

إشارتنا: gen.1/2012/159
التاريخ: 2012/4/1

للا مضا
- د. محمد
- د. محمد
ع

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين
عمان - الأردن

تحية طيبة وبعد ،،،

تجدون طيه القوائم المالية الموحدة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي للسنة

المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2011 .

ونرفق إليكم (5) نسخ من التقرير السنوي السادس عشر.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
مساعد المدير العام / نضال الدباس



هيئة الأوراق المالية
المندوبة الإدارية
السندسوان
٢ نيسان ٢٠١٢
الرقم السندسوان
رقم السندسوان
الجهة المختصة

ع



20

16th Annual Report

التقرير السنوي السادس عشر



UNION LAND
DEVELOPMENT

الإتحاد



حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي م . ع . م

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الفهرس

رقم الصفحة	الموضوع
3	كلمة رئيس مجلس الإدارة
17-4	تعليمات الإفصاح
18	توصيات مجلس الإدارة
31-19	تقرير مجلس الإدارة لعام 2011
34	تقرير مدققي الحسابات
35	قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون أول 2011
36	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
37	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
38	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2011
39	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2011
75-40	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2011

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

1- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية

ويمثلها سعادة مرزا قاسم بولاد مرزا بولاد

(اعتباراً من 2011/3/31)

نائب رئيس مجلس الإدارة

2- شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر

ويمثلها السيد / سامر علي خليف الشواور

(اعتباراً من 2012/1/31)

عضو

3- السيد / سعد سعدون محمود البنية

(اعتباراً من 2011/3/31)

عضو

4- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية

ويمثلها السيد / د. عصام حسن محمد زعلوي

(اعتباراً من 2011/3/31)

عضو

5- السيد / عماد صالح اشتيان المداحه

(اعتباراً من 2011/7/4)

عضو

6- السيد / نصر عبد الغني محمود محمود

(اعتباراً من 2011/3/31)

عضو

7- السيد / محمد علي خليف الشواور

(اعتباراً من 2011/3/31)

عضو

8- السيد جمال حسين عبطان الرقاد

(اعتباراً من 2011/7/4)

عضو

9- الاستاذ خالد عبد الله عايف الخوالده

(اعتباراً من 2012/3/20)

- شركة المتابعة للإسكان

ويمثلها السيد / رمزي رؤوف جريس سلفيتي (اعتباراً من 2011/3/31) (استقالة بتاريخ 2011/8/10)

- السيد / سامر علي خليف الشواور (استقالة بتاريخ 2012/1/30)

- السيد / وائل أيوب وائل زعرب (استقالة بتاريخ 2011/7/1)

- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية

ويمثلها السيد / عماد صالح اشتيان المداحه (استقالة بتاريخ 2011/7/1)

- شركة ميراس للاستثمار (استقالة بتاريخ 2011/3/30)

ويمثلها السيد / سعد سعدون محمود البنية

- شركة ميراس للاستثمار (استقالة بتاريخ 2011/3/30)

ويمثلها السيد / سامر علي خليف الشواور

- شركة ميراس للاستثمار (استقالة بتاريخ 2011/3/30)

ويمثلها السيد / نصر عبد الغني محمود محمود

- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية (استقالة بتاريخ 2011/3/30)

ويمثلها السيد / طارق رجائي حليم سلفيتي

- بنك الاتحاد (استقالة بتاريخ 2011/3/30)

ويمثله السيد / عوني موسى عبد الرحيم الساكت

- السيد / عصام حليم جريس سلفيتي (استقالة بتاريخ 2011/3/30)

- السيد / رؤوف جريس صالح سلفيتي (استقالة بتاريخ 2011/3/30)

- السيد / محمود عثمان محمد علي بدير (استقالة بتاريخ 2011/3/30)

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 2011، والتي ككلها فيض الإنجازات والتطورات التي تمكنت الشركة من تحقيقها على مختلف الأصعدة بفضل مساندتكم المستمرة، وبفضل تعاقد جهود كوادر 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 12.5 في المئة، ليبلغ حجم الموجودات مبلغ 65,05 مليون دينار لعام 2011 مقارنة مع 74.4 مليون دينار لعام 2010، في حين بلغت المطلوبات مبلغ 17,43 مليون دينار مقارنة مع 17,90 مليون دينار لعام 2010 وبنسبة انخفاض بلغت 2.60 في المئة، إذ تمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً ما نسبته 9 في المئة من مجموع المطلوبات.

نظراً للتحديات التي واجهت قطاع التطوير العقاري في الأردن والشركة بشكل خاص، فقد حققت الشركة خسائر بلغت حوالي 3,2 مليون دينار لعام 2011.

أما حقوق المساهمين، فقد بلغت 47,61 مليون دينار مقارنة مع 56,5 مليون دينار لعام 2010. مع العلم أنه قد قامت الشركة خلال العام 2010 و 2011 بشراء ما مجموعه (3,934,871) سهم كأسهم خزينة بلغت قيمتها كما في 2011/12/31 مبلغ (6,143,948) دينار مما كان له الأثر في تخفيض القيمة الدفترية لحقوق المساهمين.

قامت الشركة حديثاً بتوقيع اتفاقية إيجار 42 دونم من أرض شارع المطار قطعة رقم (266) حوض (8) النعاجية والمقطاع من أراضي الياشودود والبالغ مساحتها الإجمالية 139 دونم مع السيد صالح يعقوب الحميضي من الجنسية الكويتية وشركة أس آيه أتش - الأردن (SAH) شركة أردنية ذات مسؤولية محدودة وحاصلة على توكيل عام من شركة (IKEA) السويدية تمنحها حق إقامة وتشغيل متجر (IKEA) العالمية في الأردن مما سيكون له الأثر الإيجابي على نتائج أعمال الشركة بالسنوات القادمة.

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 بالخطط والاستراتيجيات التي تم وضعها في ظل هذه الظروف 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
سعادة مرزا قاسم بولاد

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 ثمانية عشرة موظفاً.

* يقع المقر الرئيسي لفندق الكومودور في مدينة عمان - الشميساني/ شارع عبد الحميد شرف، وقد بلغ عدد موظفيه سبعة وخمسون موظف.

* يقع المقر الرئيسي لمركز العقبة التجاري في مدينة العقبة دوار الإقليم مقابل شركة تطوير العقبة، وقد بلغ عدد موظفيه أربعة موظفين .

ثانياً : الشركات التابعة :

عدد الموظفين	النشاط الرئيسي	رأس المال (حصّة/ دينار)	نسبة الملكية	سنة التسجيل	مكان التسجيل	أسم الشركة التابعة
-	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 الإطراء للإسكان (محدودة المسؤولية)
-	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص شركة الاتحاد لتطوير الأراضي والشركات التابعة لها .	50,000	%100	2006	الأردن	شركة براديس للمقاولات (محدودة المسؤولية)
-	القيام بأعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.	30,000	%100	2004	الأردن	شركة آدم للاستثمارات (محدودة المسؤولية)
-	القيام بأعمال صناعة أبواب وشبابيك من الألمنيوم وصناعة الديكورات التجارية والمنزلية وتركيب الأبجورات.	100,000	%100	2008	الأردن	شركة براديس للصناعات المعمارية (محدودة المسؤولية)
-	تملك الأراضي لتنفيذ بناء المشاريع الإسكانية.	30,000	%100	2010	الأردن	شركة ذبيان للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة أم الصيصان للتطوير العقاري (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الماحله للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة العميري للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الفريط للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)

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

ثالثاً : أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم :

تاريخ الميلاد	الاسم	تاريخ العضوية	المنصب	الشهادة العلمية		الخبرات العملية	عضوية مجالس إدارة أخرى
				الدرجة	سنة التخرج		
1965	مرزا قاسم بولاد مرزا بولاد	2011/3/31	رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	ماجستير حقوق قانون دولي		رجل أعمال ومستثمر في الاردن ومصر وروسيا وفرنسا.	عضو مجلس النواب الأردني السادس عشر. رئيس هيئة مديرين الأكاديمية الدولية لتكنولوجيا الطيران. عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للتعمير. رئيس مجلس الإدارة في الأردنية الإماراتية للتأمين.
1973	سامر علي خليف الشواورة	2012/1/31	نائب رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	بكالوريوس قانون	1995	مزاوول لمهنة المحاماة منذ عام 1998. مستشار قانوني لعدة شركات.	نائب رئيس مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. نائب رئيس مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.
1962	سعد سعدون محمود البنية	2011/3/31	عضو	ماجستير إدارة أعمال		رجل أعمال : خبرات مصرفية.	رئيس مجلس إدارة بنك الوركاء/ العراق. عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.
1950	عصام حسن محمد زعلالوي	2011/3/31	عضو ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	دكتوراه هندسة كهربائية	1979	أكاديمي ويعمل الدكتور رئيساً للأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية.	وزير التعليم العالي 2003 - 2005. عضو نقابة المهندسين الأردنيين. رئيس جمعية IEEE في الأردن. عضو في منتدى الفكر العربي. وكذلك الشؤون الدولية.
1955	عماد صالح اشتيان المدادحة	2011/7/4	عضو	بكالوريوس تربية وعلم نفس 1977. ودبلوم دراسات عليا بالإعلام 1981.		لواء متقاعد 2006. مستشار في وزارة الخارجية الأردنية. مدير مكافحة الفساد 2005 - 2006. مدير الأحوال المدنية والجوازات 2006 - 2007.	رئيس مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر. رئيس مجلس إدارة في شركة الاتحاد للصناعات المتطورة.
1981	نصر عبد القتي محمود محمود	2011/3/31	عضو	بكالوريوس مالية ومصرفية	2004	رجل أعمال : خبرات مصرفية.	عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.
1982	محمد علي خليف الشواورة	2011/3/31	عضو	بكالوريوس طب أسنان	2006	رجل أعمال	عضو مجلس إدارة وعضو هيئة المديرين في عدد من الشركات.

تاريخ الميلاد	الاسم	المنصب تاريخ العضوية	الشهادة العلمية		الخبرات العملية	عضوية مجالس إدارة أخرى
			الدرجة	سنة التخرج		
جمال حسين عبطان الرقاد 1969		عضو 2011/7/4	بكالوريوس تربية وعلوم سياسية		موظف بالديوان الملكي الهاشمي 2001-1995 المجلس الأعلى للشباب 2002 - 2001 اللجنة الأولمبية الأردنية 2004-2002 مدير علاقات عامة في البنك التجاري الأردني	عضو ومؤسس في عدة جمعيات ونوادي رياضية. حاصل على دكتوراه فخرية في العمل الإنساني والتطوعي.
خالد عبد الله عايف الخواندة 1973		عضو 2012/3/20	بكالوريوس قانون	1995	حائز على إجازة ممارسة أعمال المحاماة من نقابة المحامين الأردنيين عام 1997. مستشار قانوني لعدد من الشركات المساهمة العامة.	عضو مجلس إدارة في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر. عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للصناعات المتطورة.
الأعضاء المستقلين						
رمزي رؤوف جريس سلفيتي 1964		عضو ممثل شركة المتابعة للإسكان استقالة 2011/8/10	—	—	—	—
سامر علي خليف الشواور 1973		عضو استقالة 2012/1/30	—	—	—	—
وائل أيوب أمين زعرب 1939		عضو استقالة 2011/7/1	—	—	—	—
عصام حليم جريس سلفيتي 1944		رئيس مجلس الإدارة استقالة 2011/3/30	—	—	—	—
عوني موسى عبد الرحيم الساكت 1938		نائب رئيس مجلس الإدارة ممثل بنك الاتحاد استقالة 2011/3/30	—	—	—	—
طارق رجائي حليم سلفيتي 1976		عضو-ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية استقالة 2011/3/30	—	—	—	—
رؤوف جريس صالح سلفيتي 1926		عضو استقالة 2011/3/30	—	—	—	—
محمود عثمان محمد علي بدير 1965		عضو استقالة 2011/3/30	—	—	—	—

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

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية وسنة التخرج	الخبرات العملية
نضال عبد الكريم عبد الله الدباس	مساعد المدير العام	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.
رمزي رؤوف جريس سلفيتي	مدير عام استقالة 2011/5/1	—	—	—	—
سامر فوزي ابراهيم خوري	مدير الدائرة الهندسية استقالة 2011/6/30	—	—	—	—

خامساً : بيان كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 31 كانون أول 2011 مقارنة مع عام 2010 :

الاسم	عدد الأسهم 2011/12/31	النسبة إلى رأس المال 2011/12/31	عدد الأسهم 2010/12/31	النسبة إلى رأس المال 2010/12/31
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	14,422,209	32%	9,052,255	20%
سامر علي خليف الشواور	5,446,272	12%	5,520,915	12%
سعد سعدون محمود البنية	3,841,600	8.5%	3,167,060	7%
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (أسهم خزينة)	3,934,871	8.7%	323,000	0.07%

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 90.72% من استثمارات الشركة .
- 2- **القطاع السياحي :-** ويتمثل في مساهمات الشركة في شركات سياحية مثل شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي وشركة الاتحاد السياحية وشركات أخرى ويشكل هذا القطاع ما نسبته 8.93% من استثمارات الشركة .
- 3- **استثمارات الأسهم :-** ويتمثل في استثمار الشركة في عدة شركات صناعية ومالية وخدمية والتي تمثل 0.35% من استثمارات الشركة .

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

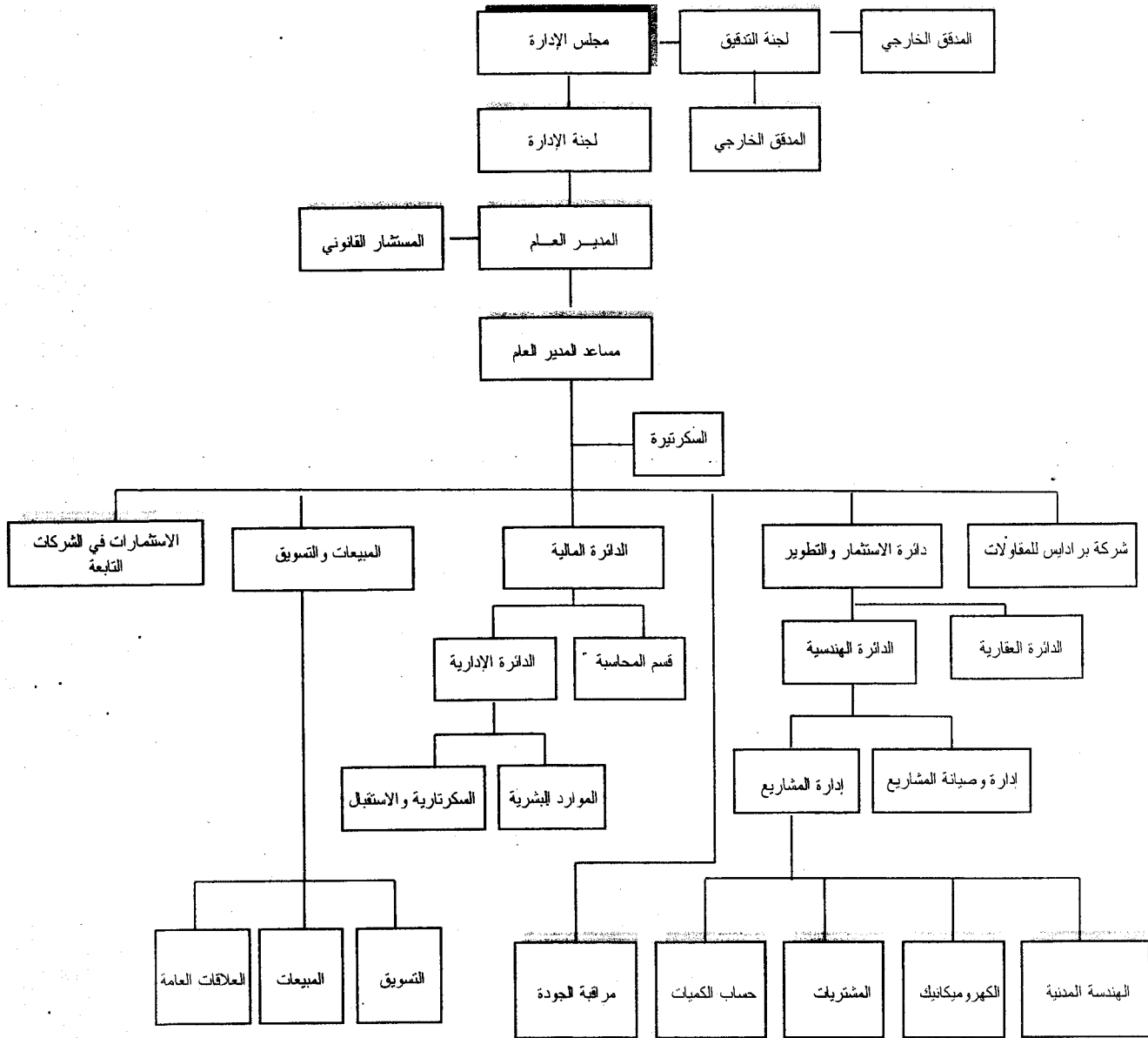
ثامناً : لا تتمتع الشركة بأية حماية حكومية أو امتيازات بموجب القوانين والأنظمة .

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

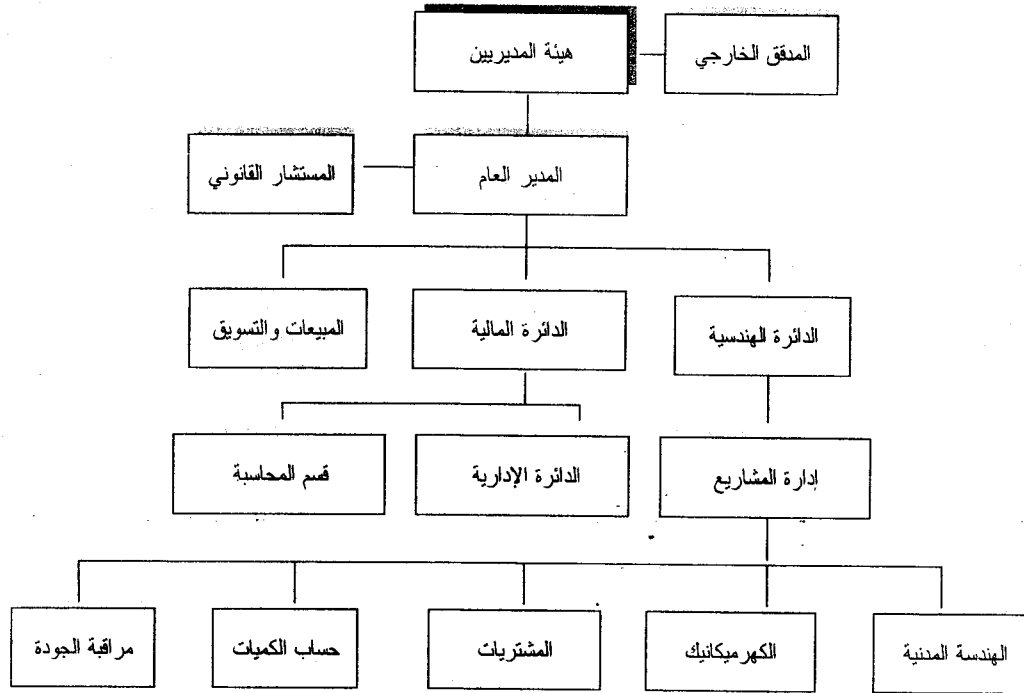
عاشراً : لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

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

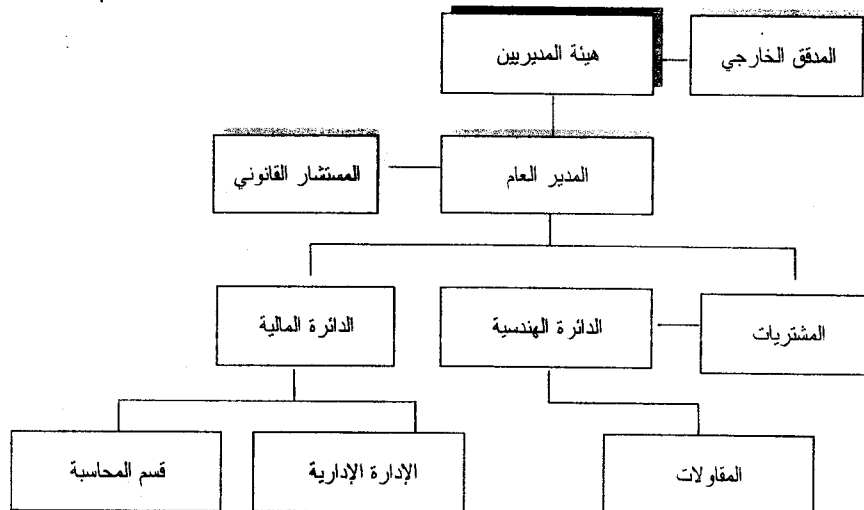
الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي



الهيكل التنظيمي لشركة النبال للإسكان



الهيكل التنظيمي لشركة براديس للمقاولات الإنشائية



عدد موظفين الشركة وفئات مؤهلاتهم :

البيان	مستوى التعليم					الإجمالي
	دكتوراه	ماجستير	بكالوريوس	دبلوم	توجيهي فما دون	
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي	-	-	16	2	5	18
فندق الكومودور	-	-	8	6	43	57
مركز العقبة التجاري	-	-	3	-	1	4

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 58,129,150 دينار.

الخامس عشر : يتوقع مجلس الإدارة تنفيذ الخطة المستقبلية .

السادس عشر : بلغت الأتعاب المهنية لتدقيق الحسابات للسنة المالية 2011 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 2011	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2011/12/31	عدد الأسهم 2010/12/31
1	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها سعادة مرزا قاسم بولاد مرزا بولاد	-	رئيس مجلس الإدارة	أردني	14,422,209	9,052,255
2	السيد سامر علي خليف الشواره	نفسه	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	5,446,272	5,520,915
3	السيد سعد سعدون محمود البنيه	نفسه	عضو	عراقي	3,841,600	3,167,060
4	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها د. عصام حسن محمد زعلوي	-	عضو	أردني	14,422,209	9,052,255
5	السيد عماد صالح اشتيان المداحه	نفسه	عضو	أردني	10,000	-
6	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	نفسه	عضو	عراقي	1,884,541	1,157,109
7	السيد محمد علي خليف الشواره	نفسه	عضو	أردني	1,655,435	1,936,281
8	السيد جمال حسين عبطان الرقاد	نفسه	عضو	أردني	5,000	-

الثامن عشر : أشخاص الإدارة العليا والأسهم المملوكة من قبلهم :

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2011/12/31	عدد الأسهم 2010/12/31
1	السيد نضال عبد الكريم الدباس	مساعد المدير العام	أردني	-	-
2	السيد معاذ محي الدين العلي	المدير المالي	أردني	-	-
3	السيد عمر محمود احمد صباح	المدير الإداري	أردني	-	-

- 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 :

لا يوجد أسهم مملوكة من أقارب أعضاء مجلس الإدارة.

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

الرقم	الاسم	المنصب	الشركة المسيطر عليها	عدد الأسهم 2011/12/31	عدد الأسهم 2010/12/31
1	السيد سامر علي خليف الشواور	نائب رئيس مجلس الإدارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	8,229,153	4,594,651
			شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	705,480	216,585
			شركة الاتحاد للصناعات المتطورة	810	-
2	السيد سعد سعدون محمود البنيه	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	3,559,035	4,143,438
			شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	20,156	20,156
			شركة الاتحاد للصناعات المتطورة	-	-
3	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	1,436,753	1,358,096
			شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	73,168	153,989
			شركة الاتحاد للصناعات المتطورة	-	-
4	السيد محمد علي خليف الشواور	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	5,435,642	1,745,103
			شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	273,074	341,394
			شركة الاتحاد للصناعات المتطورة	6,000	-

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

العشرون : المزايا والمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة :

تقاضى أعضاء مجلس الإدارة مبلغ 25750 دينار عن عام 2011 كبدل تنقلات وهي كما يلي :

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
1	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها سعادة مرزا قاسم بولاد مرزا بولاد	رئيس مجلس الإدارة	2250	-	-	2250
2	السيد سامر علي خليف الشواره	نائب رئيس مجلس الإدارة	3000	-	-	3000
3	السيد سعد سعدون محمود البنيه	عضو	3000	-	-	3000
4	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها د. عصام حسن محمد زعلوي	عضو	2250	-	-	2250
5	السيد عماد صالح اشتيان المداحه	عضو	2250	-	-	2250
6	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	عضو	3000	-	-	3000
7	السيد محمد علي خليف الشواره	عضو	2250	-	-	2250
8	السيد جمال حسين عبطان الرقاد	عضو	1500	-	-	1500
	شركة المتابعة للإسكان ويمثلها السيد / رمزي رؤوف جريس سلفيتي	استقالة 2011/8/10	1000	-	-	750
	السيد / وائل أيوب وائل زعرب	استقالة 2011/7/1	1500	-	-	1500
	بنك الاتحاد ويمثلها السيد / عوني موسى عبد الرحيم الساكت	استقالة 2011/3/30	750	-	-	750
	السيد عصام حليم جريس سلفيتي	استقالة 2011/3/30	750	-	-	750
	السيد رؤوف جريس صالح سلفيتي	استقالة 2011/3/30	750	-	-	750
	السيد محمود عثمان محمد علي بدير	استقالة 2011/3/30	750	-	-	750
	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد طارق رجائي حليم سلفيتي	استقالة 2011/3/30	750	-	-	750

• هذا ولم يتقاضى أي من أعضاء مجلس الإدارة أية مبالغ أخرى عن عام 2011.

الحادي والعشرون : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا خلال عام 2011 :-

الاسم	المسمى الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
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
صلاح بولاد	مدير مشروع تاريخ التعيين 2011-5-15	26,250	-	26,250

* علماً بأن الشركة تخصص سيارة للتنقلات السيد مساعد المدير العام، وسيارة لتنقلات مدير مشروع أيكيا، 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 .
فيما عدا اتفاقية لشراء عقارات مع السادة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر بقيمة إجمالية بلغت مليون دينار أردني خلال العام 2011.

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 2011 .

عقد مجلس الإدارة خلال العام 2011 اثني عشر جلسة.



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 ببريدهم الإلكتروني.
-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 2011/3/30.
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام 2011 والخطة المستقبلية.
- 3- الاستماع إلى تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2011.
- 4- مناقشة القوائم المالية للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2011 والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة.
- 5- الموافقة على تعيين السيد خالد عبد الله عايف الخوالده وشركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر والسيد عماد صالح المدادحه والسيد جمال حسين الرقاد بدلاً من الأعضاء المستقلين شركة المتابعة والإسكان والسيد سامر علي الشواور و السادة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية والسيد وائل أيوب زعرب.
- وانتخاب عضو مجلس إدارة بدلاً من العضو المستقل شركة المتابعة للإسكان.
- 6- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام 2012 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 2011

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

يسر مجلس الإدارة أن يتقدم إليكم بتقريره السنوي السادس عشر والذي يتضمن استعراضاً كاملاً لنتائج أعمال الشركة الموحدة للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2011 وخطة الشركة المستقبلية لعام 2012 ، كما يتضمن القوائم المالية الموحدة للشركة وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية كما في 31 كانون أول 2011 :

أولاً : المؤشرات المالية :

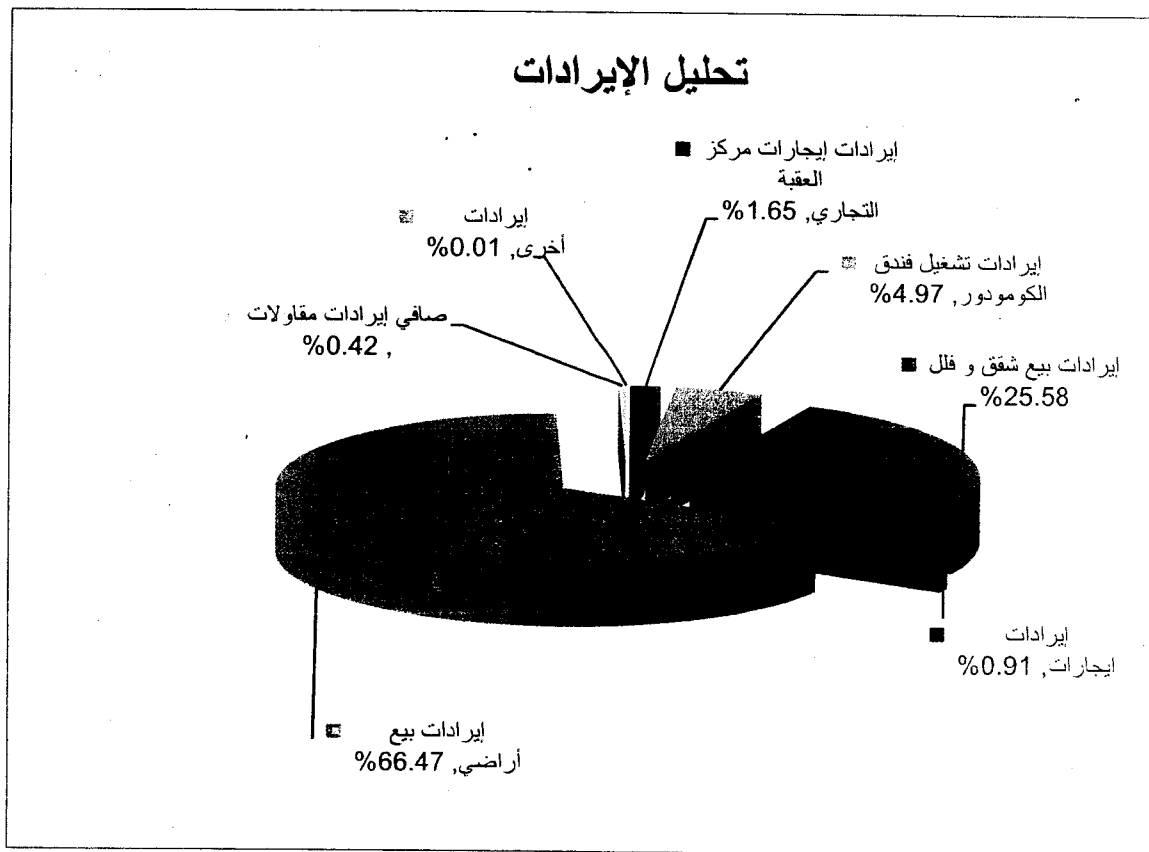
الأداء المالي

يتضمن هذا التقرير تحليلاً للأداء المالي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي عن طريق تحليل نتائج الأعمال الموحدة للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011 والأنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية.

نتائج الأعمال الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

الإيرادات

بلغت إيرادات شركة الاتحاد لتطوير الأراضي خلال عام 2011 مبلغ 12,118,013 دينار مقارنة مع 15,129,518 دينار خلال عام 2010 موزعة كما يلي:

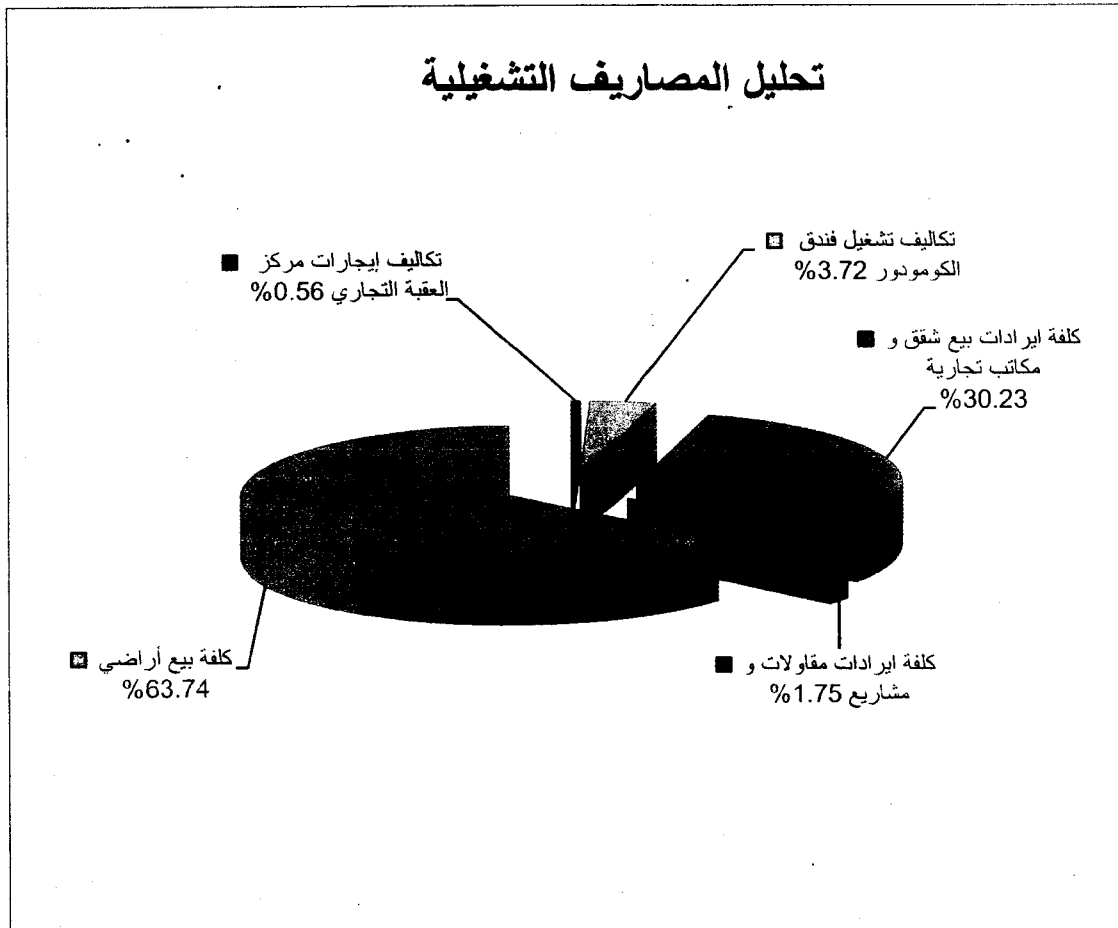


إن تفاصيل الإيرادات الأخرى كما في 31 كانون الأول 2011 هي كما يلي:

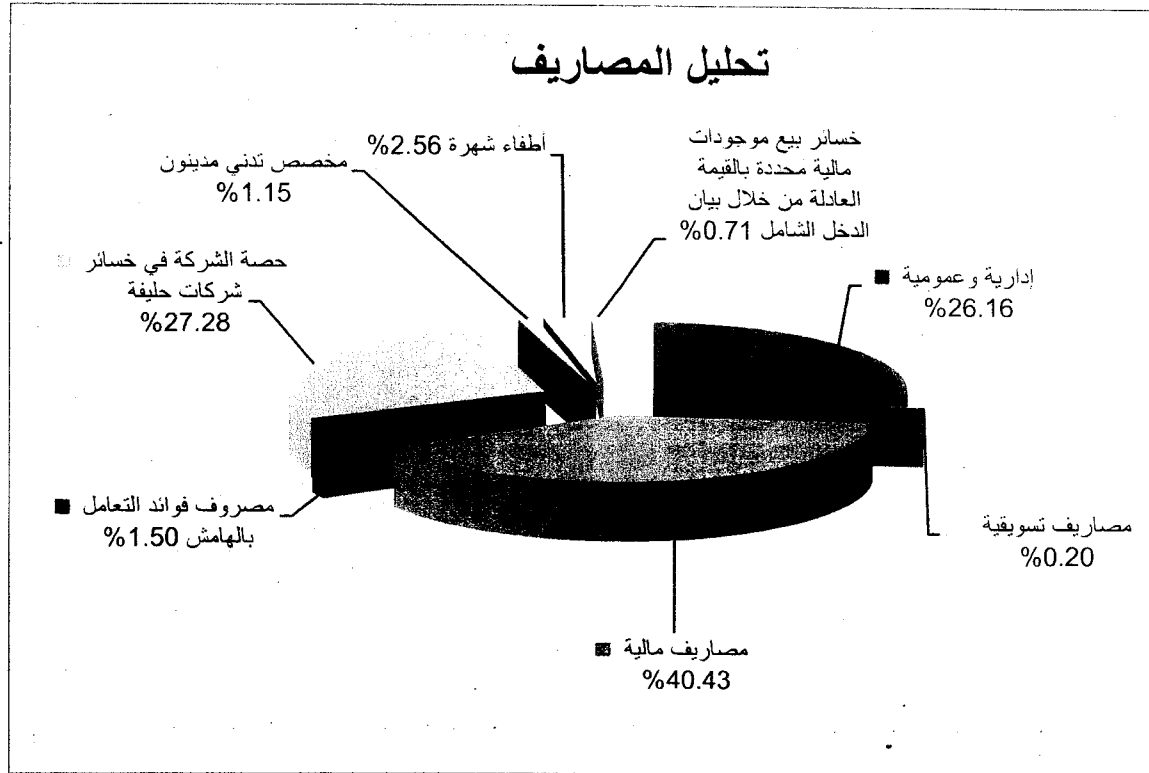


المصاريف

تمثل المصاريف التشغيلية و المصاريف الأخرى حوالي ما يقارب 14ر98٪ و 59ر28٪ على التوالي من إجمالي الإيرادات كما في 31 كانون الأول 2011 وكما يلي:

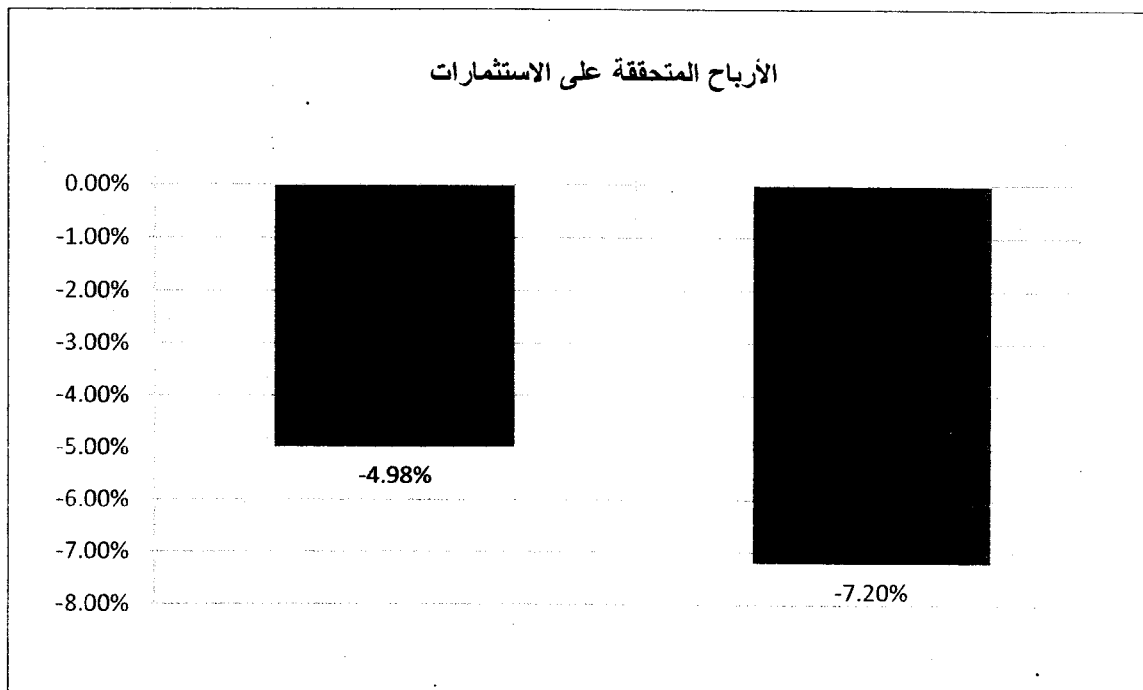


إن تفاصيل المصاريف الأخرى كما في 31 كانون الأول 2011 هي كما يلي:

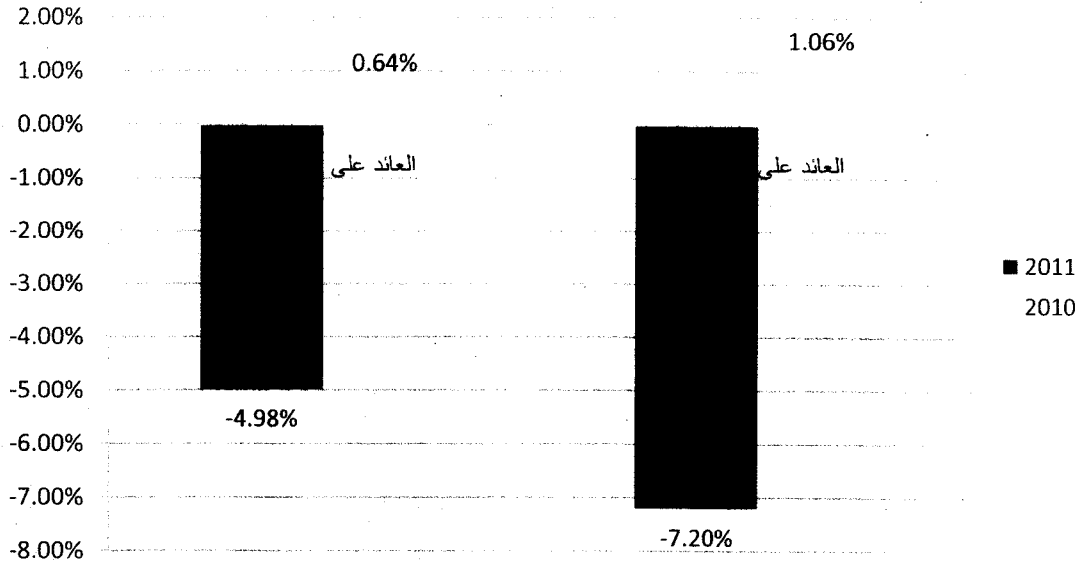


العائد على الاستثمارات

بلغت الخسائر المتحققة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011 مبلغ 3,238,704 دينار (مستبعدا منها الخسائر و الأرباح غير المتحققة من الاستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة) مقارنة بربح يبلغ 477,427 دينار خلال عام 2010. والتي تمثل (20.7%) و 1.06% كعائد على رأس المال المستثمر للأعوام 2011 و 2010 على التوالي.



الأرباح المتحققة على الاستثمارات



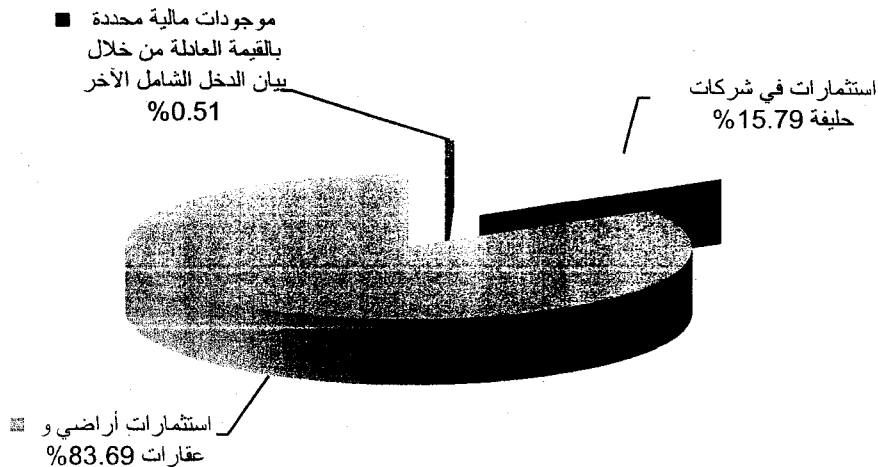
الاستثمارات

بلغ مجموع استثمارات الشركة مبلغ 49,217,201 دينار كما في 31 كانون الأول 2011 مقارنة مع 56,102,780 دينار كما في 31 كانون الأول 2010 (أي ما يمثل ما نسبته 75% و 40% من أجمالي الموجودات للأعوام 2011 و 2010 على التوالي).

إن معظم هذه الاستثمارات هي استثمارات في أراضي و عقارات في حين أن ما يقارب 5% من إجمالي محفظة الاستثمارات تمثل استثمارات في أسهم شركات متداولة وغير متداولة في الأسواق المالية، و ما يقارب 15% تمثل استثمارات في شركات حليفة.

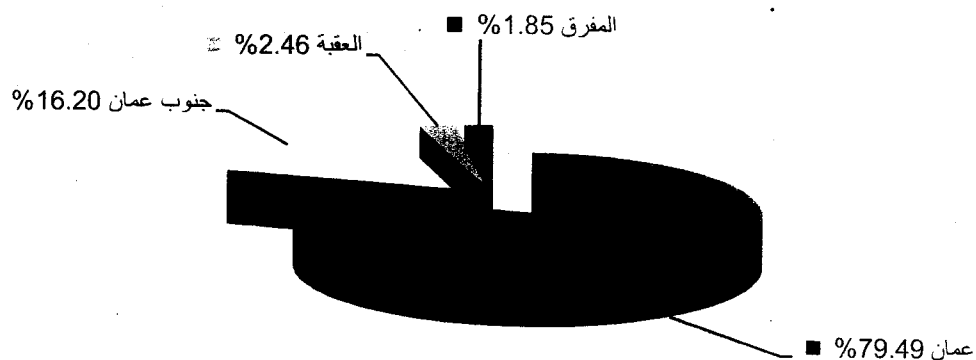
لم تقم الشركة بإعادة تقييم استثماراتها من الأراضي و العقارات حيث لا تزال مفيدة في البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2011 بسعر التكلفة.

تحليل الاستثمارات

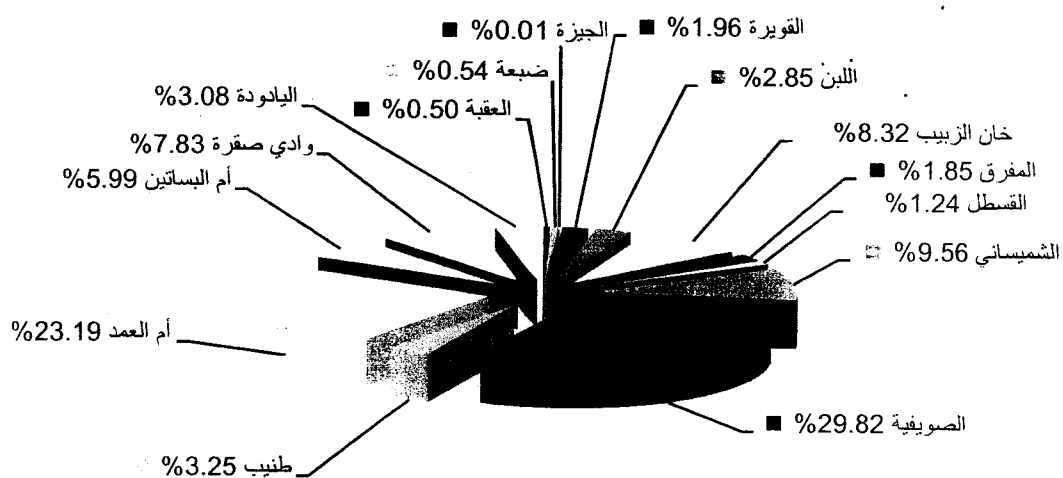


إن معظم استثمارات شركة الإتحاد لتطوير الأراضي داخل المملكة الأردنية الهاشمية و موزعة على مناطق مختلفة كما يلي :

تحليل استثمارات الأراضي حسب المحافظات



تحليل استثمارات الأراضي حسب المدينة



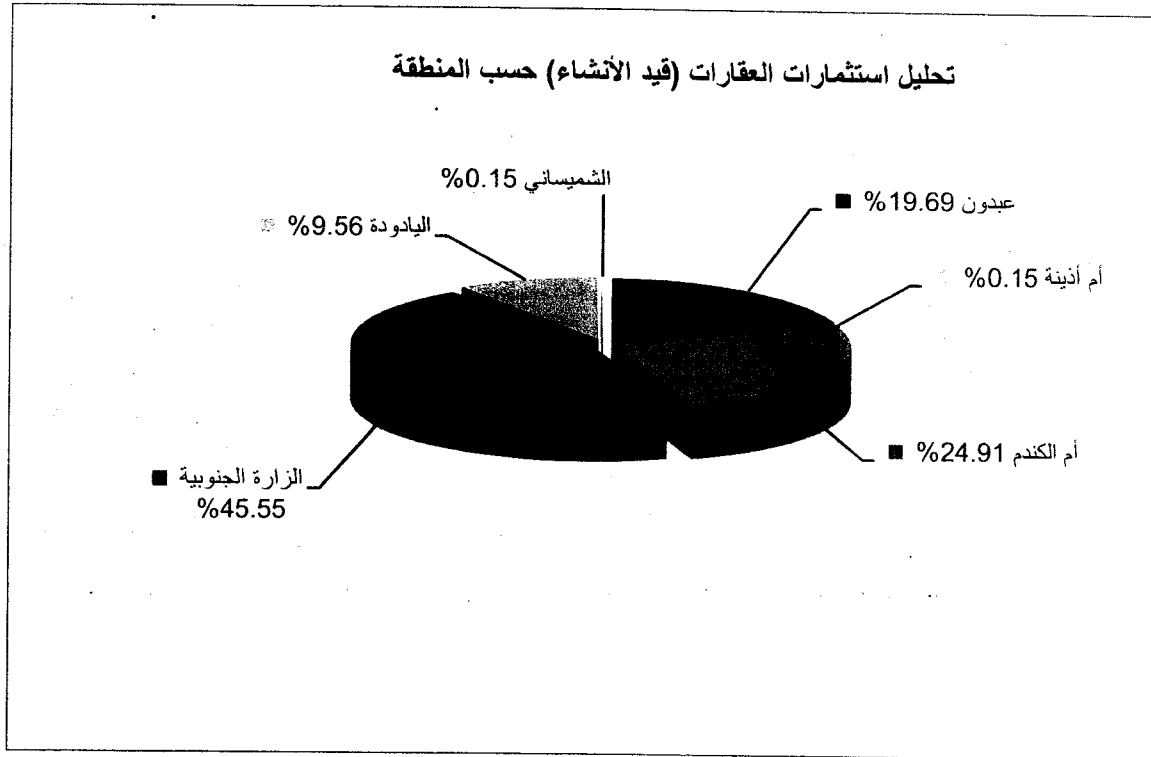
يتضمن بند استثمارات الأراضي، أراضي بقيمة 3,140,879 دينار غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السابق السيد عصام سلفيتي ويوجد بها وكالات خاصة لصالح الشركة وكتب خطية تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة .

الأرض	المساحة/ م ²	مواصفات الموقع
أرض أم العمد	12100	حوض 3 أبو الصيصان قطع 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	246023	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% .

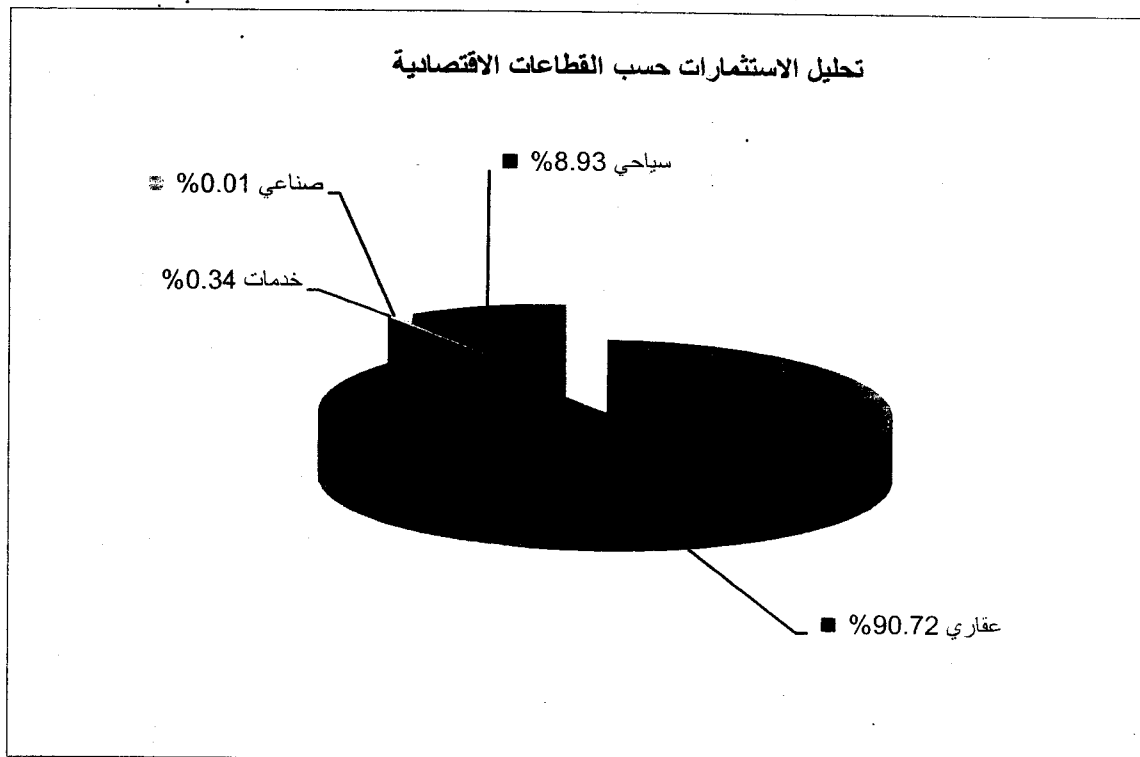
هذا علماً بأن العمل جاري على تسجيل كافة الأراضي المذكورة أعلاه باسم شركة الاتحاد لتطوير الأراضي أو أي من شركاتها التابعة والمملوكة بالكامل لها.

بلغت كلفة المشاريع قيد التنفيذ مبلغ 20,137,840 دينار كما في 31 كانون الأول 2011 مقارنة بمبلغ 21,868,041 دينار كما في 31 كانون الأول 2010 ، أي ما نسبة 40.92% و 38.95% من إجمالي الاستثمارات للسنوات 2011 و 2010 على التوالي .

توزيع المشاريع قيد التنفيذ حسب المدينة هو كما يلي:



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



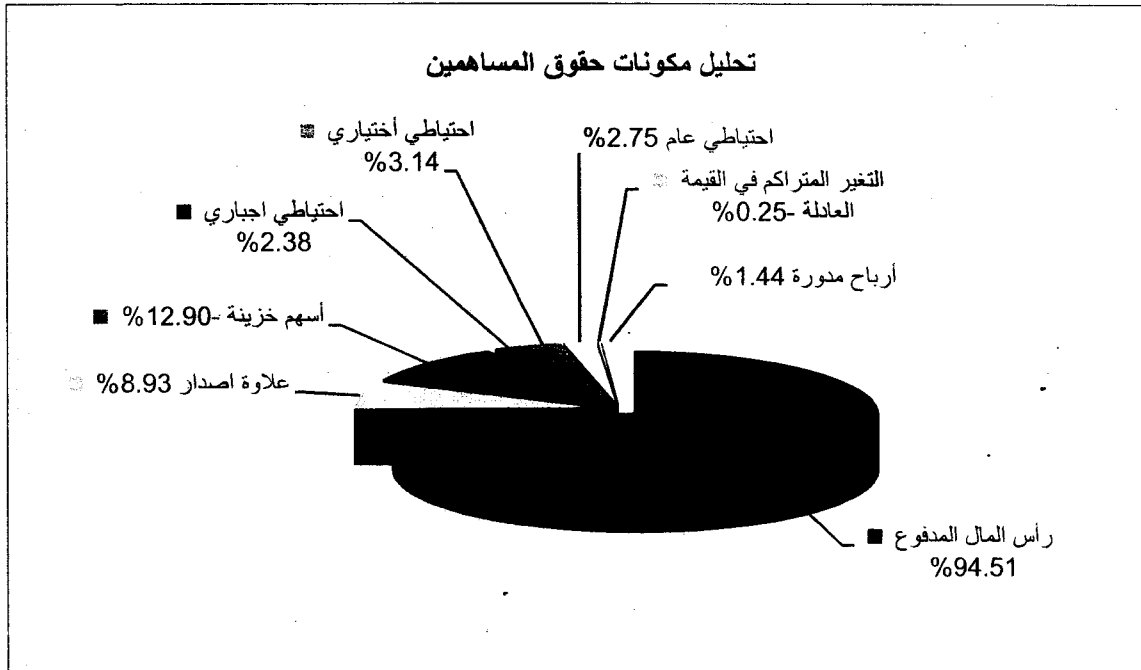
المطلوبات

بلغت المطلوبات المتداولة مبلغ 11,806,688 دينار كما في 31 كانون الأول 2011 , تمثل الإيرادات المقبوضة مقدما ما نسبته 25ر13٪ منها , مقارنة بالمطلوبات المتداولة كما في 31 كانون الأول 2010 و البالغة 8,198,792 دينار .
بلغت اجمالي المديونية مبلغ 13,204,136 دينار مقارنة مع 15,235,346 دينار كما في 31 كانون الأول 2011 و 2010 على التوالي اي بنسبة انخفاض بلغت 13ر33٪.

حقوق المساهمين

بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ 47,615,841 دينار مقارنة مع 56,502,957 دينار كما في 31 كانون الأول 2011 و 2010 على التوالي.

إن تفاصيل حقوق المساهمين كما في 31 كانون الأول 2011 هي كما يلي:



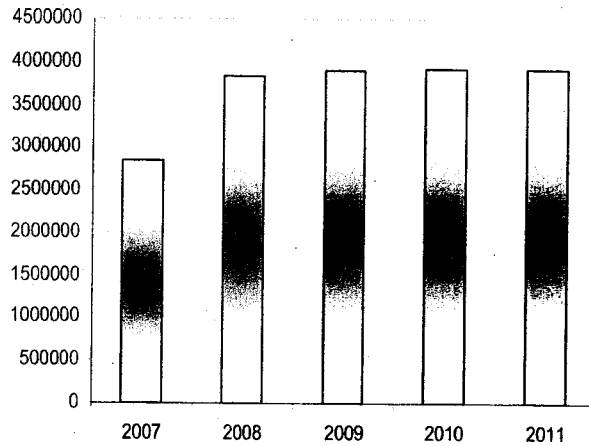
المؤشرات المالية

النسبة	2011	2010
القيمة الدفترية للسهم	1.06	1.26
المديونية إلى حقوق المساهمين	0.33	0.29
هامش الربح التشغيلي	(26.72)٪	3.54٪
هامش الربح الصافي	(26.72)٪	2.46٪
عائد السهم الواحد	(0.07)	0.008
العائد على الاستثمار	(7.0)٪	0.8٪
العائد إلى حقوق المساهمين	(6.80)٪	0.66٪
العائد على الموجودات	(4.97)٪	0.50٪

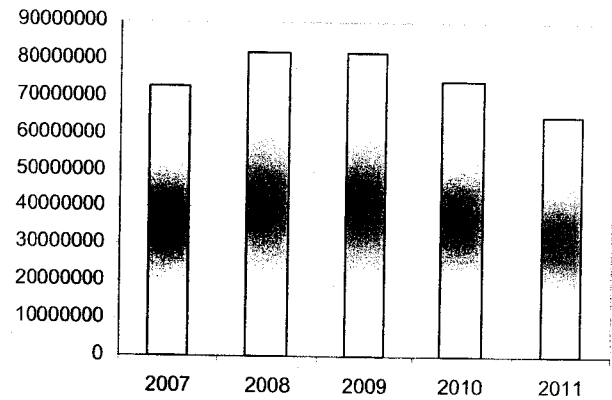
1. القيمة الدفترية للسهم هي نسبة صافي الأصول إلى المعدل المرجح لعدد الأسهم.
2. المديونية إلى حقوق المساهمين هي نسبة إجمالي الالتزامات إلى إجمالي حقوق الملكية.
3. هامش الربح التشغيلي هو نسبة الأرباح قبل المخصصات إلى إجمالي الإيرادات.
4. هامش الربح الصافي هو نسبة صافي الدخل إلى إجمالي الإيرادات.
5. عائد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

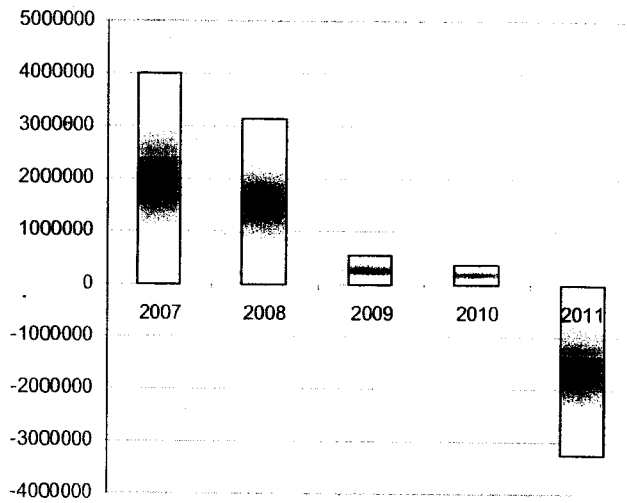
الاحتياطات



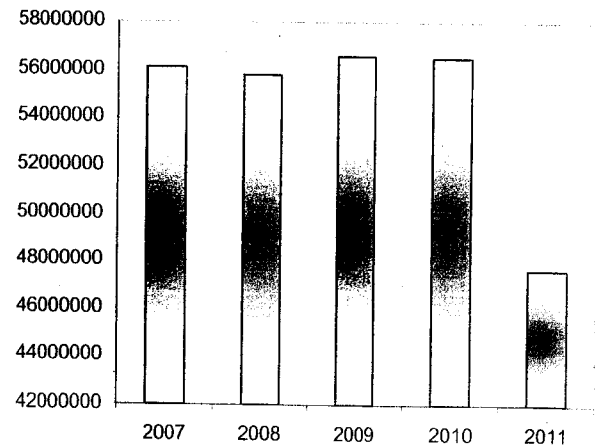
الموجودات



صافي الربح بعد الضرائب



حقوق المساهمين



ثانياً : مشاريع الشركة :

• مشاريع منجزة :-

رقم المشروع	إسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م ²	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 .	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
107	سوق أم أذينة التجاري	1379 حوض 20 (أم أذينة الجنوبي)	3796	مكاتب - خمسة طوابق	مستخدم جزء منه كمقر للشركة	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
109	شارع معهد غوته	1040 حوض 17 (الملفوف الشمالي)	2060	سكني - 4 شقق طابقية	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
124	القسطل/ مخازن	387 حوض 1 (القسطل) شرقي الخط	1800	مخازن الشركة	مستخدم كمستودع	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
128	خان الزبيب			تطوير أراضي زراعية	مباع بنسبة 60%	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
106	عبدون خلف مطعم Blue fig (مشروع 1)	238 حوض 27 (عبدون)	8150	سكني - 14 شقة	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
110	الكرسي	1562 حوض 2 (الكرسي)	6682	سكني - 20 شقة	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
116	أم أذينة شارع المعهد الدبلوماسي	84 حوض 21 (أم أذينة)	2100	مكاتب - 4 طوابق	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
125	وادي صقره سكني	809 حوض 18 (وادي صقره)	2420	5 شقق طابقية	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
122	عبدون (مشروع 3)	353 حوض 27 (عبدون)	6450	14 شقة بالقرب من مطعم Blue Fig	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
120	عبدون (مشروع 2)	360 حوض 27 (عبدون)	4750	8 أشباه فلل متلاصقة بالقرب من مطعم Blue Fig	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
123	الظهير - وزارة الخارجية	575-577 حوض 19 (وادي المير)	2250	3 فلل مستقلة	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)

• مشاريع الشركة تحت التنفيذ :-

رقم المشروع	إسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م ²	طبيعة البناء	التاريخ المتوقع لانتهاء المشروع	المالك
111	أم الكندم/ أم البساتين	327 حوض 3 (أم الكندم)	10400	13 فيلا مقامة على أرض 26 دونم	حزيران 2012	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
113	شاليهات الزاره	(88-108) حوض 11 مكاور (الزارة الجنوبية ذيبان)	7200	شاليهات 40 شاليه مقامة على أرض 55 دونم	حزيران 2013	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي



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

السنة	عدد الأسهم	الأرباح (الخسائر)	توزيع الأرباح	نسبة توزيع الأرباح	حقوق المساهمين	سعر إغلاق السهم بنهاية العام
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
2011	45,000,000	(3,238,704)	-	-	47,615,841	2,000



رابعاً : خطة العمل المستقبلية لعام 2012 :

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

أهم خطط الشركة المستقبلية :

- نظراً لتباطيء نمو سوق العقار في الأردن وفي المنطقة نتيجة لانخفاض مستويات الطلب على العقار بشكل عام لعدم توفر سيولة كافية عند المستثمرين أو الراغبين في استملاك 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 2012 هي :-

1. الاستمرار بتنفيذ الآلية الموضوعية خلال عام 2011 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. تسويق منتجات الشركة من خلال الإعلان عن منتجات الشركة في وسائل الإعلان ومن خلال التعاون مع أكبر شركات تسويق العقارات المحلية.
 4. دراسة تسويق جزء من موجودات الشركة من الأراضي التي من شأنها توفير سيولة كافية لدعم هيكل التدفقات النقدية للشركة.
 5. تماشياً مع توفر السيولة الكافية سوف يتم البدء بدراسة الدخول في مشاريع مستقبلية جديدة.
 6. قامت الشركة حديثاً بتوقيع اتفاقية إيجار 42 دونم من أرض شارع المطار قطعة رقم (266) حوض (8) النعاجية والمقطاع من أراضي الياضين والبالغ مساحتها الإجمالية 139 دونم مع السيد صالح يعقوب الحميضي من الجنسية الكويتية وشركة أس آيه أتش - الأردن (SAH) شركة أردنية ذات مسؤولية محدودة وحاصلة على توكيل عام من شركة (IKEA) السويدية تمنحها حق إقامة وتشغيل متجر (IKEA) العالمية في الأردن.
- حصلت الشركة على جميع الموافقات اللازمة لإقامة مشروع (IKEA) من أمانة عمان الكبرى والجهات الرسمية لإقامة وإنشاء مبنى متجر (IKEA) بمساحة إجمالية للبناء تبلغ 259,810م² حيث أن المبنى يتكون من ثلاثة طوابق، الطابق الأرضي يستخدم لخدمات المبنى ومواقف للسيارات يتسع لما يقارب ألف موقف والطابق الأول لصالات العرض والثاني لصالات عرض ومطعم ومكاتب المستأجر.
- مدة عقد الإيجار 26 عام يبلغ إيراد العقد من الإيجار 80 مليون دينار بمعدل 3,075,000 دينار سنوياً، حيث تم البدء بتنفيذ أعمال الحفر في المشروع وتم إرساء مناقصة عطاء أعمال الهيكل والأعمال الخارجية على شركة أبراج العرب للمقاولات، حيث ستبلغ كلفة المشروع على شركة الاتحاد لتطوير الأراضي 21 مليون دينار تقريباً، ومدة تنفيذ أعمال الهيكل والأعمال الخارجية 10 أشهر.

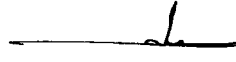
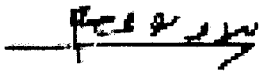
وفقنا الله جميعاً لما فيه الخير

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

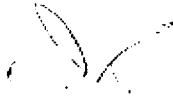
الإقرارات :

- 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.

عضو	عضو	نائب رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس الإدارة
عصام حسن زعبلوي	سعد سعدون البنيه	سامر علي الشواور	مرزا قاسم بولاد

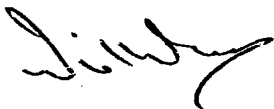


عضو	عضو	عضو	عضو
جمال حسين الرقاد	محمد علي الشواور	نصر عبد الغني محمود	عماد اشتيان المداحه



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

المدير المالي	مساعد المدير العام	رئيس مجلس الإدارة
معاذ محيي الدين العلي	نضال عبد الكريم الدباس	مرزا قاسم بولاد



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

صفحة

فهرس

1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
2	قائمة المركز المالي الموحدة
3	قائمة الدخل الموحدة
4	قائمة الدخل الشامل الموحدة
5	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
6	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
42 - 7	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

فمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2011 وكل من قوائم الدخل الموحدة والدخل الشامل الموحدة والتغييرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية اخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ برقابة داخلية حسبما تراه ضرورياً لغرض إعداد قوائم مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال 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 والإفصاحات 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 2011 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 بالمصادقة عليها.

غوشة وشركاه

سنان ثائر غوشة
إجازة مزاولة رقم (580)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
20 آذار 2012

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الأول 2011

(بالدينار الأردني)

2010	2011	إيضاح	
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
11.562.370	8.911.949	4	ممتلكات و معدات
21.403.124	20.137.840		مشاريع تحت التنفيذ
25.759.450	21.053.858	5	إستثمارات في أراضي
88.650	-		شهرة
8.717.290	7.772.103	6	إستثمارات في شركات حليفة
205.716	-	7	إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
-	253.400	8	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
2.328.831	2.357.705	20	ذمم شركات حليفة
70.065.431	60.486.855		مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
174.658	91.269	9	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
365	692.266	10	إيرادات مستحقة القبض
436.880	382.142		بضاعة
3.235.651	3.364.577	11	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
17.200	-	12	إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
474.748	168.604		نقد وما في حكمه
4.339.502	4.698.858		مجموع الموجودات المتداولة
74.404.933	65.185.713		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
45.000.000	45.000.000	1	رأس المال
4.253.659	4.253.659	13	علاوة إصدار
(546.785)	(6.143.948)	13	أسهم خزينة
1.135.093	1.135.093	13	إحتياطي إجباري
1.495.745	1.495.745	13	إحتياطي إختياري
1.309.287	1.309.287	13	إحتياطي عام
(94.286)	(117.450)	13	التغير المتراكم في القيمة العادلة
3.950.244	683.455	13	أرباح مدورة
56.502.957	47.615.841		مجموع حقوق الملكية
1.259.148	1.564.153	14	إيرادات مقبوضة مقدما
مطلوبات غير متداولة			
4.103.184	2.563.184	15	قروض طويلة الأجل
5.600.000	3.200.000	16	إسناد قرض طويل الأجل
9.703.184	5.763.184		مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
971.323	952.063	17	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
436.159	1.849.520	18	دائنون وشيكات موجهة الدفع
2.000.000	2.885.625	15	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
2.400.000	2.400.000	16	الجزء المتداول من إسناد القرض
1.132.162	2.155.327	19	بنوك دائنة
6.939.644	10.242.535		مجموع المطلوبات المتداولة
74.404.933	65.185.713		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 الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

(بالدينار الأردني)

2010	2011	إيضاح
الإيرادات التشغيلية :		
993.849	8.054.391	إيرادات بيع أراضي
12.508.596	3.099.438	إيرادات بيع شقق وفلل
280.653	199.739	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
731.809	602.830	22 إيرادات تشغيل فندق الكومودور
329.315	109.966	إيرادات إيجارات
267.342	(157.644)	صافي إيرادات مقاولات ومشاريع
15.111.564	11.908.720	مجموع الإيرادات التشغيلية
ينزل: التكاليف التشغيلية :		
934.214	7.580.443	تكلفة بيع أراضي
10.597.134	3.594.817	تكلفة إيرادات بيع شقق وفلل
430.458	442.921	23 تكاليف تشغيل فندق الكومودور
75.378	66.254	24 تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
12.037.184	11.684.435	مجموع التكاليف التشغيلية
3.074.380	224.285	مجموع الربح
(16.732)	(6.866)	مصاريف تسويقية
(1.167.793)	(906.193)	25 مصاريف إدارية وعمومية
(393.489)	(1.400.664)	مصاريف مالية
(844.007)	(945.187)	6 حصة الشركة في خسائر شركات حليفة
(24.482)	-	خسائر متحققة من المتاجرة في الأوراق المالية
(1.450)	-	فرق القيمة العادلة للادوات المالية للمتاجرة
-	(24.694)	خسارة بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(104.000)	-	مخصص تنني استثمارات مالية متوفرة للبيع
-	(88.650)	اطفاء الشهرة
-	(40.000)	مخصص تنني مدينون
-	(51.917)	مصرف فوائد تمويل الهامش
17.954	1.182	26 إيرادات أخرى
(5.404)	-	27 رسوم مختلفة
534.977	(3.238.704)	(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
(163.000)	-	21 ضريبة الدخل
371.977	(3.238.704)	(خسارة) / ربح السنة
0.008	(0.08)	(خسارة) / ربحية السهم:
45.000.000	45.000.000	(خسارة) / ربحية السهم - دينار / سهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

2010	2011	
371.977	(3.238.704)	(خسارة) / ربح السنة
-	(144.125)	يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى
371.977	(3.382.829)	خسارة بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
77.240	-	مجموع الدخل الشامل المحول إلى الأرباح المدورة
-	92.876	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
449.217	(3.289.953)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		مجموع (الخسارة) / الربح الشامل للسنة

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

رأس المال	علاوة الإصدار	أسهم خزينة	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	إحتياطي عام	التغير المتراكم في القيمة العادلة	أرباح متدورة		المجموع
							أرباح غير متحققة	مجموع الأرباح المتدورة	
الرصيد في 1 كانون الثاني 2010	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	-	-	-	-	-	-	371.977	371.977	371.977
صافي التغير في القيمة العادلة	-	-	-	-	-	77.240	-	-	77.240
شراء أسهم خزينة المحوّل إلى الإحتياطيات	-	(546.785)	-	-	-	-	-	-	(546.785)
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
الأثر الناتج عن تطبيق معيار التقارير الدولية رقم (9) أيضاً رقم (32)	-	-	-	-	-	(116.040)	116.040	116.040	-
الرصيد بداية العام بعد تطبيق معيار التقارير الدولية رقم (9)	45.000.000	(546.785)	1.135.093	1.495.745	1.309.287	(210.326)	4.066.284	4.066.284	56.502.957
الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	-	(3.382.829)	(3.382.829)	(3.382.829)
صافي التغير في القيمة العادلة	-	-	-	-	-	92.876	-	-	92.876
شراء أسهم خزينة	-	(5.597.163)	-	-	-	-	-	-	(5.597.163)
الرصيد في 31 كانون الأول 2011	45.000.000	(6.143.948)	1.135.093	1.495.745	1.309.287	(117.450)	683.455	683.455	47.615.841

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 2011

(بالدينار الأردني)

2010	2011	الأنشطة التشغيلية
534.977	(3.238.704)	(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة:
216.208	180.896	استهلاكات
1.450	-	فرق القيمة العادلة للأدوات المالية للمتاجرة
844.007	945.187	حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
104.000	-	مخصص التدني في استثمارات متوفرة للبيع
-	40.000	مخصص تدني مدينون
-	88.650	إطفاء شهرة
393.489	1.400.664	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
199.109	-	التغير في إستثمارات الأوراق المالية للمتاجرة
-	17.200	التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(23.300)	(197.800)	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل ونعم الشركات الحليفة
142.751	54.738	البضاعة
258.956	83.389	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
-	(691.901)	إيرادات مستحقة القبض
(246.492)	1.413.361	الدائنون والشيكات موزلة الدفع
(82.126)	(19.260)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
(1.082.249)	305.005	الإيرادات المقبوضة مقدماً
1.260.780	381.425	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(393.489)	(1.400.664)	مصاريف مالية مدفوعة
867.291	(1.019.239)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
246.541	-	التغير في إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
-	(98.933)	التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(972.936)	-	التغير في استثمارات في شركات حليفه
(808.739)	4.705.592	التغير في إستثمارات في أراضي
6.614.275	1.265.284	التغير في مشاريع تحت التنفيذ
914.287	2.469.525	التغير في الممتلكات والمعدات
5.993.428	8.341.468	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(1.751.586)	1.023.165	تمويل من (تسديد) في البنوك الدائنة
(4.425.241)	(654.375)	تسديد أقساط قروض
-	(2.400.000)	تسديد اسناد القرض
(546.785)	(5.597.163)	شراء أسهم خزينة
(6.723.612)	(7.628.373)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
137.107	(306.144)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
337.641	474.748	النقد وما في حكمه 1 كانون الثاني
474.748	168.604	النقد وما في حكمه 31 كانون الأول

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(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 للسنة المنتهية في 31 كانون الثاني 2011 على القوائم المالية للشركة والقوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للاسكان المحدودة المسؤولة	المملكة 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 وإيجار واستتجار الفنادق والمطاعم السياحية
شركة الاطراء للاسكان 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 آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	2004	%100	القيام باعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها .
شركة ذبيان للاستثمارات 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 2011
(بالدينار الأردني)

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة والبالغة (465.912) دينار أردني (2010 : 939.801 دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بمايلي :

2010	2011	
1.820.878	(222.909)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(103)	(93)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
(134)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الاطراء للإسكان ذ.م.م
119.754	(240.602)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
(143)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
-	(138)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة أدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(451)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ذبيان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(365)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(365)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة المالحة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(345)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(365)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ام الصيصان للتطوير العقاري ذ.م.م
-	(365)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(365)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
1.939.801	(465.912)	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في 31 كانون الأول 2011 مبلغ 13.035.897 دينار أردني (31 كانون الأول 2010 : 13.525.458 دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

2010	2011	
6.059.872	5.836.963	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
740.302	740.209	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
49.426	49.426	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م
684.751	444.149	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
29.649	-	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
5.840.574	5.840.436	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة أدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
29.549	29.549	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ذبيان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
91.335	91.335	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
-	635	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	635	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المالحة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	655	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	635	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ام الصيصان للتطوير العقاري ذ.م.م
-	635	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	635	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
13.525.458	13.035.897	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في 31 كانون الأول 2011 كما يلي:

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

2010	2011	
4.478.595	1.755.955	مجموع الموجودات
1.297.326	1.156.495	مجموع المطلوبات
3.181.269	599.460	مجموع حقوق الشركاء
30.000	30.000	رأس المال
13.612.911	2.744.452	مجموع الإيرادات
1.820.878	(222.909)	خسارة السنة
1.741.238	-	إستثمارات في أراضي
889.823	18.068	رأس المال المدفوع
1.283.983	1.251.664	ممتلكات ومعدات
158.250	21.928	إيرادات مقبوضة مقدماً

ب- شركة الوادي للفنادق ذ.م.م

2010	2011	
3.959.798	3.960.763	مجموع الموجودات
76.608	76.810	مجموع المطلوبات
3.883.190	3.883.952	مجموع حقوق الشركاء
1.000.000	1.000.000	رأس المال
(103)	(93)	خسارة السنة
3.935.271	3.946.237	مشاريع تحت التنفيذ

ت- شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م

2010	2011	
3.662.925	3.662.925	مجموع الموجودات
640	640	مجموع المطلوبات
3.662.285	3.662.285	مجموع حقوق الشركاء
(134)	-	خسارة السنة
3.662.739	3.662.739	إستثمارات في أراضي
50.000	50.000	رأس المال المدفوع



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

(بالدينار الأردني)

ث - شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

2010	2011	
1.755.269	835.000	مجموع الموجودات
104.148	80.296	مجموع المطلوبات
1.651.121	754.704	مجموع حقوق الشركاء
257.758	49.722	مجموع الإيرادات
119.754	(240.602)	خسارة السنة
941.231	30.417	مشاريع تحت التنفيذ
50.000	50.000	رأس المال المدفوع
15.592	4.320	ممتلكات ومعدات

ج - شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م

2010	2011	
1.547.645	-	مجموع الموجودات
1.547.645	-	مجموع حقوق الشركاء
185	-	نقد لدى البنوك
1.547.460	-	استثمارات في أراضي
30.000	-	رأس المال المدفوع

* تم بيع الشركة التابعة " شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م" خلال الربع الثاني من العام الحالي بمبلغ 1.730.000 دينار أردني.

ح - شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م

2010	2011	
1.159.566	1.596.520	مجموع الموجودات
1.159.566	1.596.520	مجموع حقوق الملكية
1.159.566	1.596.520	استثمارات في أراضي
30.000	30.000	رأس المال

خ - شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

2010	2011	
-	486	مجموع الموجودات
-	486	مجموع حقوق الملكية
30.000	30.000	رأس المال

د - شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

2010	2011	
120.714	120.714	مجموع الموجودات
120.714	120.714	مجموع حقوق الملكية
100.000	100.000	رأس المال

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

(بالدينار الأردني)

د- شركة العميري للإستثمارات العقارية ذ.م.م

2010	2011
-	1.000
-	1.000

مجموع الموجودات

مجموع حقوق الملكية

ر- شركة المالحه للإستثمارات العقارية ذ.م.م

2010	2011
-	1.000
-	1.000

مجموع الموجودات

مجموع حقوق الملكية

ز- شركة الفريط للإستثمارات العقارية ذ.م.م

2010	2011
-	649.381
-	649.381
-	648.381
-	1.000

مجموع الموجودات

مجموع حقوق الملكية

إستثمارات في أراضي وعقارات

رأس المال

س- شركة ام الصيصان للتطوير العقاري ذ.م.م

2010	2011
-	1.592.110
-	1.592.110
-	1.591.110
-	1.000

مجموع الموجودات

مجموع حقوق الملكية

إستثمارات في أراضي وعقارات

رأس المال

ش- شركة الغزلافية للإستثمارات العقارية ذ.م.م

2010	2011
-	1.000
-	1.000
-	1.000

مجموع الموجودات

مجموع حقوق الملكية

رأس المال

ص- شركة ضبعة للإستثمارات العقارية ذ.م.م

2010	2011
-	114.771
-	114.771
-	113.771
-	1.000

مجموع الموجودات

مجموع حقوق الملكية

إستثمارات في أراضي وعقارات

رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان .

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان . كما في 31 كانون الأول 2011 يعمل لدى الشركة 79 موظف (2010):

96 موظف).

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

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

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

تبدأ من أو بعد

1 تموز 2012	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية : المتعلقة بالبنود المعترف بها في الدخل الشامل الآخر
1 كانون الثاني 2013	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 : ضرائب الدخل المتعلقة بالضريبة المؤجلة: استرداد الموجودات الكامنة
1 كانون الثاني 2013	المعيار المحاسبي الدولي رقم 19 مزايا الموظفين (المعدل في سنة 2011)
1 كانون الثاني 2013	المعيار المحاسبي الدولي رقم 27 البيانات المالية المنفصلة (المعدل في سنة 2011)
1 كانون الثاني 2013	المعيار المحاسبي الدولي رقم 28 الإستثمار في المنشآت الزميلة والمشاريع المشتركة (المعدل في سنة 2011)
1 كانون الأول 2015	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9- الأدوات المالية (المعدل في سنة 2010)
1 كانون الثاني 2013	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10- البيانات المالية الموحدة
1 كانون الثاني 2013	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11- الترتيبات المشتركة
1 كانون الثاني 2013	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12- الإفصاح عن الحصص في منشآت أخرى
1 كانون الثاني 2013	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13- قياس القيمة العادلة

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

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

أساس التحضير

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

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها 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.

التغير في السياسات المحاسبية

قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) " الأدوات المالية" ليطبق على القوائم المالية الموحدة التي تبدأ في الأول من كانون الثاني 2011 ونتيجة لقيام الشركة بتطبيق هذه التعديلات أدى الى حدوث تأثير جوهري على عرض هذه القوائم المالية الموحدة وحيث أن المعيار يتناول التصنيف والقياس للموجودات المالية بصورة مختلفة وجوهرية عما كان يتطلبه المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) " الأدوات المالية: الإعراف والقياس" حيث يتضمن هذا المعيار الجديد فئتين أساسيتين لقياس الموجودات المالية وهما فئة الكلفة المطفأة وفئة القيمة العادلة ويلغي هذا المعيار الفئات التي يتضمنها المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) التالية: الموجودات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، الموجودات المالية المتوفرة للبيع، القروض والذمم المدينة والقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة. ويتناول هذا المعيار أساليب القياس على النحو التالي:

1- يمكن أن تقاس الموجودات المالية بالكلفة المطفأة إذا حققت الشروط التالية:

- الغرض من الاحتفاظ بهذه الموجودات في سياق نموذج الأعمال هو استلام تدفقات نقدية تعاقدية.
- إن التدفقات النقدية بموجب الشروط التعاقدية لهذه الموجودات تنشأ من تواريخ محددة وتمثل فقط دفعات لأصل.
- مبلغ الموجودات والفوائد المحتسبة على أصل تلك الموجودات.

2- تقاس باقي الموجودات المالية التي لا تحقق شروط الموجودات المالية بالكلفة المطفأة كموجودات مالية بالقيمة العادلة.

فيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات حقوق الملكية والتي لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة بها فإن هذا المعيار يسمح عند الإعراف الأولي بتبني خيار لا يمكن الرجوع عنه بعرض كافة التغيرات في القيمة العادلة من هذه الاستثمارات وعلى أساس إفرادي (كل سهم على حدة) ضمن بنود الدخل الشامل الآخر ولا يمكن بأي حال من الأحوال في تاريخ لاحق إعادة تصنيف مبالغ هذه التغيرات والمعرّف بها ضمن الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة، في حين أن أرباح التوزيعات المستلمة عن هذه الاستثمارات يعترف بها ضمن صافي إيرادات الاستثمارات إلا إذا كانت هذه التوزيعات تمثل بشكل واضح استرداد جزئي لكلفة الاستثمارات.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

في حال لم تتبنى الشركة خيار الإعتراف بتغيرات القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر الموحدة فعندئذ يجب قياس هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة والاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة.
إن تفاصيل أثر التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) مدرجة في إيضاح رقم (31) حول القوائم المالية الموحدة.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة..

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة هي موجودات مالية غير مشتقة. الغرض من امتلاكها الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع وليست للمتاجرة بها حتى تاريخ الاستحقاق.
يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل أي خسائر تندي متراكمة في قيمتها العادلة.
تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة ويتم تسجيل أي تندي في قيمتها في بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة.
يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناجمة عن فروقات تحويل العملة الأجنبية لأدوات الدين (التي لا تحمل فوائد) ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة. في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الأجنبية لأدوات الملكية في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

تحقق الإيرادات

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

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

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

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

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم المدينة

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

مخصص تدني المدينون

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

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

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 الموحدة. 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 ادراجها في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

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

الإستثمارات في الأراضي

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

إستناداً إلى المعيار الدولي رقم 40، حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي.

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 الموحدة.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة، 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 فريداً على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن الدليل الموضوعي للانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإسندانة 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 باستثناء 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 من خلال الدخل الشامل الموحدة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر ، لا يتم عكس خسائر الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الدخل الشامل. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

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 الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة، ويتم رسملة تكاليف الإقتراض على المسحوبات من القروض لتمويل هذه المشاريع.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك 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
% 12 - 9	أثاث ومفروشات
% 15 - 12	آلات ومعدات
% 15	أجهزة حاسوب
% 10	أجهزة تدفئة وتبريد
% 15	هواتف ومقاسم
% 10	نظام الصوت والموسيقى
% 20 - 10	ديكورات
% 15	سيارات
% 25 - 9	تجديدات وتحسينات

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة، مجمل الربح والخسارة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة 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.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

(بالدينار الأردني)

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

الذمم الدائنة والمستحقات

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

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق. تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة إذا إبعثت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

استخدام التقديرات

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

إننا نعتقد بأن تقديراتنا ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- مخصص التزامات محتملة حيث يتم أخذ مخصصات لمواجهة أية التزامات قضائية إستناداً لرأي المستشار القانوني للشركة.
- مخصص تدني مدينون حيث يتم مراجعة مخصص الديون ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعايير التقارير المالية الدولية ويتم احتساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.
- يتم إثبات خسارة تدني الإستثمارات في الأراضي، إن وجدت، اعتماداً على تقييمات عقارية حديثة ومعتمدة من قبل مقدر و/أو مقدرين معتمدين لغايات إثبات خسارة التدني وبعاد النظر في ذلك التدني بشكل دوري.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الموحدة للسنة.
- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

معلومات القطاعات

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

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

التقاص

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

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة 2009 وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الإستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق، يتم 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 إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

أسهم الخزينة

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

تحويل العملات الأجنبية

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

(بالدينار الأردني)

4- الممتلكات والمعدات

1 كانون الثاني	الإضافات	الاستبعادات	31 كانون الأول
الكلفة:			
6.990.226	31.750	(2.546.365)	4.475.611
5.207.313	4.969	-	5.212.282
538.135	12.636	-	550.771
480.928	5.115	-	486.043
86.617	342	-	86.959
188.517	-	-	188.517
42.100	159	-	42.259
23.300	-	-	23.300
25.891	-	-	25.891
118.758	-	-	118.758
171.182	-	-	171.182
367.126	23.510	-	390.636
18.051	-	(1.641)	16.410
14.258.144	78.481	(2.548.006)	11.788.619

مجموع الكلفة

الاستهلاكات:

1.106.488	106.445	-	1.212.933
433.158	11.982	-	445.140
419.635	23.381	-	443.016
75.847	2.183	-	78.030
171.526	1.700	-	173.226
35.098	1.062	-	36.160
23.300	-	-	23.300
25.891	-	-	25.891
98.136	3.859	-	101.995
94.730	19.211	-	113.941
210.324	9.432	-	219.756
1.641	1.641	-	3.282
2.695.774	180.896	-	2.876.670

مجموع الاستهلاكات

11.562.370

القيمة الدفترية الصافية كما في 1 كانون الثاني

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

من ضمن الأراضي المشار إليها أعلاه أراضي مرهونة لصالح بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار رهن من الدرجة الأولى مقابل قرض وتسهيلات إئتمانية ممنوحة للشركة، إن قيمة الرهن تبلغ 500.000 دينار أردني.

خلال عام 2011 تم بيع أربع قطع أراضي كائنة في منطقة تلاع العلي بمبلغ 3.600.000 دينار أردني وبلغت الكلفة الدفترية للأراضي المباعة 2.546.365 دينار أردني.

5- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة 21.053.858 دينار أردني، (2010: 25.759.450 دينار أردني) وتتضمن ما يلي:

أ- أراضي بمبلغ 3.140.879 دينار أردني غير مسجلة بإسم الشركة وإنما مسجلة بإسم رئيس مجلس السابق الإدارة السيد عصام سلفيتي ، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس السابق تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة، هذا ولم يتم نقل ملكية هذه الاراضي للشركة، علماً أن العمل جاري على نقل ملكية هذه الأراضي لتسجيلها بإسم الشركة.

ب- أرض بقيمة 113.771 دينار أردني غير مسجلة بإسم الشركة وإنما مسجلة بإسم نائب المدير العام السيد نضال السدباس والمدير المالي السيد معاذ العلي ويوجد كتب خطية من قبل نائب المدير العام والمدير المالي تثبت ملكية هذه الأرض للشركة، ولم يتم نقل ملكية هذه الأراضي للشركة.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

6- الاستثمار في شركات حليفة

يتمثل هذا البند بما يلي :

نسبة المسدد من	نسبة الملكية	الحصة في رأس المال	النشاط الرئيسي	رأس المال	مكان التسجيل	اسم الشركة الحليفة
					المملكة الأردنية	شركة التجمعات العقارية
	20%	100%	إقامة المراكز التجارية والعقارية	150.000	الهاشمية	ذ.م.م
	50%	100%	الإستثمار في المشاريع السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها	5.000.000	المملكة الأردنية الهاشمية	شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.خ.م
	20%	100%	امتلاك وإدارة المرافق السياحية ، وشراء العقارات والأراضي وتملكها	30.000.000	المملكة الأردنية الهاشمية	شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م
	23%	100%	إقامة وإدارة وتملك وإستثمار الفنادق والمنتجعات السياحية	4.275.000	المملكة الأردنية الهاشمية	شركة الإتحاد السياحية المتكاملة م.خ.م

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

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

2010	2011	تكلفة الإستثمار
26.144	24.894	حصة الشركة في الخسائر الصافية
(1.250)	-	رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول
24.894	24.894	

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

2010	2011	تكلفة الإستثمار
3.376.226	3.371.993	حصة الشركة في الخسائر الصافية
(4.233)	(17.699)	رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول
3.371.993	3.354.294	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

(بالدينار الأردني)

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

تكلفة الإستثمار

4.185.991 4.320.403

972.936 -

(838.524) (427.488)

4.320.403 3.892.915

مخصص تدني في الإستثمار

حصة الشركة في الخسائر الصافية

رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول

د- شركة الإتحاد السياحية المتكاملة م.خ.م

تكلفة الإستثمار

1.000.000 1.000.000

- (500.000)

1.000.000 500.000

8.717.290 7.772.103

مخصص تدني في الإستثمار نتيجة قرار التصفية إيضاح (د) صفحة (26)

رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول

إجمالي رصيد الإستثمار في الشركات الحليفة كما في 31 كانون الأول

إن إجمالي حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة بلغت 945.187 دينار أردني للسنة الحالية (2010 : 844.007 دينار أردني)

إن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات الحليفة كما في 31 كانون الأول 2011 ، كما يلي :

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية ، وكذلك لم تصدر البيانات المالية للشركة عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011 ، لذلك لم يتم قيد حصة الشركة في نتائج أعمال الشركة الحليفة، كذلك لم تصدر البيانات المالية المدققة للشركة عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010.

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

2010	2011	
6.955.706	6.955.706	مجموع الموجودات
2.046.880	2.046.880	مجموع المطلوبات
4.908.836	4.908.836	مجموع حقوق الملكية
6.955.383	6.955.383	مشاريع تحت التنفيذ
5.000.000	5.000.000	رأس المال المدفوع

* لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

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

2010	2011	
46.543.256	43.766.163	مجموع الموجودات
29.263.144	24.301.590	مجموع المطلوبات
17.280.112	19.464.573	مجموع حقوق الشركاء
24.000.000	30.000.000	رأس المال المدفوع
3.342.975	3.815.539	خسارة السنة
2.124.500	2.124.500	استثمارات في أراضي
2.695.023	3.792.984	مشاريع تحت التنفيذ
38.199.422	34.715.805	ممتلكات ومعدات
17.700.000	17.700.000	قروض
10.109.442	4.930.486	ذمم جهات ذات علاقة دائنة

لم تصدر البيانات المالية للشركة المدققة عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

د- شركة الإتحاد السياحية المتكاملة م.خ.م

يتمثل هذا البند في الاستثمار في 23% من رأس مال شركة الإتحاد السياحية المتكاملة م.خ.م (شركة حليفة) والبالغ 1.000.000 دينار/سهم والمسجلة لدى مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (83) بتاريخ 14 نيسان 2005 وحيث قرر مجلس إداره شركة الإتحاد السياحية المتكاملة تصفية الشركة على مراحل، وقد تم تخفيض رأس المال من 5.310.000 دينار/سهم إلى 4.275.000 دينار/سهم وتم إرجاع الفرق إلى جزء من المساهمين مما أدى إلى رفع نسبة التملك للشركة من 19% تقريباً إلى 23% وبذلك تم إعادة تصنيفها من استثمارات في موجودات مالية متوفرة للبيع إلى استثمارات في شركات حليفة، وبناءً على ما سبق فإنه قد يترتب على الشركة خسارة بمبلغ 500.000 دينار، نتيجة حقوق الشركة من التصفية وقد تم قيد مخصص بمبلغ الخسارة المتوقع ضمن البيانات المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2011.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

(بالدينار الأردني)

7- الإستثمارات في الأوراق المالية المتوفرة للبيع

2011	2010
-	13.790
استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها 5.000 سهم (2010: 70.000 سهم).	
-	48.118
استثمار في شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها 244.600 سهم (2010: 35.909 سهم).	
-	56.000
استثمار في الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة م.ع.م بأسهم عددها (2010: 160.000 سهم)	
-	67.808
استثمار في شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ.م.م ، بأسهم عددها 99.718 سهم (2010: 99.718 سهم).	
-	20.000
إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م بأسهم عددها 25.000 سهم (2010: 25.000 سهم)	
-	205.716

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

2011	2010
7.200	-
استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها 5.000 سهم (2010: 70.000 سهم).	
168.774	-
استثمار في شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها 244.600 سهم (2010: 35.909 سهم).	
166	-
استثمار في التجمعات للمشاريع السياحية بأسهم عددها 282 سهم	
67.260	-
استثمار في شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ.م.م ، بأسهم عددها 99.718 سهم (2010: 99.718 سهم).	
10.000	-
إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م بأسهم عددها 25.000 سهم (2010: 25.000 سهم)	
253.400	-

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

(بالدينار الأردني)

9- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

2010	2011	
14.946	14.591	مصاريف مدفوعة مقدماً
62.983	57.883	تأمينات كفالات وأخرى مستردة
2.244	-	اعتمادات مستندية
73.807	-	دفعات على حساب مشاريع
20.678	18.795	ذمم موظفين وأخرى
174.658	91.269	

10- إيرادات مستحقة القبض

2010	2011	
365	19.455	إيرادات مستحقة القبض من إيجارات
-	672.811	إيرادات مستحقة القبض من بيع فلل *
365	692.266	

* تم بيع أربع فلل من مشروع فلل أبراج براديس وتم تسجيلها لصالح المشتري لدى دائرة الأراضي والمساحة، حيث تم بيعها بمبلغ 2.050.000 دينار أردني وقام المشتري بتسديد مبلغ 1.377.189 دينار من أصل مبلغ البيع وباقي المبلغ الغير مسدد بلغ 672.811 دينار أردني ويوجد ضمانات مقابل الإيرادات مستحقة القبض بمبلغ 622.811 دينار أردني، إن الضمانات هي عبارة عن تعهدات بنكية بالدفع بمبلغ 420.000 دينار ورهن أرض الفيلا المباعة (رهن من الدرجة الأولى) لصالح الشركة مقابل الإيراد غير المسدد بمبلغ 202.811 دينار أردني، هذا ولم يتم تسليم الفلل المباعة للمشتري وذلك لعدم إنتهاء أعمال التشطيب.

11- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

2010	2011	
31.599	16.245	شيكات برسم التحصيل
394.023	389.273	أوراق القبض
(381.903)	(381.903)	مخصص تدني أوراق القبض
686.873	850.619	ذمم مدينة تجارية
(254.303)	(294.303)	مخصص تدني مدينون **
2.759.362	2.759.399	ذمة البنك التجاري الأردني * * *
-	25.247	ذمم جهات ذات علاقة (إيضاح- 20)
3.235.651	3.364.577	

** إن صافي الحركة على مخصص تدني المدينون كما يلي :

2010	2011	
254.303	254.303	الرصيد بداية العام
-	40.000	الرصيد المكون خلال السنة
254.303	294.303	الرصيد نهاية العام

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

(بالدينار الأردني)

*** تم إعادة تصنيف كلفة أراضي العيادات قطعة رقم 45، 86 حوض (2) أم العمد والمسجلة باسم البنك التجاري من استثمارات في أراضي الى ذمم مدينة، والبالغ كلفتها 2.759.399 دينار ذلك أن الأراضي غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل باسم أعضاء مجلس الإدارة السابقين وهم السيدين عصام ورجائي السلفيتي حيث أن الوكالات الممنوحة لهم انتهت مدتها، هذا وأن أصحاب الأراضي الأصليين (الأشخاص الذين كانوا يملكون الأرض قبل البنك التجاري) قد رفعوا دعوى على البنك التجاري بإبطال اجراءات البيع على الأراضي وأنهم يطالبوا بإستردادها، وعليه فإن البنك التجاري امتنع عن تجديد الوكالة لسنة أخرى، وأن الشركة تقوم بمفاوضة البنك التجاري للوصول الى حل يحفظ حق الشركة وذلك بإسترداد قيمتها.

12- الإستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة

2010	2011	
3.400	-	إستثمارات في أسهم شركات خدمية
13.800	-	إستثمارات في أسهم شركات صناعية
17.200	-	

* خلال عام 2011 قامت الشركة ببيع كامل الأسهم المستثمر بها لأغراض المتاجرة.

13- الإحتياطيات 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:

إن أسهم الخزينة، هم أسهم رأسمال الشركة المشتراه من قبلها حيث بلغت تكلفتها 6.143.948 دينار بأسهم عددها 3.934.871 سهم (2010: بلغت تكلفتها 546.785 دينار وبأسهم عددها 323.000 سهم).

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 الإحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

(بالدينار الأردني)

الإحتياطي الإختياري:

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

الإحتياطي العام:

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

الأرباح المدورة والأرباح القابلة للتوزيع

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 2011 هي كما يلي :

2010	2011
3.950.244	683.455
(94.286)	(117.450)
3.855.958	566.005

أرباح مدورة متحققة

ينزل: القيمة السالبة لكل استثمار في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة

الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين

14 - الإيرادات المقبوضة مقدماً

2010	2011
46.611	63.367
1.212.537	1.500.786
1.259.148	1.564.153

إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً

إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات *

* من الإيرادات المقبوضة مقدماً إيرادات مقبوضة من الشركة الشقيقة شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر بمبلغ 1.000.000 دينار وكما هو مشار إليه في إيضاح رقم (20).

15 - القروض

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

(بالدينار الأردني)

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

تم خلال عام 2011 تخفيض سقف التسهيلات الممنوحة للشركة والمتمثلة بسقف جاري مدين بقيمة 3.000.000 دينار أردني لتصبح قيمة السقف 2.000.000 دينار أردني إيضاح رقم (18) وتم تحويل الجزء المخفض للقرض حيث بلغت قيمة التخفيض 1.000.000 دينار أردني بفائدة وعمولة 8.5%، يسدد القرض بموجب أقساط شهرية متساوية قيمة كل قسط 30.000 دينار أردني تدفع إعتباراً من تاريخ 31 تموز 2011 وهكذا حتى السداد التام بإستثناء القسط الأخير الذي يستحق بتاريخ 30 نيسان 2014.

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

2010	2011
6.103.184	5.448.809
2.000.000	2.885.625
4.103.184	2.563.184

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

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.

2010	2011
8.000.000	5.600.000
2.400.000	2.400.000
5.600.000	3.200.000

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 2011
(بالدينار الأردني)

17- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

2010	2011	
7.598	40.610	مصاريف مستحقة
183.092	42.787	مخصص ضريبة دخل (إيضاح - 21)
38.565	38.565	صندوق دعم البحث العلمي
43.969	43.969	رسوم الجامعات الأردنية
21.738	-	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
180.000	126.000	فوائد مستحقة الدفع عن أسناد القرض
22.555	37.888	أمانات ضريبة الدخل والمبيعات ومؤسسة الضمان الاجتماعي
105.221	221.629	أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
313.345	309.087	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
55.240	91.528	مخصص دفعات مستحقة على حساب مشاريع
971.323	952.063	

18- الدائنون والشيكات المؤجلة الدفع

2010	2011	
279.055	1.413.741	شيكات مؤجلة الدفع
157.104	283.653	نعم دائنة تجارية
-	152.126	نعم جهات ذات علاقة (إيضاح- 20)
436.159	1.849.520	

19- البنوك الدائنة

للشركة تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره 2.000.000 دينار أردني بفائدة سنوية 8% تحتسب وتستوفى شهرياً وعمولة 5%، إن التسهيلات الممنوحة للشركة هي بضمان الكفالة الشخصية للشركة.

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

20- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

العلاقة	الاسم
شقيقة	شركة الإتحاد للصناعات المتطورة م.ع.م
شقيقة	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
شقيقة	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
حليفة	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
حليفة	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد سامر الشوارة

فيما يلي ملخص المعاملات مع جهات ذات علاقة خلال السنة :

بنود قائمة المركز المالي :

الذمم المدينة للشركات الشقيقة وهي كما يلي :

2010	2011	
-	3.929	شركة الإتحاد للصناعات المتطورة م.ع.م
-	3.929	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
-	17.389	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
-	25.247	

الذمم المدينة للشركات الحليفة وهي كما يلي :

2010	2011	
1.274.834	1.274.834	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
1.053.997	1.082.871	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م
2.328.831	2.357.705	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

الذمم الدائنة للشركات الشقيقة وهي كما يلي :

2010	2011
-	96.516
-	55.610
-	152.126

شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
السيد سامر الشواورة

الإيرادات المقبوضة مقدماً

2010	2011
-	1.000.000
-	1.000.000

شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

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

2010	2011
27.000	22.750
165.000	68.750
123.700	123.700

بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
الرواتب والمكافآت التي تقاضاها المدير العام السابق
الرواتب التي تقاضاها موظفي الإدارة العليا

21- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2009، فيما عدا عام 2008 فإنه لم يتم إنهاء الوضع الضريبي وأنها منظورة لدى المحكمة أما بالنسبة لعام 2010 فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة حسابات الشركة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

فرع الشركة في العقبة: تم تدقيق الحسابات حتى نهاية السنة المالية 2009 وأما بالنسبة لعام 2010 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

الشركات التابعة :

أنهت كل من شركة آدم للاستثمارات العقارية، وشركة الوادي للفنادق، وشركة الاطراء للإسكان، وشركة النبال للإسكان.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

وشركة بردايس للمقاولات الإنشائية، وشركة بردايس للصناعات المعمارية فإنه تم تدقيق حسابات الشركات التابعة أعلاه حتى نهاية السنة المالية 2009 وقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن عام 2010 ولم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

إن حركة ضريبة الدخل المستحقة هي كما يلي :

2010	2011
91.245	183.092
71.153	140.305
163.000	-
183.092	42.787

الرصيد كما في 1 كانون الثاني

المسدد خلال العام

المخصص للسنة

الرصيد كما في 31 كانون الأول

22- إيرادات تشغيل فندق الكومودور

2010	2011
421.307	336.657
242.981	236.314
4.559	3.825
62.962	26.034
731.809	602.830

إيرادات الغرف

إيرادات الطعام والشراب

إيرادات الأقسام الأخرى

إيرادات إيجار المحلات وأخرى

23- تكاليف تشغيل فندق الكومودور

2010	2011
104.139	104.942
110.701	114.559
41.520	41.173
114.771	124.464
52.141	51.600
7.186	6.183
430.458	442.921

مصاريف الغرف

مصاريف الطعام والشراب

مصاريف الصيانة

كهرباء ومياه ومحروقات

إستهلاكات

مصاريف هاتف وتلكس

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

24- تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

2010	2011	
9.724	7.774	رواتب وأجور وملحقاتها
44.428	38.766	إستهلاكات
12.000	12.000	أتعاب مهنية واستشارات
5.861	4.273	كهرباء ومياه
3.365	3.441	متنوعة
75.378	66.254	

25- المصاريف الإدارية والعمومية

2010	2011	
712.316	574.920	رواتب وأجور وملحقاتها
27.000	22.750	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
13.036	18.580	أتعاب مهنية واستشارات
13.254	38.071	أتعاب محاماة ورسوم قضائية
28.598	17.518	مياه وكهرباء وهاتف
52.418	7.913	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
4.366	3.628	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
119.573	92.171	إستهلاكات
90.000	37.500	مكافأة المدير العام
10.209	8.889	تنقلات
7.400	7.400	مصاريف إدراج هيئة الأوراق المالية وبورصة عمان
10.000	20.000	مصاريف اشتراك عضوية في مركز الإيداع
5.519	5.678	مصاريف أرض خان زبيب
4.197	4.330	مصاريف هجر القسطل
69.907	46.845	متنوعة
1.167.793	906.193	

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

26- الإيرادات الأخرى

2010	2011
2.260	-
15.694	1.050
-	132
17.954	1.182

فوائد دائنة
إيرادات توزيع أرباح أسهم
أخرى

27- الرسوم المختلفة

2010	2011
5.404	-
5.404	-

رسوم الجامعات الأردنية

28- المعاملات غير النقدية:

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

2010	2011
77.240	92.876

التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتوفرة للبيع خلال السنة

29- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في 31 كانون الأول 2011 الإلتزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة 30.667 دينار أردني (2010: 71.540 دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها 7.500 دينار أردني (2010: 7.160 دينار أردني) .

30- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2011 الإلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة 36.540 دينار أردني (2010 : 136.532 دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها 3.654 دينار أردني (2010 : 13.654 دينار أردني) .

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2011 الإلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة 5.000 دينار أردني (2010 : 5.000 دينار أردني) وبلغت تأميناتها 500 دينار أردني (2010 : 500 دينار أردني) .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

31- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها 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 2010.

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

معدل المديونية المثلّي

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 المثلّي.

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

2010	2011	
15.235.346	13.204.136	المديونية
56.502.957	47.615.841	حقوق الملكية
%27	%28	معدل المديونية / حقوق الملكية

وتعود هذه الزيادة في نسبة معدل المديونية على حقوق الملكية الى قيام إنخفاض حقوق الملكية نتيجة قيام الشركة بشراء أسهم خزينة خلال السنة كذلك إنخفاض الأرباح المدورة نتيجة خسائر السنة.

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 رقم 3 من البيانات المالية.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

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.

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

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

العملية		الزيادة بسعر الفائدة		الأثر على ربح السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)		2011	2010
		25		- 22.026	- 18.088

العملية		النقص بسعر الفائدة		الأثر على ربح السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)		2011	2010
		25		+ 22.026	+ 18.088

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 بالنشطة في تلك الإستثمارات.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(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 (2010: 860) دينار أردني نتيجة لمحفظه الشركة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة، هذا وأنه خلال عام 2011 تم بيع كامل الأسهم المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل.

- لأصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع 12.670 دينار أردني تقريباً (2010: - أعلى / أقل بواقع 10.286 دينار أردني) نتيجة لمحفظه الشركة المصنفة كموجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة.

إدارة مخاطر الائتمان

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

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان 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 والمقبمة 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 2011
(بالدينار الأردني)

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة . 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.

المجموع	أكثر من سنة	سنة وأقل	معدل الفائدة	
2011 :				
4.365.736	-	4.365.736	-	أدوات لا تحمل فائدة
13.204.136	5.763.184	7.440.952	8.5% - 8%	أدوات تحمل فائدة
17.569.872	5.763.184	11.806.688		المجموع
2010 :				
2.666.630	-	2.666.630	-	أدوات لا تحمل فائدة
15.235.346	9.703.184	5.532.162	8.5% - 9%	أدوات تحمل فائدة
17.901.976	9.703.184	8.198.792		المجموع

32- أثر إتباع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)

قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) اعتباراً من الأول من كانون الثاني 2011 (تاريخ بدء التطبيق) وقد نتج عنه ما يلي:
إعادة تصنيف الموجودات المالية كما يلي:

فئة القياس			
الفرق	حسب معيار (9)	حسب معيار (39)	معيار التقارير المالية المحاسبية الدولية رقم (9)
-	205.716	205.716	إستثمارات مالية متوفرة للبيع
-	205.716	205.716	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

إن الإستثمارات في أسهم الشركات والتي يتم تقييمها بالقيمة العادلة، تم تصنيفها وفقاً لنموذج أعمال الشركة من ضمن موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل ونتيجة لذلك تم إعادة تصنيف 16.040 دينار اردني من حساب الأرباح المدورة إلى التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية كما في 1 كانون الثاني 2011. وإن أثر التغير هو كما يلي :-

الأثر بعد التعديل	بعد التعديل	قبل التعديل	
116.040	4.066.284	3.950.244	الأرباح المدورة
(116.040)	(210.326)	(94.286)	التغير المتراكم في القيمة العادلة

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

33 - معلومات قطاعية

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

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

أرباح/ (خسائر) القطاع		إيرادات القطاع		
2010	2011	2010	2011	
777.223	(2.219.171)	14.112.413	11.463.534	قطاع العقارات
301.351	159.909	731.809	602.830	قطاع الفنادق
267.342	(157.644)	267.342	50.467	قطاع المقاولات والمشاريع
(973.939)	(1.165.923)	-	-	قطاع الاستثمارات المالية
371.977	(3.382.829)	15.111.564	12.116.831	المجموع

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

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
2010	2011	2010	2011	
17.750.030	17.267.312	61.460.479	54.123.932	قطاع العقارات
47.798	222.264	2.248.979	2.201.278	قطاع الفنادق
104.148	80.296	1.755.269	835.000	قطاع المقاولات والمشاريع
-	-	8.940.206	8.025.503	قطاع الاستثمارات المالية
17.901.976	17.569.872	74.404.933	65.185.713	المجموع

34-المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2011 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 20/3/2012 وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

35-أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2010 لتتفق مع العرض لسنة 2011.

