

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

الفهرس

5	أعضاء مجلس الادارة
6	كلمة رئيس مجلس الادارة
8 - 7	تقرير مجلس الادارة
9	توصيات مجلس الادارة
15 - 10	تعليمات الافصاح للسنة المالية 2003
16	تقرير مدقق الحسابات
17	الميزانية العامة كما في 31 كانون الاول 2003 و 2002
18	بيان الارباح والخسائر للسنتين المنتهيتين في 31 كانون الاول 2003 و 2002
19	بيان التدفقات النقدية للسنتين المنتهيتين في 31 كانون الاول 2003 و 2002
20	بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنتين المنتهيتين في 31 كانون الاول 2003 و 2002
28 - 21	إيضاحات حول البيانات المالية

FS-ULDC - 14/2004

(مجلس الادارة)

السيد / عصام سلفيتي
ممثل فنادق الكومودور والشرق الاوسط
رئيس مجلس الادارة

السيد / خليل وديع الزمعت
نائب رئيس مجلس الادارة

السيد / طارق سلفيتي
ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية

السيد / وائل ايوب زعرب
السيد / د. فؤاد بجالي
ممثل شركة كمسال المحدودة للتجارة والاستثمار

السيد / سلطان الزعبي
ممثل بنك الاسكان للتجارة والتمويل

السيد / عمار عادل حدادين
ممثل بنك الاتحاد للادخار والاستثمار

السيدة / سامية السكر

السيد / رؤوف سلفيتي

(مدقق الحسابات)

السادة غوشة وشركاه

(المستشار القانوني)

الاستاذ / امين الخوالدة

- حققت الشركة عام 2003 أرباحاً صافية بلغت 339819 دينار مقارنة مع 270727 دينار العام الماضي وبلغت نسبة النمو في الأرباح 22.5% عن العام الماضي .
- حيث بلغت الإيرادات الإجمالية لعام 2003 مبلغ 549236 دينار مقارنة مع العام الماضي والذي بلغت فيه 465082 دينار أي بزيادة ما نسبته 18%.

- ارتفعت الموجودات من 5563152 دينار كما في 2002/12/31 إلى 5748545 دينار كما في 2003/12/31 بفارق وقرره 185393 دينار أردني .
- ارتفعت المطلوبات المتداولة من 319598 دينار كما في 2002/12/31 إلى 396474 دينار كما في 2003/12/31 أي بفارق قرره 76876 دينار أردني .
- ارتفعت حقوق المساهمين من 5063666 دينار كما في 2002/12/31 إلى 5169071 دينار كما في 2003/12/31 أي بفارق وقرره 105405 دينار أردني .
- بلغت القيمة المضافة للاستثمارات في الأراضي بتاريخ 2003/12/31 مبلغ 2667169 دينار أي بفارق وقرره 691664 عن التكلفة الدفترية لهذه الاستثمارات والبالغة 1975505 دينار .
- وبلغت القيمة الدفترية للسهم كما في 2003/12/31 - 1.034 دينار مقارنة 1.013 دينار كما في 2002/12/31 ولم يلجأ بعين الاعتبار الزيادة في القيمة المضافة للاستثمارات في الأراضي والمقارنات ، حيث أن مجلس الإدارة اتخذ قراراً بتطبيق سياسة التكلفة في إظهار استثمارات الأراضي والمقارنات في البيانات المالية .
- وقد بلغت القيمة السوقية للسهم كما في 2003/12/30 - 1.28 دينار مقارنة مع 0.870 فلس كما في 2002/12/31 .

باسم مجلس إدارة الشركة والموظفين فيها يسعني أن أرحب بكم لأجمل ترحيب وأعرض على هيئتك الموقرة التقرير السنوي الثامن لثركم متضمناً موجزاً عن أنشطة الشركة خلال العام الماضي والبيانات المالية وللتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2003.

على الرغم من الظروف المحيطة بالمنطقة فقد بذل مجلس إدارتكم قصارى جهوده على تحقيق غايات وأهداف الشركة وتنظيم ربحيتها فقد أظهرت النتائج المالية لعام 2003 أرباحاً صافية بلغت 339819 دينار مقارنة مع 270727 دينار العام الماضي وقد بلغ صافي حقوق المساهمين للعام 2003 (5169071) دينار في حين بلغ في عام 2002 (5063666) دينار .

ما زالت الشركة بمرحلة مفاوضات الجهات المعنية لتأجير المساحات المنوي إضافتها على مبنى مركز المقبة التجاري قبل الأقدام على البناء من أجل ضمان الدخل المتوقع مقابل المصاريف الرأسمالية وهناك عروض جديدة لبيع أرض الزيتونة وذلك لعدم الجدوى الاقتصادية لأقرانها وتقسيمها إلى قطع سكنية .

ويوصي مجلسكم بتوزيع أرباح على المساهمين بنسبة 6% لهذا العام علماً بأنه قد تم توزيع 5% أرباحاً على المساهمين في العام الماضي .

وبالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن أعضاء مجلس الإدارة أتوجه إليكم بالشكر والامتنان على استمرار دعمكم وتأييدكم وتعاونكم لتحقيق أهداف الشركة .

وقلنا الله جديماً لخدمة هذا البلد في ظل الشرف الهاشمي الملك عبد الله الثاني بن الحسين المفدى وولي عهده الأمين .

رئيس مجلس الإدارة

3. نتائج أعمال الشركة لخمس سنوات سابقة :

حقوق المساهمين	ربح موزعة	الأرباح (الخسائر) العامة	السنة
4608242	-	3505	1999
1562363	-	(31314)	2000
5063456	-	595625	2001
5313666	250000	270727	2002
5469071	300000	339819	2003

ثانيا : خطة العمل المستقبلية للعام 2004 :-

تتركز خطة الإدارة للشركة لعام 2004 كالتالي :

1. السهول الفرصة المناسبة للمباشرة في تنفيذ مراحل البناء بموجب المخططات الهندسية وذلك بعد النهاء بالمباحثات مع الجهات المعنية لتأجيرها .
2. الاستفادة من الفرص المتاحة في السوق المالي مع التركيز على سلامة وسهولة الاستثمار .
3. العمل على شراء أراضي في مناطق مختلفة والعمل على فرزها وبيعها من أجل خلق عائد للشركة .
4. العمل على الدماج شركة الاتحاد لتطوير الأراضي مع شركات أخرى للقوة مركز الشركة المالي .

وللن الله جميعا لما فيه الخير

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته .،،

توصيات مجلس الإدارة :-

- 1- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة السابق عن السنة المالية المنتهية في 12/31/2002 .
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية 2003 والخطة المستقبلية لعام 2004 .
- 3- الاستماع إلى تقرير محقق حسابات الشركة عن السنة المالية 2003/12/31
- 4- مناقشة الميزانية وبيان الأرباح والخسائر عن السنة المالية المنتهية في 12/31/2003 والمصادقة عليها .
- 5- المصادقة على توصية مجلس إدارة الشركة بتوزيع أرباح على المساهمين بنسبة 6% من رأسمال الشركة .
- 6- المصادقة على تعيين الأعضاء الجدد لمجلس الإدارة بدلا من الأعضاء المستقيلين .
- 7- انتخاب محقق حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في 2004/12/31 وتحديد آلياتهم .
- 8- أية أمور أخرى تقرر الهيئة العامة إقرارها على جدول الأعمال حسب أحكام المادة (171) من قانون الشركات.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
تعليمات الإصلاح للسنة المالية 2003

أولاً : أعضاء مجلس الإدارة :

- السيد عصام حليم سليماني - رئيس مجلس الإدارة .
- مثل شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور .
- حاصل على بكالوريوس اقتصاد الجامعة الأمريكية ببيروت .
- رجل أعمال ورئيس مجلس إدارة ومدير عام بنك الاتحاد للائحة والاستثمار .
- السيد خليل وديع الزعيط - نائب رئيس مجلس الإدارة .
- حاصل على بكالوريوس هندسة مدنية - الولايات المتحدة الأمريكية .
- رجل أعمال وشريك في شركة الشرق الأدنى للمشاريع وشركات أخرى وعضو مجلس إدارة في عدة شركات .
- السيد وائل أيوب زعرب - عضو .
- حاصل على بكالوريوس في إدارة الأعمال والطوم السياسية جامعة Syracuse
- الولايات المتحدة الأمريكية .
- رجل أعمال ونائب رئيس مجلس الإدارة والمستشار التنفيذي للشركة الأردنية الفرنسية للتأمين .
- الدكتور فؤاد بجالي - عضو .
- مثل السادة شركة كسمال المحدودة للتجارة والاستثمار .
- حاصل على دكتوراة في إدارة الأعمال من أمريكا .
- رجل أعمال ورئيس مجلس إدارة المجموعة العربية للتأمين وعضو مجلس إدارة البريطاني في لندن .
- السيد عمار عادل حدادين - عضو .
- مثل بنك الاتحاد للائحة والاستثمار .
- حاصل على بكالوريوس اقتصاد .
- نائب المدير العام لبنك الاتحاد للائحة والاستثمار وعضو مجلس إدارة في عدة شركات .
- السيد طارق سليماني - عضو .
- مثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية .
- حاصل على بكالوريوس علوم مالية ومصرفية من جامعة جورج تاون - الولايات المتحدة الأمريكية .
- رجل أعمال وعضو مجلس إدارة في عدة شركات .

- السيد سلطان الزعبي - عضو .
- مثل بنك الإسكان للتجارة والتمويل .
- حاصل على بكالوريوس إدارة أعمال الجامعة الأردنية .
- مدير تنفيذي في بنك الإسكان وعضو مجلس إدارة في عدة شركات .
- السيدة سامية سليمان سكر - عضو .
- حاصلة على بكالوريوس اقتصاد الجامعة الأمريكية .
- عضو في مجلس إدارة في عدة شركات .
- عضو مجلس إدارة في عدة شركات .
- مزايا ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والأقسام المتعلقة من قبلهم :
- السيد رؤوف سليماني - عضو .
- حاصل على ماجستير صيانة الجامعة الأمريكية .
- عضو مجلس إدارة في عدة شركات .
- مزايا ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والأقسام المتعلقة من قبلهم :

علا باحكام الفقرة (ب) من المادة السادسة من تعليمات الإصلاح والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق رقم (1) لسنة 1998 لورد فيما يلي كشفا بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم التي يمتلكونها وأقاربهم :

ملاحظات	عدد الأسهم عام 2003	عدد الأسهم عام 2002	اسم الممثل	أعضاء المجلس
	5000 سهم	5000 سهم	السيد عصام سليماني	فندق الشرق الأوسط
	19200 سهم	28200 سهم	نفسه	والكومودور
	46000 سهم	48500 سهم	نفسه	السيد خليل وديع الزعيط
	5000 سهم	180000 سهم	السيد سلطان الزعبي	السيد وائل أيوب زعرب
	475315 سهم	541315 سهم	السيد د. فؤاد بجالي	بنك الإسكان للتجارة والتمويل
	130299 سهم	130299 سهم	السيد د. فؤاد بجالي	شركة كسمال المحدودة للتجارة والاستثمار
	999500 سهم	999500 سهم	السيد طارق سليماني	بنك الاتحاد للائحة والاستثمار
2004/3/21	5000 سهم	-	نفسه	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية
2004/3/21	60950 سهم	5000 سهم	نفسه	السيدة سامية سليمان سكر
2004/3/21	309917 سهم	1516467 سهم	السيد طارق سليماني	السيد رؤوف سليماني
2004/3/21	5000 سهم	0	السيد محمد المايطة	شركة الشرق الأدنى للتطوير

كليل مالي، الأسهم والتدين، يتكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 2003/12/31:

عدد الأسهم	نسبة في رأس المال	عدد الأسهم	كليل مالي، الأسهم
شركة الشرق الأدنى للاستثمار	26%	309917 سهم	
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	20%	999500 سهم	
شركة كسمال المحدودة للتجارة والاستثمار	9.5%	475315 سهم	

• علما بأن الأسهم المملوكة لشركة الشرق الأدنى للاستثمار بتاريخ إعداد التقرير بلغت 5000 سهم فقط.

بلغت الأرباح المهنسية لتطبيق الحسابات للسنة المالية المنتهية في 2003/12/31 مبلغا وقدره (2500) دينار شاملة الضريبة.

أشخاص الإدارة العليا لهم كل من السادة:

- خليل الزعيط نائب رئيس مجلس الإدارة - المدير العام.
- عمر صباح المدير المالي.
- عامر الطحانية مدير قسم المساهمين.

المعاملين في الشركة:

بلغ عدد المعاملين في الشركة كما في 2003/12/31 ثمانية موظفين:

العدد	مستوى التعليم
2	حاصل على درجة البكالوريوس.
3	حاصل على دبلوم.
3	حاصل على ثانوية وأقل.

• لا توجد عقود أو أية ارتباطات عقديتها الشركة مع رئيس أو أعضاء مجلس الإدارة أو موظفي الشركة.

• لا تتمتع الشركة بأية حماية حكومية أو امتيازات.

• لا يوجد أي أثر مادي لأي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها.

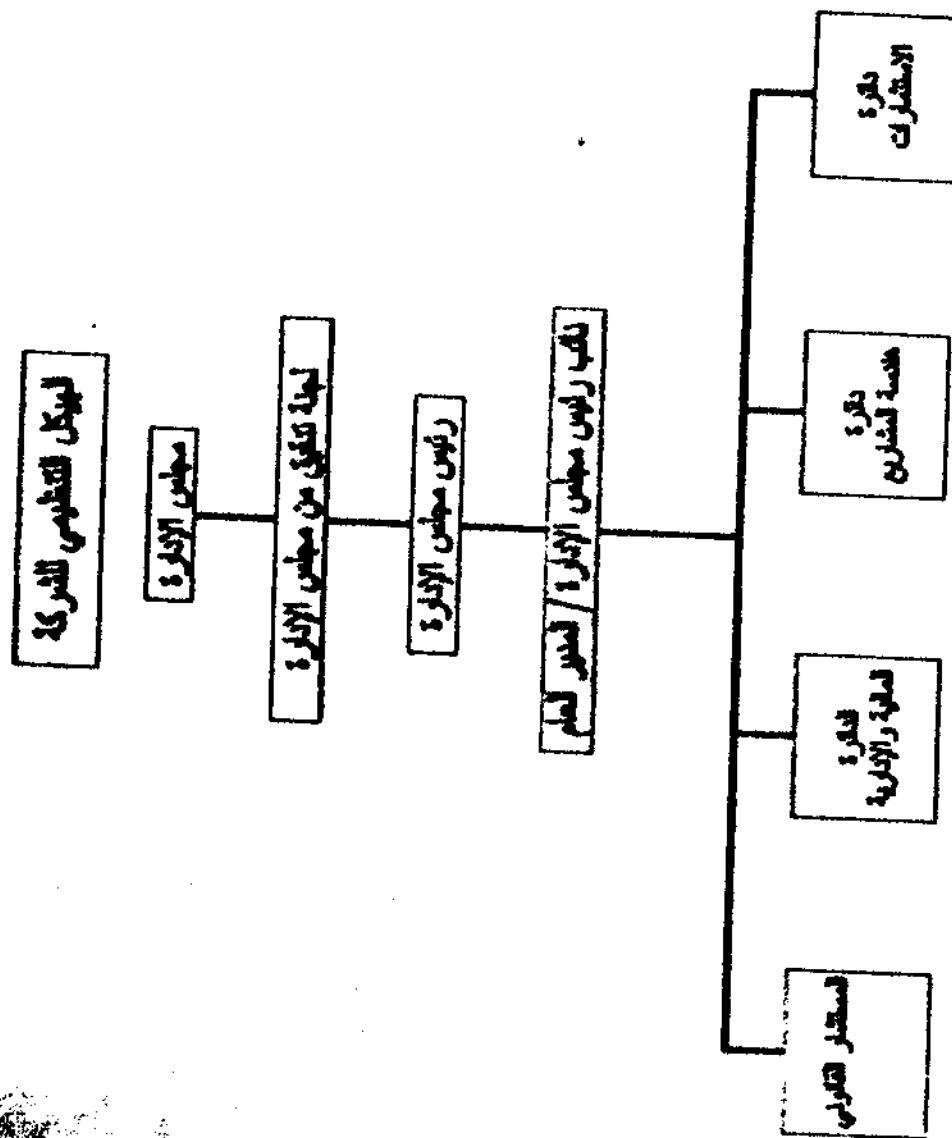
الزبنا والمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة:

مكافآت	مبلغ المكافآت	أعضاء المجلس
1000 دينار	1200 دينار	السيد طاهر حنا عطا الله.
1000 دينار	1200 دينار	شركة الشرق الأدنى للاستثمار.
1000 دينار	1200 دينار	السيد خليل وديع الزعيط.
1000 دينار	1200 دينار	السيد وائل أيوب زعرب.
1000 دينار	1200 دينار	السيد سلطان الزعبي.
1000 دينار	1200 دينار	ممثل بنك الإسكان للتجارة والتمويل.
1000 دينار	1200 دينار	الدكتور فؤاد بجالي.
1000 دينار	1200 دينار	ممثل شركة كسمال المحدودة للتجارة والاستثمار.
1000 دينار	1200 دينار	السيد عمار حدادين.
1000 دينار	1200 دينار	ممثل بنك الاتحاد للإنجاز والاستثمار.
1000 دينار	1200 دينار	السيد طارق سلفيتي.
1000 دينار	1200 دينار	ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.
1000 دينار	1200 دينار	السيد أسامة حليم سلفيتي.
0	1200 دينار	ممثل فنادق الشرق الأوسط والكومودور.
1000 دينار	800 دينار	السيد محمد عبد المجيد المايطة.
1000 دينار	360 دينار	ممثل شركة الشرق الأدنى للتطوير.
-	-	السيد خليل جبر درويش.
-	-	ممثل مؤسسة تنمية أموال الأيتام.
-	-	السيد رؤوف سلفيتي.
-	-	السيدة سامية سليمان سكر.

عدا ذلك فقد استلم نائب رئيس مجلس الإدارة المدير العام أتعاب إدارية ورتت ضمن إيضاح المصاريف الإدارية والمعمومية.

- تم انتخاب شركة الشرق الأدنى للتطوير بدلا من مؤسسة تنمية أموال الأيتام بتاريخ 2003/4/29.
- تم تسمية السيد / عصام سلفيتي ممثل شركة فسائق الشرق الأوسط والكومودور بتاريخ 2004/1/21.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة لعملية المحرونة



- لا يوجد اعتماد على موردين أو عملاء للشركة كإنها شركة خدمات.
- ينحصر نشاط الشركة في مدينة عمان والعقبة، ويبلغ حجم الاستثمار في مركز العقبة التجاري مبلغ 645825 دينار.
- الوضع التنافسي للشركة ينحصر بشركات ليس في مدينة العقبة وتأثير بسيط جداً.
- لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال العام.
- لا يوجد أية تبرعات أو منح بلغتها الشركة للفهر.
- يقدر مجلس الإدارة بمسألة إنبه عن البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.
- يقر مجلس الإدارة حسب علمه واعتقاده بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال المدة التالية.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة لخدمة المساهمين
المزقنية للصندوق
كما في 31 كانون الأول 2003

الملاحظات	2003 دينار لبناني	2002 دينار لبناني
أرباح	1,078,706	1,048,483
3	432,182	26,264
2,4	259,564	305,550
5	6,851	13,241
6	1,777,383	1,993,538
مجموع المصروفات المحسوبة	275,512	294,194
2,7	3,621,310	3,787,758
2,8	74,400	88,062
2,9	5,748,545	5,563,152
مجموع المصروفات		
المصروفات وحقوق المساهمين		
المصروفات المحسوبة		
نقدية	15,656	
10	53,942	
حسابات دالة متفرقة	96,474	
أرباح محسوبة للتوزيع على المساهمين	300,000	250,000
مجموع المصروفات المحسوبة	396,474	319,598
أرباح المحسوبة متفرقة	187,000	179,888
حقوق المساهمين		
رأس المال المسجل والمكتتب به والمفروع	5,000,000	5,000,000
سهم القنية الأساسية للسهم دينار واحد 5,000,000	49,000	(20,917)
أرباح القنية الدالة	120,395	82,950
أرباح المحسوبة	702	702
أرباح محسوبة - بيان ب	2,905	522
مجموع حقوق المساهمين	5,169,071	5,008,100
مجموع المصروفات وحقوق المساهمين	5,748,545	5,563,152

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذا البيان

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
المساهمة للمساهمة المحدودة
عمان المملكة الأردنية الهاشمية

لقد قمنا بتطبيق الميزانية العمومية لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الأول 2003 و 2002 وبيانات الأرباح والخسائر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للمستثمرين المتضمنين بذلك التاريخ. إن البيانات المرفقة هي من مسؤولية الإدارة وتقتصر مسؤوليتنا على إيداع رايانا عليها، وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات اللازمة لأداء مهمتنا.

لقد قمنا بالتدقيق وفقا لأدلة المراجعة الدولية، التي تتطلب القيام بتخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق للوصول إلى درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية لا تتضمن أية أخطاء جوهرية، وتشمل هذه الإجراءات القيام بمراجعة إختبارية للمستندات المؤيدة للمبالغ والمعلومات الواردة في البيانات المالية كما تشمل على تقييم لأدلة المحاسبة المطبقة والتدبيرات الهامة التي استندت إليها الإدارة وكذلك أسلوب عرض البيانات المالية بصلة عامة ولأنظمة الضبط والرقابة الداخلية، وفي اعتقادنا أن ما قمنا به من تدقيق يشكل أساسا معقولا لاستند عليه في إيداع رايانا.

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة لصورية وإن البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع قيود الشركة وسجلاتها.

برايانا فإن البيانات المالية المشار إليها أعلاه، تظهر بصورة عادلة من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الأول 2003 و 2002 وبيانات الأرباح والخسائر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق مساهمينا للمستثمرين المتضمنين بذلك التاريخ وفقا لأصول المحاسبة الدولية وأحكام القانون و لوحي الهيئة العامة بالمصادقة على البيانات المالية المذكورة أعلاه.

حسن طوشه وشركاه

سلطان طوشه
إجازة رقم 580 لسنة (i)
عمان في 17 كانون الثاني 2004

شركة الإحده لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
بيان التدفقات النقدية

المستحقين المنتهين في 31 كانون الأول 2003 و 2002

	2003	2002
دينار لبناني	دينار لبناني	دينار لبناني
صافي ربح السنة بعد الخصومات	339,819	270,727
الإستهلاكات	50,394	50,175
أرباح بيع موجودات ثابتة	(54)	(37)
كافة محلات مرتجعة	42,274	-
أرباح تقييم مخفظة إستثمارات أسهم المتاجرة	(28,953)	2,665
النقص في الذمم المدينة وكوراق القبض والشيكات برسم الخصم	45,986	84,794
النقص في الحسابات المدينة المتقوطة	6,390	1,124
النقص في الذمم الدائنة	(15,656)	(47,000)
الزيادة في لودات ليجار مقبوضة مقدما	3,112	19,653
الزيادة (النقص) في الحسابات الدائنة المتقوطة	42,532	(207)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	485,844	381,894

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

صافي التدفق في إستثمارات الأسهم	(202,697)	38,147
النقص في إستثمارات الأراضي والمقارنات	88,774	68,003
شراء موجودات ثابتة	(1,998)	(12,475)
المتحصلات النقدية من بيع موجودات ثابتة	300	1,000
صافي التدفقات النقدية من (إلى) الأنشطة الاستثمارية	(205,621)	94,675

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

النقص في أرباح مدة للترزيع على المساهمين	(250,000)	-
صافي التدفقات النقدية في الأنشطة التمويلية	(250,000)	-
التغير في النقد	30,223	476,569
رصيد النقد في بداية السنة	1,048,483	571,914
رصيد النقد في نهاية السنة	1,078,706	1,048,483

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذا البيان

شركة الإحده لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
بيان الأرباح والخسائر

المستحقين المنتهين في 31 كانون الأول 2003 و 2002

	2003	2002
دينار لبناني	دينار لبناني	دينار لبناني
الإيرادات		
صافي ربح بيع أراضي	58,111	-
أرباح مخفظة الإشتراكات	103,995	11,868
قيمة أصل خلال السنة	218,702	313,275
أرباح القيمة المضافة للأدوات المتداولة	28,953	(2,665)
الفرق بين مخصصات موزعة مشترك في حصصها	31,420	-
أرباح (خسائر) أخرى	(4,058)	41,526
مجموع الإيرادات	437,123	364,004
المصروفات		
مصاريف إدارية وصورية	(62,762)	(59,702)
مخصصات موزعة مشترك في حصصها	-	(11,154)
صافي ربح السنة قبل المخصصات	374,361	294,348
مخصصات مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(18,000)	(9,000)
مخصصات فوائض شركة	(6,000)	(6,000)
مخصص رسوم لخدمات الإذاعة	(1,744)	(2,943)
مخصص أرباح الخسائر والتوزيعات	(3,744)	(2,943)
مخصص مخصصات دعم أرباح الخسائر والتوزيعات	(3,054)	(2,735)
صافي ربح السنة بعد المخصصات	309,819	270,727
أرباح موزعة من سنة سابقة	522	9,230
مجموع الأرباح والتوزيعات المتوزعة على		
التغير في:		
التغير في:	340,341	279,957
التغير في:	37,436	29,435
أرباح مدة للتوزيع على المساهمين	300,000	250,000
أرباح موزعة - جزأ	2,905	522
المجموع	340,341	279,957
رصيد الأسهم - دينار لبناني	0,000	0,000
أرباح موزعة لربح قبل / سهم	5,000,000	5,000,000

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذا البيان

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
بيان التغيرات في حقوق المساهمين
للمنتهيتين في 31 كانون الأول 2003 و 2002

المجموع دينار أردني	الإيراج المدورة دينار أردني	احتياطي التقديري دينار أردني	احتياطي إجباري دينار أردني	فرق القيمة المعادلة دينار أردني	رأس المال المعلوم دينار أردني
5,063,456	9,230	702	53,524	-	5,000,000
(20,517)					
270,727	270,727	-	-	-	-
(250,000)	(250,000)	-	-	-	-
-	(29,435)	-	29,435	-	-
5,063,666	522	702	82,959	(20,517)	5,000,000
65,586	-	-	-	65,586	-
339,819	339,819	-	-	-	-
(300,000)	(300,000)	-	-	-	-
-	(37,436)	-	37,436	-	-
5,169,071	2,905	702	120,395	45,069	5,000,000

2002
 الرصيد كما في 31 كانون الأول 2001
 فرق القيمة المعادلة
 مكسب ربح السنة بعد المنقصات
 إيراج مدحة للتوزيع على المساهمين
 توزيع الاحتياطيات
 الرصيد كما في 31 كانون الأول 2002

2003
 فرق القيمة المعادلة
 مكسب ربح السنة بعد المنقصات
 إيراج مدحة للتوزيع على المساهمين
 توزيع الاحتياطيات
 الرصيد كما في 31 كانون الأول 2003

من الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذا البيان

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
بيان - المصاحبة الأولية للتقرير
إيضاحات حسابات التدفقات النقدية

- 1- تأسيس ونشاط الشركة:
- شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة هي الخلف القانوني لامتلاك شركة الاتحاد الخلية للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة وشركة التزاد للمشاريع والتجارة العامة المساهمة العامة المحدودة، حيث سجلت في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة لدى مركز الشركات تحت رقم (288) بتاريخ 1 آب 1995، ولت جميع حقوق والتزامات الشركتين المنصوحين في الشركة الناتجة عن الدمج، ومن غاياتها الرئيسية إقامة وإدارة المؤسسات المالية واستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى تنفيذ الأخرى.
- 2- السياسات المحاسبية الهامة:
- 1-2 يتم قيد محفظة استثمارات أسهم المتاجر - بالقيمة المعادلة ونظير أرباح (خسائر) فرق القيمة المعادلة.
- 2-2 يتم قيد محفظة استثمارات الأسهم المتاحة للبيع بالقيمة المعادلة ونظير أرباح (خسائر) فرق القيمة المعادلة عن القيمة التقديرية لهذه الاستثمارات ضمن بلد حقوق المساهمين وفقا للمعايير المحاسبية الدولية.
- 3-2 يتم قيد الاستثمارات في الأراضي والعقارات بالكلفة.
- 4-2 يتم قيد الاستثمار في مبنى مركز القيمة التجارية بالكلفة ويتم استهلاكه وفقا لطريقة القسط الثابت ومعدل 2% سنويا وذلك وفقا لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم (40).
- 5-2 يتم قيد الموجودات الثابتة بالكلفة ويتم استهلاكها وفقا لطريقة القسط الثابت ومعدلات سنوية تتراوح بين 15-9% بالمانة.
- 6-2 يخلق الإيراد من بيع العقارات عند توقيع اتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع.
- 7-2 يتم توزيع فوائد تأجيل الدفع بما فيها فوائد المعلقة من إعادة جدولة الكميات بالتساوي رتبة لمواصلة استحقاق الدين لا يتم اعتبار تلك الفوائد إيرادات متحققة بتاريخ تحميل القسط بينما قيد أرباح المتاجر مباشرة على إيرادات السنة بصرف النظر عن تاريخ استحقاق الأقساط.
- 8-2 تم تسليم وإظهار كافة الموجودات والمطلوبات المالية بقيمتها المعادلة وفقا لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم (39).

3- النقد في الصندوق ولدى البنوك:

2002	2003
دينار أردني	دينار أردني
1,150	1,034
1,047,333	1,077,672
1,048,483	1,078,706

نقد لسي الصندوق
 نقد لدى البنوك
 المجموع

مطالعة استثمارات أسهم متاهره : 4

المجموع	432,182	26,264
الاستثمارات في أسهم قطاع الصناعة	119,315	12,831
الاستثمارات في أسهم قطاع الخدمات	258,100	13,433
الاستثمارات في أسهم قطاع البنوك	54,767	-
	<u>دينار أردني</u>	<u>2002</u>
	<u>2003</u>	
1 - يتألف هذا البند مما يلي :-		

بـ بلغت الأرباح غير المتحققة والتي ظهرت نتيجة ارتفاع القيمة العادلة عن القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات مبلغاً وقدره 28,953 دينار كما هو مبين في بيان الأرباح والخسائر.

5 - الذمم المدينة والذمم القرضية والشيكات برسم التحصيل :

أوراق القبض المستقاة	2003	2002
أوراق القبض القصيرة الأجل	583,589	604,366
أوراق القبض الطويلة الأجل	93,085	80,648
مجموع أوراق القبض	119,842	211,744
إيرادات مؤجلة	796,516	896,758
صافي أوراق القبض	(54,352)	(74,390)
شيكات برسم التحصيل	742,164	822,368
ذمم تجارية	6,335	8,440
ذمم مسماهين	91,341	91,964
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	73,733	73,733
المجموع	(654,009)	(690,955)
	259,564	305,550

ب- يمثل بلد ذم المساهمين بالي الانسحاب غير المدعومة للاتاحة عن الزاد المالي من مساهمي شركة الاردن و الخليج المقارية قبل الدمج و الماخوذ بها مخصص بالكامل.

٦ - الحسابات المدينة المتنوعة :

2003	2002
دينار لورني	دينار لورني
159	603
712	712
5,980	11,926
<u>6,851</u>	<u>13,241</u>

الموع -
مصاريف مدفوعة مقامه
تأمينات مستـ
نسب موقوفه

7 ملاحظة استثمار في أسهم صناعة التبغ :

	2003	2002
الزلازل والسيول والأرصاد الجوية	1000	1000
الطاقة الكهربائية والمياه	1557	1557
الطاقة الكهربائية والمياه	5050	5050
الطاقة الكهربائية والمياه	24825	188,421
الطاقة الكهربائية والمياه	4750	8,691
الطاقة الكهربائية والمياه	43000	43,000
الطاقة الكهربائية والمياه	49859	49,859
المجموع	275,512	294,194

بلغت الأرباح عشر المئثلة والتي ظهرت نتيجة ارتفاع القيمة المأنة عن القيمة المكتوبة لهذا سكره
الإستثمارات مبلغاً وقدره 45,069 دينار كما هو مبين ضمن بلاد حقوق المساهمين .

المادة الثانية:

يختلف هذا الجدل معاً على

	2003	2002
المبيعات	30,656	10,626
الاستهلاك	2,437	1,338
المبيعات	31,710	25,325
الاستهلاك	67,194	50,773
المبيعات	131,997	88,062

10- الحسابات الدائنة المتقاربة:

تختلف هذه البلاد باختلاف ما يلي :-

المجموع	96,474
مصاريف مستحقة	1,250
مخصص صندوق دعم البحث العلمي والتطوير المهني	3,054
مخصص رسوم الامتحانات الأردنية	12,004
مخصص البحث العلمي والتدريب المهني	2,042
مخصص اجازات	18,000
مخصص مكافآت	24,255
مخصص الزيادة الوظيفية	32,125
المجموع	96,474

11

等々集上七

المجموع	11,868	2002
الربح	3,428	دينار أردني
الربح - صافي	98,842	2003
الربح - توزيع	5,153	دينار أردني
الربح - توزيع الاساس	8,440	2002
		دينار أردني

8 - الاستعمارات في الأراضي والعقارات :

١- يتألف هذا البند مما يلي :-

2003	2002
دېڭار لويدي	دېڭار لويدي
1,650,881	1,753,305

رصيد الاستثمار في مركز العقبة أول المنة

1

كافة المبيعات المباعة	(14,147)	(69,803)
استلم	(34,980)	(34,421)
إضافات: عطى المركز	400	1,800
تعديلات مستويات سابقة	1,397	-
كافة محلات مزيج	<u>42,274</u>	-
صافي الاستثمار في مركز العقبة أهر السنه	1,645,825	1,650,881
استلم	<u>1,975,505</u>	<u>2,136,477</u>
المجموع	<u>3,621,330</u>	<u>3,787,358</u>

ب- من ضمن الأراضي المنكورة اعلاء اراض بمبلغ 28,702 دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ونها وكالات غير قابلة للنزول او مرمولة لأمر الشركة .

ج- بلغت القيمة المضافة للاستثمارات في الأراضي والمقار كما في 31 كانون الأول 2003 مبلغا

وغيره 6,756,357 دينار أردني..

12 - نتيجة أعمال نشاط العقبة :

أ- أُلغيت الشركة بتاريخ 28 لار 2001 بتسجيل فرع العقبة كمؤسسة مسجلة و مرخصة للقيام بالنشطة خدمية تحت الرقم 101032808 وذلك وفقا لاحكام قانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة رقم (32) لسنة 2000 .

ب- مبالغ نتيجة أعمال نشاط العقبة

يتألف هذا البلد مما يلي :-

	2002	دينار أردني
حصة السنة من الإيرادات الموزعة	19,519	23,494
مبالغ إيرادات تجارات و بدل خدمات	273,147	301,013
مبالغ ربح بيع محلات ومكاتب - ج	37,603	84,197
إيرادات الخسائر	546	5,649
مجموع الإيرادات	330,815	414,353
المصاريف		
استهلاك مباني العقبة	(34,980)	(34,421)
المصاريف الادارية و العمومية /العقبة - د	(77,133)	(66,657)
مجموع المصاريف	(112,113)	(101,078)
مبالغ ربح نشاط العقبة	218,702	313,275

ج- مبالغ ربح بيع محلات ومكاتب :

يتألف هذا البلد مما يلي :-

	2002	دينار أردني
إيراد بيع محلات ومكاتب - ب	51,750	154,000
تكلفة بيع محلات ومكاتب - ب	(14,147)	(69,803)
المجموع	37,603	84,197

المصاريف الادارية و العمومية /العقبة :

يتألف هذا البلد مما يلي :-

	2002	دينار أردني
رواتب واجور وملحقاتها	7,553	11,591
خبرات مستقلة	7,592	-
مياه وكهرباء	8,715	8,962
صيانة	1,803	2,074
بريد ورسوق ومكاتب	1,087	1,133
رسوم وشتركات وطوابع	1,119	1,604
تأمين	994	998
تلفات وسفر	989	1,626
استهلاك	14,786	14,393
تكاليف ادارية واستشارات	20,000	20,000
تكاليف محاسبة واستشارات	11,540	2,475
إيرادات	955	1,801
المجموع	77,133	66,657

13 - مبالغ (مصاريف) الادارية :

يتألف هذا البلد مما يلي :-

	2002	دينار أردني
لوازم ادارية	29,528	41,489
إيرادات مكتوع	(33,586)	37
المجموع	(4,058)	41,526

14 المصاريف الإدارية والصومية :

يتألف هذا البند مما يلي :-

	2003	2002
	دينار أردني	دينار أردني
رواتب واجور وملحقاتها	15,178	12,930
تقانات أعضاء مجلس الإدارة	10,760	9,800
قرطاسية ومطبوعات	824	741
رسوم وشتركات وطوابع	8,899	8,987
بريد وسرقي وماتلف	1,930	2,118
مياه وكهرباء	934	600
التأمينات	3,237	2,758
الاجور	7,459	5,967
التأمين لادارية واستشارات	10,000	10,000
استهلاك	628	1,361
مصاريف	420	1,077
مصاريف واعمال	332	1,162
مصاريف	2,161	1,801
المجموع	62,762	59,302

15 ارقام سنة المقارنة :

تم اعادة لتوبيخ وتصنيف بعض ارقام سنة المقارنة للتلازم وتصنيف ارقام السنة الحالية.