28.304.534	6	إستثمارات في أراضي
3.354.294	3.085.438	7	استثمار في شركة خليفة
1.944.762	4.321.804	8	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل للشامل الاخر
2.411.021	20.081.102	9	مباني مزجرة بالصافي
1.236.596	1.245.196	20	ذمم شركات خليفة
67.644.746	68.745.622		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
1.478.991	276.047	10	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
332.814	71.076	11	ايرادات مستحقة القبض
337.013	131.307		بضاعة
4.265.009	3.717.936	12	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم للحصول
26.096	31.755		نقد وما في حكمه
6.439.923	4.228.121		مجموع الموجودات المتداولة
74.084.669	72.973.743		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
45.000.000	42.065.129	1	رأس المال
4.253.659	4.253.659	13	علاوة إصدار
(4.582.538)	-	1	أسهم خزينة
1.336.335	1.565.199	13	إحتياطي إيجاري
1.495.745	1.495.745	13	إحتياطي إختيارى
1.309.287	1.309.287	13	إحتياطي عام
663.775	1.763.190		إحتياطي للقيمة العادلة
2.836.728	3.139.994		أرباح مدفوعة
52.312.991	55.592.203		مجموع حقوق الملكية
2.735	1.863		حقوق غير مسيطر عليها
52.315.726	55.594.066		مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها
4.817.267	2.838.842	14	ايرادات مقبوضة مقدماً وموجلة
			مطلوبات غير متداولة
5.364.197	10.266.032	15	قروض طويلة الأجل
5.364.197	10.266.032		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
798.616	811.937	17	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
2.670.973	1.105.550	18	دائنون وشيكات موجهة الدفع
2.360.000	1.978.182	15	الجزء المتداول من قروض وطويلة الأجل
3.200.000	-	16	استاد القرض قصير الاجل
2.557.890	379.134	19	بنوك دائنة
11.587.479	4.274.803		مجموع المطلوبات المتداولة
74.084.669	72.973.743		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)  
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

2012	2013	إيضاح	
1.744.746	65.000		الإيرادات التشغيلية :
3.000.000	1.050.000		إيرادات بيع أراضي
152.233	151.367		إيرادات بيع شقق وقل
828.486	195.889	22	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
116.143	3.821.060		إيرادات تشغيل فندق الكومودور
14.950	-		إيرادات إيجارات
5.856.558	5.283.316		إيرادات مقاولات ومشاريع
			مجموع الإيرادات التشغيلية
(1.865.556)	(56.343)		التكاليف التشغيلية :
(4.128.591)	(1.368.635)		كلفة بيع أراضي
(67.308)	(70.791)	24	كلفة إيرادات بيع شقق وقل
(515.648)	(363.661)	23	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
(47.632)	(492.759)		تكاليف تشغيل فندق الكومودور
(6.624.735)	(2.352.189)		كلفة إيرادات إيجارات
			مجموع التكاليف التشغيلية
(768.177)	2.931.127		مجموع ربح / (خسارة) السنة
(1.178)	(905)		مصاريف تسويقية
(639.877)	(634.132)	25	مصاريف إدارية وعمومية
(1.053.816)	(1.137.728)		مصاريف مالية
-	(268.856)	7	حصة الشركة في خسائر الشركة الحليفة
691.266	3.524.262		أرباح بيع شركات تابعة
2.107.085	-		أرباح بيع شركة حليفة
(79.848)	(100.000)	12	مخصص تفدي مليون
(100.000)	(40.000)		مخصص التزامات محتملة
(6.373.966)	-	6	خسائر تفدي في فرق القيمة العادلة للأراضي
-	(1.600.000)		مخصص تفدي مشاريع تحت التنفيذ
-	(200.000)		مخصص تفدي مخزون
(71.477)	(84.157)		مصروف فوائد تمويل على الهامش
13.036	9.271	26	إيرادات أخرى
(6.276.952)	2.398.882		ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
(9.859)	(128.518)	21	ضريبة الدخل
(6.286.811)	2.270.364		ربح / (خسارة) السنة
(6.286.811)	2.271.236		ربح / (خسارة) السنة تعود الى :
	(872)		أصحاب الشركة الأم
(6.286.811)	2.270.364		حقوق غير مسيطر عليها
(0.14)	0.05		ربحية / (خسارة) المسهم
43.428.741	42.065.129		ربح / (خسارة) المسهم - دينار / سهم
			المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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





شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

2012	2013	
(6.286.811)	2.270.364	ربح / (خسارة) السنة
		يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى
8.299.231	(91.439)	(خسارة) / ارباح بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر
2.012.420	2.178.925	مجموع الدخل الشامل المحول إلى الأرباح المدورة
781.225	1.099.415	التغير في احتياطي القيمة العادلة
2.793.645	3.278.340	مجموع الربح الشامل للسنة
		مجموع الدخل الشامل يعود الى :
2.793.645	3.279.212	اصحاب الشركة الام
-	(872)	حقوق غير مسيطر عليها
2.793.645	3.278.340	

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

حقوق غير مسيطر عليها	المجموع	الأرباح المحورة	احتياطي القيمة المدفلة	احتياطي علم	احتياطي اختياري	احتياطي إيجاري	علاوة الإصدار	رأس المال	اسهم خزينة
47,618,576	2,735	47,615,841	683,455	(117,450)	1,309,287	1,495,745	1,135,093	45,000,000	(6,143,948)
2,793,645	-	2,793,645	2,012,420	781,225	-	-	-	-	-
1,561,410	-	1,561,410	-	-	-	-	-	-	1,561,410
342,095	-	342,095	342,095	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(201,242)	-	-	-	-	-	201,242
52,315,726	2,735	52,312,991	2,836,728	663,775	1,309,287	1,495,745	1,336,335	45,000,000	(4,582,538)
-	-	-	(1,647,667)	-	-	-	-	-	4,582,538
3,278,340	(872)	3,279,212	2,179,797	1,099,415	-	-	-	(2,934,871)	-
-	-	-	(228,064)	-	-	-	-	-	228,064
55,594,066	1,863	55,592,203	3,139,994	1,763,190	1,309,287	1,495,745	1,565,199	42,065,129	4,253,659

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



(شركة مساهمة عامة محدودة) شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

2012	2013	
2.022.279	2.308.315	الأنشطة التشغيلية
		ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح السنة قبل الضريبة:
214.029	610.879	استهلاكات
-	268.856	حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
100.000	40.000	مخصص التزامات محتملة
6.373.966	-	خسائر تكني في فرق القيمة العادلة للأراضي
79.848	100.000	مخصص تكني مدينون
-	200.000	مخصص تكني مخزون
(46.049)	-	أرباح بيع أصول ثابتة
1.053.816	1.137.728	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
157.165	447.073	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل وضم الشركات الحليفة
45.129	5.706	البيضاة
(1.382.583)	1.202.944	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
359.452	261.738	إيرادات مستحقة القبض
821.453	(1.565.423)	الدائنون والشيكات مؤجلة الدفع
(262.947)	(126.152)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
3.276.715	(1.978.425)	الإيرادات المقبوضة مقدماً
12.812.273	2.913.239	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(1.053.816)	(1.137.728)	مصاريف مالية مدفوعة
(23.601)	(29.045)	ضريبة الدخل المنفوعة
11.734.856	1.746.466	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
		التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر
(910.137)	(1.277.627)	التغير في إستثمارات في شركات حليفة
4.417.809	-	التغير في إستثمارات في أراضي
(11.451.723)	55.255	التغير في مشاريع تحت التنفيذ
(6.145.210)	18.526.857	إضافات على ممتلكات ومعدات
(63.387)	(30.455)	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
91.093	7.491	نعم شركات حليفة
-	(8.600)	مباني مؤجرة بالصفى
-	(18.154.117)	حقوق غير مسيطر عليها
2.735	(872)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
(14.058.820)	(882.068)	الأنشطة التمويلية
		(تسديد إلى) / تمويل من البنوك الدائنة
		تمويل من قروض
		تسديد لمتطلبات القروض
		إسهم حزبية
		صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
402.563	(2.178.756)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
2.275.388	4.520.017	النقد وما في حكمه 31 كانون الثاني
(2.400.000)	(3.200.000)	النقد وما في حكمه 31 كانون الأول
1.903.505		
2.181.456	(858.739)	
(142.508)	5.659	
168.604	26.096	
26.096	31.755	

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

1- التكوين والنشاط

إن شركة الإتحاد لتطوير الأراضي هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (288) بتاريخ 1 آب 1995، إن رأسمال الشركة يتألف من 45.000.000 دينار أردني، مقسم الى 45.000.000 سهم قيمة كل منها دينار أردني واحد.

تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم 1101032808 بتاريخ 28 آذار 2001 وإن القوائم المالية الموحدة 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.

\* قررت الهيئة العامة بموجب اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ 24 كانون الأول 2012 الموافقة على تخفيض رأسمال الشركة بمقدار القيمة الاسمية لاسهم الخزينة والبالغة 2.934.871 ليصبح رأس المال 42.065.129 سهم / دينار، هذا وقد استكملت الشركة إجراءات تخفيض رأس المال.

تشتمل القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013 على القوائم المالية للشركة والقوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للاسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	2004	100%	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	1993	100%	انشاء وبناء وشراء وانجار واستتجار الفنادق والمطاعم السياحية
شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	2006	100%	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخصص الشركة
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	2004	100%	لقيام باعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها .
شركة نيبان للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	2010	100%	تملك الأراضي لتنفيذ عمالات الشركة وبناء المساكن السكنية وشراء أراضي وبناء مجمعات تجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	2003	97.5%	إدارة واقتناء المصحات التجارية



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة براديس للصناعات المعمارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	2008	%100	صناعة وتجارة وتركيب أبواب وشبابيك الألمنيوم والديكورات المنزلية
شركة العميري للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	2011	%100	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها
شركة المالحه للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	2011	%100	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها
شركة الفريط للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	2011	%100	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها
شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	2011	%100	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها
شركة ضبعة للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	2011	%100	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في 31 كانون الأول 2013 بلغت (148.704) دينار أردني ( 2012: (28.261) دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

2012	2013	
24.650	(103.869)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
35.284	(314)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
(240)	(121)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(165)	(180)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(87.623)	(9.530)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
(25)	(121)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(121)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة المالحة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(28)	(120)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(121)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الغزلاوية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(114)	(200)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(34.007)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
(28.261)	(148.704)	

بلغت القيمة الدفترية للإستثمار في الشركات التابعة كما في 31 كانون الأول 2013 مبلغ 7.802.277 دينار أردني ( 2012 : 18.691.190 دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

2012	2013	
5.861.611	5.757.742	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
740.209	-	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الوادي للغادق ذ.م.م
479.433	479.119	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
5.840.196	5.840.075	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م
29.384	29.204	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة ذيبان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
3.712	(5.818)	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
610	489	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
635	514	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المالحة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
627	507	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
635	514	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الغزلاوية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
521	321	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
5.733.617	5.699.610	
18.691.190	17.802.277	



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في 31 كانون الأول هي كما يلي:

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

2012	2013	
6.758.201	6.632.345	مجموع الموجودات
896.590	874.603	مجموع المطلوبات
5.861.611	5.757.742	مجموع حقوق الملكية
30.000	30.000	رأس المال
116.143	190.909	مجموع الإيرادات
24.650	(103.869)	(خسارة) / ربح السنة
982.001	982.001	مباني مؤجرة بالصافي
237.511	203.002	ممتلكات ومعدات
5.104.769	5.303.527	مقبوضات من جهات ذات علاقة

ب- شركة الوادي للفنادق ذ.م.م \*

2012	2013	
3.965.262	-	مجموع الموجودات
3.310.553	-	مجموع المطلوبات
654.709	-	مجموع حقوق الملكية
1.000.000	-	رأس المال
3.946.237	-	مشاريع تحت التنفيذ

\* خلال العام الحالي قامت الشركة ببيع الشركة التابعة شركة الوادي للفنادق ذ.م.م وقد نتج عن عملية البيع ربح صافي وقدره 3.524.262 دينار أردني.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

2012	2013	
856.564	863.035	ت - شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
377.131	383.916	مجموع الموجودات
479.433	479.119	مجموع المطلوبات
14.950	-	مجموع حقوق الملكية
35.284	(314)	مجموع الإيرادات
50.000	50.000	(خسارة) / ربح السنة
117	88	رأس المال المدفوع
		ممتلكات ومعدات
2012	2013	ث - شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
6.541.411	6.541.411	مجموع الموجودات
6.432.014	6.466.893	مجموع المطلوبات
109.397	74.518	مجموع حقوق الملكية
6.537.457	6.537.457	استثمارات في أراضي
150.000	150.000	رأس المال المدفوع
2012	2013	ج - شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
1.596.520	1.596.520	مجموع الموجودات
1.596.520	1.596.520	مجموع حقوق الملكية
(240)	(121)	خسارة السنة
1.596.520	1.596.520	استثمارات في أراضي
30.000	30.000	رأس المال
2012	2013	ح - شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
29.384	364.486	مجموع الموجودات
29.384	364.486	مجموع حقوق الملكية
(165)	(180)	خسارة السنة
30.000	30.000	رأس المال
2012	2013	خ - شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
21.169	8.239	مجموع الموجودات
17.457	14.057	مجموع المطلوبات
3.712	(5.818)	مجموع حقوق الملكية
(87.623)	(9.530)	خسارة السنة
100.000	100.000	رأس المال





شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

د - شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م

2012	2013
1.000	1.000
390	511
610	489
(25)	(121)

مجموع الموجودات  
مجموع المطلوبات  
مجموع حقوق الملكية  
خسارة السنة

ذ - شركة المالحة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

2012	2013
1.000	1.000
365	486
635	514
-	(121)

مجموع الموجودات  
مجموع المطلوبات  
مجموع حقوق الملكية  
خسارة السنة

ر - شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م

2012	2013
649.381	649.381
648.754	648.874
627	507
(28)	(120)
648.381	648.381
1.000	1.000

مجموع الموجودات  
مجموع المطلوبات  
مجموع حقوق الملكية  
خسارة السنة  
إستثمارات في أراضي وعقارات  
رأس المال

ز - شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م

2012	2013
1.000	1.000
365	486
635	514
-	(121)
1.000	1.000

مجموع الموجودات  
مجموع المطلوبات  
مجموع حقوق الملكية  
خسارة السنة  
رأس المال



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

2012	2013
125.716	489.716
125.195	538.459
521	(48.743)
(114)	(200)
124.716	124.716
1.000	1.000

س - شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

مجموع الموجودات  
مجموع المطلوبات  
مجموع حقوق الملكية  
خسارة السنة  
إستثمارات في أراضي وعقارات  
رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان . كما في 31 كانون الأول 2013 يعمل لدى الشركة 53 موظف (2012: 76 موظف).

2 - المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة ولم يحن موعد تطبيقها

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي  
تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 - الأدوات المالية "العرض" تسوية الموجودات المالية  
والمطلوبات المالية

1 كانون الثاني 2014

1 كانون الثاني 2015

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9- الأدوات المالية (المعدل في سنة 2010)

يتوقع مجلس ادارة الشركة ان تطبيق هذه المعايير والتفسيرات خلال الفترات اللاحقة لن يكون له أثر مالي جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع) للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

3- منخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة. ان السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:

أساس توحيد القوائم المالية

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر هي موجودات مالية غير مشتقة. الغرض من امتلاكها الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع وليست للمتاجرة بها حتى تاريخ الاستحقاق.

يتم تسجيل فروقات التغيير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل أي خسائر تندي متراكمة في قيمتها العادلة.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة ويتم تسجيل أي تندي في قيمتها في بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن فروقات تحويل العملة الأجنبية لأدوات الدين (التي لا تحمل فوائد) ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة. في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الأجنبية لأدوات الملكية في بند التغيير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية الموحدة.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عند توقيع إتفاقية البيع مع المشتري وعند التنازل عن العقار لصالح المشتري لدى دائرة الأراضي والمساحة.

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

تتحقق الإيراد المسمى بالفائدة 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.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع) للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

#### المصاريف

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية 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 الإدارية والعمومية 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.

#### المدينون

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، يتم تكوين مخصص تدني مدينون عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

#### مخصص تدني المدينون

قامت الإدارة بتقدير مدى قابلية تحصيل الذمم المدينة وتم تقدير مخصص الديون المشكوك بتحصيلها بناءً على الخبرة السابقة والبيئة الاقتصادية السائدة.

#### البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح.

#### الإستثمارات في شركة حليفة

تظهر الإستثمارات في الشركات المملوكة بقيمة لا تقل عن 20% وهناك تأثيراً فعالاً للشركة عليها بموجب طريقة حقوق الملكية بحيث تظهر الإستثمارات بالكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في صافي أصول الجهة المستثمر بها وذلك وفقاً لآخر قوائم مالية موحدة صادرة لها، ويشار إليها على أنها شركات تابعة (نسبة الملكية فوق 50%) أو زميلة (نسبة الملكية بين 20 - 50%). إن حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركات الزميلة للسنة يتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة.

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

#### الإستثمارات في الأراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بتكاليفها وذلك استناداً إلى المعيار الدولي رقم 40، حيث غير المعيار الشركة بعد إستثماراتها العقارية أما بالكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الإستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة الكلفة لتقيد إستثماراتها في الأراضي.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل ( أو لوحة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الموحدة ، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

#### الدائون والمستحقات

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة بقيمة الالتزام مقابل الخدمات المستلمة سواء صدرت بها فواتير ام لا سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

#### المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.  
يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدره لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.  
تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة إذا إنعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

#### استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إننا نعتقد بأن تقديرنا ضمن القوائم المالية معقولة ومنفصلة على النحو التالي:

مخصص الإلتزامات محتملة حيث يتم أخذ مخصصات لمواجهة أية إلتزامات قضائية إستناداً لآراء المستشار القانوني للشركة.  
مخصص تخفي مديون حيث يتم مراجعة مخصص الديون ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعالجتها التقدير المالية الدولية ويتم إحساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.

- يتم إثبات خسارة تدني الإستثمارات في الأراضي، إن وجدت، اعتماداً على تقييمات عقارية حديثة ومعتمدة من قبل مقدر و/أو مقدرين معتمدين لغايات إثبات خسارة التدني ويعاد النظر في ذلك التدني بشكل دوري.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير اي تندي في قيمتها ويتم أخذ هذا التندي في قائمة الدخل الموحدة للسنة.

- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الاصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التندي (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.

#### معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

#### التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويقها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

#### ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة 2009 وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الإستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق، يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

#### أسهم الخزينة

تظهر أسهم الخزينة في بند مستقل مطروحة من حقوق الملكية، لا تتمتع أسهم الخزينة بحق بالأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق بالتصويت في اجتماعات الهيئة العامة للشركة، تظهر أسهم الخزينة بتكلفة الشراء.

#### تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة إلى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ إن الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الدخل الموحدة.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع) للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

		مشروع عبودون (5):
3.500.000	3.500.000	كلفة الأرض
160.339	160.339	مخططات وتصاميم
23.384	23.384	رسوم ورخص
247.900	247.900	اعمال حفر
14.614	14.614	اخرى
3.946.237	3.946.237	
-	(3.946.237)	ينزل : كلفة مشاريع مباحة
3.946.237	-	
25.956.644	7.429.787	

\* مشروع ام الكندم :

من ضمن اراضي مشروع ام الكندم هنالك اراضي غير مسجلة باسم الشركة وانما مسجلة باسم الشركة الشقيقة (شركة الاتحاد للاستثمارات المالية) حيث تبلغ كلفة هذه الاراضي مبلغا وقدره 171.954 دينار اردني، كما تبلغ كلفة البناء المقامة على المشروع مبلغا وقدره 465.975 دينار اردني.

6- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة 26.894.536 دينار أردني، (2012: 26.949.791 دينار أردني) وتتضمن أراضي بمبلغ 1.403.243 دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السابق السيد عصام سلفيتي، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس السابق تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة، هذا ولم يتم نقل ملكية هذه الاراضي للشركة، علماً أن العمل جاري على نقل ملكية هذه الأراضي لتسجيلها باسم الشركة.

من ضمن الاستثمارات في الاراضي قطعة ارض رقم (34) حوض رقم (11) حنو الصوفية تبلغ مساحتها 6234 متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة ادم للاستثمارات للمحدودة المسؤولة) بلغت كلفتها من دفاتر الشركة كما في 31 كانون الأول 2013 مبلغا وقدره 1.569.520 دينار اردني، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغا وقدره 4.681.514 دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

كما ان من ضمن الاستثمارات في الاراضي قطع اراضي رقم ( 357، 358، 359 ) حوض رقم (8) النعاجيه من اراضي الياقوتة والبالغة مساحتها 102089 متر مربع مملوكة للشركة التابعة ( شركة لتجمعات العقارية المحدودة المسؤولة) بلغت كلفتها حسب سجلات تلك الشركة كما في 31 كانون الأول مبلغا وقدره 6.537.457 دينار اردني ، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغا

وقدره 5.626.955 دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع

شركاتها التابعة

بناء على تقييم الخبراء المتعارفين فإن القيمة السوقية للأراضي والعماني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها مبلغا وقدره

38.066.201 دينار اردني وبمبلغا تبلغ كلفة هذه الاراضي والعماني كما في 31 كانون الأول 2013 حسب السجلات مبلغا وقدره

28.304.534 دينار اردني.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

#### 7- الاستثمار في الشركة الحليفة

يتمثل هذا البند بما يلي :

اسم الشركة الحليفة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	الحصة في رأس المال	النشاط الرئيسي
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.خ.م	المملكة الأردنية الهشمية	5.000.000	%50	%100	الإستثمار في المشاريع السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها

إن تفاصيل الاستثمار في الشركة الحليفة كما في 31 كانون الأول هي كما يلي :

شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.خ.م

2012	2013
3.354.294	3.354.294
-	(268.856)
3.354.294	3.085.438

تكلفة الإستثمار

حصة الشركة في الخسائر الصافية

رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول

إن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات الحليفة كما في 31 كانون الأول ، كما يلي :

شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.خ.م

2012	2013
6.955.706	6.933.182
2.046.880	1.478.724
4.908.826	5.454.458
6.955.383	6.916.886
5.000.000	5.000.000

مجموع الموجودات

مجموع المطلوبات

مجموع حقوق الملكية

مشاريع تحت التنفيذ

رأس المال المدفوع

\* لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن الأعوام المنتهية في

31 كانون الأول 2010 و 2011 و 2012 و 2013.





شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)  
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
 للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
 (بالدينار الأردني)

8- موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

2012	2013	
25.001	38.250	استثمار في شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها 5.000 سهم (2012: 5.000 سهم)
1.853.676	3.061.374	استثمار في شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها 1.404.300 سهم (2012: 1.404.300 سهم)
102	141	استثمار في التجمعات للمشاريع السياحية بأسهم عددها 281 سهم (2012 : 281 سهم)
51.483	39.039	استثمار في شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ.م.م ، بأسهم عددها 93.618 سهم (2012: 99.618 سهم)
-	1.183.000	استثمار في شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م بأسهم عددها 1.300.000
14.500	-	إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م بأسهم عددها (2012: 16.666 سهم)
1.944.762	4.321.804	

9- المباني المؤجرة بالصافي

2012	2013	
2.997.184	2.997.184	تكلفة المباني المؤجرة
-	18.154.117	يضاف المحول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح - 5)
(586.163)	(1.070.199)	ينزل الاستهلاك المتراكم
2.411.021	20.081.102	تكلفة المباني المؤجرة في نهاية السنة

بناءً على تقييم الخبراء العقاريين فإن للقيمة السوقية للأراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها مبلغاً وقدره 72.866.841 دينار أردني وبينما تبلغ كلفة هذه الأراضي والمباني كما في 31 كانون الأول 2013 حسب السجلات مبلغاً وقدره 20.081.102 دينار أردني.

10- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2012	2013	
14.377	12.357	مصاريف مدفوعة مقدماً
1.314.684	72.879	تأمينات كفالات وأخرى مستحقة
149.255	190.717	إمانات ضريبة الدخل
675	94	حسابات مدينة أخرى
1.478.991	276.047	



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

#### 11- إيرادات مستحقة القبض

2012	2013
16.337	26.041
316.477	45.035
332.814	71.076

إيرادات مستحقة القبض من إيجارات  
إيرادات مستحقة القبض من بيع فلل وأراضي

#### 12- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

2012	2013
23.328	16.175
386.355	385.215
(381.903)	(381.903)
650.474	553.889
(374.151)	(434.304)
2.784.399	2.784.399
1.138.796	792.893
37.711	1.572
4.265.009	3.717.936

شيكات برسم التحصيل  
أوراق القبض  
مخصص تكني اوراق القبض  
ذمم مدينة تجارية  
مخصص تكني مدينون \*\*  
ذمة البنك التجاري الأردني \*\*\*  
ذمم جهات ذات علاقة (إيضاح- 20)  
ذمم موظفين

\*\* إن صافي الحركة على مخصص تكني المدينون كما يلي :

2012	2013
294.303	374.151
-	(39.847)
79.848	100.000
374.151	434.304

الرصيد بداية العام  
الإطفاءات خلال السنة  
الرصيد المكون خلال السنة  
الرصيد نهاية العام

\*\*\* تم إعادة تصنيف كلفة أراضي العيادات قطعة رقم 45، 86 حوض (2) أم العمد والمسجلة باسم البنك التجاري من استثمارات في أراضي التي نتم مدينة، والبالغ كلفتها 2.784.399 دينار أردني، ذلك أن الأراضي غير مسجلة باسم الشركة وتوجد بها وكالات غير قائمة العمل باسم أعضاء مجلس الإدارة المتقنين وهم المدينون عسكهم برحالي المتقنين حيث أن الوكالات الممنوحة لهم انتهت مدتها، هذا وأن أصحاب الأراضي الأصليين (الأشخاص الذين كانوا يملكون الأرض من قبل البنك التجاري) قد سلموا دعوى على البنك التجاري بطلب إجراءات البيع على الأراضي والتي يطالبوا بخصومة وتعليقها من البنك التجاري لمنع عمل تجديد الوكالة لسنة أخرى، وقد قامت الشركة بالعيشرة برفع دعوى قضائية لاسترداد قيمة الأرض.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

\*\*\*\* ما يلي اعمار الذمم المدينة كما في 31 كانون الأول هي كما يلي :

2012	2013
272.164	125.909
378.310	427.980
650.474	553.889

1 - 360 يوم

361 - فما فوق \*\*

### 13- الإحتياطات وعلاوة الإصدار

#### الإحتياطي الإجباري

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة 10 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 كأصبة أرباح على المساهمين.

#### الإحتياطي الإختياري

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على 20 بالمئة من الربح الصافي بناءاً على اقتراح مجلس إدارتها . إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأصبة 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 كأصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

#### علاوة الإصدار

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

### 14- الإيرادات المقبوضة مقدماً والمؤجلة

2012	2013
3.112.243	2.183.818
1.705.024	655.024
4.817.267	2.838.842

إيرادات إجراءات مقبوضة مقدماً

إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)  
 ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع) للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
 (بالدينار الأردني)

15- القروض

- بنك الاسكان للتجارة والتمويل

حصلت الشركة خلال عام 2007 على قرض من بنك الاسكان للتجارة والتمويل بقيمة 8.000.000 دينار أردني لغايات تمويل كافة نشاطات الشركة التشغيلية في شراء وتطوير الأراضي ، وبمعدل فائدة 8% سنوياً وعمولة بنسبة 0.5% سنوياً، ويسدد بموجب 4 أقساط متساوية قيمة كل قسط 2.000.000 دينار أردني ، استحق القسط الأول في 1 آذار 2008 ، خلال عام 2010 تم إعادة جدولة أقساط القروض ليصبح السداد بموجب 4 أقساط متساوية قيمة كل قسط 250.000 دينار أردني تسدد بشكل ربع سنوي. إن هذا القرض بضمان كفالة الشركة وقد تم تسديد جميع الاقساط المترتبة على الشركة خلال العام الحالي.

- بنك الاتحاد (1)

كما حصلت الشركة خلال عام 2008 على قرض من بنك الإتحاد بقيمة 5.000.000 دينار أردني بمعدل فائدة 8% سنوياً وعمولة بمعدل 0.5% سنوياً، وذلك بموجب أقساط نصف سنوية قيمة كل قسط 500.000 دينار أردني تدفع إعتباراً من 31 آب 2010، ويستحق القسط الأخير بتاريخ 28 شباط 2014، إن هذا القرض لغايات تمويل مشاريع الشركة للقائمة وهو بضمان كفالة الشركة.

تم خلال عام 2011 تخفيض سقف التسهيلات الممنوحة للشركة والمتمثلة بسقف جاري مدين بقيمة 3.000.000 دينار أردني لتصبح قيمة المسقف 2.000.000 دينار أردني ايضاح رقم (19) وتم تحويل الجزء المخفض للقرض حيث بلغت قيمة التخفيض 1.000.000 دينار أردني بفائدة وعمولة 8.5%، يسدد القرض بموجب أقساط شهرية متساوية قيمة كل قسط 30.000 دينار أردني تدفع إعتباراً من تاريخ 31 تموز 2011 وهكذا حتى السداد التام بإستثناء القسط الأخير الذي يستحق بتاريخ 30 نيسان 2014 وقد تم تسديد جميع الاقساط المترتبة على الشركة خلال العام الحالي.

- بنك الاتحاد (2)

كما حصلت الشركة خلال عام 2013 على قرض من قبل بنك الاتحاد بقيمة 3.500.000 دينار اردني وبمعدل فائدة 9.25% سنوياً وبدون عمولة وذلك بموجب اقساط ربع سنوية كل قسط بقيمة 264.000 دينار اردني شامل الفوائد ويسدد القسط الاول بتاريخ 1 كانون الثاني 2014 ويسدد القسط الاخير بتاريخ 1 تشرين الأول 2017 وان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطع اراضي نوات الأرقام التالية (2136 ، 2157 ، 2158) حوض الشميساني رقم 13.

- البنك التجاري الاردني

خلال عام 2012 حصلت الشركة على قرض من البنك التجاري الاردني بقيمة 8.000.000 دينار اردني لغايات تمويل تنفيذ اعمال الهيكل لمشروع ايكيا بمعدل فائدة 8.5% سنوياً وبعموله بمعدل 0.5% سنوياً، هذا ولم يتم استغلال كامل قيمة القرض، ويسدد القرض بموجب اقساط نصف سنوية عندئذ (12) قسط تبدأ اعتباراً من تاريخ 1/1/2014 وهكذا حتى السداد التام، إن هذا القرض بضمان رهن ارض المشروع بقيمة 13.000.000 دينار اردني (رهن من الدرجة الاولى).

إن تفاصيل هذه القروض كما في 31 كانون الأول كما يلي :

2012	2013	
4.747.345	8.744.214	قرض بنك التجاري الاردني
1.962.366		قرض بنك الاتحاد (1)
	3.500.000	قرض بنك الاتحاد (2)
1.014.486		قرض بنك الإسكان للتجارة والتمويل
7.724.197	12.244.214	مجموع القروض
2.360.000	1.978.182	ينزل: الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
5.364.197	10.266.032	القروض طويلة الأجل



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

#### 16- اسناد القرض

تم بتاريخ 28 أيلول 2010 طرح إسناد قرض غير قابلة للتحويل الى أسهم ، وذلك بتسجيل 1.600 سند بقيمة إسمية 5.000 دينار أردني للسند الواحد وبقيمة اجمالية مقدارها 8.000.000 دينار أردني، وذلك بطرحها للإكتتاب عن طريق العرض العام ، وبمعدل فائدة مقدارها 9% سنوياً تدفع على دفعتين مرة كل ستة أشهر من كل عام ويستحق 30% من إسناد القرض بتاريخ 28 أيلول 2011، و30% بتاريخ 28 أيلول 2012 ، و40% بتاريخ 28 أيلول 2013، هذا وقد تم سداد القسط الأول والثاني على التوالي وان رصيد الإسناد المتبقي يشكل القسط الاخير المتبقي وقد تم تسديد جميع الاقساط المترتبة على الشركة خلال العام الحالي.

#### 17- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

2012	2013	
24.095	67.319	مصاريف مستحقة
29.045	128.518	مخصص ضريبة دخل (إيضاح - 21)
5.906	5.837	صندوق دعم البحث العلمي
61.892	61.892	رسوم الجامعات الأردنية
72.000	-	فوائد مستحقة الدفع عن أسناد القرض
28.196	-	أمانات ضريبة الدخل والمبيعات ومؤسسة الضمان الاجتماعي
171.697	181.963	أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
305.785	253.433	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
100.000	112.975	مخصص التزامات محتملة
798.616	811.937	

#### 18- الدائنون والشيكات المؤجلة الدفع

2012	2013	
135.060	34.320	شيكات مؤجلة الدفع
753.278	1.071.230	نعم دائنة تجارية
-1.782.635	-	نعم جهات ذات علاقة (إيضاح - 20)
2.670.973	1.105.550	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

#### 19- البنوك الدائنة

للشركة تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنك الإتحاد متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره 2.000.000 دينار أردني بفائدة سنوية 8% تحتسب وتستوفى شهرياً وعمولة 5%، إن التسهيلات الممنوحة للشركة هي بضمان الكفالة الشخصية للشركة وقد تم تسديد كامل المبلغ وتم اغلاق الحساب.

كما أنه للشركة تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنك الإتحاد متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره 100.000 دينار أردني بفائدة 8% وعمولة 0.5% تحتسب وتستوفى شهرياً وإن هذه التسهيلات مستغلة لصالح النشاط التشغيلي لفندق الكومودور وإن التسهيلات الممنوحة للشركة هو بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك على قطع أراضي لفندق الكومودور، وأن قيمة الرهن بمبلغ 500.000 دينار أردني وقد تم تسديد كامل المبلغ وتم اغلاق الحساب.

وإن تفاصيل البنوك الدائنة كالتالي:

2012	2013
206.056	91.388
124.988	187.339
2.226.846	100.407
2.557.890	379.134

البنك الاردني الكويتي

البنك الاستثماري الاردني

بنك الإتحاد

#### 20- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة بإجراء معاملات مع الشركات للحليفة ومع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والشركات الشقيقة ضمن النشاطات الاعتيادية للشركة، إن جميع نم البيع المؤجلة والتمويلات الممنوحة للأطراف ذات العلاقة تعتبر عاملة ولم تأخذ لها أي مخصصات.

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

العلاقة	
شقيقة	شركة الإتحاد للصناعات المتطورة م.ع.م
شقيقة	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
شقيقة	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج النعم والمخاط م.ع.م
شقيقة	شركة أبحاث براديس للاستثمارات العقارية م.ع.م
شقيقة	شركة الإصبل لتسويق منتجات العسل والسماق م.ع.م



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

فيما يلي ملخص المعاملات مع جهات ذات علاقة خلال السنة :

بنود قائمة المركز المالي :

الذمم المدينة للشركات الشقيقة وهي كما يلي :

2012	2013
18.683	-
1.120.113	766.650
-	26.243
1.138.796	792.893

شركة الإتحاد للصناعات المتطورة م.ع.م

شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م

شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

الذمم المدينة للشركات الحليفة وهي كما يلي :

2012	2013
1.236.596	1.245.196
1.236.596	1.245.196

شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.خ.م

الذمم الدائنة للشركات الشقيقة وهي كما يلي :

2012	2013
1.782.635	-
1.782.635	-

شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

ايرادات الإيجارات :

2012	2013
12.876	10.818
48.553	52.484
5.311	-
66.740	63.302

شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م

شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

شركة الاصيل لتسويق منتجات المعسل ذ.م.م

قامت الشركة خلال السنة بتدليل التبدلات والمزايا التالفة لصالح أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام:

2012	2013
27.948	26.899
87.520	41.500
81.473	95.467

بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة

الرواتب والمكافآت التي تقاضاها موظفو الإدارة العليا السابقة

الرواتب التي تقاضاها موظفو الإدارة العليا



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

## 21- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2011 أما بالنسبة للاعوام 2012 فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي وقد قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة حسابات الشركة هذا ولم يصدر قرار الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

فرع الشركة في العقبة: تم تدقيق الحسابات حتى نهاية السنة المالية 2010 واما بالنسبة للاعوام 2011 و 2012 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

### الشركات التابعة :

أنهت كل من شركة آدم للاستثمارات العقارية، وشركة براديس للمقاولات الانشائية وشركة براديس المعمارية وشركة الاطراء وضعها الضريبي حتى نهاية عام 2011 اما بالنسبة لسنة 2012 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للشركات ولم تتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

شركة النبال للاسكان: تم انهاء الوضع الضريبي للشركات مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام 2009 اما بالنسبة للاعوام 2010 و 2011 و 2012 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة حسابات الشركة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

إن حركة ضريبة الدخل المستحقة هي كما يلي :

2012	2013
42.787	29.045
(23.601)	(29.045)
9.859	128.518
29.045	128.518

الرصيد كما في 1 كانون الثاني

المسدد خلال العام

المخصص للسنة

الرصيد كما في 31 كانون الأول





شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

#### 22- إيرادات تشغيل فندق الكومودور

2012	2013
539.704	155.514
263.407	35.714
2.636	583
22.739	4.078
828.486	195.889

إيرادات الغرف  
إيرادات الطعام والشراب  
إيرادات الأقسام الأخرى  
إيرادات إيجار المحلات وأخرى

#### 23- تكاليف تشغيل فندق الكومودور

2012	2013
110.871	77.834
149.822	90.612
46.784	45.972
154.608	99.895
48.691	45.648
4.872	3.700
515.648	363.661

مصاريف الغرف  
مصاريف الطعام والشراب  
مصاريف الصيانة  
كهرباء ومياه ومحروقات  
إستهلاكات  
مصاريف هاتف وتلكس

#### 24- تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

2012	2013
8.651	9.299
38.100	38.100
12.000	15.300
6.129	6.421
2.428	1.671
67.308	70.791

رواتب وأجور وملحقاتها  
إستهلاكات  
أتعاب مهنية واستشارات  
كهرباء ومياه  
متنوعة



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

25- المصاريف الإدارية والعمومية

2012	2013	
324.344	349.197	رواتب وأجور وملحقاتها
27.948	26.899	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
17.467	14.210	أتعاب مهنية وإستشارات
16.121	15.875	أتعاب محاماة ورسوم قضائية
21.163	18.027	مياه وكهرباء وهاتف
17.583	51.264	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
4.137	3.180	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
100.368	54.267	إستهلاكات
35.282	10.000	مكافأة المدير العام السابق
8.417	13.129	تنقلات
6.680	5.960	مصاريف إدراج هيئة الأوراق المالية وبورصة عمان
-	10.000	مصاريف اشتراك عضوية في مركز الإيداع
5.676	6.717	مصاريف أرض خان زبيب
6.448	3.994	مصاريف هجر القسطل
6.867	4.760	مصاريف نظافة
10.480	10.870	مصاريف صيانة
30.896	35.783	متنوعة
639.877	634.132	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

#### 26- الإيرادات الأخرى

2012	2013
46.049	-
-	7.211
(30.175)	-
(2.838)	2.060
13.036	9.271

أرباح بيع أصول ثابتة  
إيرادات توزيع أرباح أسهم  
خسارة تصفية الشركة الحليفة  
إيرادات / (مصاريف) أخرى

#### 27- المعاملات غير النقدية

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

2012	2013
781.225	1.099.415

التغير في احتياطي القيمة العادلة خلال السنة

#### 28- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في 31 كانون الأول 2013 الإلتزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة 61.540 دينار أردني (2012: 2.862.685 دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها 10.100 دينار أردني (2012: 10.100 دينار أردني) .

#### 29- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية ( الشركة التابعة ) كما في 31 كانون الأول 2013 الإلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة 36.532 دينار أردني ( 2012 : 36.532 دينار أردني ) ، وبلغت تأميناتها 3.654 دينار أردني ( 2012 : 3.654 دينار أردني ) .

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية ( الشركة التابعة ) كما في 31 كانون الأول 2013 الإلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة 5.000 دينار أردني ( 2012 : 5.000 دينار أردني ) وبلغت تأميناتها 500 دينار أردني ( 2012 : 500 دينار أردني ) .



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

### 30- الأدوات المالية

#### إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق المساهمين. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة 2012.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاحات رقم 15، 16، 19 وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وعلاوة الإصدار والتغير المتراكم في القيمة العادلة والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

#### معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

2012	2013
13.482.087	12.623.348
52.312.991	55.592.203
%26	%23

المديونية

حقوق الملكية

معدل المديونية / حقوق الملكية

ويعود هذا الانخفاض في نسبة معدل المديونية على حقوق الملكية الى زيادة حقوق الملكية نتيجة تحقيق ارباح خلال السنة.

#### إدارة المخاطر المالية

#### مخاطر السوق

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر سوقية ناتجة عن ما يلي:-

#### إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر ناتجة من تقلب أسعار العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة خاصة لهذا التعرض.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

**إدارة مخاطر سعر الفائدة**

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن اقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. تتم إدارة مخاطر معدلات الفائدة للأموال المقترضة بشكل فعال.

تتمثل حساسية قائمة الدخل الموحدة بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في 31 كانون الأول مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة:

الآثر على ربح السنة		الزيادة بسعر الفائدة	العملة
2012	2013	(نقطة مئوية)	دينار أردني
33.705 -	31.558 -	25	

الآثر على ربح السنة		النقص بسعر الفائدة	العملة
2012	2013	(نقطة مئوية)	دينار أردني
33.705 +	31.558 +	25	

**مخاطر أسعار أخرى**

تعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن إستثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى. تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة بالنشطة في تلك الإستثمارات.

**تحليل حساسية أسعار إستثمارات الملكية**

إن تحليل الحساسية أدناه مبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما بتاريخ التقرير.

في حال كانت أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى / أقل بنسبة 5%:

- أصبحت احتياطات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع 216.090 دينار أردني تقريبا (2012: أعلى / أقل بواقع 97.238 دينار أردني) نتيجة الحفظ الشركة المصنفة كموجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013  
(بالدينار الأردني)

#### إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض الائتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم 20. وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة. وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للنم المدينية التجارية والأخرى والنقد ومرادفات النقد.

#### إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة. تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الاستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفوائد.

المجموع	أكثر من سنة	سنة وأقل	معدل الفائدة	
				<b>2013 :</b>
4.756.329	2.838.842	1.917.487		أدوات لا تحمل فائدة
12.623.348	10.266.032	2.357.316	%8 - %9	أدوات تحمل فائدة
17.379.677	13.104.874	4.274.803		<b>المجموع</b>
				<b>2012 :</b>
8.286.856	4.817.267	3.469.589		أدوات لا تحمل فائدة
13.482.087	5.364.197	8.117.890	%8 - %9	أدوات تحمل فائدة
21.768.943	10.181.464	11.587.479		<b>المجموع</b>



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

### 31 - معلومات قطاعية

تعمل الشركة في قطاع العمل الرئيسي في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية وإستثمار اموالها في الاسهم والسندات والاراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة وإستثمار الفنادق، وتعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الأردنية الهاشمية.

ان تفاصيل إيرادات وأرباح القطاعات التشغيلية للشركة هي على النحو التالي :

أرباح القطاع		إيرادات القطاع		
2012	2013	2012	2013	
(8.262.290)	2.710.731	5.013.122	5.087.427	قطاع العقارات
211.302	(356.210)	828.486	195.889	قطاع الفنادق
13.118	-	14.950	-	قطاع المقاولات والمشاريع
10.050.290	(175.596)	8.299.231	(91.439)	قطاع الإستثمارات المالية
2.012.420	2.178.925	14.155.789	5.191.877	المجموع

إن إجمالي موجودات ومطلوبات قطاعات الشركة التشغيلية هي على النحو التالي :

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
2012	2013	2012	2013	
20.930.623	16.334.135	44.124.497	66.717.440	قطاع العقارات
231.894	172.307	2.102.696	1.934.499	قطاع الفنادق
83.155	-	877.733	-	قطاع المقاولات والمشاريع
523.271	873.235	26.979.743	4.321.804	قطاع الإستثمارات المالية
21.768.943	17.379.677	74.084.669	72.973.743	المجموع

### 32- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2013 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 5 آذار 2014

وتمت الموافقة على نشرها وإخطاب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

### 33- ارقام المقارنة

تم إعادة توبيخ وتصنيف بعض أرقام سنة 2012 لتتفق مع العرض لسنة 2013.