



UNION LAND
DEVELOPMENT

الإتحاد
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

إشارتنا : gen.1 /2011/95

التاريخ : 2011/3/15

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين
عطوفة المدير التنفيذي الأكرم
عمان - الأردن

تحية واحتراماً وبعد ،،

تجدون طيه (5) نسخ من التقرير السنوي الخامس عشر للسنة

المنتهية كما في 2010/12/31.

كما نرفق لكم (CD) يحتوي على التقرير بصيغة PDF.File .

شاكرين تعاونكم ،،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

المدير العام/ رمزي سلفيتي

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

شركة مساهمة عامة

البورصة

هـ

٢١١٦

هيئة الأوراق المالية الدارة الإدارية الذيوان
١٦ آذار ٢٠١١
الرقم التسلسل
رقم الملف
الجهة المختصة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي م . ع . م

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الفهرس

الموضوع	رقم الصفحة
كلمة رئيس مجلس الإدارة	3
تعليمات الإفصاح	16-4
توصيات مجلس الإدارة	17
تقرير مجلس الإدارة لعام 2010	30-18
تقرير مدققي الحسابات	33
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون أول 2010	34
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010	35
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2010	36
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2010	37
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2010	63-38



أعضاء مجلس الإدارة

- 1- السيد / عصام حليم جريس سلفيتي
رئيس مجلس الإدارة
- 2- بنك الاتحاد
ويمثله السيد / عوني موسى عبد الرحيم الساكت
نائب الرئيس
- 3- السيد / وائل أيوب أمين زعرب
عضو
- 4- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية
ويمثلها السيد / طارق رجائي حليم سلفيتي
عضو
- 5- السيد / محمود عثمان محمود بدير
عضو
- 6- السيد / رؤوف جريس صالح سلفيتي
عضو
- 7- شركة ميراس للاستثمار
(اعتباراً من 2010/8/22)
ويمثلها السيد / سعد سعدون محمود البنيه
عضو
- 8- شركة ميراس للاستثمار
(اعتباراً من 2010/8/22)
ويمثلها السيد / سامر علي خليف الشواور
عضو
- 9- شركة ميراس للاستثمار
(اعتباراً من 2010/8/22)
ويمثلها السيد / نصر عبد الغني محمود
عضو
- شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية (استقالة بتاريخ 2010/8/1)
ويمثلها السيد / يونس موسى محمد القواسمي
- شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية (استقالة بتاريخ 2010/8/1)
ويمثلها السيد / بشير علي خلف الرواشدة
- شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية (استقالة بتاريخ 2010/8/1)
ويمثلها السيد / سامر علي خليف الشواور



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين ،،

السلام عليكم ورحمة الله ،،،

يطيب لنا في مستهل هذا العام، أن نستعرض وإياكم مسيرة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي خلال العام الماضي 2010، والتي كللها فيض الإنجازات والتطورات التي تمكنت الشركة من تحقيقها على مختلف الأصعدة بفضل مساندتكم المستمرة، وبفضل تعاقد جهود كوارر الشركة وتوجيه خبراتها وطاقاتها لتحقيق التميز وتعزيز المكانة التنافسية لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي في قطاع التطوير العقاري في الأردن.

لقد شهدت موجودات الشركة انخفاضاً العام الماضي بنسبة قدرها 9 في المئة، ليلغ حجم الموجودات مبلغ 74,32 مليون دينار لعام 2010 مقارنة مع 81.85 مليون دينار لعام 2009، في حين بلغت المطلوبات مبلغ 17,82 مليون دينار مقارنة مع 25,25 مليون دينار لعام 2009 وبنسبة انخفاض بلغت 29 في المئة، إذ تمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً ما نسبته 7 في المئة من مجموع المطلوبات.

وانعكاساً لمسيرة التطور والنجاح التي تشهدها مشاريع الشركة واستثماراتها ورغم التحديات التي واجهت قطاع التطوير العقاري في الأردن، فقد حققت الشركة أرباحاً بلغت 372 ألف دينار بعد الضرائب والرسوم لعام 2010، مما يشير بوضوح إلى فاعلية سياسات الشركة وكفاءة وخبرة كواررها الإدارية والوظيفية في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة التي تشهدها المنطقة .

أما حقوق المساهمين، فقد بلغت 56,50 مليون دينار مقارنة مع 56,60 مليون دينار لعام 2009.

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 العام الماضي وفي ظل الأزمة المالية العالمية والركود الذي يشهده سوق العقار تعكس النجاح الذي تشهده الشركة متمثلة بالأرباح التي حققتها في ظل هذه الظروف وانعكاساً للاستراتيجيات الحكيمة والخطط التي تم وضعها للتعامل مع متغيرات السوق لضمان استثمار آمن ومجدي لمساهمي الشركة.

وفقنا الله لما فيه خير الوطن في ظل قيادته الهاشمية الحكيمة

ولكم جزيل الشكر والتقدير

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

رئيس مجلس الإدارة

عصام سلفيتي



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 وعلاوة 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 علاوة 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 .

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 أذينة شارع أرتيريا عمارة رقم (6) ، وقد بلغ عدد موظفيها أثنان وثلاثون موظف.
- * يقع المقر الرئيسي لفندق الكومودور في مدينة عمان - الشميساني/ شارع عبد الحميد شرف ، وقد بلغ عدد موظفيه ثمانية وخمسون موظف .
- * يقع المقر الرئيسي لمركز العقبة التجاري في مدينة العقبة مقابل سلطة إقليم العقبة ، وقد بلغ عدد موظفيه خمسة موظفين .



ثانياً : الشركات التابعة :

عدد الموظفين	النشاط الرئيسي	رأس المال (حصة/ دينار)	نسبة الملكية	سنة التسجيل	مكان التسجيل	أسم الشركة التابعة
4	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	30,000	%100	2004	الأردن	شركة النبال للإسكان (محدودة المسؤولية)
—	إنشاء وبناء وشراء وإيجار واستثمار الفنادق والمطاعم السياحية.	1,000,000	%100	1993	الأردن	شركة الوادي للفنادق (محدودة المسؤولية)
—	تملك الأراضي وإقامة مجمعات سكنية وتجارية.	50,000	%100	2005	الأردن	شركة الإطار للإسكان (محدودة المسؤولية)
6	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص شركة الاتحاد لتطوير الأراضي والشركات التابعة لها .	50,000	%100	2006	الأردن	شركة براديس للمقاولات (محدودة المسؤولية)
—	شراء وتملك الأراضي وإقامة شقق سكنية وبيعها بدون فوائد ربوية.	30,000	%100	2007	الأردن	شركة الطنيب للإسكان (محدودة المسؤولية)
—	القيام بأعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.	30,000	%100	2004	الأردن	شركة آدم للاستثمارات (محدودة المسؤولية)
—	القيام بأعمال صناعة أبواب وشبابيك من الألمنيوم وصناعة الديكورات التجارية والمنزلية وتركيب الأباجورات.	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)

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



ثالثاً : أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم :

الاسم	تاريخ الميلاد	المنصب	الشهادة العلمية		عضوية مجالس إدارة أخرى
			الدرجة	سنة التخرج	
عصام حليم جريس سلفيتي	1944	رئيس مجلس الإدارة 2008/5/6	بكالوريوس اقتصاد	1967	رئيس مجلس إدارة في بنك الاتحاد . رئيس مجلس إدارة في شركة الفنادق والسياحة الأردنية . عضو مجلس إدارة في شركة زارة . عضو مجلس إدارة في جوفيكو .
عوني موسى عبد الرحيم الساكت	1938	نائب رئيس مجلس الإدارة ممثل بنك الاتحاد 2008/5/6	ماجستير هندسة مدنية	1961	عضو مجلس إدارة جمعية رجال الأعمال الأردنيين. عضو مجلس إدارة جمعية المحكميين الأردنيين.
وائل أيوب أمين زعرب	1939	عضو 2008/5/6	بكالوريوس إدارة أعمال	1965	عضو مجلس إدارة في شركة المشرق للتأمين - رام الله . نائب رئيس مجلس الإدارة في الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين .
طارق رجائي حليم سلفيتي	1976	عضو - ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	بكالوريوس إدارة أعمال	1998	مدير عام شركة الاتحاد للتسويق مجموعة الاتحاد للتسويق منذ عام 1998.
رؤوف جريس صالح سلفيتي	1926	عضو 2008/5/6	ماجستير صيدلة	1950	عضو مجلس إدارة في شركة مصانع الاتحاد للإنتاج والتبغ والسجائر . عضو مجلس إدارة في بنك الاتحاد .
نصر عبد الغني محمود محمود	1981	عضو/ ممثل شركة ميراس للاستثمار 2010/8/22	بكالوريوس مالية ومصرفية	2004	عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.



عضوية مجالس إدارة أخرى	الخبرات العملية	الشهادة العلمية		المنصب تاريخ العضوية	الاسم تاريخ الميلاد
		سنة التخرج	الدرجة		
رئيس مجلس إدارة بنك الوركاء/ العراق. عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.	رجل أعمال : خبرات مصرفية.		ماجستير إدارة أعمال	عضو/ ممثل شركة ميراس للاستثمار 2010/8/22	سعد سعدون محمود البنية 1962
عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.	مزاوول لمهنة المحاماة منذ عام 1998. مستشار قانوني لعدة شركات.	1995	بكالوريوس قانون	عضو/ ممثل شركة ميراس للاستثمار 2009/10/27	سامر علي الشواورة 1973
عضو مجلس إدارة في الشركة العربية الدنماركية الصناعية-الأردن. عضو مجلس إدارة ومنتدب في الشركة المصرية لمواد البناء الحديثة- مصر . رئيس مجلس إدارة في شركة سايبس-ليبيا لصناعة الطلاء-ليبيا .	عمل كنائب مدير عام في شركة مواد البناء الأردنية. عمل مدير عام للشركة العالمية للبويات-مصر . عمل مدير عام للشركة العالمية لمواد البناء والكيماويات- مصر .	1988	بكالوريوس إدارة أعمال	عضو 2008/5/6	محمود عثمان بدير 1965
				عضو ممثل شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية استقالة 2010/8/1	يونس موسى محمد القواسمي
				عضو ممثل شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية استقالة 2010/8/1	بشير علي خلف الرواشده
				عضو ممثل شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية استقالة 2010/8/1	سامر علي خليف الشواوره



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

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية وسنة التخرج	الخبرات العملية
رمزي رؤوف جريس سلفيتي	مدير عام	2005/4/1	1964/7/8	ماجستير هندسة مدنية 1986	4 سنوات في شركة في بريطانيا في التصميم الهندسي. 7 سنوات شريك مكتب هندسي 3 سنوات مدير مؤسسة هندسية خاصة. عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للصناعات المتطورة. عضو مجلس إدارة في شركة دار الدواء . مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي حالياً.
نضال عبد الكريم عبد الله الدباس	مساعد المدير العالم	2007/5/19	1963/5/12	بكالوريوس هندسة كهربائية 1986	10 سنوات في شركة حياة العالمية. 4 سنوات في شركة بن لادن للمقاولات . 4 سنوات في شركة اتحاد المقاولين. يعمل حالياً مساعد مدير عام الشركة.
معاذ محي الدين عبد الحميد العلي	مدير مالي	2006/9/15	1974/12/10	بكالوريوس محاسبة 1997	10 سنوات في مجال تدقيق الحسابات بوظيفة مدير تدقيق يعمل حالياً مدير مالي في الشركة.
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.
سامر فوزي ابراهيم خوري	مدير الدائرة الهندسية	2006/2/1	1968/6/20	بكالوريوس هندسة مدنية 1991	4 سنوات في مجال التصميم والإشراف. 12 سنة شريك في شركة مقاولات يعمل حالياً مدير مقاولات في الشركة.



خامساً : بيان كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 31 كانون أول 2010 مقارنة مع عام 2009 :

الاسم	عدد الأسهم 2010/12/31	النسبة إلى رأس المال 2010/12/31	عدد الأسهم 2009/12/31	النسبة إلى رأس المال 2009/12/31
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	9,052,255	20%	8,361,575	18.5%
بنك الاتحاد	2,672,957	6%	2,835,957	6%
سامر علي خليف الشواور	5,520,915	12%	6,039,078	13.5%
سعد سعدون محمود البنية	3,167,060	7%	4,548,590	10%

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 90.81% من استثمارات الشركة .
- 2- **القطاع السياحي :-** ويتمثل في فندق الكومودور ومساهمات الشركة في شركات سياحية مثل شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي وشركة الاتحاد السياحية وشركات أخرى ويشكل هذا القطاع ما نسبته 8.81% من استثمارات الشركة .
- 3- **استثمارات الأسهم :-** ويتمثل في استثمار الشركة في عدة شركات صناعية ومالية وخدمية والتي تمثل 0.38% من استثمارات الشركة .

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

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

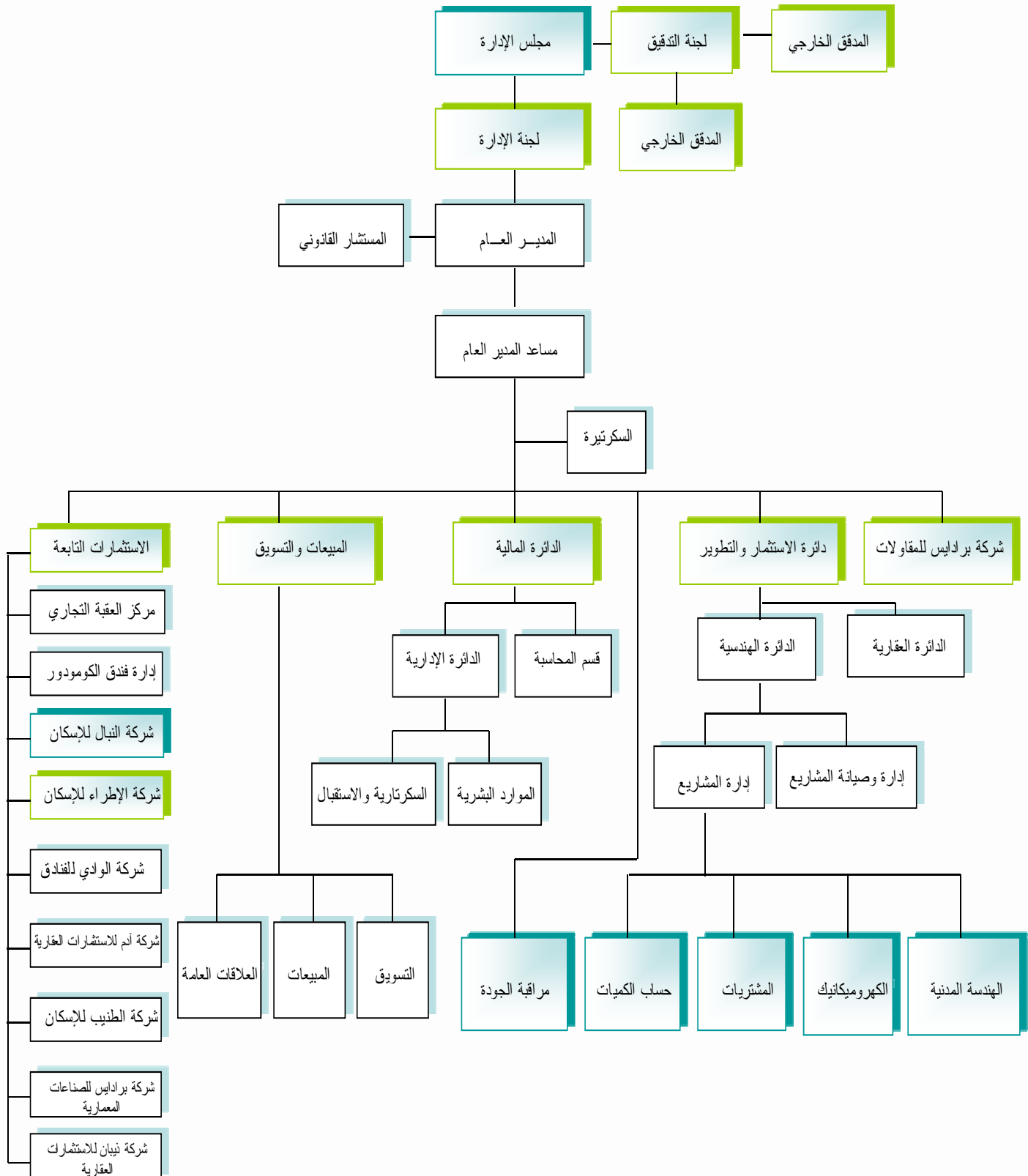
تاسعاً : لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .

عاشراً : لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

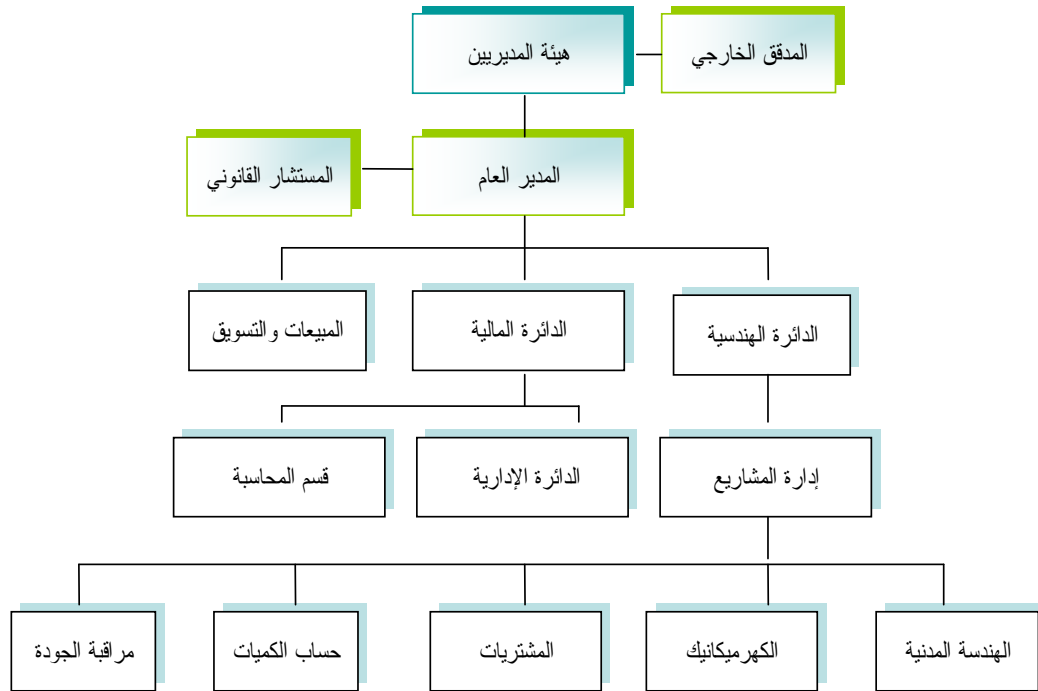
الحادي عشر : الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وعدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم وبرنامج التأهيل والتدريب .



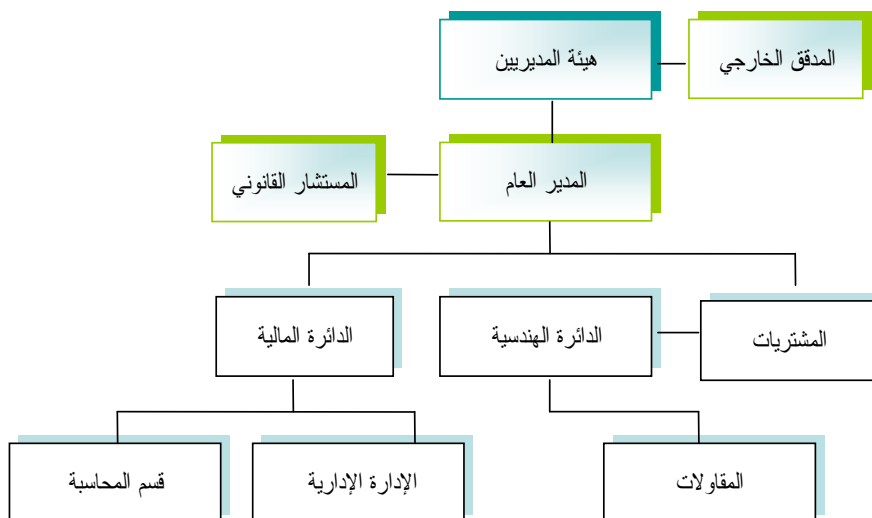
الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي



الهيكل التنظيمي لشركة النبال للإسكان



الهيكل التنظيمي لشركة براديس للمقاولات الإنشائية



عدد موظفين الشركة وفئات مؤهلاتهم :

مستوى التعليم					
دكتوراه	ماجستير	بكالوريوس	دبلوم	توجيهي فما دون	الإجمالي
–	1	16	3	5	25
–	–	8	6	44	58
–	–	1	–	4	5
–	–	3	–	1	4
–	–	3	–	–	3

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 60,392,559 دينار.

الخامس عشر : يتوقع مجلس الإدارة تنفيذ الخطة المستقبلية .

السادس عشر : بلغت الأتعاب المهنية لتدقيق الحسابات للسنة المالية 2010 للشركة الأم والشركات التابعة كالتالي :

أسم الشركة	المبلغ/ دينار
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي	3190
شركة النبال للإسكان	1160
شركة براديس للمقاولات	1160
فندق الكومودور	3190
المجموع	8700

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

السابع عشر : أعضاء مجلس الإدارة والأسهم المملوكة من قبلهم :

أسماء أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم التي يمتلكونها :

الرقم	أعضاء المجلس والإدارة العليا	عدد الأسهم باسم الممثل 2010	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2010/12/31	عدد الأسهم 2009/12/31
1	السيد عصام سلفيتي	نفسه	رئيس مجلس الإدارة	أردني	325,721	325,721
2	بنك الاتحاد ويمثله السيد عوني الساكت	10,000	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	2,835,957	2,672,957
3	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد طارق سلفيتي	—	عضو	أردني	8,361,575	9,052,255
4	السيد وائل أيوب زعرب	—	عضو	أردني	25,000	25,000
5	السيد رؤوف سلفيتي	—	عضو	أردني	723,201	723,201
6	السيد محمود عثمان بدير	—	عضو	أردني	342,343	341,843
7	شركة ميراس للاستثمار ويمثلها السيد نصر عبد الغني محمود	1,157,109	عضو	أردني	—	—
8	شركة ميراس للاستثمار ويمثلها السيد سعد سعدون البنيه	3,167,060	عضو	أردني	—	15,000
9	شركة ميراس للاستثمار ويمثلها السيد سامر علي الشواور	5,520,915	عضو	أردني	—	—

الثامن عشر : أشخاص الإدارة العليا والأسهم المملوكة من قبلهم :

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2010/12/31	عدد الأسهم 2009/12/31
1	السيد رمزي رؤوف سلفيتي	المدير العام	أردني	94,610	138,971
2	السيد نضال عبد الكريم الدباس	مساعد المدير العام	أردني	—	—
3	السيد معاذ محي الدين العلي	المدير المالي	أردني	—	—
4	السيد عمر محمود احمد صباح	المدير الإداري	أردني	—	—
5	السيد سامر فوزي ابراهيم خوري	مدير الدائرة الهندسية	أردني	1,220	1,420

- علماً بأن أقارب أشخاص الإدارة العليا لا يملكون أية أسهم في الشركة .
- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا وأقاربهم.

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

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم 2010/12/31	عدد الأسهم 2009/12/31
1	السيدة وداد أيوب الخوري	زوجة السيد رؤوف سلفيتي	أردني	318,000	340,000
2	السيدة سامية سليمان السكر	زوجة السيد عصام سلفيتي	أردني	32,307	32,307

• لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم.

العشرون : المزايا والمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة :

تقاضى أعضاء مجلس الإدارة مبلغ 27000 دينار عن عام 2010 كبدل تنقلات وهي كما يلي :

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات	المكافآت السوية	نفقات السفر السوية	إجمالي المزايا السوية
1	السيد عصام سلفيتي	رئيس مجلس الإدارة	3000	-	-	3000
2	بنك الاتحاد ويمثله السيد عوني الساكت	نائب رئيس مجلس الإدارة	3000	-	-	3000
3	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد طارق سلفيتي	عضو	3000	-	-	3000
4	السيد وائل أيوب زعرب	عضو	3000	-	-	3000
5	السيد رؤوف سلفيتي	عضو	3000	-	-	3000
6	السيد محمود عثمان بدير	عضو	3000	-	-	3000
7	شركة ميراس للاستثمار ويمثلها السيد نصر عبد الغني محمود	عضو	1500	-	-	1500
8	شركة ميراس للاستثمار ويمثلها السيد سعد سعدون البنيه	عضو	1500	-	-	1500
9	شركة ميراس للاستثمار ويمثلها السيد سامر علي الشواور	عضو	1500	-	-	1500
	شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية ويمثلها السيد يونس موسى القواسمي	استقالة 2010/8/1	1500	-	-	1500
	شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية ويمثلها السيد بشير علي الرواشدة	استقالة 2010/8/1	1500	-	-	1500
	شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية ويمثلها السيد سامر علي الشواور	استقالة 2010/8/1	1500	-	-	1500

* هذا ولم يتقاضى أي من أعضاء مجلس الإدارة أية مبالغ أخرى عن عام 2010.

الحادي والعشرون : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا خلال عام 2010 :-

الاسم	المسمى الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
رمزي رؤوف سلفيتي *	مدير عام	75,000	90,000	165,000
نضال عبد الكريم الدباس	مساعد المدير العام	58,080	-	58,080
معاذ محي الدين العلي	مدير مالي	50,820	-	50,820
عمر محمود صباح	مدير إداري	14,400	-	14,400
سامر فوزي خوري	مدير الدائرة الهندسية	45,000	12,000	57,000

* علماً بأن الشركة تخصص سيارة لانتقالات السيد المدير العام، وسيارة لانتقالات مساعد المدير العام، وسيارة بكب لاستخدام مدير المقاولات 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 :

أما بالنسبة إلى الشركات التابعة فتمثلة بالعقد المبرم ما بين شركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركة براديس للمقاولات الإنشائية (شركة تابعة) مملوكة بالكامل من شركة الاتحاد لتطوير الأراضي لتنفيذ أعمال مصانعة الهيكل لمشروع أم الكندم المقام على قطعة الأرض رقم (327) حوض (3) أم الكندم ، هذا ولم يتم تحديد قيمة العقد حتى إعداد هذا التقرير وسيتم تحديده عند انتهاء المشروع.

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام فهي متمثلة بإبرام عقود وعد بالبيع لشراء ثلاثة شاليهات في مشروع شاليهات الزارة المقام على قطعة الأرض رقم (88-108) حوض (11) مكاور من أراضي الزارة الجنوبية - ذيبان بمبلغ إجمالي 780,000 دينار.

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 2010 .

عقد مجلس الإدارة خلال العام 2010 ست 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 لأسباب التالية :-

1- مجلس إدارة الشركة - مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة :

رقم البند	القاعدة	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
6	يتم الإعلان مسبقاً عن موعد الإفصاح عن البيانات المالية قبل موعد إعلانها بما لا يقل عن ثلاثة أيام عمل.		✓	سوف يتم مراعاة ذلك لاحقاً.

3- اجتماعات الهيئة العامة :

رقم البند	القاعدة	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
1	يوجه مجلس الإدارة الدعوة إلى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الإلكتروني الخاص بالمساهم، قبل 21 يوماً من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع، على أن يتم إعداد الترتيبات والإجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك اختيار المكان والزمان.		✓	لا يوجد بريد إلكتروني لمعظم المساهمين وسيتم الالتزام بذلك بعد أن يقوم مساهمي الشركة بتزويد قسم المساهمين ببريد إلكتروني.
-2	يتم الإعلان عن موعد ومكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولمرتتين على الأقل وعلى الموقع الإلكتروني للشركة.	✓		بموجب أحكام المادة (145) من قانون الشركات.
-5	يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهم الراغب بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة.		✓	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 2010/4/24.
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام 2010 والخطة المستقبلية.
- 3- الاستماع إلى تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2010.
- 4- مناقشة القوائم المالية للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2010 والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة.
- 5- الموافقة على تعيين شركة ميراس للاستثمار عضو لمجلس الإدارة بثلاثة مقاعد بدلاً من الأعضاء المستقلين.
- 6- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام 2011 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 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 2010

حضرات السادة المساهمين الكرام :
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

يسر مجلس الإدارة أن يتقدم إليكم بتقريره السنوي الخامس عشر والذي يتضمن استعراضاً كاملاً لنتائج أعمال الشركة الموحدة للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2010 وخطة الشركة المستقبلية لعام 2011 ، كما يتضمن القوائم المالية الموحدة للشركة وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية كما في 31 كانون أول 2010 :

أولاً : المؤشرات المالية :

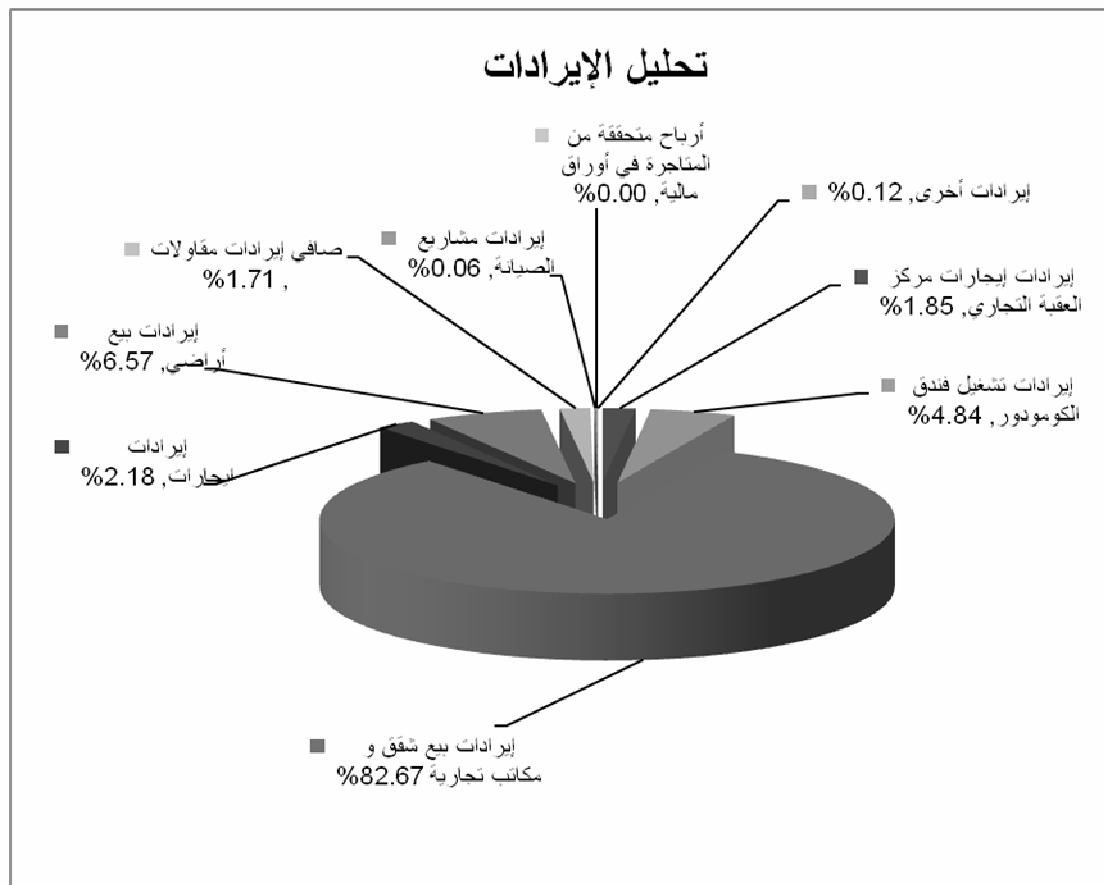
الأداء المالي

يتضمن هذا التقرير تحليلاً للأداء المالي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي عن طريق تحليل نتائج الأعمال الموحدة للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010 والأنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية.

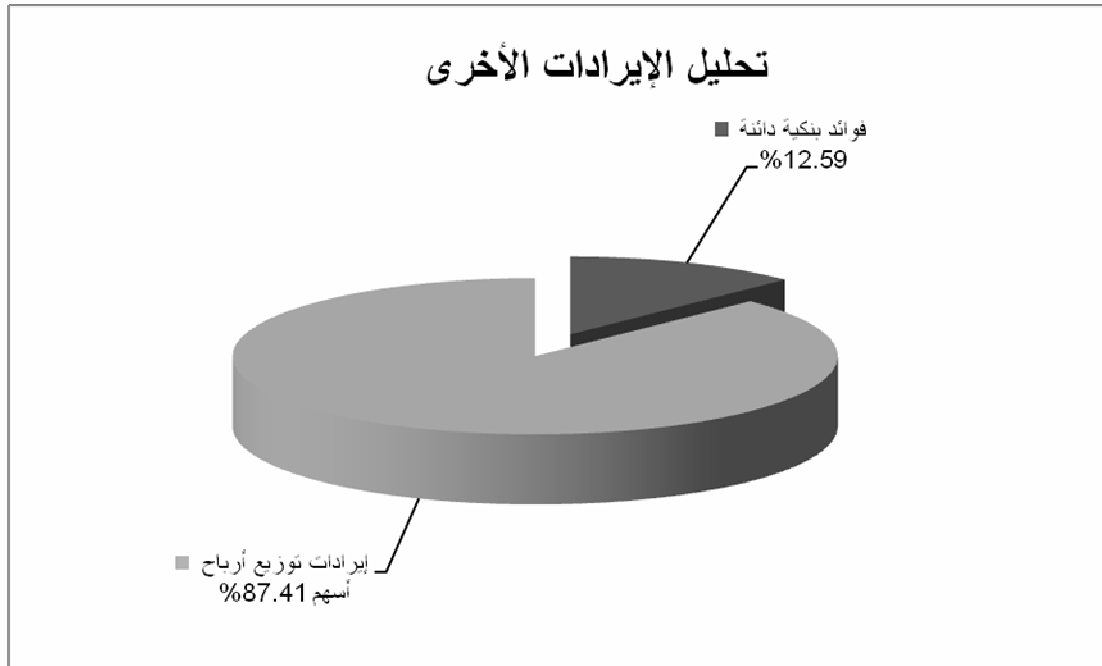
نتائج الأعمال الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

الإيرادات

بلغت إيرادات شركة الاتحاد لتطوير الأراضي خلال عام 2010 مبلغ 15,129,518 دينار مقارنة مع 8,834,680 دينار خلال عام 2009 موزعة كما يلي:

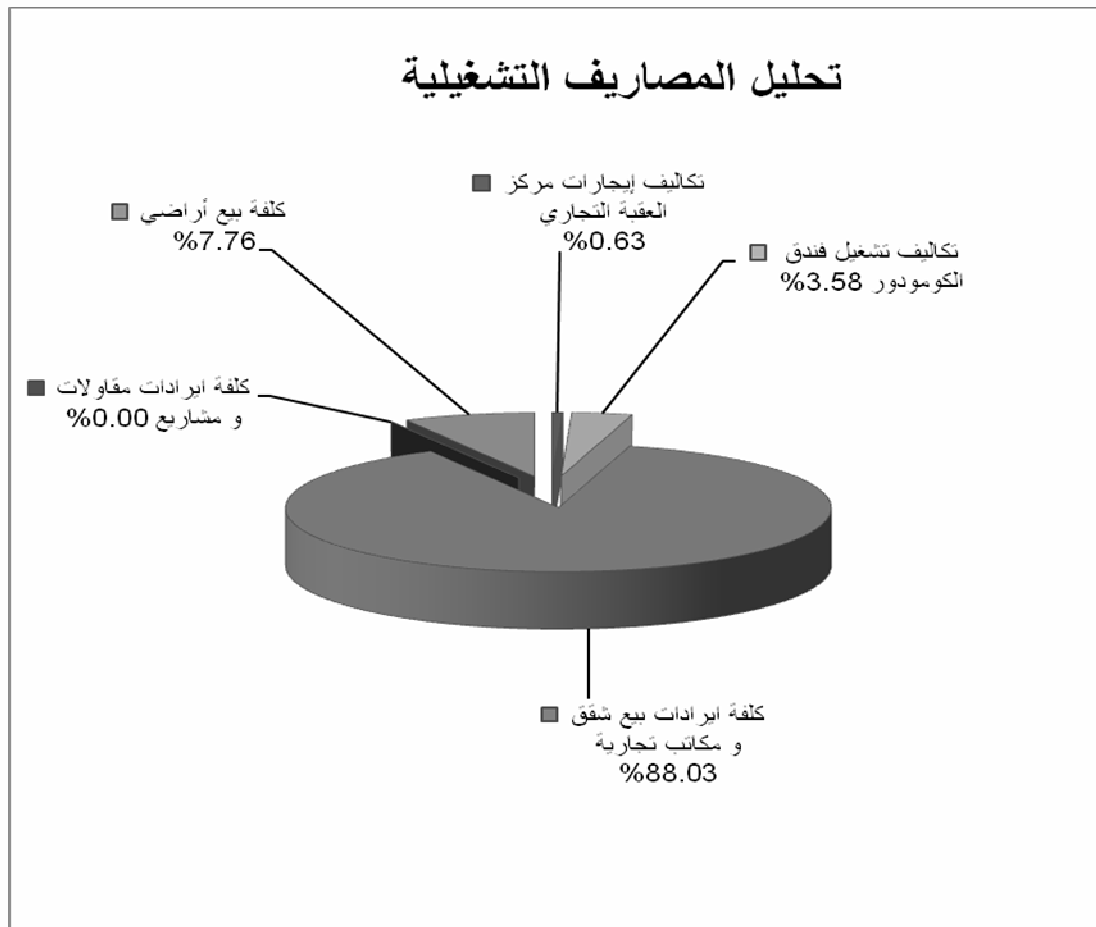


إن تفاصيل الإيرادات الأخرى كما في 31 كانون الأول 2010 هي كما يلي:

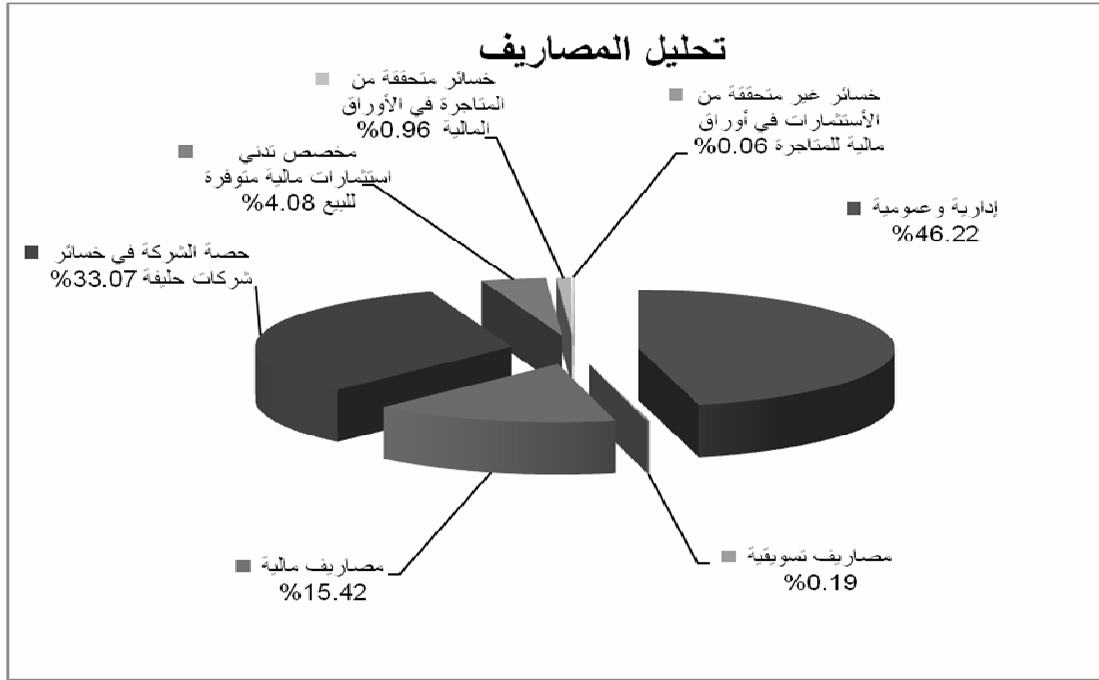


المصاريف

تمثل المصاريف التشغيلية و المصاريف الأخرى حوالي ما يقارب 79ر56٪ و 16ر87٪ على التوالي من أجمالي الإيرادات كما في 31 كانون الأول 2010 وكما يلي:

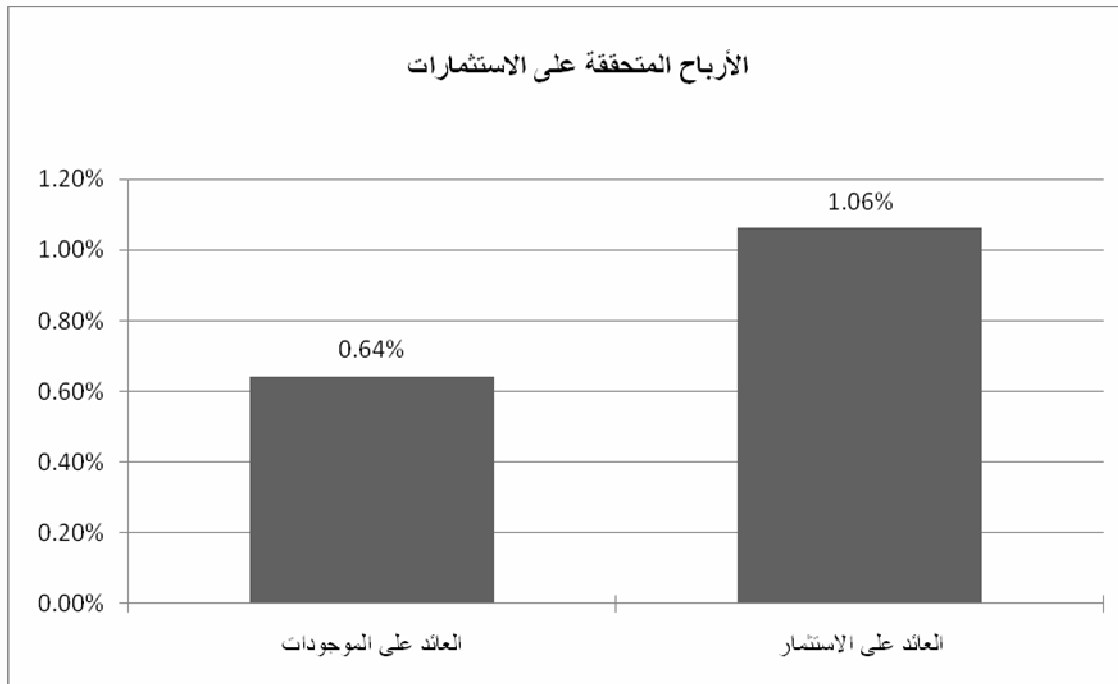


إن تفاصيل المصاريف الأخرى كما في 31 كانون الأول 2010 هي كما يلي:

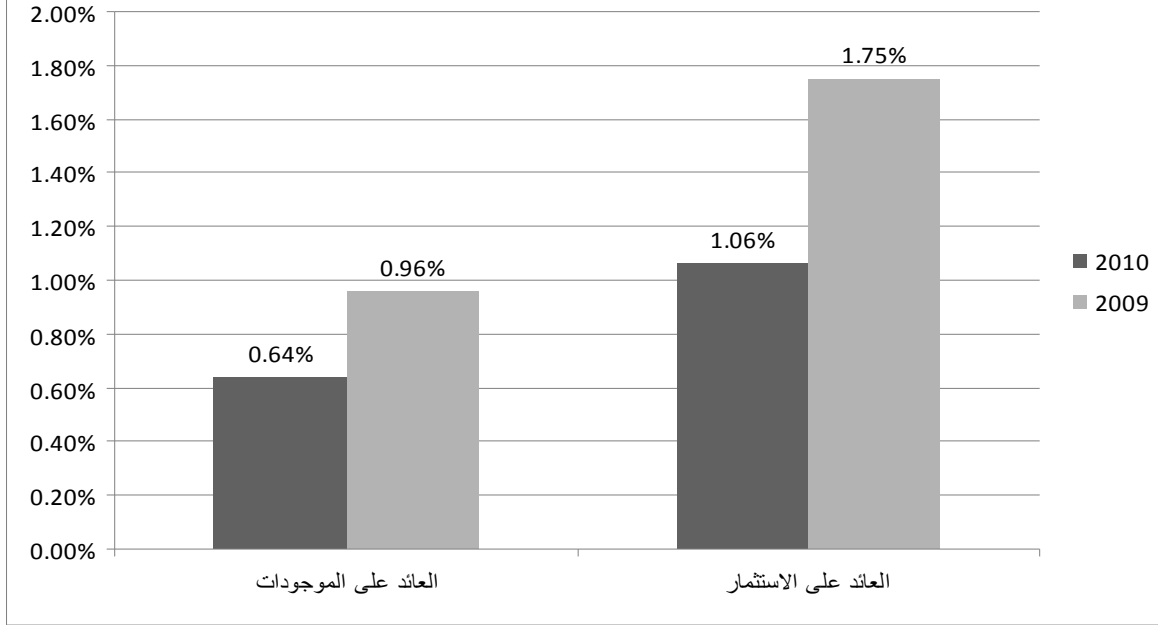


العائد على الاستثمارات

بلغت الأرباح المتحققة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010 مبلغ 477,427 دينار (مستبعدا منها الخسائر و الأرباح غير المتحققة من الاستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة) مقارنة بمبلغ 786,929 دينار خلال عام 2009 والتي تمثل 1.06% و 1.75% كعائد على رأس المال المستثمر للأعوام 2010 و 2009 على التوالي .



الأرباح المتحققة على الاستثمارات



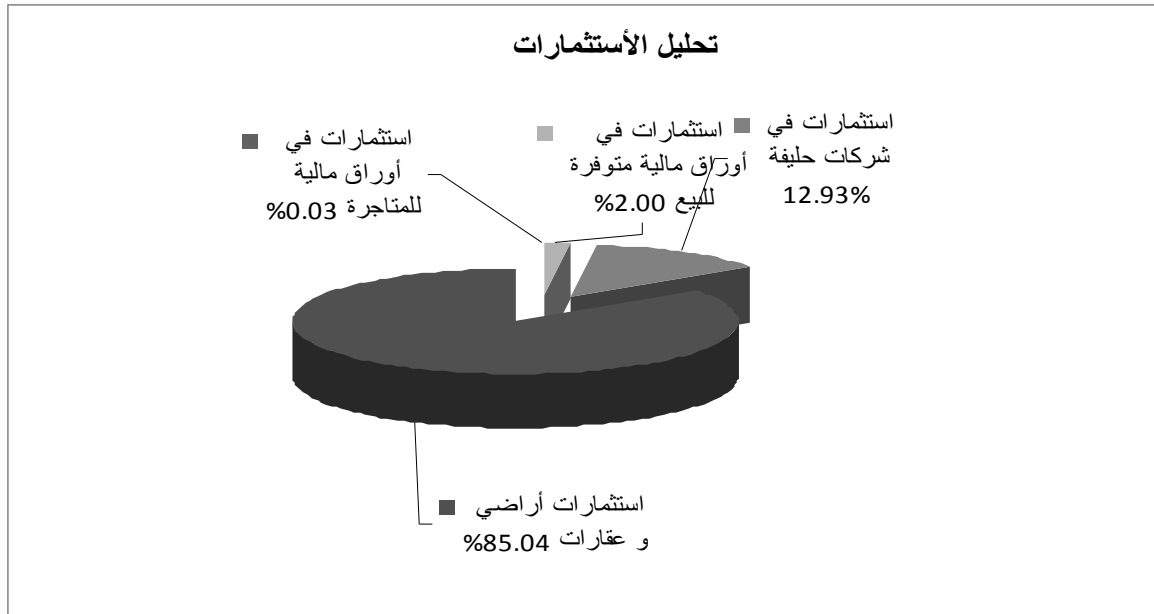
الاستثمارات

بلغ مجموع استثمارات الشركة مبلغ 60,392,559 دينار كما في 31 كانون الأول 2010 مقارنة مع 66,543,026 دينار كما في 31 كانون الأول 2009 (أي ما يمثل ما نسبته 81.25% و 81.29% من إجمالي الموجودات للأعوام 2010 و 2009 على التوالي).

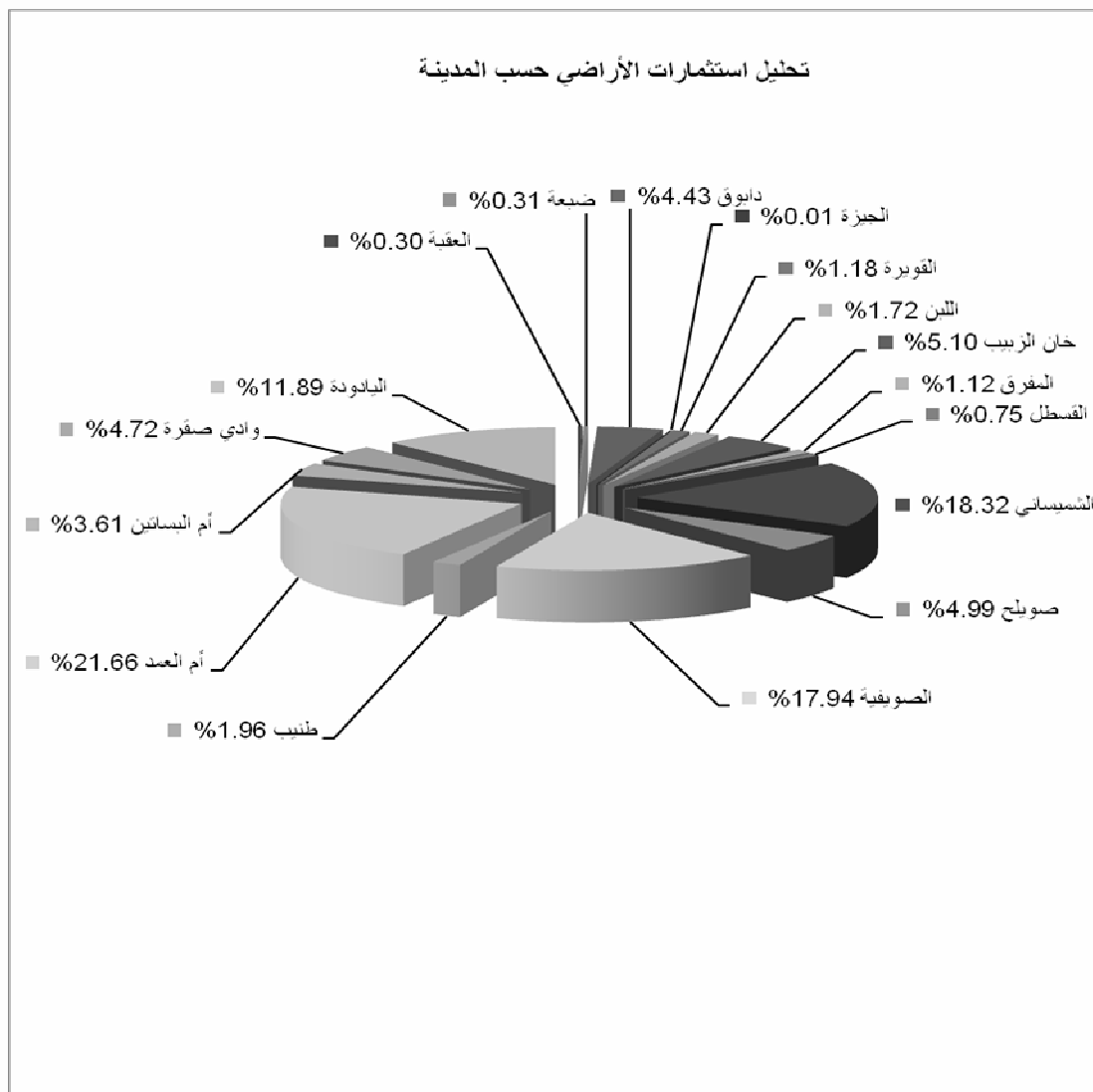
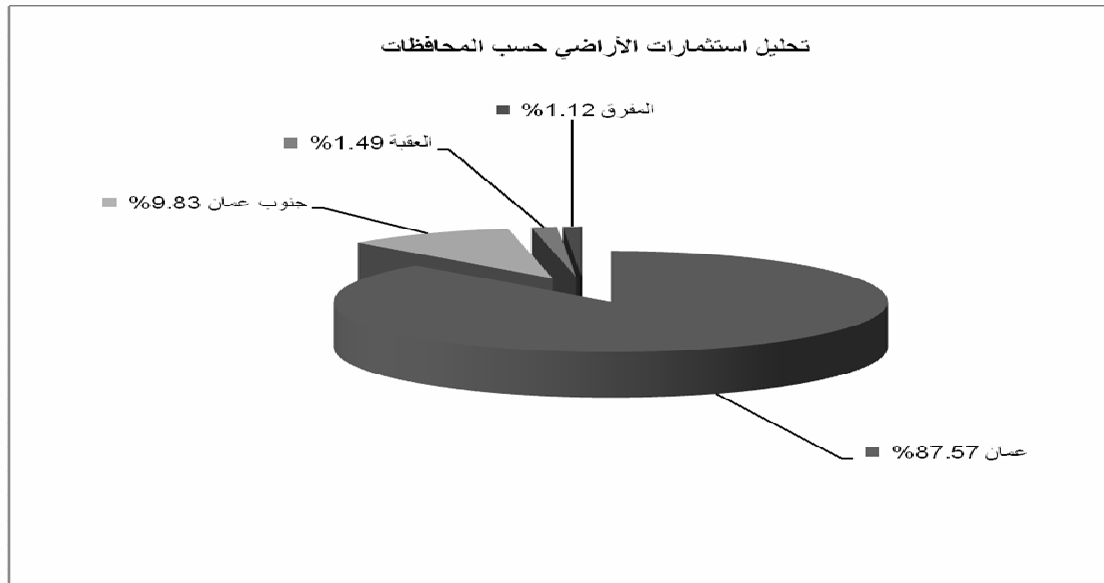
إن معظم هذه الاستثمارات هي استثمارات في أراضي و عقارات في حين أن ما يقارب 2.02% من إجمالي محفظة الاستثمارات تمثل استثمارات في أسهم شركات متداولة وغير متداولة في الأسواق المالية، و ما يقارب 12.93% تمثل استثمارات في شركات حليفة.

لم تقم الشركة بإعادة تقييم استثماراتها من الأراضي و العقارات حيث لا تزال مقيدة في البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2010 بسعر التكلفة.

تحليل الاستثمارات



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



يتضمن بند استثمارات الأراضي، أراضي بقيمة 4,650,066 دينار غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي ويوجد بها وكالات خاصة لصالح الشركة وكتب خطية تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة .

الأرض	المساحة/ م ²	مواصفات الموقع
أرض أم العمد	50659	حوض 3 أبو الصيصان قطع الأراضي ذوات الأرقام (110 و 111 و 112) تبلغ نسبة ملكية الشركة منها 100% وقطع الأراضي ذوات الأرقام (108 و 109) تبلغ نسبة ملكية الشركة فيها 59% .
أرض أم البساتين	19947	قطع الأراضي ذوات الأرقام (168 + 169) حوض 3 الماحلة .
أرض القويرة	448885	قطعة الأرض رقم (145) حوض (19) عراق الرعيان/ القويرة، علماً بأن حصة الشركة 54.9% .
أرض المفرق	117165	قطعة الأرض رقم (650) حوض (4) الزعتري/ المفرق
أرض اللين	27376	قطعة الأرض رقم (9) حوض (10) المحطة وحصة الشركة فيها 8.7% .

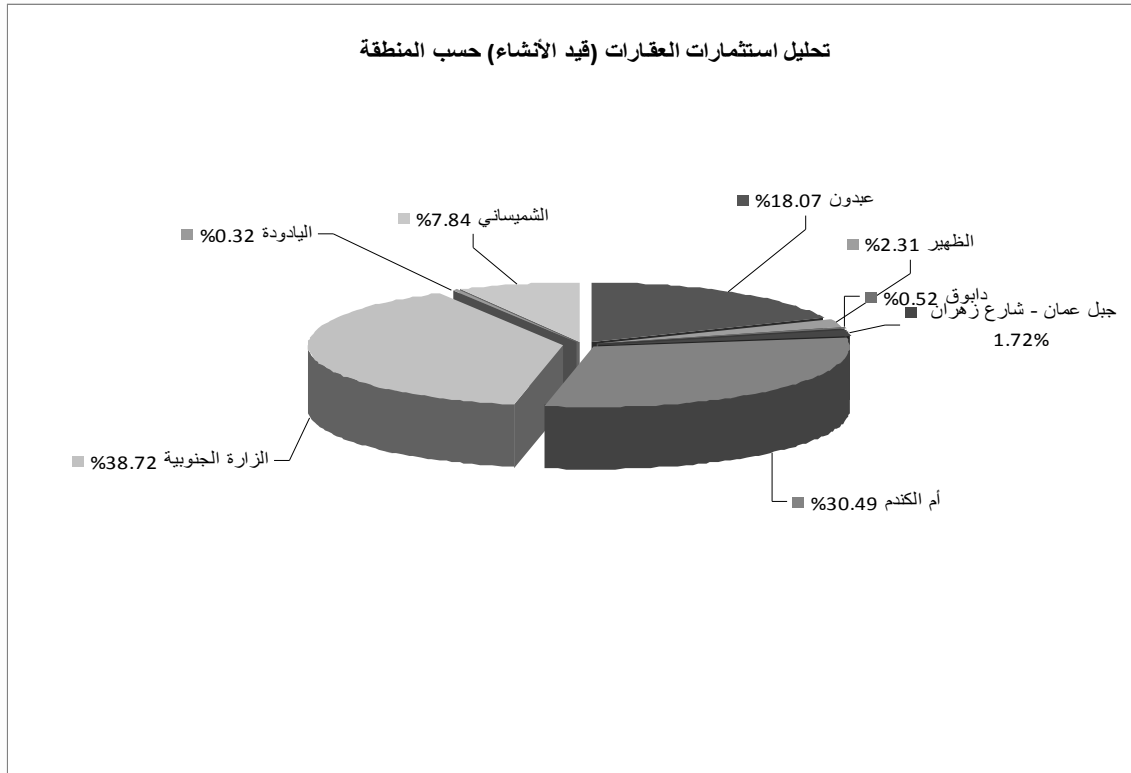
كما ويتضمن الجدول التالي أراضي بقيمة 4,993,658 دينار غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي و/ أو عضو مجلس الإدارة السابق السيد رجائي سلفيتي ويوجد كتب خطية بهذه الأراضي من قبلهم تثبت ملكيتها للشركة .

الأرض	المساحة/ م ²	مواصفات الموقع
أرض أم العمد/ العيادات	56890	قطعة الأرض ذوات الأرقام (45 + 86) حوض (2) العيادات/ أم العمد وحصة الشركة فيها 50% من مساحة القطعة .
أرض السطول – ضبعه	67556	قطعة الأرض رقم (76) حوض (2) السطول
أرض الياودة	10000	قطعة الأرض رقم (433) الفريط حوض (11) الياودة
أرض الياودة	11961	قطعة الأرض (32) حوض (3) العميري/ الياودة

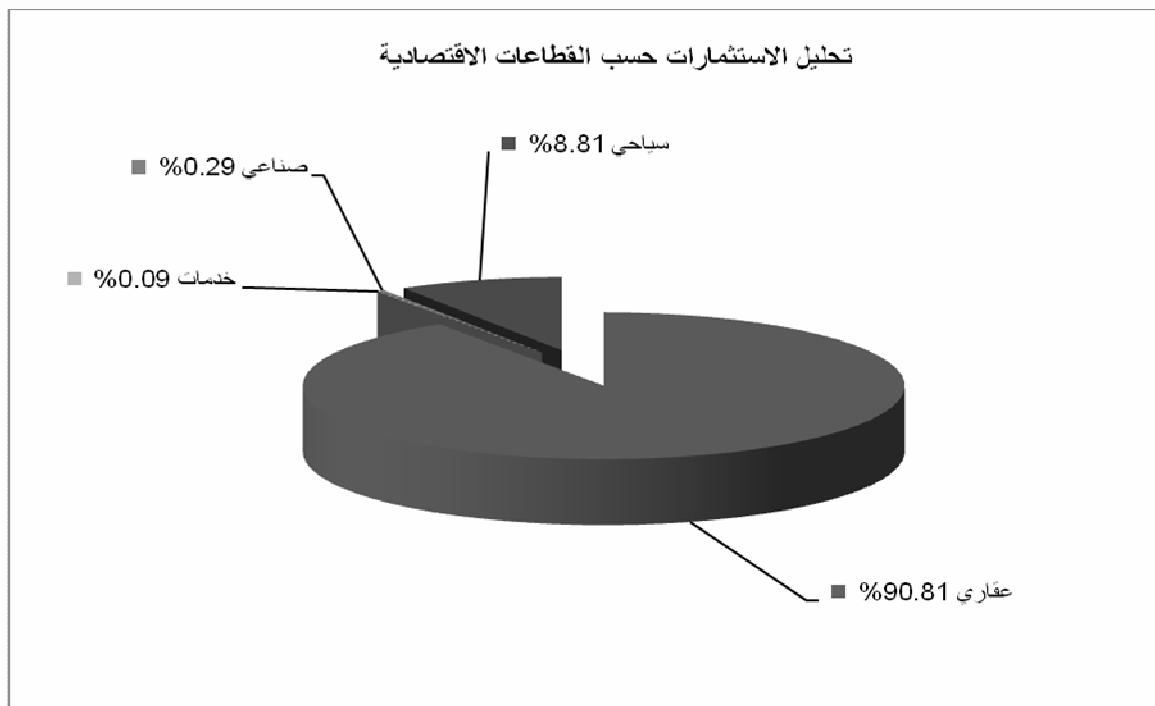


بلغت كلفة المشاريع قيد التنفيذ مبلغ 23,276,326 دينار كما في 31 كانون الأول 2010 مقارنة بمبلغ 29,890,601 دينار كما في 31 كانون الأول 2009 ، أي ما نسبة 38ر54% و 44ر92% من إجمالي الاستثمارات للسنوات 2010 و 2009 على التوالي .

توزيع المشاريع قيد التنفيذ حسب المنطقة هو كما يلي:



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



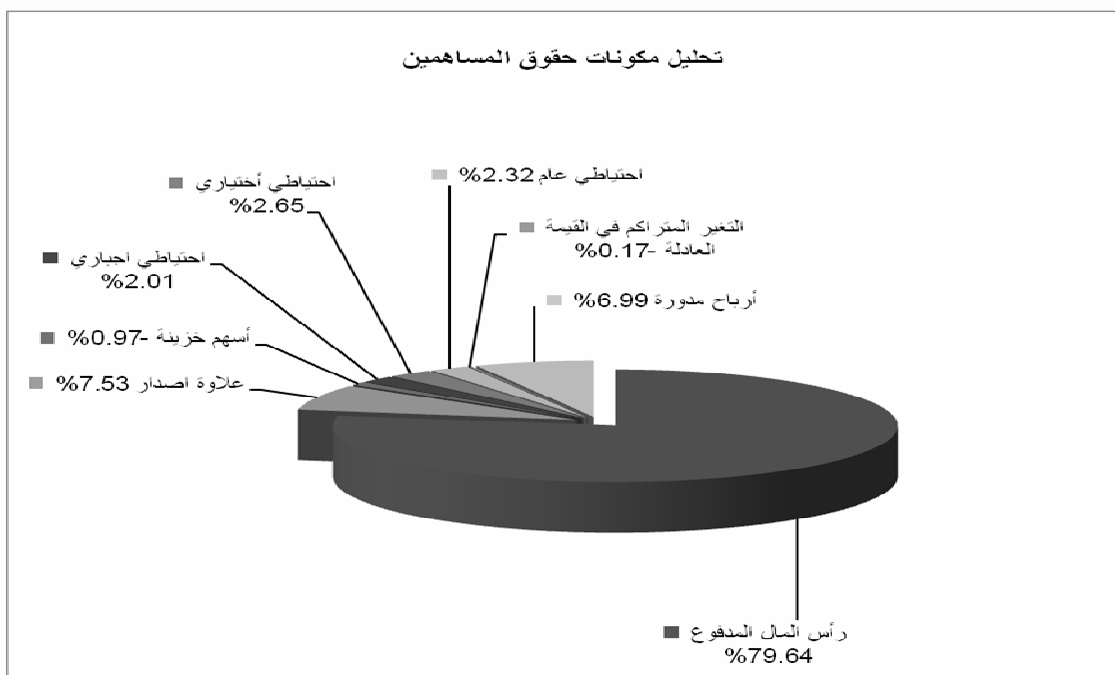
المطلوبات

بلغت المطلوبات المتداولة مبلغ 8,122,699 دينار كما في 31 كانون الأول 2010 , تمثل الإيرادات المقبوضة مقدما ما نسبته 50ر15% منها، مقارنة بالمطلوبات المتداولة كما في 31 كانون الأول 2009 و البالغة 11,722,152 دينار. بلغت اجمالي المديونية مبلغ 15,235,346 دينار مقارنة مع 21,412,173 دينار كما في 31 كانون الأول 2010 و 2009 على التوالي اي بنسبة انخفاض بلغت 28ر85%.

حقوق المساهمين

بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ 56,502,957 دينار مقارنة مع 56,600,525 دينار كما في 31 كانون الأول 2010 و 2009 على التوالي.

إن تفاصيل حقوق المساهمين كما في 31 كانون الأول 2010 هي كما يلي:



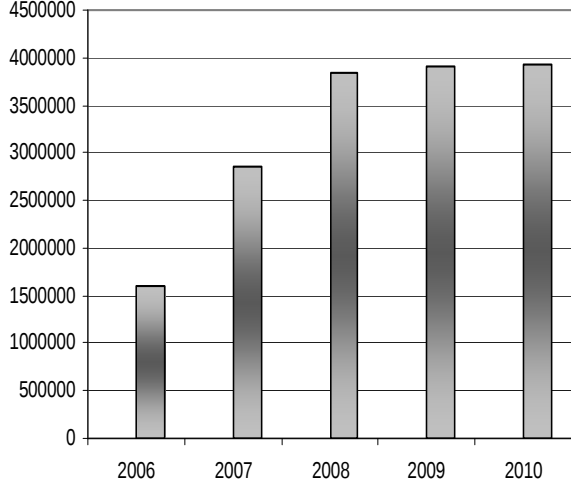
المؤشرات المالية

النسبة	2010	2009
القيمة الدفترية للسهم	1.26	1.26
المديونية إلى حقوق المساهمين	0.29	0.40
هامش الربح التشغيلي	3.57%	7.29%
هامش الربح الصافي	2.46%	6.14%
عائد السهم الواحد	0.008	0.012
العائد على الاستثمار	0.8%	1.2%
العائد إلى حقوق المساهمين	0.66%	0.96%
العائد على الموجودات	0.50%	0.66%

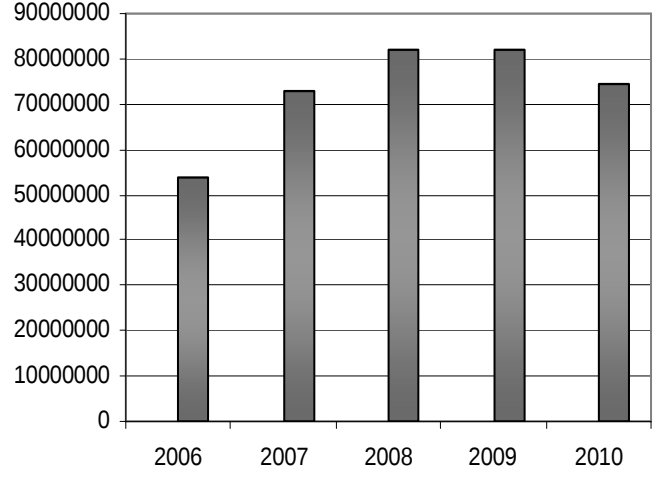
1. القيمة الدفترية للسهم هي نسبة صافي الأصول إلى المعدل المرجح لعدد الأسهم.
2. المديونية إلى حقوق المساهمين هي نسبة إجمالي الالتزامات إلى إجمالي حقوق الملكية.
3. هامش الربح التشغيلي هو نسبة الأرباح قبل المخصصات إلى إجمالي الإيرادات.
4. هامش الربح الصافي هو نسبة صافي الدخل إلى إجمالي الإيرادات.
5. عائد 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

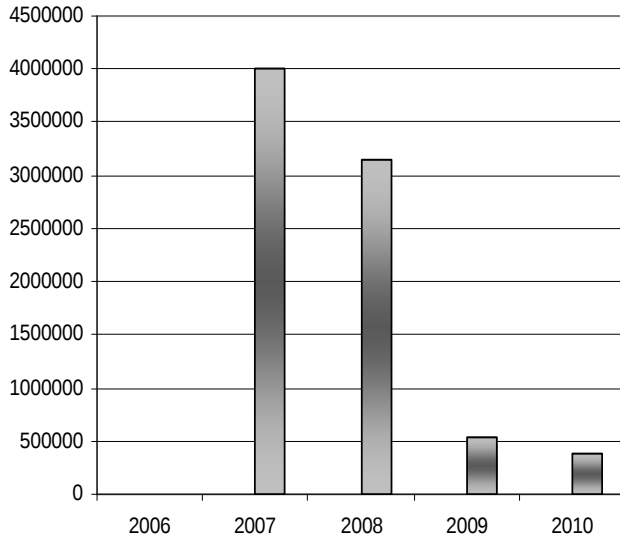
الاحتياطات



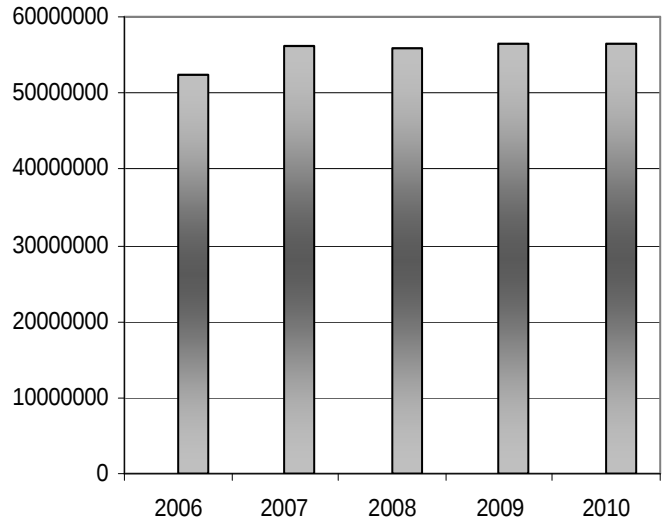
الموجودات



صافي الربح بعد الضرائب



حقوق المساهمين



ثانياً : مشاريع الشركة :

• مشاريع منجزة :-

رقم المشروع	إسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م2	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 .	شباط 2007	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
107	سوق أم أذينة التجاري	1379 حوض 20 (أم أذينة الجنوبي)	3796	مكاتب - خمسة طوابق	كانون ثاني 2008	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
109	شارع معهد غوته	1040 حوض 17 (الملفوف الشمالي)	2060	سكني - 4 شقق طابقية	كانون أول 2007	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
124	القسطل/ مخازن	387 حوض 1 (القسطل) شرقي الخط	1800	مخازن الشركة	نيسان 2007	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
128	خان الزبيب			تطوير أراضي زراعية	آذار 2007	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
106	عبدون خلف مطعم Blue fig (مشروع 1)	238 حوض 27 (عبدون)	8150	سكني - 14 شقة	كانون أول 2008	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
110	الكرسي	1562 حوض 2 (الكرسي)	6682	سكني - 20 شقة	حزيران 2009	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
116	أم أذينة شارع المعهد الدبلوماسي	84 حوض 21 (أم أذينة)	2100	مكاتب - 4 طوابق	شباط 2009	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
125	وادي صقره سكني	809 حوض 18 (وادي صقره)	2420	5 شقق طابقية	آذار 2009	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
122	عبدون (مشروع 3)	353 حوض 27 (عبدون)	6450	14 شقة بالقرب من مطعم Blue Fig .	نيسان 2009	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
120	عبدون (مشروع 2)	360 حوض 27 (عبدون)	4750	8 أشباه فلل متلاصقة بالقرب من مطعم Blue Fig .	حزيران 2010	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
123	الظهير - وزارة الخارجية	577-575 حوض 19 (وادي السير)	2250	3 فلل مستقلة	أيار 2010	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)

• مشاريع الشركة تحت التنفيذ :-

رقم المشروع	إسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م2	طبيعة البناء	التاريخ المتوقع لانتهاء المشروع	المالك
111	أم الكندم/ أم البساتين	327 حوض 3 (أم الكندم)	10400	13 فيلا مقامة على ارض 26 دونم	كانون أول 2011	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
113	شاليهات الزاره	(108-88) حوض 11 مكاور (الزاره الجنوبية ذيبان)	7200	شاليهات 40 شاليه مقامة على أرض 55 دونم	كانون أول 2011	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

• مشاريع في مراحل مختلفة من وضع التصاميم والخرائط :-

رقم المشروع	إسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م2	طبيعة البناء	وصف للمشروع
112	أم العمد (مشروع 1) // الغيبة	110 - 112 حوض 3 (أم العمد)	11000	فلل متوسطة المساحة	إنشاء 35 فيلا على أرض 50 دونم.
115	أم العمد (مشروع 2) // النجميه	1 حوض 6 (النجميه)	16000	شقق سكنيه	شقق وفلل صغيرة
117	توسعة فندق الكومودور	2135-2136- 2143-2158-2157 حوض 13 الشميساني	25000	توسعة فندق الكومودور	بناء مبنى جديد يتسع إلى ما يقارب 160 غرفة وكذلك تحديث فندق الكومودور الحالي ليصبح فندق مكون من حوالي 255 غرفة تحت إدارة شركة هوليدي إن.
126	وادي صقره تجاري	1202 حوض 18 (وادي صقره)	15000		معارض ومكاتب
	مكاتب شارع زهران	34 حوض 11 حنو الصويفيه	48000	مكاتب ومعارض	معارض ومكاتب تجارية

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
2006	45,000,000	249.000	-	-	52,325,745	2,150
2007	45,000,000	4,007,473	3,150,000	7%	56,096,214	1,970
2008	45,000,000	3,153,954	-	-	55,776,655	0,740
2009	45,000,000	542,363	-	-	56,600,525	1,560
2010	45,000,000	371,977	-	-	56,502,957	1,710



رابعاً : خطة العمل المستقبلية لعام 2011 :

احتلت الشركة مركزاً متقدماً وموقعاً جغرافياً بارزاً على خارطة القطاع العقاري في الأردن حيث أصبحت بمشاريعها المتنوعة مرجعاً ومقياساً للعمل العقاري المتميز. قامت الشركة خلال عام 2010 بإنجاز وبيع جزء كبير من مشاريعها من الأبنية السكنية والتجارية مما كان لها الأثر الإيجابي بالمحافظة على حقوق المساهمين للشركة وتعزيز قدرتها على الوفاء بالتزاماتها بشكل خاص وتثبيت مكانتها في السوق المحلي بشكل عام .

أهم خطط الشركة المستقبلية :

- نظراً لتباطئ 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 الشقق أو الفلل السكنية أدى إلى زيادة العرض في السوق المحلي لمثل هذه المنتجات مما زاد حجم التنافس من حيث نوعية المنتج والأسعار، 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 2011 هي :-

1. وضع آلية وجدول زمني لاستكمال تنفيذ المشاريع قيد التنفيذ تماشياً مع توفر السيولة الذاتية من هذه المشاريع.
2. دراسة تكاليف المشاريع القائمة تحت التنفيذ لتحديد أسعار بيعها ووضع خطط تسويقية ليتم البدء بتنفيذها مع الجدول الزمني المتبقي لانتهاء تنفيذ هذه المشاريع.
3. الاستمرار في المشاركة بالمعارض العقارية المحلية لغايات الترويج والتسويق لمنتجات الشركة.
4. تسويق منتجات الشركة من خلال الإعلان عن منتجات الشركة في وسائل الإعلان ومن خلال التعاون مع أكبر شركات تسويق العقارات المحلية.
5. دراسة تسويق جزء من موجودات الشركة من الأراضي التي من شأنها توفير سيولة كافية لدعم هيكلة التدفقات النقدية للشركة.
6. الاستمرار بتوسيع أعمال تنفيذ المقاولات للسوق المحلي والذي من شأنه ضمان الاستمرار بتوظيف كوادر الشركة وتوفير تدفقات نقدية مستمرة.
7. تماشياً مع توفر السيولة الكافية سوف يتم البدء بدراسة الدخول في مشاريع مستقبلية جديدة.

وفقنا الله جميعاً لما فيه الخير

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،



الإقرارات :

- 1- يقر مجلس الإدارة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية .
- 2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

رئيس مجلس الإدارة
عصام حليم سلفيتي



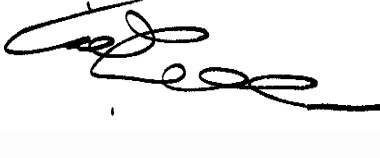
نائب رئيس مجلس الإدارة
عوني موسى الساكت



عضو
وائل أيوب زعرب



عضو
رؤوف سلفيتي



عضو
طارق رجائي سلفيتي



عضو
سامر علي الشواورة



عضو
محمود عثمان بدير



عضو
سعد سعدون البنيه



عضو
نصر عبد الغني محمود

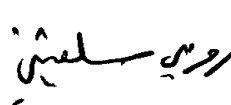


- 3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة اكتمال المعلومات والبيانات في التقرير السنوي .

رئيس مجلس الإدارة
عصام حليم سلفيتي



المدير العام
رمزي رؤوف سلفيتي



المدير المالي
معاذ محيي الدين العلي



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

صفحة	فهرس
1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
2	قائمة المركز المالي الموحدة
3	قائمة الدخل الشامل الموحدة
4	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
5	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
31 - 6	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 قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2010 وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات 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 الاحتفاظ برقابة داخلية حسبما تراه ضرورياً لغرض إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني

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

يتضمن التدقيق القيام 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 31 كانون الأول 2010 وادائها 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 بالصادقة عليها.

غوشة وشركاه

سنان ثائر غوشة

إجازة مزاولة رقم (580)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

2 شباط 2011



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

2009	2010	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
11.086.501	9.956.006	4	ممتلكات و معدات
29.890.601	23.276.326		مشاريع تحت التنفيذ
27.273.119	28.081.858	5	إستثمارات في أراضي
88.650	88.650		شهرة
7.682.530	7.811.459	6	استثمارات في شركات حليفة
1.479.017	1.205.716	7	إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
2.327.221	2.371.250	8	ذمم شركات حليفة
79.827.639	72.791.265		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
397.250	138.294	9	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
579.631	436.880		بضاعة
497.017	476.288	10	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
217.759	17.200	11	إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
331.806	468.913		نقد وما في حكمه
2.023.463	1.537.575		مجموع الموجودات المتداولة
81.851.102	74.328.840		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
45.000.000	45.000.000	1	رأس المال
4.253.659	4.253.659	12	علاوة إصدار
-	(546.785)	12	أسهم خزينة
1.096.455	1.135.093	12	إحتياطي إجباري
1.495.745	1.495.745	12	إحتياطي إختياري
1.309.287	1.309.287	12	إحتياطي عام
(171.526)	(94.286)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
3.616.905	3.950.244		أرباح مدورة
56.600.525	56.502.957		مجموع حقوق الملكية
2.341.397	1.259.148	13	إيرادات مقبوضة مقدماً
			مطلوبات غير متداولة
5.528.425	4.103.184	14	قروض طويلة الأجل
8.000.000	5.600.000	16	اسناد قرض طويل الاجل
13.528.425	9.703.184		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
814.356	895.230	17	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
682.651	436.159	18	دائنون وشيكات مؤجلة الدفع
3.000.000	2.000.000	14	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
2.000.000	-	15	قرض قصير الأجل
-	2.400.000	16	الجزء المتداول من اسناد القرض
2.883.748	1.132.162	19	بنوك دائنة
9.380.755	6.863.551		مجموع المطلوبات المتداولة
81.851.102	74.328.840		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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 2010
(بالدينار الأردني)

إيضاح	2010	2009	
			الإيرادات التشغيلية :
	993.849	368.344	إيرادات بيع أراضي
	12.508.596	6.804.166	إيرادات بيع شقق ومكاتب تجارية
	280.653	320.233	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
21	731.809	750.850	إيرادات تشغيل فندق الكومودور
	329.315	418.039	إيرادات إيجارات
	267.342	154.797	إيرادات مقاولات ومشاريع
	15.111.564	8.816.429	مجموع الإيرادات التشغيلية
			ينزل: التكاليف التشغيلية :
	934.214	221.925	كلفة بيع أراضي
	10.597.134	4.680.771	كلفة إيرادات بيع شقق ومكاتب تجارية
22	75.378	78.597	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
23	430.458	461.719	تكاليف تشغيل فندق الكومودور
	12.037.184	5.443.012	مجموع التكاليف التشغيلية
			مجمول الربح
	3.074.380	3.373.417	مصاريف تسويقية
	(4.958)	(23.849)	مصاريف إدارية وعمومية
24	(1.179.567)	(1.141.394)	مصاريف مالية
	(393.489)	(400.792)	حصة الشركة في خسائر شركات حليفة
6	(844.007)	(827.655)	خسائر متحققة من المتاجرة في الأوراق المالية
	(24.482)	(109.032)	فرق القيمة العادلة للادوات المالية للمتاجرة
	(1.450)	(116.168)	مخصص تدني استثمارات مالية متوفرة للبيع
	(104.000)	(128.398)	إيرادات أخرى
25	17.954	18.251	رسوم مختلفة
26	(5.404)	(33.025)	ربح السنة قبل الضريبة
	534.977	611.355	ضريبة الدخل
	(163.000)	(68.992)	ربح السنة
	371.977	542.363	
			الدخل الشامل الآخر:
	77.240	281.507	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتوفرة للبيع
	449.217	823.870	اجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربحية السهم:
	0.01	0.012	ربحية السهم - دينار / سهم
	45.000.000	45.000.000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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



قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

رأس المال	علاوة الإصدار	أسهم خزينة	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	احتياطي عام	التغير المتراكم في القيمة العادلة	أرباح مدورة		المجموع
							أرباح غير متحققة	مجموع الأرباح المدورة	
الرصيد في 31 كانون الأول 2008	45.000.000	-	1.040.091	1.495.745	1.309.287	(453.033)	3.130.906	3.130.906	55.776.655
الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	281.507	542.363	542.363	823.870
المحول إلى الإحتياطيات	-	-	56.364	-	-	-	(56.364)	(56.364)	-
الرصيد في 31 كانون الأول 2009	45.000.000	-	1.096.455	1.495.745	1.309.287	(171.526)	3.616.905	3.616.905	56.600.525
الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	77.240	371.977	371.977	449.217
شراء أسهم خزينة	-	(546.785)	-	-	-	-	-	-	(546.785)
المحول إلى الإحتياطيات	-	-	38.638	-	-	-	(38.638)	(38.638)	-
الرصيد في 31 كانون الأول 2010	45.000.000	(546.785)	1.135.093	1.495.745	1.309.287	(94.286)	3.950.244	3.950.244	56.502.957

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

2009	2010	الأنشطة التشغيلية
611.355	534.977	ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح السنة قبل الضريبة:
251.250	216.208	استهلاكات
116.168	1.450	فرق القيمة العادلة للأدوات المالية للمتاجرة
827.655	844.007	حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
128.398	104.000	مخصص التدني في استثمارات متوفرة للبيع
400.792	393.489	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
331.264	(23.300)	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل ودمج الشركات الحليفة
(114.669)	142.751	البضاعة
131.565	258.956	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(1.271.614)	(246.492)	الدائنون والشيكات مؤجلة الدفع
(78.101)	(82.126)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
(4.715.146)	(1.082.249)	الإيرادات المقبوضة مقدماً
(3.381.083)	1.061.671	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(400.792)	(393.489)	مصاريف مالية مدفوعة
(3.781.875)	668.182	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
9.150	199.109	التغير في إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
437.000	246.541	التغير في إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
(1.544.150)	(972.936)	التغير في إستثمارات في شركات حليفه
11.350	(808.739)	التغير في إستثمارات في أراضي
128.869	6.614.275	التغير في مشاريع تحت التنفيذ
(55.172)	914.287	التغير في الممتلكات والمعدات
-	(546.785)	شراء أسهم خزينة
(1.012.953)	5.645.752	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
1.327.143	(1.751.586)	التغير في البنوك الدائنة
3.542.481	(4.425.241)	تسديد/ تمويل من أقساط قروض
4.869.624	(6.176.827)	صافي النقد (المستخدم في)/ المتوفر من الأنشطة التمويلية
74.896	137.107	صافي التغير في النقد وما في حكمه
256.910	331.806	النقد وما في حكمه 1 كانون الثاني
331.806	468.913	النقد وما في حكمه 31 كانون الأول

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



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

1- 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 (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.

تشتمل القوائم المالية الموحدة لعام 2010 على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	2004	100%	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	1993	100%	انشاء وبناء وشراء وبيع واستثمار الفنادق والمطاعم السياحية
شركة الاطراء للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	2005	100%	تملك الاراضي وإقامة مجمعات سكنية وتجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	2006	100%	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة
شركة الطنيب للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	2007	100%	شراء وتملك الأراضي وإقامة شقق سكنية وبيعها بدون فوائد ربوية.
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	2004	100%	القيام بأعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها .
شركة ذبيان للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	2010	100%	تملك الاراضي لتنفيذ غايات الشركة وبناء المشاريع الاسكانية وشراء أراضي وبناء مجمعات تجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة والبالغة 1.939.801 دينار أردني (2009: 2.153.142 دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

2009	2010	
2.145.148	1.820.878	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(380)	(103)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
-	(134)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م
8.374	119.754	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
-	(143)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(451)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
2.153.142	1.939.801	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في 31 كانون الأول 2010 مبلغ 13.434.123 دينار أردني (2009 : 11.449.323 دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

2009	2010	
4.238.994	6.059.872	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
740.405	740.302	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
49.560	49.426	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م
564.998	684.751	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
14.792	29.649	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
5.840.574	5.840.574	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	29.549	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
11.449.323	13.434.123	

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

ج- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

2009	2010	
14.923.415	4.438.719	مجموع الموجودات
516.214	1.099.200	مجموع المطلوبات
13.733.970	3.181.269	مجموع حقوق الشركاء
30.000	30.000	رأس المال
7.222.205	13.612.911	مجموع الإيرادات
2.145.148	1.820.878	ربح السنة
2.405.283	1.741.238	استثمارات في أراضي
9.335.620	849.947	مشاريع تحت التنفيذ
2.282.140	1.283.983	ممتلكات ومعدات
673.231	158.250	إيرادات مقبوضة مقدماً



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

ب- شركة الوادي للفنادق ذ.م.م

2009	2010	
3.941.410	3.959.797	مجموع الموجودات
56.208	76.608	مجموع المطلوبات
3.885.202	3.883.189	مجموع حقوق الشركاء
1.000.000	1.000.000	رأس المال
(380)	(103)	خسارة السنة
3.914.871	3.935.272	مشاريع تحت التنفيذ

ج- شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م

2009	2010	
3.686.232	3.662.925	مجموع الموجودات
640	640	مجموع المطلوبات
3.685.592	3.662.285	مجموع حقوق الشركاء
-	(134)	خسارة السنة
3.661.232	3.662.739	استثمارات في أراضي
50.000	50.000	رأس المال المدفوع

د- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

2009	2010	
1.521.805	1.700.058	مجموع الموجودات
97.192	48.937	مجموع المطلوبات
1.410.899	1.651.121	مجموع حقوق الشركاء
153.246	257.758	مجموع الإيرادات
8.374	119.754	ربح السنة
818.618	886.020	مشاريع تحت التنفيذ
50.000	50.000	رأس المال المدفوع
39.072	15.592	ممتلكات ومعدات
13.714	-	إيرادات مقبوضة مقدماً

هـ- شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م

2009	2010	
1.562.460	1.547.645	مجموع الموجودات
1.562.460	1.547.645	مجموع حقوق الشركاء
15.000	185	نقد لدى البنوك
1.547.460	1.547.460	استثمارات في أراضي
15.000	30.000	رأس المال المدفوع



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

و - شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م

2009	2010
5.841.080	5.841.080
5.841.080	5.841.080
5.841.080	5.841.080
30.000	30.000

مجموع الموجودات
مجموع حقوق الملكية
استثمارات في أراضي
رأس المال

ز - شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

2009	2010
-	30.000

رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان . كما في 31 كانون الأول 2010 يعمل لدى الشركة 95 موظف (2009: 101 موظف).

2 - اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدله

يبين الجدول التالي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة ويسري تطبيقها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010 والفترات اللاحقة لهذا التاريخ.

المعايير الجديدة المتاحة تطبيقها بشكل مبكر:

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية : التصنيف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2013	عرض تصنيفات جديدة للأصول والمطلوبات وسيكون بديلاً لكل من المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7)

المعايير المعدلة

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن التعديل على المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) - التبنّي للمرة الأولى للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من 1 كانون الثاني 2010	التعديل المتعلق بالاعفاءات الإضافية لتبني المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) - الدفع على أساس الأسهم	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2010	التعديل المتعلق بإعطاء إرشادات إضافية على محاسبة عمليات الدفع على أساس الأسهم بين شركات المجموعة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - الأدوات المالية: الإفصاحات	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2011	التعديل المتعلق بزيادة الإفصاحات فيما يتعلق بالقيمة العادلة ومخاطر السيولة
المعيار المحاسبي الدولي رقم (24) - الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من 1 أو بعد 1 كانون الثاني 2011	التعديل يتعلق بمتطلبات الإفصاح عن المنشآت المسيطر عليها
المعيار المحاسبي الدولي رقم (32) - الأدوات المالية: العرض	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 شباط 2010	التعديل المتعلق بتصنيف حقوق الإصدار

التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (19)
- اطفاء الالتزامات المالية في أدوات الملكية

تاريخ السريان

يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2010

التعديلات على التفسيرات الصادرة سابقاً

التفسير

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (14)
- الحد الأدنى لمتطلبات التمويل

تاريخ السريان

يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2011

لقد تم اجراء تحسينات على بعض المعايير المحاسبية الدولية وعلى بعض معايير التقارير المالية الدولية والتي يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2010.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

1. 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 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.

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 المقاوله 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 2010 (بالدينار الأردني)

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

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.

الإستثمارات في الأوراق المالية

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

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 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 الشامل الموحدة .

يتم تخفيض القيمة الجارية لكافة الاستثمارات المتوفرة للبيع بالإنخفاض غير المؤقت في قيمتها في حال إنخفاض القيمة السوقية لها بنسبة 20% فأكثر من التكلفة عند الشراء واستمر هذا الإنخفاض لمدة تسعة أشهر فأكثر .

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



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

الإستثمارات في الأراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة ، بإستثناء الإستثمار في مركز العقبة التجاري والذي يظهر بالتكلفة بعد الإستهلاك المتراكم له ، ويتم إحتساب الإستهلاك على اساس الحياة العملية المقدرة بنسبة 2 بالمئة سنوياً وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

إستناداً إلى المعيار الدولي رقم 40 ، حيث خير المعيار الشركة بقيد استثمارات العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق ، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثمارات الأراضي استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة 2007 والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (8) و (12) من قانون الأوراق المالية رقم (76) لسنة 2002 وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (2007/727) تاريخ 2007/12/16.

الشهرة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار التقارير المالية الدولية رقم (3) توحيد الأعمال، والذي يتم بموجبه قيد زيادة كلفة الشراء عن القيمة العادلة للشركات المستثمر بها كشهرة، وعندما يقل المبلغ الممكن إسترداده من هذه الشهرة من صافي قيمتها الدفترية فإنه يجري تخفيض قيمتها إلى القيمة القابلة للإسترداد وتسجيل قيمة التدني في قائمة الدخل الشامل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى إنخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن الدليل الموضوعي للإنخفاض 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 الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية بإستثناء الذمم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر 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 الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الأرباح والخسائر . إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء 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 الإحتفاظ 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 المتوقع دفعها . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي .

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت للشركة الأم وجميع الشركات التابعة ما عدا شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور فإنها تتبع طريق القسط المتناقص. إن معدلات الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي	
2 %	مباني وهناجر
9 - 12 %	أثاث ومفروشات
12 - 15 %	آلات ومعدات
15 %	أجهزة حاسوب
10 %	أجهزة تدفئة وتبريد
15 %	هواتف ومقاسم
10 %	نظام الصوت والموسيقى
10 - 20 %	ديكورات
15 %	سيارات
9 %-25 %	تجديدات وتحسينات

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي 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 31 كانون الأول 2010
(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 الشامل ، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتتنزيل 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 حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي 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 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 إحساب 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.

تحويل العملات الأجنبية

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

4- الممتلكات والمعدات

31 كانون الأول	الاستبعادات	الإضافات	1 كانون الثاني	
				الكلفة:
5.458.892	243.824	262	5.702.454	أراضي
5.207.313	922.649	132.591	5.997.371	مباني وهناجر
537.022	1.197	22.275	515.944	أثاث ومفروشات
502.624	196	4.566	498.254	آلات ومعدات
86.616	31	1.151	85.496	أجهزة حاسوب
188.516	56	1.385	187.187	أجهزة تدفئة وتبريد
42.100	-	-	42.100	هواتف ومقاسم
25.891	-	-	25.891	نظام الصوت والموسيقى
118.757	-	-	118.757	ديكورات
149.439	-	-	149.439	سيارات
311.688	1.031	25.923	286.796	تجديدات وتحسينات
18.043	-	1.633	16.410	موقع الكتروني
12.646.901	1.168.984	189.786	13.626.099	مجموع الكلفة
				الاستهلاكات:
1.106.488	64.911	103.082	1.068.317	مباني وهناجر
433.133	-	13.779	419.354	أثاث ومفروشات
441.884	-	39.841	402.043	آلات ومعدات
75.845	-	2.611	73.234	أجهزة حاسوب
171.526	-	1.801	169.725	أجهزة تدفئة وتبريد
35.098	-	1.236	33.862	هواتف ومقاسم
25.891	-	-	25.891	نظام الصوت والموسيقى
98.127	-	23.173	74.954	ديكورات
92.581	-	21.989	70.592	سيارات
210.322	-	8.696	201.626	تجديدات وتحسينات
2.690.895	64.911	216.208	2.539.598	مجموع الاستهلاكات
			11.086.501	القيمة الدفترية الصافية كما في 1 كانون الثاني

9.956.006

القيمة الدفترية الصافية 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 2010
(بالدينار الأردني)

5- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة 28.081.858 دينار أردني، (2009: 27.273.119 دينار أردني) حيث تتضمن أراضي بمبلغ 4.050.016 دينار أردني غير مسجلة بإسم الشركة وإنما مسجلة بإسم 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 5.593.709 دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة لل عزل باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي و/أو بإسم عضو مجلس الادارة السابق السيد رجائي سلفيتي ، ويوجد بها كتب خطية من قبلهم تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة .

من ضمن هذه الاستثمارات قطعة رقم (1246) حوض رقم (26) من أراضي عبدون الشمالي الغربي البالغة مساحتها (9003) متراً مربعاً مملوكة للشركة التابعة (شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة) بلغت كلفتها في سجلات تلك الشركة كما في 31 كانون الأول 2004 مبلغاً وقدره 1.777.506 دينار أردني، وقد بلغت القيمة العادلة للأرض نتيجة شراء شركة الوادي للفنادق (الشركة التابعة) بتاريخ 18 أيلول 2005 مبلغاً وقدره 3.500.000 دينار أردني حيث تم إضافة هذا الفرق والبالغ 1.722.494 دينار أردني إلى قيمة الأرض الدفترية الظاهرة في سجلات الشركة التابعة بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

6- الاستثمار في شركات حليفة

يتمثل هذا البند بما يلي :

نسبة المسدد من

اسم الشركة الحليفة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	الحصة في رأس المال	النشاط الرئيسي
شركة التجمعات العقارية	المملكة الأردنية	150.000	20%	100%	إقامة المراكز التجارية والعقارية
ذ.م.م	الهاشمية				
شركة أبراج براديس	المملكة الأردنية	5.000.000	50%	100%	الإستثمار في المشاريع
للإستثمارات العقارية م.خ.م	الهاشمية				السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها
شركة زارة لتنمية	المملكة الأردنية	24.000.000	25%	100%	امتلاك و ادارة المرافق
الساحل الجنوبي ذ.م.م	الهاشمية				السياحية ، وشراء العقارات والاراضي تملكها
شركة براديس للصناعات	المملكة الأردنية	100.000	100%	100%	صناعة وتجارة وتركيب
المعمارية ذ.م.م	الهاشمية				أبواب وشبابيك الألمنيوم والديكورات المنزلية



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

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

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

2009	2010
28.193	26.144
(2.049)	(1.250)
26.144	24.894

تكلفة الإستثمار

حصة الشركة في الخسائر الصافية

رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول

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

3.382.401	3.376.226
(6.175)	(4.233)
3.376.226	3.371.993

تكلفة الإستثمار

حصة الشركة في الخسائر الصافية

رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول

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

3.505.422	4.185.991
1.500.000	972.936
(819.431)	(838.524)
4.185.991	4.320.403

تكلفة الإستثمار

الدفعات على حساب زيادة رأسمال الشركة الحليفة

حصة الشركة في الخسائر الصافية

رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول

د- شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

50.019	94.169
44.150	-
94.169	94.169

تكلفة الإستثمار

دفعات على حساب شراء كامل حصة الشركة

رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول

إجمالي رصيد الإستثمار في الشركات الحليفة كما في 31 كانون الأول

7.682.530	7.811.459
-----------	-----------



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

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

4- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

2009	2010	
6.546.495	-	مجموع الموجودات
6.415.777	-	مجموع المطلوبات
130.718	-	مجموع حقوق الشركاء
6.537.457	-	استثمارات في أراضي
6.412.077	-	ذمم دائنة
(6.747)	-	خسارة السنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية ، وكذلك لم تصدر البيانات المالية المدققة لها عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010 .

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

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية ، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010 .

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

2009	2010	
46.729.751	-	مجموع الموجودات
30.106.664	-	مجموع المطلوبات
16.623.087	-	مجموع حقوق الشركاء
15.000.000	-	رأس المال المدفوع
5.000.000	-	دفعات على حساب زيادة رأس المال
(3.107.991)	-	خسارة السنة
2.124.500	-	استثمارات في أراضي
8.026.293	-	مشاريع تحت التنفيذ
986.617	-	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
17.700.000	-	قروض
8.082.911	-	ذمم جهات ذات علاقة دائنة

لم تصدر البيانات المالية المدققة للشركة عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010 .



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

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 31 كانون الأول 2010 .

7- الإستثمارات في الأوراق المالية المتوفرة للبيع

2009	2010	
		استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها 70.000 سهم (2009: 74.650 سهم).
204.541	13.790	استثمار في شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها 35.909 سهم (2009: 54.909 سهم).
74.373	48.118	استثمار في الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة م.ع.م بأسهم عددها 160.000 سهم (2009: 200.000)
110.000	56.000	استثمار في شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ. م.م ، بحصص عددها 99.718 حصة (2009: 99.718 سهم).
66.853	67.808	إستثمار في شركة الإتحاد السياحية المتكاملة (م.خ) بحصص عددها 1.000.000 حصة (2009: 1.000.000 حصة) *
1.000.000	1.000.000	إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م بأسهم عددها 25.000 سهم (2009: 25.000 سهم)
23.250	20.000	
1.479.017	1.205.716	

* قرر مجلس إدارة شركة الاتحاد السياحية المتكاملة تصفية الشركة على مراحل وحتى تاريخ اعداد تقريرنا لم يتم معرفة نتيجة حقوق الشركة من التصفية.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

8- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

يتكون المطلوب من شركات حليفة كما في 31 كانون الأول مما يلي :-

2009	2010	
1.274.834	1.274.834	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
1.009.968	1.053.997	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م
42.419	42.419	شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
2.327.221	2.371.250	

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

2009	2010	
33.750	27.000	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
165.000	165.000	الرواتب والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

9- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2009	2010	
15.951	14.946	مصاريف مدفوعة مقدماً
61.021	62.983	تأمينات كفالات وأخرى مستردة
82.342	365	محتجزات وإيرادات مستحقة القبض من مشاريع
168.086	-	دفعات مقدمة لموردين
1.627	2.244	اعتمادات مستندية
59.522	51.907	دفعات على حساب مشاريع
8.701	5.849	ذمم موظفين وأخرى
397.250	138.294	

10- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

2009	2010	
18.935	12.120	أوراق القبض، بالصافي
49.425	31.599	شيكات برسم التحصيل
180.647	170.738	ذمم مدينة تجارية
304.887	318.707	ذمم مدينة تجارية- فندق الكومودور
(56.877)	(56.876)	ينزل: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها- فندق الكومودور
497.017	476.288	

11- الإستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة

2009	2010	
199.109	-	إستثمارات في أسهم بنوك
3.650	3.400	إستثمارات في أسهم شركات خدمية
15.000	13.800	إستثمارات في أسهم شركات صناعية
217.759	17.200	



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

12- الإحتياطات وعلاوة الإصدار وأسهم الخزينة والأرباح المدورة

علاوة الإصدار:

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

أسهم الخزينة:

قامت الشركة خلال عام 2010 بشراء أسهم خزينة بمبلغ 546.785 دينار أردني وبلغ عدد الأسهم المشتراة 323.000 سهم ، يتم إظهارها بتكلفة الشراء في بند مستقل مطروحة من حقوق الملكية. لا تتمتع أسهم الخزينة بحق في الأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق في التصويت في اجتماعات الهيئة العامة للشركة.

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 الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع 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 20 بالمئة من الربح الصافي بناء على اقتراح مجلس إدارتها . 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.

الأرباح المدورة والأرباح القابلة للتوزيع

استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير الواجب تطبيقها المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة 2007 والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (8) و (12) من قانون الأوراق المالية رقم (76) لسنة 2002 وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (2007/727) تاريخ 2007/12/16 ، 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 2010 هي كما يلي :

2009	2010	
3.616.905	3.950.244	أرباح مدورة متحققة
(171.526)	(94.286)	ينزل: القيمة السالبة لكل استثمار في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة
3.445.379	3.855.958	الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

13 - الإيرادات المقبوضة مقدماً

2009	2010
217.460	46.611
2.123.937	1.212.537
2.341.397	1.259.148

إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً
إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات

14 - القروض طويلة الأجل

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 8.5% 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.

كما حصلت الشركة خلال عام 2008 على قرض من بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار بقيمة 5.000.000 دينار أردني بمعدل فائدة 8.5% 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 القائمة وهو بضمان كفالة الشركة.

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

2009	2010
8.528.425	6.103.184
3.000.000	2.000.000
5.528.425	4.103.184

رصيد القروض كما في 31 كانون الأول
ينزل: الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
القروض طويلة الأجل

15 - القرض قصير الأجل

حصلت الشركة خلال العام الحالي على قرض من بنك الاتحاد بقيمة 2.000.000 دينار وبمعدل فائدة 9% سنوياً، تحتسب وتستوفى شهرياً وبدون عمولة ، يسدد القرض دفعة واحدة بتاريخ 31 تموز 2010، إن هذا القرض لغايات تمويل مصاريف والتزامات حالية على الشركة وتمويل مشاريع قائمة قيد التنفيذ، وقد تم تسديد قيمة القرض بالكامل.

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، و 30% بتاريخ 28 أيلول 2012 ، و 40% بتاريخ 28 أيلول 2013.

2009	2010
8.000.000	8.000.000
-	2.400.000
8.000.000	5.600.000

رصيد اسناد القرض كما في 31 كانون الأول
ينزل: الجزء المتداول من اسناد القرض
الجزء طويل الأجل من اسناد القرض



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

17- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

2009	2010	
13.432	7.598	مصاريف مستحقة
68.992	163.000	مخصص ضريبة دخل
40.202	38.565	صندوق دعم البحث العلمي
38.565	43.969	رسوم الجامعات الأردنية
33.671	21.738	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
180.000	180.000	فوائد مستحقة الدفع عن أسناد القرض
45.752	43.694	أمانات ضريبة الدخل والمبيعات ومؤسسة الضمان الاجتماعي
73.503	83.321	أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
320.239	313.345	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
814.356	895.230	

18- الدائنون والشيكات المؤجلة الدفع

2009	2010	
634.030	279.055	شيكات مؤجلة الدفع
48.621	157.104	ذمم دائنة تجارية
682.651	436.159	

19- البنوك الدائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الاتحاد متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره 3.100.000 دينار أردني بفائدة سنوية 8.75% وبدون عمولة.

20- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام 2009، فيما عدا عام 2008 فإنه لم يتم إنهاء الوضع الضريبي وأنها منظورة لدى محكمة البداية.

كما أنهى فرع الشركة في العقبة علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام 2007، أما بالنسبة للأعوام 2008 و 2009 فإنه تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

أنهت كل من شركة آدم للاستثمارات العقارية وشركة الوادي للفنادق وشركة الاطراء للإسكان وشركة الطنيب للإسكان علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام 2009 ، أما بالنسبة لشركة النبال للإسكان فإنه تم إنهاء وضعها الضريبي حتى نهاية عام 2007، أما بالنسبة للأعوام 2008 و 2009 فإنه تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

أنهت شركة براديس للمقاولات الإنشائية علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام 2008 أما بالنسبة لعام 2009 فإنه تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية. أما بالنسبة لشركة براديس للصناعات المعمارية فإنه تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن عام 2009 ولم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

21- إيرادات تشغيل فندق الكومودور

2009	2010	
465.204	421.307	إيرادات الغرف
226.377	242.981	إيرادات الطعام والشراب
9.169	4.559	إيرادات الأقسام الأخرى
50.100	62.962	إيرادات إيجار المحلات
750.850	731.809	

22- تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

2009	2010	
9.769	9.724	رواتب وأجور وملحقاتها
45.296	44.428	إستهلاكات
12.004	12.000	أتعاب مهنية واستشارات
6.387	5.861	كهرباء ومياه
5.141	3.365	متنوعة
78.597	75.378	

23- تكاليف تشغيل فندق الكومودور

2009	2010	
103.712	104.139	مصاريف الغرف
140.123	110.701	مصاريف الطعام والشراب
34.174	41.520	مصاريف الصيانة
122.559	114.771	كهرباء ومياه ومحروقات
53.228	52.141	إستهلاكات
7.923	7.186	مصاريف هاتف وتلكس
461.719	430.458	



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

24- المصاريف الإدارية والعمومية

2009	2010	
655.603	712.316	رواتب وأجور وملحقاتها
33.750	27.000	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
36.177	26.290	أتعاب مهنية وإستشارات
28.755	28.598	مياه وكهرباء وهاتف
22.287	52.418	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
4.813	4.366	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
135.781	119.573	إستهلاكات
90.000	90.000	مكافأة المدير العام
8.377	10.209	تنقلات
7.900	7.400	مصاريف إدراج هيئة الأوراق المالية وبورصة عمان
10.000	10.000	مصاريف اشتراك عضوية في مركز الإيداع
2.988	11.774	عمولات بيع أراضي وعقارات
11.102	5.519	مصاريف أرض خان زبيب
5.222	4.197	مصاريف هجر القسطل
88.639	69.907	متنوعة
1.141.394	1.179.567	

25- الإيرادات الأخرى

2009	2010	
-	2.260	فوائد دائنة
18.181	15.694	إيرادات توزيع أرباح أسهم
70	-	أخرى
18.251	17.954	

26- الرسوم المختلفة

2009	2010	
5.636	5.404	رسوم الجامعات الأردنية
5.636	-	صندوق دعم البحث العلمي
21.753	-	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
33.025	5.404	



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

27- المعاملات غير النقدية:

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

2009	2010
281.507	77.240

التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتوفرة للبيع خلال السنة

28- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في 31 كانون الأول 2010 التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة 71.540 دينار أردني (2009: 71.540 دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها 7.160 دينار أردني (2009: 7.160 دينار أردني) .

29- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2010 التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة 136.532 دينار أردني (2009 : 54.532 دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها 13.654 دينار أردني (2009 : 5.453 دينار أردني) .

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2010 التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة 5.000 دينار أردني (2009 : 66.885 دينار أردني) وبلغت تأميناتها 500 دينار أردني (2009 : 6.6880 دينار أردني) .

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 2009.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاحات رقم 14، 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 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 رأسمال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض ، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية المثلى.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

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

2009	2010	
21.412.173	15.235.346	المديونية
56.600.525	56.502.957	حقوق الملكية
%38	%27	معدل المديونية / حقوق الملكية

ويعود هذا الانخفاض في معدل المديونية الى قيام الشركة بتسديد أقساط القروض خلال السنة.

أهم السياسات المحاسبية

إن تفاصيل السياسات المحاسبية والأساليب المستخدمة بما فيها قواعد الإعتراف، أساس القياس وأساس الإعتراف بالإيرادات والمصاريف المتعلقة بكل بند من بنود الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية قد تم بيانها في الإيضاح 3 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 افتراضات 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 (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

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% :-
- لأصبحت أرباح الشركة أعلى/ أقل بواقع 860 دينار أردني (2009: - أعلى / أقل بواقع 10.888 دينار أردني) نتيجة لمحفظه الشركة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل .

- لأصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع 60.286 دينار أردني تقريباً (2009: - أعلى / أقل بواقع 73.951 دينار أردني) نتيجة لمحفظه الشركة المصنفة كاستثمارات 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 محفظه 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 8 . 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 للذمم المدينة 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.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
(بالدينار الأردني)

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

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
2010 :			
أدوات لا تحمل فائدة	–	2.590.537	–
أدوات تحمل فائدة	8.5% – 9%	5.532.162	9.703.184
المجموع		8.122.599	9.703.184
2009:			
أدوات لا تحمل فائدة	–	3.838.404	–
أدوات تحمل فائدة	8.5% – 9%	7.883.748	13.528.425
المجموع		11.722.152	13.528.425

31- معلومات قطاعية

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

32- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2010 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 2 شباط 2011 وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

33- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2009 لتتفق مع العرض لسنة 2010.