



UNION LAND
DEVELOPMENT

الاتحاد
لتطوير

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

إشارتنا : gen./2009/152

التاريخ : 2009/3/30

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان - الأردن

تحية واحتراما وبعد ،،،

FS- ULDC - 30636-1

نرفق لكم البيانات المالية المدققة للشركة كما في 2008/12/31 والمصادق

عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة .

وسوف نزودكم بالتقرير السنوي النهائي حال الانتهاء من طباعته .

شاكرين تعاونكم ،،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

المدير العام/ رمزي سلفيتي

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
المساهمة العامة المحدودة
عمان - الأردن

بورصة عمان
الداشورة الإدارية
الديوان
٢٥ آذار ٢٠٠٩
الرقم التسلسلي ١٥٠٩
رقم الملف ٣١٠٧٣
الجهة المستفيدة

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

شركة إتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

صفحة

فهرس

٢ - ١

تقرير المحاسب القانوني المستقل

٣

الميزانية العمومية الموحدة

٤

قائمة الدخل الموحدة

٥

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة

٦

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

٣١ - ٧

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وكل من قوائم الدخل الموحدة والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسؤولية المحاسب القانوني

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

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال 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 .

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

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وإدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

غوشة وشركاه
سنان ثائر غوشة

إجازة مزاولة رقم (٥٨٠) فئة (أ)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢ شباط ٢٠٠٩

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات متداولة
٢٠٩,٧٣٧	٢٥٦,٩١٠		نقد وما في حكمه
٧٦٤,٦٧٠	٣٤٣,٠٧٧	٤	إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
٨٣٤,٦٣٦	٨٨٧,٩٥٥	٥	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
١٤١,٣٤٣	٤٦٤,٩٦٢		بضاعة
٢٢٠,٨٣٦	٥٢٨,٨١٥	٦	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢,١٧١,٢٢٢	٢,٤٨١,٧١٩		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٢,٤٣٧,٧١٧	٢,٢٦٧,٥٤٧	١٩	ذمم شركات حليفة
٢,٠٧١,٩٤٣	١,٧٦٣,٠٠٨	٧	إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
٤,٩٩١,٤٦٠	٦,٩٦٦,٠٣٥	٨	إستثمارات في شركات حليفة
٣٢,٣١٨,٨٦٥	٢٧,٢٨٤,٤٦٩	٩	إستثمارات في أراضي
١٨,٨٤٧,٤٤٠	٣٠,٠١٩,٤٧٠		مشاريع تحت التنفيذ
٩,٩٨٤,٩٦٤	١١,٢٨٢,٥٧٩	١٠	ممتلكات و معدات
٨٨,٦٥٠	٨٨,٦٥٠		شهرة
٧٠,٧٤١,٠٨٩	٧٩,٦٧١,٧٥٨		مجموع الموجودات غير المتداولة
٧٢,٩١٢,٣١١	٨٢,١٥٣,٤٧٧		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
١,٧٨١,٦١٠	١,٥٥٦,٦٠٥	١١	بنوك دائنة
٢,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١٣	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣,١٣٢,٥٨٩	١,٩٥٤,٢٦٥	١٤	دائنون وشيكات موزلة الدفع
٤٢١,٠٥٧	٨٢٣,٤٦٥	١٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٧,٣٣٥,٢٥٦	٤,٨٣٤,٣٣٥		مجموع المطلوبات المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
-	٨,٠٠٠,٠٠٠	١٢	إسناد قرض
٥,٤٠٥,٩٣٥	٦,٤٨٥,٩٤٤	١٣	قروض طويلة الأجل
٥,٤٠٥,٩٣٥	١٤,٤٨٥,٩٤٤		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٤,٠٧٤,٩٠٦	٧,٠٥٦,٥٤٣	١٦	إيرادات مقبوضة مقدماً
			حقوق المساهمين
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	١٧	علاوة إصدار
٧١٠,٨٠٠	١,٠٤٠,٠٩١	١٧	إحتياطي إجباري
٨٣٧,١٦٣	١,٤٩٥,٧٤٥	١٧	إحتياطي إختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	١٧	إحتياطي عام
(١٢٩,٥٢٠)	(٤٥٣,٠٣٣)		التغير المتراكم في التيمة العادلة
٤,١١٤,٨٢٥	٣,١٣٠,٩٠٦	١٧	أرباح موزرة
٥٦,٠٩٦,٢١٤	٥٥,٧٧٦,٦٥٥		مجموع حقوق المساهمين
٧٢,٩١٢,٣١١	٨٢,١٥٣,٤٧٧		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	إيضاح
الإيرادات التشغيلية :		
٣٢٩,٨٩٧	٣١٣,٢٨٢	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٦٨٨,٣٥٩	٩٤٩,٨٧٣	٢٠ إيرادات تشغيل فندق الكومودور
١,٤٧١,١٦٠	٣,١٣٨,١٤٢	إيرادات بيع شقق ومكاتب تجارية
١٨٦,٦١٨	٤٠٧,٤٣٩	إيرادات إيجارات
٣٦٧,٢٢١	٢٣٠,٨٨١	إيرادات مقاولات ومشاريع
٧,٢٩١,٥٥٥	٤,٨٢٦,٥٠٨	إيرادات بيع أراضي
١٠,٣٣٤,٨١٠	٩,٨٦٦,١٢٥	مجموع الإيرادات التشغيلية
ينزل: التكاليف التشغيلية :		
٧٤,٢٩٦	٨٦,٣٢٥	٢١ تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
٤٣٤,٥٨٣	٥٥٦,٥٩١	٢٢ تكاليف تشغيل فندق الكومودور
٩٢٥,٥٩٨	١,٧٢٠,٣١١	كلفة إيرادات بيع شقق ومكاتب تجارية
١٥٠,٦٤٤	٣٢,٠٠٨	كلفة إيرادات مقاولات ومشاريع
٣,٧٥٢,٨٠٢	٢,٧٩١,٦٦٨	كلفة بيع أراضي
٥,٣٣٧,٩٢٣	٥,١٨٦,٩٠٣	مجموع التكاليف التشغيلية
٤,٩٩٦,٨٨٧	٤,٦٧٩,٢٢٢	مجموع الربح
(٨٠,٤٩٠)	(٧٩,٧٢١)	مصاريف تسويقية
(٦٩١,١٩٤)	(٩١٤,٦٩٤)	٢٣ مصاريف إدارية وعمومية
(١٤٤,١٥٨)	(٢٥٨,٥٣٣)	مصاريف مالية
-	(١٢٢,٦١٣)	مصاريف إصدار اسناد قرض
(٢٨,٩٩٥)	(١٦,٠١٤)	٨ حصة الشركة في خسائر شركات حايفة
١٦٩,٤٣١	١٢٣,٢٠٢	أرباح متحققة من المتاجرة في الأوراق المالية
(٣٥,٨٤٨)	(٩٨,٢٠٥)	فرق القيمة العادلة للأدوات المالية للمتاجرة
٣٩,٤٨٨	٣٢,٧٠١	٢٤ إيرادات أخرى
٤,٢٢٥,١٢١	٣,٣٤٥,٣٤٥	ربح السنة قبل المخصصات والرسوم
(٥٣,٧٩٠)	(٥٦,٠٠٠)	ضريبة الدخل
(٤١,٨٢٣)	(٣٢,٩٢٩)	رسوم الجامعات الأردنية
(٤١,٨٢٣)	(٣٢,٩٢٩)	صندوق دعم البحث العلمي
(٣٥,٢١٢)	(٢٨,٣٥٠)	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
(٤٥,٠٠٠)	(٤١,١٨٣)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٤,٠٠٧,٤٧٣	٣,١٥٣,٩٥٤	ربح السنة
٠,٠٩٠	٠,٠٧٠	ربحية المسهم:
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	ربحية السهم - دينار / سهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

أرباح مدورة									
المجموع	مجموع الأرباح	أرباح غير متحققة	أرباح متحققة	التغير المتراكم في القيمة المعادلة	احتياطي عام	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة الإصدار	رأس المال
٥٢,٣٢٥,٧٤٥	١,٣٦٦,٠٤٤	-	١,٣٦٦,٠٤٤	١٠٧,٤٨٤	١,٣٠٩,٢٨٧	٧٠٢	٢٩٢,٥٦٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠
٤,٠٠٧,٤٧٣	٤,٠٠٧,٤٧٣	-	٤,٠٠٧,٤٧٣	-	-	-	-	-	-
-	(١,٢٥٤,٦٩٢)	-	(١,٢٥٤,٦٩٢)	-	-	٨٣٦,٤٦١	٤١٨,٢٣١	-	-
(٢٣٧,٠٠٤)	-	-	-	(٢٣٧,٠٠٤)	-	-	-	-	-
٥٦,٠٩٦,٢١٤	٤,١٤٨,٨٢٥	-	٤,١٤٨,٨٢٥	(١٢٩,٥٢٠)	١,٣٠٩,٢٨٧	٨٣٧,١٦٣	٧١٠,٨٠٠	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠
(٣,١٥٠,٠٠٠)	(٣,١٥٠,٠٠٠)	-	(٣,١٥٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-
٣,١٥٣,٩٥٤	٣,١٥٣,٩٥٤	-	٣,١٥٣,٩٥٤	-	-	-	-	-	-
-	(٩٨٧,٨٧٣)	-	(٩٨٧,٨٧٣)	-	-	٦٥٨,٥٨٢	٣٢٩,٢٩١	-	-
(٣٢٣,٥١٣)	-	-	-	(٣٢٣,٥١٣)	-	-	-	-	-
٥٥,٧٧٦,٦٥٥	٣,١٣٠,٩٠٦	-	٣,١٣٠,٩٠٦	(٤٥٣,٠٣٣)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٠٤٠,٠٩١	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة شامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	الأنشطة التشغيلية
٤,٢٢٥,١٢١	٣,٣٤٥,٣٤٥	ربح السنة قبل المخصصات والرسوم
		تعديلات على ربح السنة قبل المخصصات والرسوم :
١٨٢,٠٦٣	١٧٠,٢١١	استهلاكات
٣٥,٨٤٨	٩٨,٢٠٥	فرق القيمة العادلة للأدوات المالية للمتاجرة
٢٨,٩٩٥	١٦,٠١٤	حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
١٤٤,١٥٨	٢٥٨,٥٣٣	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العامة :
(١,٢٣٨,٠٧٩)	١١٦,٩٠١	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل وضم الشركات الحليفة
(٦٨,٦٥٥)	(٣٢٣,٦١٩)	البضاعة
٦٤,١٧٤	(٣٠٧,٩٧٩)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
٣,٠٥٣,٦٨٠	(١,١٧٨,٣٢٤)	الدائنون والشيكات مؤجلة الدفع
(٣٣,٩٠٩)	٢١١,٠١٧	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
٢,٦٧٠,٢٥٤	٢,٩٨١,٦٣٧	الإيرادات المقبوضة مقدماً
٩,٠٦٣,٦٥٠	٥,٣٨٧,٩٤١	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(١٤٤,١٥٨)	(٢٥٨,٥٣٣)	مصاريف مالية مدفوعة
٨,٩١٩,٤٩٢	٥,١٢٩,٤٠٨	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
٨٠٢,٣٩٦	٣٢٣,٣٨٨	التغير في إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
٨٠,٧٢٧	(١٤,٥٧٨)	التغير في إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
(٤,٢٢٣,٧٨٨)	(١,٩٩٠,٥٨٩)	إستثمارات في شركات حليفة
(٥,١٤٧,٩٨٥)	٥,٠٣٤,٣٩٦	إستثمارات في أراضي
(٩,٦٩١,٣٩٨)	(١١,١٧٢,٠٣٠)	مشاريع تحت التنفيذ
٩٦,٢٩١	(١,٤٦٧,٨٢٦)	شراء ممتلكات ومعدات
(١٨,٠٨٣,٧٥٧)	(٩,٢٨٧,٢٣٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
١,٧٨١,٦١٠	(٢٢٥,٠٠٥)	البنوك الدائنة
-	٨,٠٠٠,٠٠٠	إسناد القرض
٧,٤٠٥,٩٣٥	(٤١٩,٩٩١)	تسديد أقساط قروض تستحق الدفع خلال عام
-	(٣,١٥٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
٩,١٨٧,٥٤٥	٤,٢٠٥,٠٠٤	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
٢٣,٢٨٠	٤٧,١٧٣	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٨٦,٤٥٧	٢٠٩,٧٣٧	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٢٠٩,٧٣٧	٢٥٦,٩١٠	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

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

إن رأسمال الشركة يتألف من ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، مقسم إلى ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها دينار أردني واحد. تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم ١١٠١٠٣٢٨٠٨ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١ وإن القوائم المالية المرفقة تتضمن نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات هذه المؤسسة.

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

تشتمل القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠٠٨ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة البالغة ١,٦٤٤,٩٠٢ دينار أردني (٢٠٠٧ : ٩٩٦,٧٧٥ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٦٧٣,٤٠١	١,٤٦٤,٩١٨	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة أنبيان للإسكان ذ.م.م
(٣٣١)	(٢٣٧)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
(١٠٦)	(٣٥)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الأطراء للإسكان ذ.م.م
٣٢٤,١٥٥	١٨٠,٢٥٦	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
(٢٠٨)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
(١٣٦)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٩٩٦,٧٧٥	١,٦٤٤,٩٠٢	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ مبلغ ٩,٤٢٠,٨٨٢ دينار أردني (٢٠٠٧ : ٧,٧٧٥,٩٨٠ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٧٥٣,٦٢٩	٢,٢١٨,٥٤٧	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٧٤١,٠٢٢	٧٤٠,٧٨٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
٤٩,٥٩٥	٤٩,٥٦٠	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الأطراء للإسكان ذ.م.م
٣٧٦,٣٦٨	٥٥٦,٦٢٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
١٤,٧٩٢	١٤,٧٩٢	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
٥,٨٤٠,٥٧٤	٥,٨٤٠,٥٧٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٧,٧٧٥,٩٨٠	٩,٤٢٠,٨٨٢	

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

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١٥,٠٣١,٥٧٥	١٧,٩٨٠,٩٦٠	مجموع الموجودات
٣,٤٥٧,٦١٨	٥,٧٧٣,٤٠٥	مجموع المطلوبات
١١,٥٧٣,٩٥٧	١٢,٢٠٧,٥٥٥	مجموع حقوق الشركاء
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
١,٦٥٧,٧٧٨	٣,٥٤٥,٥٨٠	مجموع الإيرادات
٦٧٣,٤٠١	١,٤٦٤,٩١٨	ربح السنة
٢,٦٢٠,٨٢١	٢,٤٠٠,٢٨٣	استثمارات في أراضي
١١,٠٩٠,٨٠٠	١٢,٥٠٢,٩٨١	متاريع تحت التنفيذ
٨٩٢,٤٧٥	٢,٢٨٩,١٣٥	ممتلكات ومعدات
٣,٣٧٣,٠٩٦	٥,٢٤٥,٨٩٦	إيرادات مقبوضة مقدماً

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

ب- شركة الوادي للفنادق ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٣,٦٤٧,٠٣٨	٣,٨٧٩,٦١٠	مجموع الموجودات
٤٤,٥١٠	٤٥,٩٤٩	مجموع المطلوبات
٣,٦٠٢,٥٢٨	٣,٨٣٣,٦٦١	مجموع حقوق الشركاء
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
(٢٣١)	(٢٣٧)	خسارة السنة
-	٣,٨٣٥,٦٤٠	مشاريع تحت التنفيذ
٣,٦٠٨,٣٢٨	-	استثمارات في أراضي

ج- شركة الإطار للإسكان ذ.م.م

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

د- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٩٣١,٣٤٩	١,٤١٤,٢٢٨	مجموع الموجودات
١١,٣٨٦	٤,٧٠٤	مجموع المطلوبات
٨٨٩,٦٦٦	١,٤٠٩,٥٢٣	مجموع حقوق الشركاء
٣٣٣,٤٦٦	١٩١,٧٩٨	مجموع الإيرادات
٣٢٤,١٥٥	١٨٠,٢٥٦	ربح السنة
٦٢٩,٧٤٩	٧٢٧,٦٤٢	مشاريع تحت التنفيذ
٢٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع
١٨٤,٩١٣	١٠٦,١٩٢	ممتلكات ومعدات

هـ- شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

و- شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان . كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ يعمل لدى الشركة ١٠٨ موظف (٢٠٠٧: ١٠٢ موظف).

٢ - اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدله

المعايير والتفسيرات المطبقة في الفترة الحالية

لقد تم اصدار ثلاثة تفسيرات من قبل لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية والتي سري تطبيقها في الفترة الحالية كما يلي:

* تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١١: المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢- معاملات اسهم الشركة والخزينة.

* تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٢ - ترتيبات امتياز تقديم الخدمات.

* تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٤: المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ - حد أصل المنفعة المحدد، الحد الأدنى لمتطلبات التمويل وعلاقتها مع بعض.

ان تطبيق هذه التفسيرات لم يؤد الى أي تغيير في السياسات المحاسبية للشركة.

المعايير والتفسيرات المصدرة والتي لم يتم تطبيقها بعد

بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية، فإن المعايير والتفسيرات التالية كانت مصدرة ولكن لم يحن موعد تطبيقها بعد:

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (المعدل) عرض البيانات المالية. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (المعدل) عرض البيانات المالية يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ (المعدل) الادوات المالية: الثاني ٢٠٠٩ العرض

- انتعديل المتعلق بادوات الشراء وتسديد الالتزامات.

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

١٠ المعيار المتناسبي الدولي رقم ٢٣ (المعدل) تكاليف الافتراض.

*المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ (المعدل) الأدوات المالية: يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١

^٨ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ (المعدل) تبني المساهمين يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١

الدولية لاعداد التقارير المالية للمرة الاولى والمعياري المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (المعدل) البيانات المالية الموحدة والمفصلة - التعديل المتعلق بتكلفة الاستثمار عند التبنى للمرة الاولى.

* المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ (المعدل) الدفع على أساس يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١

* المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ (المعدل) اندماج الاعمال - يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١

التعديل الناتج عن تبني طريقة الشراء والتعديلات المتتالية للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (المعدل) البيانات المالبة الموحدة والمنفصلة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ (المعدل) المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣١ (المعدل) الحصص في المشاريع المشتركة.

* المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ قطاعات الاعمال. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١

* تعديلات على المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ٥، ومعايير يسري تطبيقه الفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١

المحاسبة الدولية ارقام ١، ١٦، ١٩، ٢٠، ٢٣، ٢٧، ٢٨، ٢٩، ٣١، ٣٦، ٣٨، ٣٩، ٤٠ و ٤١ الناتجة عن التعديلات المنوية التي تمت على المعايير الدولية للتقارير المالية في أيار وتشيرين الاول من عام ٢٠٠٨.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١٣ - برامج يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٨.

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١٥ - عقود يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩.

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١٦ - تحوطات صافي الاستثمار في العمليات التشغيلية الخارجية. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تشرين الأول ٢٠٠٨.

* تفسير لجنة المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم ١٧ - توزيع يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩.

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

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

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

لقد تم إعداد القوائم المالية 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.

تحقق الإيرادات

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

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

المصاريف

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

مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

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 الوارد أولاً صادر أولاً.

الاستثمارات في الأوراق المالية

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

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

يتم تخفيض القيمة الجارية لكافة الاستثمارات المترفرة للبيع بالإنخفاض غير المؤقت في قيمتها في حال إنخفاض القيمة السوقية لها بنسبة ٢٠% فأكثر من التكلفة عند الشراء واستمر هذا الإنخفاض لمدة تسعة أشهر فأكثر . يجري قيد الإيرادات من الاستثمارات في الأوراق المالية عند الإعلان عن توزيع الأرباح.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول لقوائم المالية الموحدة (نتيج)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

الاستثمارات في الأراضي

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

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

الشهرة

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل ميزانية عمومية ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية . لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة إلى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن الدليل الموضوعي لانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الإقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية ، بحيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال استعمال حساب مخصصات. عندما تعثر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في حساب الأرباح والخسائر.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الانخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الأرباح والخسائر . إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة انخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

نسبة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تحول الشركة الأصل المالي، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها. أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

الممتلكات والمعدات

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

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل ميزانية عمومية على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصا تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

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

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 بحسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ 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 (١٢) 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 المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٤- الإستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٣٩٩,٣٢٦	٣١٥,٢٥٨	إستثمارات في أسهم بنوك
١٢٠,٣١٤	٩,٤٠٠	إستثمارات في أسهم شركات خدمية
٢٤٥,٠٣٠	١٨,٤١٩	إستثمارات في أسهم شركات صناعية
٧٦٤,٦٧٠	٣٤٣,٠٧٧	

٥- المدينون وأوراق القبض وانشيكات برسم التحصيل

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٢٧,٨٢٣	٢٥,٨١٢	أوراق القبض، بالصافي
٢٨٦,٠٢١	١٨٦,٩٠٦	شيكات برسم التحصيل
٢٨٨,٤٤١	٤٣٨,٩٤٨	ذمم مدينة تجارية
٢٨٩,٢٢٨	٢٩٣,١٦٦	ذمم مدينة تجارية- فندق الكومودور
(٥٦,٨٧٧)	(٥٦,٨٧٧)	ينزل: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها- فندق الكومودور
٨٣٤,٦٣٦	٨٨٧,٩٥٥	

٦- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٦,٢٣١	٥,٥٧١	مصاريف مدفوعة مقدماً
٦١,٥٠٢	٧٠,٤٢٣	تأمينات مستردة
١٤,٦٠٠	٧,٥١٥	إيرادات مستحقة القبض من مشاريع
١٠,٥٠٠	٦,٠٠٠	دفعات على حساب استثمار في شركات
١٥,٢٦٦	٢,٨٩٩	دفعات على حساب شراء أثاث وأجهزة
-	٣٧٢,٢٦٦	دفعات مقدمة لموردين
١٠٨,١٥٦	٥٧,٨٣٥	اعتمادات مستندية
٤,٥٨١	٦,٣٠٦	ذمم موظفين وأخرى
٢٢٠,٨٣٦	٥٢٨,٨١٥	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٧- الإستثمارات في الأوراق المالية المتوفرة للبيع

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٢٩٤,٨٦٨	١٥٩,٧٥١
استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها ٧٤,٦٥٠ سهم (٢٠٠٧: ٧٤,٦٥٠ سهم).	
٢١٨,٤٠٩	٩٨,٠٩١
استثمار في شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها ١٥٠,٩٠٩ سهم (٢٠٠٧: ١٤٠,٩٠٩ سهم).	
٢٦٦,٠٠٠	٢١٨,٠٠٠
استثمار في الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة م.ع.م بأسهم عددها ٢٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠٠٧: ٢٠٠,٠٠٠ سهم).	
٧٠,٨٤٢	٧٠,٨٤٢
استثمار في شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ.م.م ، بحصص عددها ٩٩,٧١٨ حصة (٢٠٠٧: ٩٩,٧١٨ سهم).	
١٨٥,٥٧٤	١٨٥,٥٧٤
استثمار في الشركة الكويتية الأردنية القابضة م.ع.م (شركة كويتية) ، بأسهم عددها ١,٤٠٠,٠٠٠ سهم مسدد ٥٠ % من قيمتها. (٢٠٠٧: ١,٤٠٠,٠٠٠ سهم)	
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
إستثمار في شركة الإتحاد السياحية المتكاملة (م.خ) بحصص عددها ١,٠٠٠,٠٠٠ حصة (٢٠٠٧: ١,٠٠٠,٠٠٠ حصة)	
٣٦,٢٥٠	٣٠,٧٥٠
إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م بأسهم عددها ٢٥,٠٠٠ سهم (٢٠٠٧: ٢٥,٠٠٠ سهم)	
٢,٠٧١,٩٤٣	١,٧٦٣,٠٠٨

٨- الاستثمار في شركات حليفة

يتمثل هذا البند بما يلي :

اسم الشركة الحليفة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	الحصة في رأس المال	نسبة المسدد من	النشاط الرئيسي
شركة التجمعات العقارية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١٥٠,٠٠٠	٢٠%	١٠٠%		اقامة المراكز التجارية والعقارية
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠%	١٠٠%		الإستثمار في المشاريع السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها
شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥%	١٠٠%		امتلاك وإدارة المرافق السياحية ، وشراء العقارات والأراضي تملكها
شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١٠٠,٠٠٠	٥٠%	١٠٠%		صناعة وتجارة وتركيب أبواب وشبابيك الألمنيوم والديكورات المنزلية

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالتدينار الأردني)

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

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

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

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

٢,٥٨٨,٣٩١	٣,٣٩٨,٤١٥	
(٥,٥٤٦)	(١٦,٠١٤)	تكلفة الإستثمار
٢,٥٨٢,٨٤٥	٣,٣٨٢,٤٠١	حصة الشركة في الخسائر الصافية
		رصيد الإستثمار كما في ٣١ كانون الأول

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

٧٥٠,٠٠٠	٧٢٨,٣٥٨	
١,٦٥٢,٠٦٤	٢,٧٧٧,٠٦٤	تكلفة الإستثمار
(٢١,٦٤٢)	-	دفعات على حساب زيادة رأسمال الشركة الحليفة
٢,٣٨٠,٤٢٢	٣,٥٠٥,٤٢٢	حصة الشركة في الخسائر الصافية
		رصيد الإستثمار كما في ٣١ كانون الأول

د- شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

-	٥٠,٠١٩	
-	٥٠,٠١٩	تكلفة الإستثمار
		رصيد الإستثمار كما في ٣١ كانون الأول

٤,٩٩١,٤٦٠ ٦,٩٦٦,٠٣٥

إجمالي رصيد الإستثمار في الشركات الحليفة كما في ٣١ كانون الأول

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

إن ملخص موجزات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات الحايفة كما في ٣١ كانون الأول ، كما يلي :

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٦,٥٤٥,١٦١	-	مجموع الموجودات
٦,٤٠٤,١٩٥	-	مجموع المطلوبات
٦,٥٣٧,٤٥٧	-	استثمارات في أراضي
٦,٥٠٢,٤٩٥	-	ذمم دائنة
١٤٠,٩٦٥	-	مجموع حقوق الشركاء
(٣,١١٧)	-	خسارة السنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨.

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

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٥,١١٥,٨٩٥	٦,٨٢٢,٩٣١	مجموع الموجودات
٦٢٨,٩٨٧	١,٨٩٢,٠٧٦	مجموع المطلوبات
٥,٤٣٠,٧٣٢	٦,٨١٩,٣٢٠	مشاريع تحت التنفيذ
٥,٦١٥,١٣٦	٤,٩٣٠,٨٥٥	مجموع حقوق الملكية
١٣,٢٩٠	٢,٢٨٤	الإيرادات
١٥,٨٩٧	٣٤,٣١٢	المصاريف
(٢,٦٠٧)	٣٢,٠٢٨	خسارة السنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨.

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

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨.

د- شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨.

أيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٩- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغه ٢٧,٢٨٤,٤٦٩ دينار أردني، (٢٠٠٧: ٣٢,٣١٨,٨٦٥ دينار أردني) حيث تتضمن أراضي بمبلغ ٤,٠٠٥,٥٧٢ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي ، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة.

كما تتضمن هذه الاستثمارات أراضي بقيمة ٤,٢٢١,٨٦٦ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي و/أو باسم عضو مجلس الادارة السابق السيد رجائي سلفيتي ، ويوجد بها كتب خطية من قبلهم تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة .

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

١٠ - الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول
الكلية:			
٥,٣٦٢,٨٦٣	٣,٧٠٨	-	٥,٣٦٦,٥٧١
٤,٢٥١,٣٦٦	١,٥١٧,٧٧٧	-	٥,٨٠٩,١٤٣
١٥٥,٨١٣	٢,٩٠٤	-	١٥٨,٧١٧
٣٣٨,٣٧١	١٤,٣٤٤	-	٣٥٢,٧١٥
٣٤,٩٦٠	٢,٠٦٩	-	٣٧,٠٢٩
٣٠,٦٤٧	-	-	٣٠,٦٤٧
١٨,٩٤٧	-	-	١٨,٩٤٧
٦٨	-	-	٦٨
٧٣,٦٥٣	٨٩٢	-	٧٤,٥٤٥
١٣٥,٢١٩	١٤,٢٢١	-	١٤٩,٤٤٠
١٤٣,٥٨٢	-	-	١٤٣,٥٨٢
١٦,٤١٠	-	-	١٦,٤١٠
١٠,٦٠١,٨٩٩	١,٥٥٥,٩١٥	-	١٢,١٥٧,٨١٤
مجموع الكلفة			

الاستهلاكات:			
٣٦٨,٢٧٥	٩٩,٨٦٣	-	٤٦٨,١٣٨
٢٣,٨٢٢	١١,٠٩٦	-	٣٤,٩١٨
١١١,٢٨٤	١٠١,٢١٦	-	٢١٢,٥٠٠
١٦,٦٢٠	٣,٦٥٨	-	٢٠,٢٧٨
٩,٠٩٠	٢,١٥٥	-	١١,٢٤٥
٦,٧٠٢	١,٧١٠	-	٨,٤١٢
٦٨	-	-	٦٨
١٤,٨٠٨	٦,٩٤٠	-	٢١,٧٤٨
٢٥,٧٧٦	٢٢,٣٦٧	-	٤٨,١٤٣
٤٠,٤٩٠	٩,٢٩٥	-	٤٩,٧٨٥
٦١٦,٩٣٥	٢٥٨,٣٠٠	-	٨٧٥,٢٣٥
مجموع الاستهلاكات			

القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني ٩,٩٨٤,٩٦٤

القيمة الدفترية الصافية كما في ٣١ كانون الأول

١١,٢٨٢,٥٧٩

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

١١ - البنوك الدائنة

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

١٢ - اسناد القرض

تم بتاريخ ٢٨ أيلول ٢٠٠٨ طرح إسناد قرض غير قابلة للتحويل الى أسهم ، وذلك بتسجيل ١,٦٠٠ سند بقيمة إسمية ٥,٠٠٠ دينار أردني للسند الواحد وبقيمة اجمالية مقدارها ٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، وذلك بطرحها للإكتتاب عن طريق العرض العام ، وبمعدل فائدة مقدارها ٩% سنوياً تدفع على دفعتين مرة كل ستة أشهر من كل عام ويستحق ٣٠% من إسناد القرض بتاريخ ٢٨ أيلول ٢٠١١، و ٣٠% بتاريخ ٢٨ أيلول ٢٠١٢، و ٤٠% بتاريخ ٢٨ أيلول ٢٠١٣.

١٣ - القروض طويلة الأجل

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

كما حصلت الشركة خلال عام ٢٠٠٨ على قرض من بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار بقيمة ٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني بمعدل فائدة ٩% سنوياً وعمولة بمعدل ٠,٥% سنوياً، وذلك بموجب أقساط نصف سنوية قيمة كل قسط ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني تدفع اعتباراً من ٣١ آب ٢٠٠٩، ويستحق القسط الأخير بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٤، إن هذا القرض لغايات تمويل مشاريع الشركة القائمة وهو بضمان الكفالة الشخصية للشركة.

إن تفاصيل هذه القروض كما في ٣١ كانون الأول كما يلي :

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٧,٤٠٥,٩٣٥	٦,٩٨٥,٩٤٤
٢,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
٥,٤٠٥,٩٣٥	٦,٤٨٥,٩٤٤

رصيد القروض كما في ٣١ كانون الأول

ينزل: الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل

القروض طويلة الأجل

١٤ - الدائنون والشيكات المؤجلة الدفع

٢٠٠٧	٢٠٠٨
—	١,٦٦٢,٧٩٧
٢٦,٠٠٤	٥٢,٤٧١
٣,١٠٦,٥٨٥	٢٣٨,٩٩٧
٣,١٣٢,٥٨٩	١,٩٥٤,٢٦٥

شيكات مؤجلة الدفع

ذمم دائنة تجارية

مطلوب الى جهة ذات علاقة -إيضاح (١٩)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١٥- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٦,٢٧٥	١٤,٣٢١	مصاريف مستحقة
٥٣,٧٩٠	٥٦,٠٠٠	مخصص ضريبة دخل
٤٨,٩٥٠	٣٢,٩٢٩	صندوق دعم البحث العلمي
٨٨,٩٦٤	٣٢,٩٢٩	رسوم الجامعات الأردنية
٣٥,٢١٢	٢٨,٣٥٠	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
٤٥,٠٠٠	٤٣,٣٣٣	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	١٨٠,٠٠٠	فوائد مستحقة الدفع عن أسناد القرض
٧,٦٠٤	٦٩,٨٠٣	أمانات ضريبة الدخل والمبيعات ومؤسسة الضمان الاجتماعي
١٠٠,٧٧٠	٥٧,١٧٤	أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
٣٤,٤٩٢	٣٠٨,٦٢٦	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٤٢١,٠٥٧	٨٢٣,٤٦٥	

١٦- الإيرادات المقبوضة مقدماً

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٣٩٨,٠٣١	٣٠٤,١٣٤	إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً
٣,٦٧٦,٨٧٥	٦,٧٥٢,٤٠٩	إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات
٤,٠٧٤,٩٠٦	٧,٠٥٦,٥٤٣	

١٧- الإحتياطات وعلاوة الإصدار والأرباح المدورة

علاوة الإصدار:

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

الإحتياطي الإلزامي:

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

الإحتياطي الاختياري:

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

الإحتياطي العام:

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

الأرباح المدورة والأرباح القابلة للتوزيع

استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير الواجب تطبيقها المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦ ، فإنه يستثنى من الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين عند توزيع الأرباح ما يعادل مجموع القيمة العادلة السالبة المسجلة لكل استثمار في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المالية المتوفرة للبيع وعليه فإن الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين عن عام ٢٠٠٨ هي كما يلي :

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٤,١١٤,٨٢٥	٣,١٣٠,٩٠٦	أرباح مدورة متحققة
(١٨٧,٥١١)	(٤٦٣,٠٢٤)	ينزل: القيمة السالبة لكل استثمار في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة
٣,٩٢٧,٣١٤	٢,٦٦٧,٨٨٢	الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين

١٨- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٧.

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

كما أنهت شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور (الشركة المندمجة) علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠١ ، أما بالنسبة للأعوام ٢٠٠٢ و ٢٠٠٣ وحتى منتصف عام ٢٠٠٤ (تاريخ الدمج) فإنه لم يتم إنهاء الوضع الضريبي عن تلك السنوات بعد.

أنهت كل من شركة النبال للإسكان وشركة الوادي للفنادق وشركة الاطراء للإسكان وشركة براديس للمقاولات الانشائية وشركة الطنيب للإسكان علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٧ ، أما بالنسبة لشركة آدم للاستثمارات العقارية فإنه لم يتم إنهاء وضعها الضريبي حتى نهاية عام ٢٠٠٧.

١٩- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

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

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١,٢٧٤,٨٣٤	١,٢٧٤,٨٣٤	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
١,١٦٢,٩٣٣	٩٦٤,٧١٩	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م
-	٢٧,٩٩٤	شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
٢,٤٣٧,٧٦٧	٢,٢٦٧,٥٤٧	

شركة - إلتزام تطوير الأراضي

(شركة مساهمة خاصة مغفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للمسلة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

يتكون المصروف على جهة ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي :-

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٣,١٠٦,٥٨٥	٢٣٨,٩٩٧

شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م

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

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٢٥,٥٠٠	٢٠,٧٥٠
٤٥,٠٠٠	٤٥,٠٠٠
١٥٠,٠٠٠	١٦٥,٠٠٠

بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

الرواتب والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

٢٠ - إيرادات تشغيل فندق الكومودور

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٤١١,٢٣٢	٥٥٠,٤٧٦
٢٠٧,٢٣٩	٣٣١,٧٣٣
٢٥,٧٨٨	١٧,٥٦٤
٤٤,١٠٠	٥٠,١٠٠
٦٨٨,٣٥٩	٩٤٩,٨٧٣

إيرادات الغرف

إيرادات الطعام والشراب

إيرادات الأقسام الأخرى

إيرادات إيجار المحلات

٢١ - تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٨,٥٩٨	٩,٩١٣
٤٤,٨١٠	٤٤,٨١٤
١١,٣٢٠	١٢,٢٢٠
٦,١٠٨	٦,٥٦٤
٣,٤٦٠	١٢,٨١٤
٧٤,٢٩٦	٨٦,٣٢٥

رواتب وأجور وملحقاتها

إستهلاكات

أتعاب مهنية واستشارات

كهرباء ومياه

متنوعة

٢٢ - تكاليف تشغيل فندق الكومودور

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٨٧,٧٦٦	١٠٩,٥٠٤
١٤٨,٥١١	١٩٩,٣٦٧
٣٣,٠٦٣	٢٩,٨٤٢
٩٨,٣٥٣	١٥٣,٨٩٥
٥٧,٢٦٠	٥٥,٨٧١
٩,٦٣٠	٨,١١٢
٤٣٤,٥٨٣	٥٥٦,٥٩١

مصاريف الغرف

مصاريف الطعام والشراب

مصاريف الصيانة

كهرباء ومياه وسحروقات

إستهلاكات

مصاريف هاتف وتلفون

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٢٣- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٣٧٣,٣٥٤	٥٠٥,٨٠٣	رواتب وأجور وامتيازاتها
٢٥,٥٠٠	٢٠,٧٥٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٢٠,٨٦٠	١٩,٤٢٠	أتعاب مهنية واستشارات
٢,٥٠٠	-	إيجارات
١٩,٢٣١	٣٥,٤٨٤	مياه وكهرباء وهاتف
٤٧,٣٢٧	٢٩,٧٢٧	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
٨٠١	٥,٧٤٤	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
٤٤,١٢٥	٦٩,٥٢٦	إستهلاكات
٧٥,٠٠٠	٩٠,٠٠٠	مكافأة المدير العام
٨,٨٣٥	١٦,٥٠٠	مخصص التزامات متوقعة
٦,٦٩٩	١٠,٥٨٦	تنقلات
٥,٧٥٠	٥,٠٠٠	مصاريف إدراج هيئة الأوراق المالية وبورصة عمان
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	مصاريف اشتراك عضوية في مركز الإيداع
-	١١,٢٢٨	عمولات بيع أراضي وعقارات
٤,١٩١	١٥,٨٢٩	مصاريف أرض خان زبيب
٤٢١	٧,١٩٧	مصاريف هجر القسطل
٤٦,٦٠٠	٦١,٩٠٠	متنوعة
٦٩١,١٩٤	٩١٤,٦٩٤	

٢٤- الإيرادات الأخرى

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١,٥٢٢	١٥٢	قوائد دائنة
٣٥,٦٠٨	٣١,٣٧٤	إيرادات توزيع أرباح أسهم
٢,٣٥٨	١,١٧٥	أخرى
٣٩,٤٨٨	٣٢,٧٠١	

ايفتاحات حول القوائم المالية الموحدة (بيع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٢٥- المعاملات غير النقدية:

تتمثل بنود غير نقدية فيما يلي:

٢٠٠٧	٢٠٠٨
(٢٣٧,٠٠٤)	(٣٢٦,٢٦٣)

حسابات غير متحققة من استثمارات في أسهم متوفرة للبيع خلال السنة

٢٦- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨: إلتزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٧٩,٣٤٠ دينار أردني (٢٠٠٧: ٨٩,٧٤٠ دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها ٧,٩٤٠ دينار أردني (٢٠٠٧: ٨,٧٨٠ دينار أردني) .

كما يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول: إلتزامات محتملة تتمثل في اعتمادات مستندية بقيمة ١٠٢,٧٧٠ دينار أردني ، وبلغت تأميناتها ١١,٧٣٩ دينار أردني .

٢٧- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨: إلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٤٦,١٣٢ دينار أردني (٢٠٠٧ : ٢٩,٤٠٠ دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها ٤,٤١٤ دينار أردني (٢٠٠٧ : ٢,٧٤٠ دينار أردني) .

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨: إلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٥,٠٠٠ دينار أردني (٢٠٠٧ : ١,٠٠٠ دينار أردني) وبلغت تأميناتها ٥٠٠ دينار أردني (٢٠٠٧ : ١٠٠ دينار أردني) .

٢٨- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتأكد 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 ٢٠٠٧.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاحات رقم ١٢ ، ١٣ ، وحقوق المساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وعلاوة الاصدار والتغير المتراكم في القيمة العادلة والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق المساهمين.

معدل المديونية المثلى

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 رأس مال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض ، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية المثلى ، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية المثلى من خلال إصدارات دين جديدة خلال عام ٢٠٠٩.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

إن معدل المديونية المتلى في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٩,١٨٧,٥٤٥	١٦,٥٤٢,٥٤٩	المديونية
٥٦,٠٩٦,٢١٤	٥٥,٧٧٦,٦٥٥	حقوق الملكية
%١٦	%٣٠	معدل المديونية / حقوق الملكية

وتعود هذه الزيادة في معدل المديونية الى حصول الشركة على قرض جديد بالإضافة إلى قيام الشركة بطرح اسناد قرض بقيمة ٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني خلال هذا العام .

أهم السياسات المحاسبية

إن تفاصيل السياسات المحاسبية والأساليب المستخدمة بما فيها قواعد الإعراف، أساس القياس وأساس الإعراف بالإيرادات والمصاريف المتعلقة بكل بند من بنود الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية قد تم بيانها في الإيضاح ٣ من البيانات المالية.

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

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.

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض 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 النشطة في تلك الإستثمارات.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

تحليل حساسية أسعار إستثمارات الملكية

إن تحليل الحساسية أنشأه 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 ٥% :-

- أصبحت أرباح الشركة أعلى / أقل بواقع ١٧,١٥٤ دينار أردني (٢٠٠٧ :- أعلى / أقل بواقع ٣٨,٢٣٤ دينار أردني) نتيجة لمحفظة الشرحة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل .

- أصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع ٨٨,١٥٠ دينار أردني تقريباً (٢٠٠٧ :- أعلى / أقل بواقع ١٠٣,٥٩٧ دينار أردني) نتيجة لمحفظة الشركة المصنفة كإستثمارات متاحة للبيع .

إن حساسية الشركة لأسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لم تتغير بشكل جوهري مقارنة مع السنة لعدم استبعاد / إضافة أي جزء من/ الى محفظة الإستثمارات خلال السنة .

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 ١٩ . 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 تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للانتم المدينة التجارية والأخرى والنقد ومردقات 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطويات الشركة المالية غير المشقة . تم إعداد الجداول بنسبة علمي التدفقات النقدية غير المخصصة للمطويات المالية وذلك بموجب تواريخ الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول لسفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفوائد.

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
: ٢٠٠٨			
أدوات لا تحمل فائدة	-	٢,٧٧٧,٧٣٠	٢,٧٧٧,٧٣٠
أدوات تحمل فائدة	٨,٢٥% - ٩%	٢,٠٥٦,٦٠٥	١٦,٥٤٢,٥٤٩
المجموع		٤,٨٣٤,٣٣٥	١٩,٣٢٠,٢٧٩
: ٢٠٠٧			
أدوات لا تحمل فائدة	-	٣,٥٥٣,٦٤٦	٣,٥٥٣,٦٤٦
أدوات تحمل فائدة	٨,٢٥% - ٩%	٣,٧٨١,٦١٠	٩,١٨٧,٥٤٥
المجموع		٧,٣٣٥,٢٥٦	١٢,٧٤١,١٩١

٢٩- معلومات قطاعية

تعمل الشركة في قطاع العمل الرئيسي الذي يتمثل في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية وإستثمار أسواقها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها ، وتعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الأردنية الهاشمية.

٣٠- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢ شباط ٢٠٠٩ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٣١- أرقام المقارنة

تم إعادة تدوين وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٠٧ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٠٨.