

F.S - ULDC - 11/4/2010

UNION
DEVELOPMENT | الاتحاد
لتطوير

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي م . ع . م
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الفهرس

رقم الصفحة	الموضوع
3	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15-4	تقرير مجلس الإدارة لعام 2009
16	توصيات مجلس الإدارة
31-17	تعليمات الإفصاح
33	تقرير مدقي الحسابات
34	قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون أول 2009
35	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
36	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2009
37	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2009
65-38	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2009

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

1- السيد / عصام حليم جريس سلفيتي

نائب الرئيس

2- بنك الاتحاد
ويمثله السيد / عوني موسى عبد الرحيم الساكت

عضو

3- السيد / وائل أيوب أمين زعرب

عضو

4- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية
ويمثلها السيد / طارق رجائي حليم سلفيتي

عضو

5- السيد / محمود عثمان محمود بدير

عضو

6- السيد / رؤوف جريس صالح سلفيتي

عضو

7- شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية
(اعتباراً من 2009/10/27)
ويمثلها السيد / يونس موسى محمد القواسمي

عضو

8- شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية
(اعتباراً من 2009/10/27)
ويمثلها السيد / بشير علي خلف الرواشدة

عضو

9- شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية
(اعتباراً من 2009/10/27)
ويمثلها السيد / سامر علي خليف الشواور

- صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين (استقالة بتاريخ 2009/10/27)
ويمثله السيد / كمال محمد كمال حبش

- الشركة الشاملة لإدارة الاستثمارات الخاصة (استقالة بتاريخ 2009/10/27)
ويمثلها السيد / زيد رجائي حليم سلفيتي

- شركة الكمالية للإسكان (استقالة بتاريخ 2009/10/27)
ويمثلها السيد / وصفي سالم احمد أبو رمان

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 2009، والتي كللها 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 طفيفاً العام الماضي بنسبة قدرها 0.36 في المئة، ليبلغ حجم الموجودات مبلغ 81,85 مليون دينار لعام 2009 مقارنة مع 82.15 مليون دينار لعام 2008، في حين بلغت المطلوبات مبلغ 25,25 مليون دينار مقارنة مع 26,37 مليون دينار لعام 2008، إذ تمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً ما نسبته 26.75 في المئة من مجموع المطلوبات.

وانعكاساً لمسيرة التطور والنجاح التي تشهدها مشاريع الشركة واستثماراتها ورغم التحديات التي واجهت قطاع التطوير العقاري في الأردن، فقد حققت الشركة أرباحاً بلغت 542 ألف دينار بعد الضرائب والرسوم لعام 2009، مما يشير بوضوح إلى فاعلية سياسات الشركة وكفاءة وخبرة كوادرها الإدارية والوظيفية في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة التي تشهدها المنطقة .

أما حقوق المساهمين، فقد بلغت 56,60 مليون دينار مقارنة مع 55,78 مليون دينار لعام 2008.

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

وفقنا الله لما فيه خير الوطن في ظل قيادته الهاشمية الحكيمة

ولكم جزيل الشكر والتقدير

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

رئيس مجلس الإدارة
عصام سلفيتي

تقرير مجلس الإدارة لعام 2009

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

يسر مجلس الإدارة أن يتقدم إليكم بتقريره السنوي الرابع عشر والذي يتضمن استعراضاً كاملاً لنتائج أعمال الشركة الموحدة للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2009 وخطة الشركة المستقبلية لعام 2010 ، كما يتضمن القوائم المالية الموحدة للشركة وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية كما في 31 كانون أول 2009 :

أولاً : المؤشرات المالية :

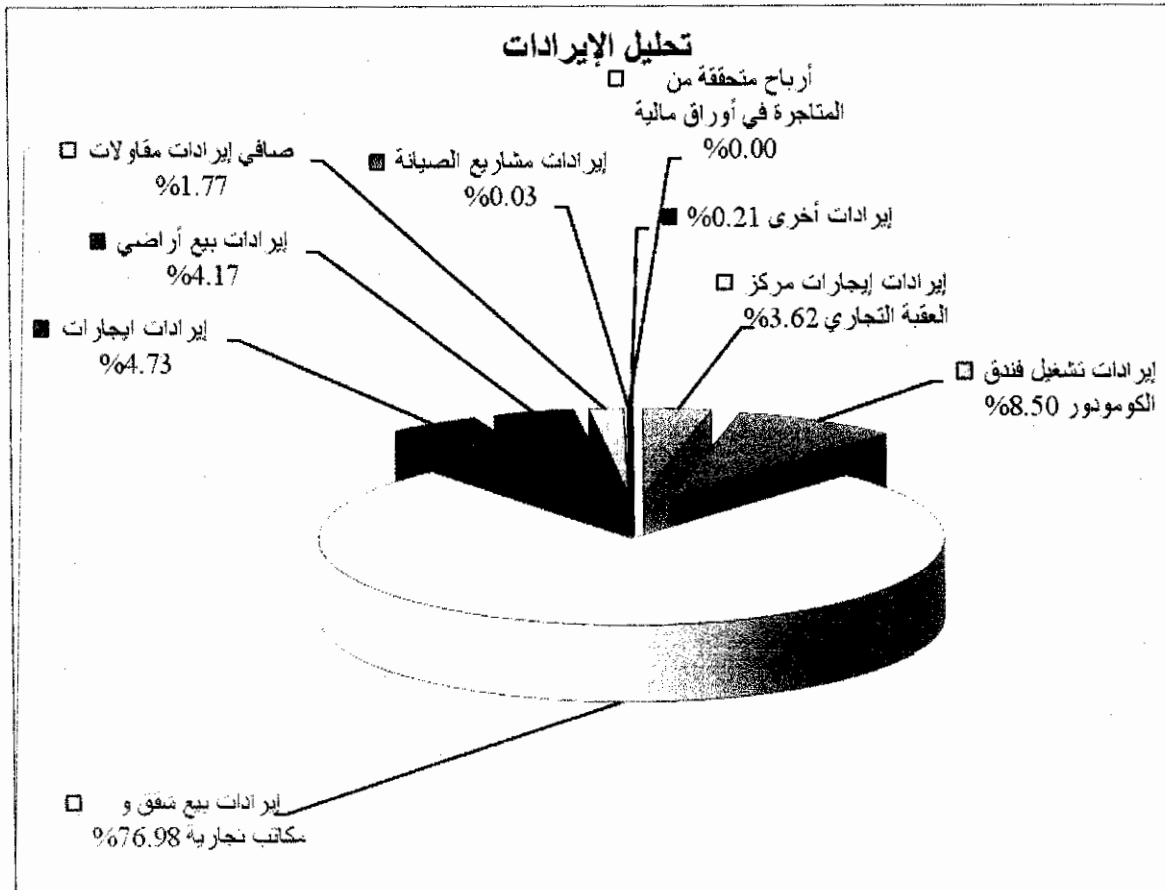
الأداء المالي

يتضمن هذا التقرير تحليلاً للأداء المالي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي عن طريق تحليل نتائج الأعمال الموحدة للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009 والانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية.

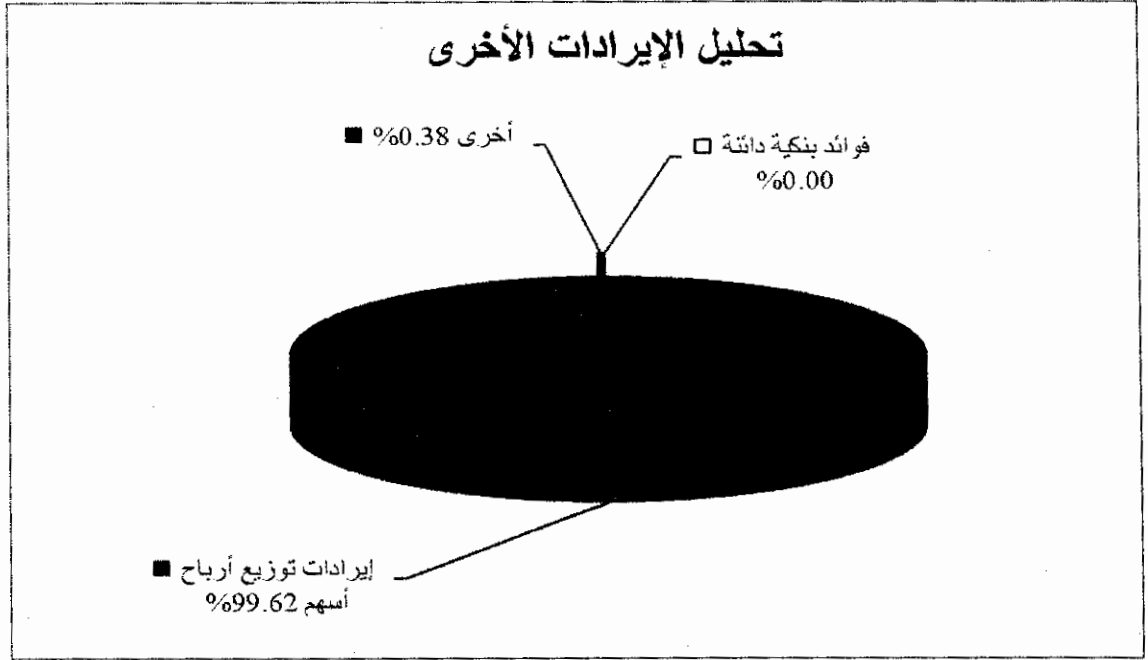
نتائج الأعمال الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009

الإيرادات

بلغت إيرادات شركة الاتحاد لتطوير الأراضي خلال عام 2009 مبلغ 8,838,341 دينار مقارنة مع 10,022,028 دينار خلال عام 2008 موزعة كما يلي:

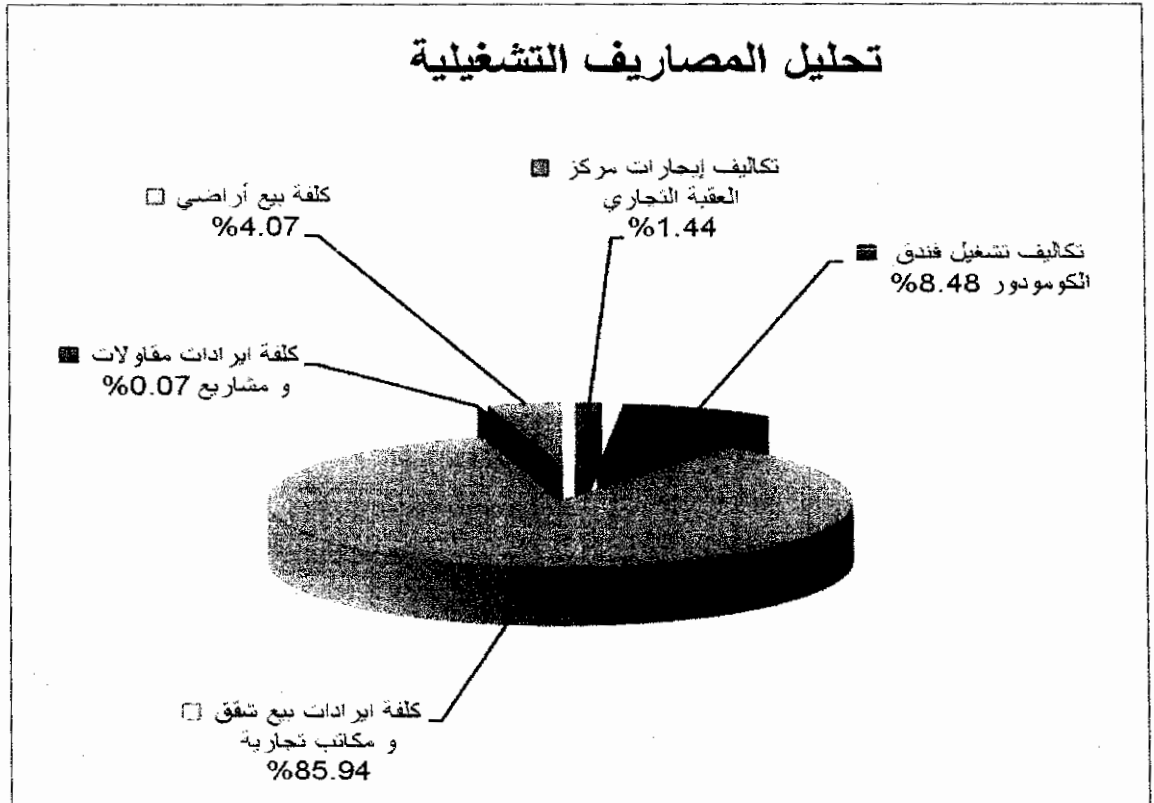


إن تفاصيل الإيرادات الأخرى كما في 31 كانون الأول 2009 هي كما يلي:

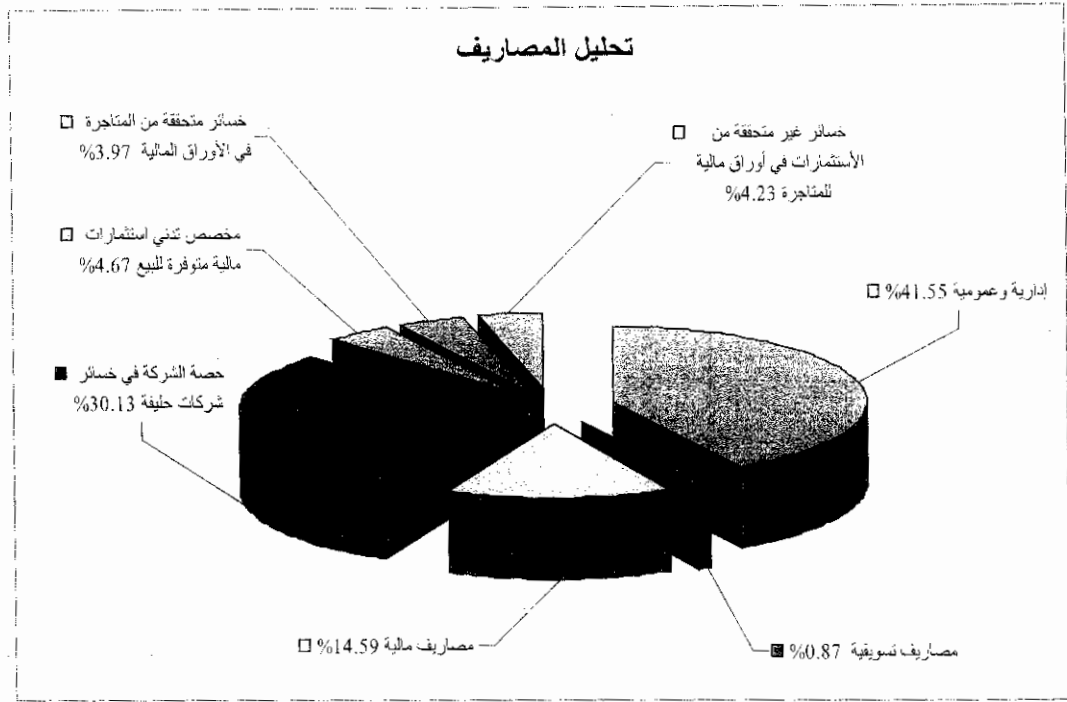


المصاريف

تمثل المصاريف التشغيلية و المصاريف الأخرى حوالي ما يقارب 63.61% و 31.08% على التوالي من إجمالي الإيرادات كما في 31 كانون الأول 2009 وكما يلي:

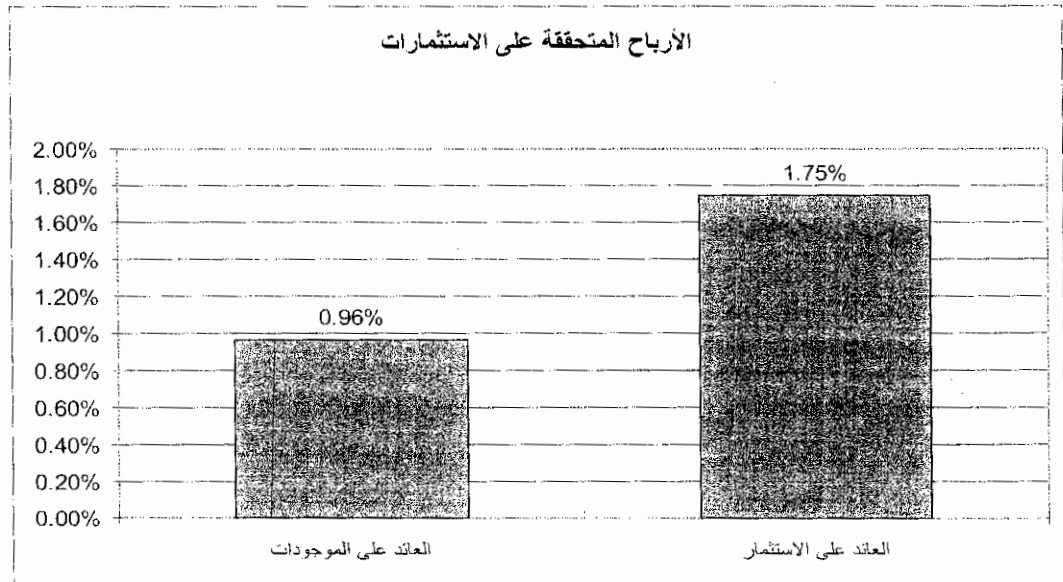


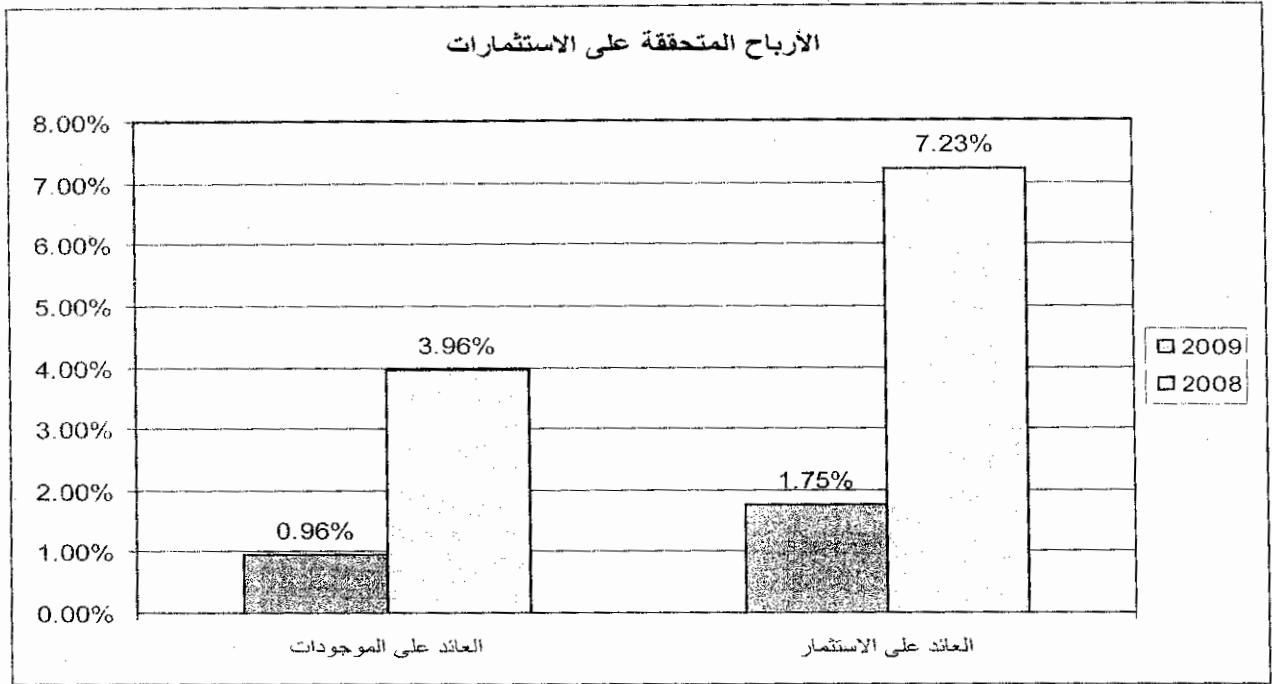
إن تفاصيل المصاريف الأخرى كما في 31 كانون الأول 2009 هي كما يلي:



العائد على الاستثمارات

بلغت الأرباح المتحققة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009 مبلغ 786,929 دينار (مستبعدا منها الخسائر و الأرباح غير المتحققة من الاستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة) مقارنة بمبلغ 3,252,159 دينار خلال عام 2008 والتي تمثل 1.75% و 7.23% كعائد على رأس المال المستثمر للأعوام 2009 و 2008 على التوالي .



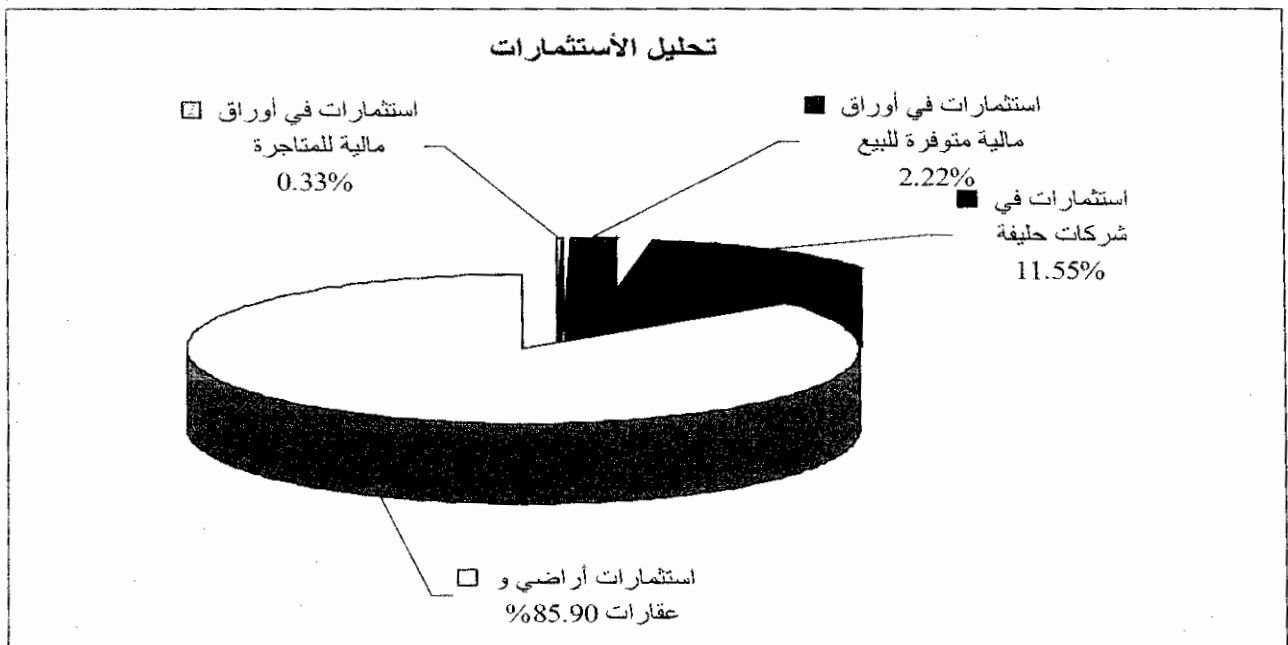


الاستثمارات

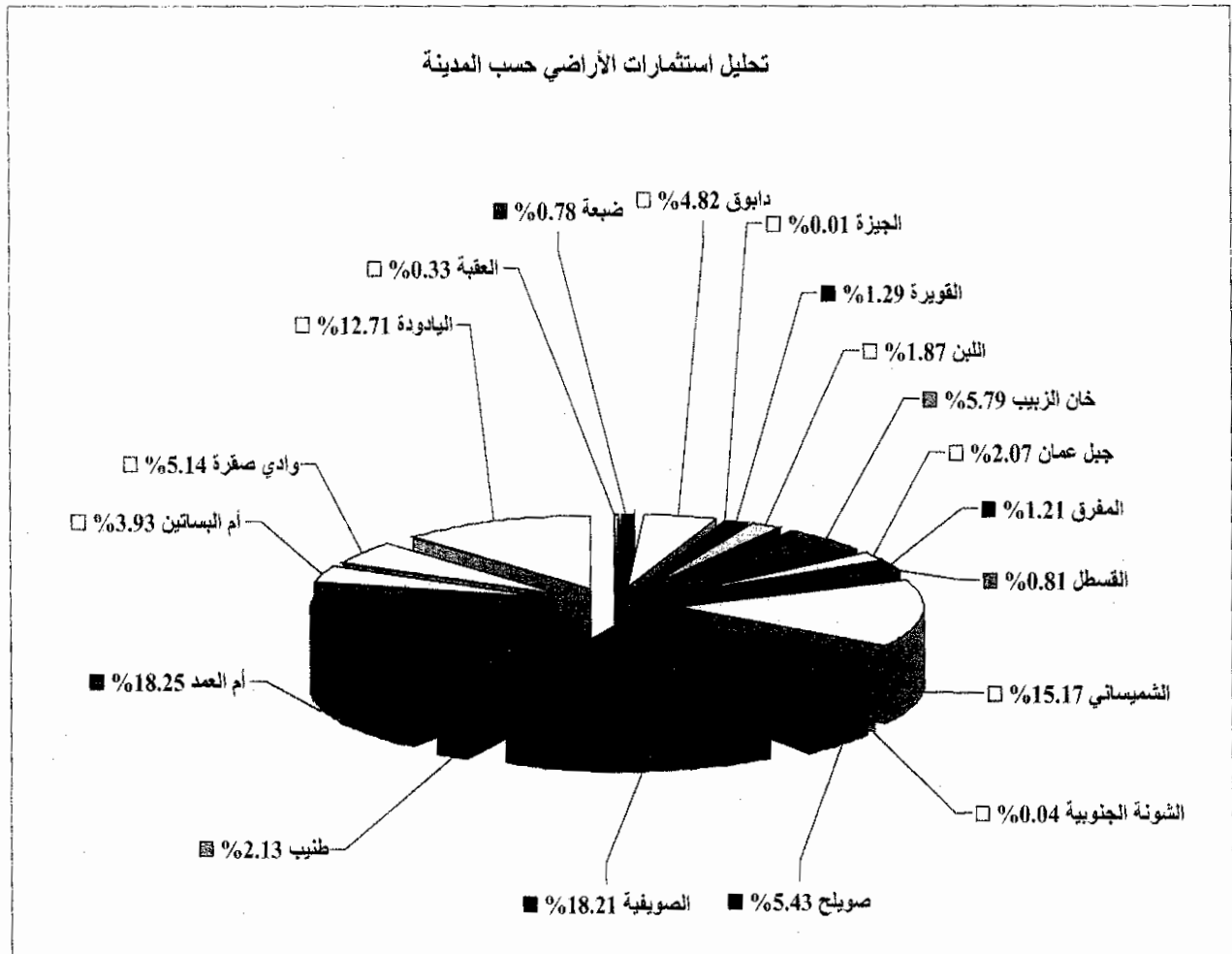
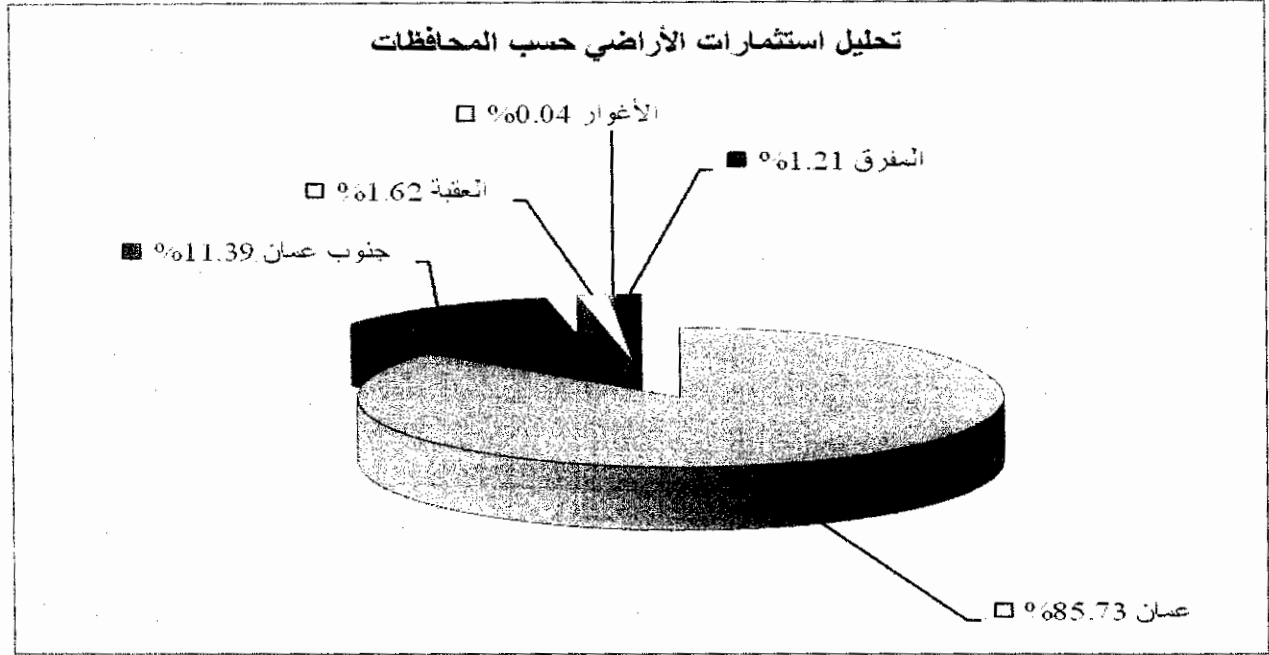
بلغ مجموع استثمارات الشركة مبلغ 66,543,026 دينار كما في 31 كانون الأول 2009 مقارنة مع 66,376,005 دينار كما في 31 كانون الأول 2008 (أي ما يمثل ما نسبته 90ر85٪ و 80ر80٪ من إجمالي الموجودات للأعوام 2009 و 2008 على التوالي).

إن معظم هذه الاستثمارات هي استثمارات في أراضي و عقارات في حين أن ما يقارب 55ر2٪ من إجمالي محفظة الاستثمارات تمثل استثمارات في أسهم شركات متداولة وغير متداولة في الأسواق المالية. و ما يقارب 55ر11٪ تمثل استثمارات في شركات حليفة.

لم تقم الشركة بإعادة تقييم استثماراتها من الأراضي و العقارات حيث لا تزال مقيدة في القوائم المالية كما في 31 كانون الأول 2009 بسعر التكلفة.



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



يتضمن بند استثمارات الأراضي، أراضي بقيمة 4,050,016 دينار غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي ويوجد بها وكالات خاصة لصالح الشركة وكتب خطية تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة.

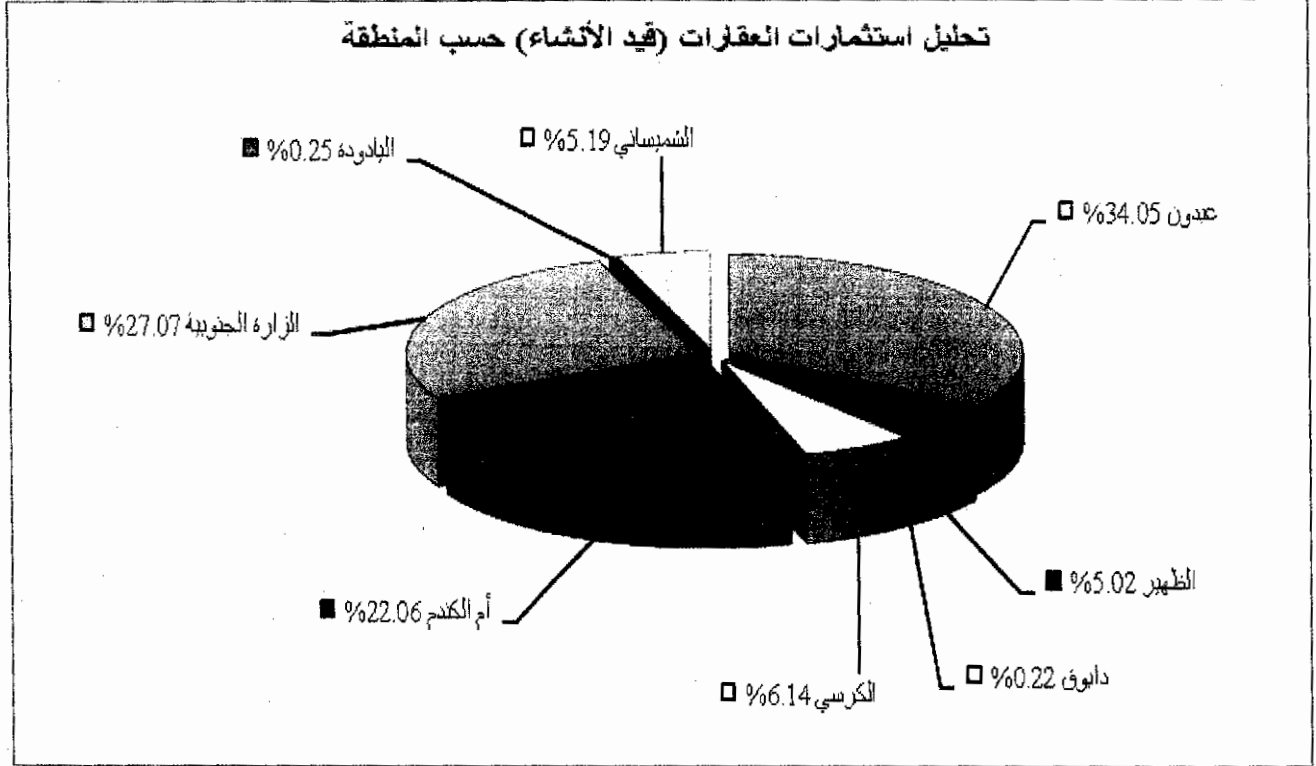
الأرض	المساحة/م ²	مواصفات الموقع
أرض أم العمد	50659	حوض 3 أبو الصيصان قطع الأراضي ذوات الأرقام (110 و 111 و 112) تبلغ نسبة ملكية الشركة منها 100% وقطع الأراضي ذوات الأرقام (108 و 109) تبلغ نسبة ملكية الشركة فيها 59%.
أرض أم البساتين	19947	قطع الأراضي ذوات الأرقام (168 + 169) حوض 3 الماحلة.
أرض القويرة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

كما ويتضمن الجدول التالي أراضي بقيمة 4,029,649 دينار غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي و/ أو عضو مجلس الإدارة السابق السيد رجائي سلفيتي ويوجد كتب خطية بهذه الأراضي من قبلهم تثبت ملكيتها للشركة.

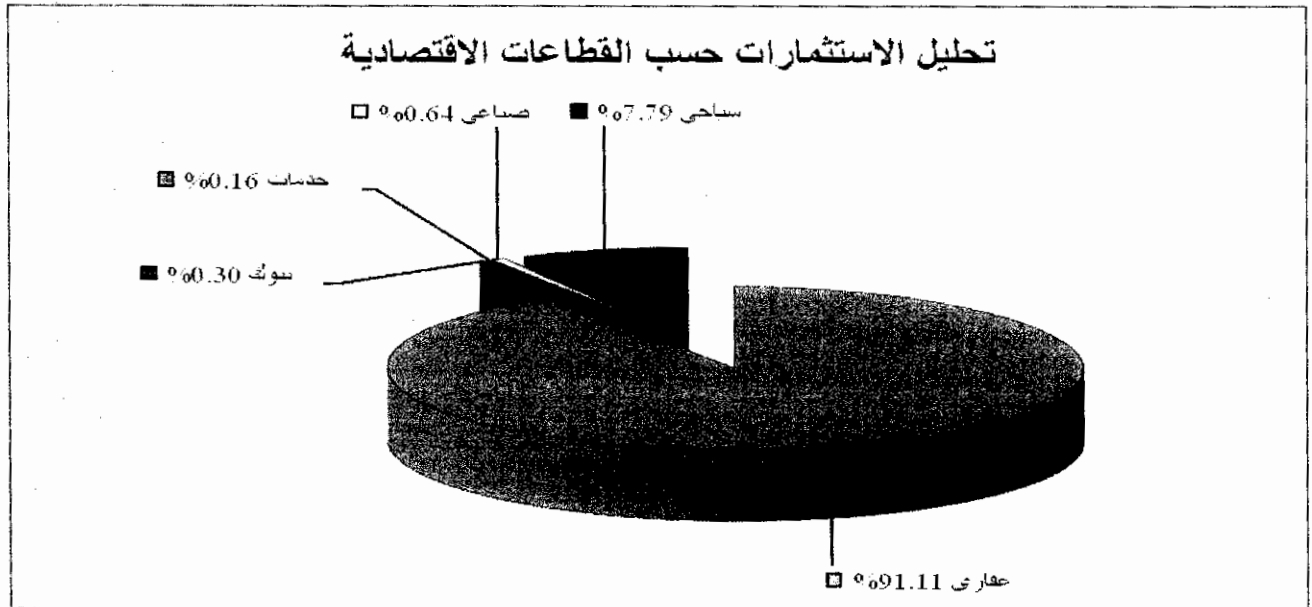
الأرض	المساحة/م ²	مواصفات الموقع
أرض أم العمد/ العيادات	56890	قطعة الأرض ذوات الأرقام (45 + 86) حوض (2) العيادات/ أم العمد وحصة الشركة فيها 50% من مساحة القطعة.
أرض ضبعه	117825	قطعة الأرض رقم (68) حوض (2) السطول وحصة الشركة فيها 50% من مساحة القطعة.
أرض السطول – ضبعه	67556	قطعة الأرض رقم (76) حوض (2) السطول
أرض الياودة	10000	قطعة الأرض رقم (433) الفريط حوض (11) الياودة
أرض الياودة	11961	قطعة الأرض (32) حوض (3) العميري/ الياودة
أرض اللين	27376	قطعة الأرض رقم (9) حوض (10) المحطة وحصة الشركة فيها 8.7%.

بلغت كلفة المشاريع قيد التنفيذ مبلغ 29,890,601 دينار كما في 31 كانون الأول 2009 مقارنة بمبلغ 30,019,470 دينار كما في 31 كانون الأول 2008 ، أي ما نسبة 92ر44% و 20ر45% من إجمالي الاستثمارات للسنوات 2009 و 2008 على التوالي .

توزيع المشاريع قيد التنفيذ حسب المنطقة هو كما يلي:



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



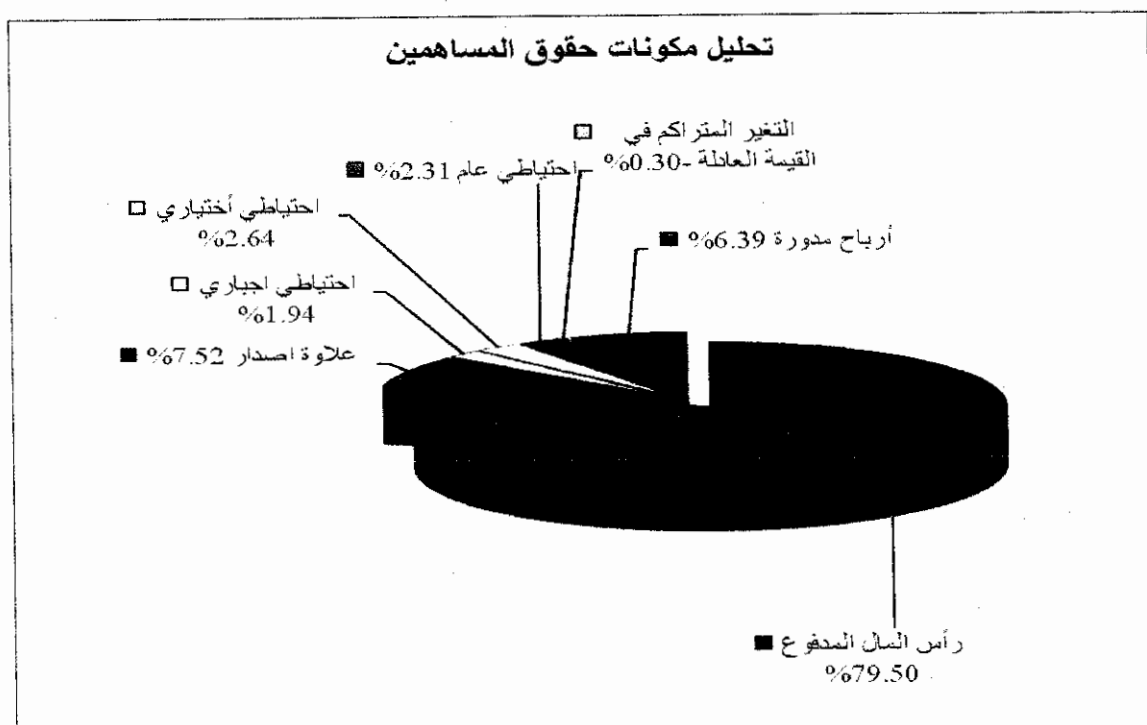
المطلوبات

بلغت المطلوبات المتداولة مبلغ 11,722,152 دينار كما في 31 كانون الأول 2009 , تمثل الإيرادات المقبوضة مقدما ما نسبته 97% منها, مقارنة بالمطلوبات المتداولة كما في 31 كانون الأول 2008 و البالغة 13,890,878 دينار.

حقوق المساهمين

بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ 56,600,525 دينار مقارنة مع 55,776,655 دينار كما في 31 كانون الأول 2009 و 2008 على التوالي.

إن تفاصيل حقوق المساهمين كما في 31 كانون الأول 2009 هي كما يلي:



المؤشرات المالية

2008	2009	النسبة
1.24	1.26	القيمة الدفترية للسهم
0.34	0.40	المديونية إلى حقوق المساهمين
33.38%	7.29%	هامش الربح التشغيلي
31.47%	6.14%	هامش الربح الصافي
0.07	0.012	عائد السهم الواحد
7%	1.2%	العائد على الاستثمار
5.65%	0.96%	العائد إلى حقوق المساهمين
3.84%	0.66%	العائد على الموجودات

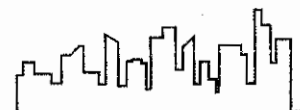
1. القيمة الدفترية للسهم هي نسبة صافي الأصول إلى المعدل المرجح لعدد الأسهم.
2. المديونية إلى حقوق المساهمين هي نسبة إجمالي الالتزامات إلى إجمالي حقوق الملكية.
3. هامش الربح التشغيلي هو نسبة الأرباح قبل المخصصات إلى إجمالي الإيرادات.
4. هامش الربح الصافي هو نسبة صافي الدخل إلى إجمالي الإيرادات.
5. عائد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

• مشاريع في مراحل مختلفة من وضع التصاميم والخرائط :-

رقم المشروع	إسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م ²	طبيعة البناء	وصف للمشروع
112	أم العمد (مشروع 1) // الغيبة	110 - 112 حوض 3 (أم العمد)	11000	فلل متوسطة المساحة	إنشاء 35 فيلا على أرض 50 دونم.
115	أم العمد (مشروع 2) // النجميه	1 حوض 6 (النجميه)	16000	شقق سكنيه	شقق وفلل صغيرة
117	توسعة فندق الكومودور	2135-2136- 2143-2158-2157 حوض 13 الشميساني	25000	توسعة فندق الكومودور	بناء مبنى جديد يتسع إلى ما يقارب 160 غرفة وكذلك تحديث فندق الكومودور الحالي ليصبح فندق مكون من حوالي 255 غرفة تحت إدارة شركة موليدي إن.
121	وادي عبدون (مشروع 4)	418 حوض 23 (عبدون)	7000	شقق سكنيه	16 شقة مطلة على وادي عبدون
126	وادي صقره تجاري	1202 حوض 18 (وادي صقره)	15000		معارض ومكاتب
	مكاتب شارع زهران	34 حوض 11 حنو الصوفييه	48000	مكاتب ومعارض	معارض ومكاتب تجارية

ثالثا : 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
2005	44,136,063	1,310,996	-	-	50,270,663	3.450
2006	45,000,000	249.000	-	-	52,325,745	2,150
2007	45,000,000	4,007,473	3,150,000	7%	56,096,214	1,970
2008	45,000,000	3,153,954	-	-	55,776,655	0,740
2009	45,000,000	542,363	-	-	56,600,525	1,560



رابعاً : خطة العمل المستقبلية لعام 2010 :

احتلت الشركة مركزاً متقدماً وموقعاً جغرافياً بارزاً على خارطة القطاع العقاري في الأردن حيث أصبحت بمشاريعها المتنوعة مرجعاً ومقياساً للعمل العقاري المتميز. قامت الشركة خلال عام 2009 بإنجاز جزء من مشاريعها من الأبنية السكنية والتجارية مما كان لها الأثر الإيجابي بزيادة حقوق المساهمين للشركة بشكل خاص وتثبيت مكانتها في السوق المحلي بشكل عام .

أهم خطط الشركة المستقبلية :

- نظراً لتباطؤ 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 ليتم استخدامها لاحقاً لتخفيض مديونية الشركة بشكل أساسي كمرحلة أولى وتوفير سيولة 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 2010 هي :-

1. وضع آلية وجدول زمني لاستكمال تنفيذ المشاريع قيد التنفيذ تماشياً مع توفر السيولة الذاتية من هذه المشاريع.
2. دراسة تكاليف جزء من المشاريع الجاهزة وتم وضع خطط جديدة لتسويقها بأسعار منافسة بحيث تكون فرص استثمارية حقيقية تزيد من رغبة المستثمرين باغتنامها.
3. الاستمرار في المشاركة بالمعارض العقارية المحلية لغايات الترويج والتسويق لمنتجات الشركة.
4. تسويق منتجات الشركة من خلال الإعلان عن منتجات الشركة في وسائل الإعلان ومن خلال التعاون مع أكبر شركات تسويق العقارات المحلية.
5. دراسة تسويق جزء من موجودات الشركة من الأراضي التي من شأنها توفير سيولة كافية لدعم هيكل التدفقات النقدية للشركة.
6. الاستمرار بتوسيع أعمال تنفيذ المقاولات للسوق المحلي والذي من شأنه ضمان الاستمرار بتوظيف كوادر الشركة وتوفير تدفقات نقدية مستمرة.

وفقنا الله جميعاً لما فيه الخير

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

توصيات مجلس الإدارة :-

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة المنعقدة بتاريخ 2009/4/29.
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام 2009 والخطة المستقبلية.
- 3- الاستماع إلى تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2009.
- 4- مناقشة القوائم المالية للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2009 والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة.
- 5- الموافقة على تعيين شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية عضو لمجلس الإدارة بثلاثة مقاعد بدلاً من الأعضاء المستقلين.
- 6- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام 2010 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 ما لا يقل عن 10% من عدد الأسهم الممثلة في الاجتماع.



الاسم	تاريخ الميلاد	المنصب	الشهادة العلمية		الخبرات العملية	عضوية مجالس إدارة أخرى
			الدرجة	سنة التخرج		
بشير علي الرواشدة	1961	عضو 2009/10/27	بكالوريوس علم نفس 1984. دبلوم دراسات سياسية ودبلوماسية.	1988	1984-1990 الدائرة الإدارية والدائرة السياسية ودائرة المراسم في الوزارة الخارجية. 1991-1993 عضو الوفد الإداري الأردني لمفاوضات السلام. 1994-1995 مساعد مدير دائرة المراسم في الوزارة الخارجية. 1996 مساعد رئيس التشريعات الملكية. 1997-1998 مساعد رئيس التشريعات الملكية في مكتب سمو ولي العهد. 1999 مدير مكتب سمو الأمير غازي مستشار جلالة الملك لشؤون العضات. 2000-2002 نائب رئيس التشريعات الملكية. 2003 أمني عام وزارة التنمية السياسية.	حاصل على أوسمة ملكية رفيعة من الدرجة الأولى والثانية والرابعة بالإضافة إلى أوسمة دولية من إيطاليا وأوكرانيا.
سامر علي الشوارة	1973	عضو 2009/10/27	بكالوريوس قانون	1995	مزاوول لمهنة المحاماة منذ عام 1998. مستشار لعدة شركات.	عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.
كمال محمد حبش	1962	عضو 2008/5/6 استقالة 2009/10/27	بكالوريوس هندسة معمارية	1986	1988 - 1990 تمتد خبرته العملية في مجال أعمال المقاولات الحرة. 1990 حتى الآن يشغل منصب شريك في مكتب المهندس كمال حبش للاستثمارات الهندسية ورئيس الشعبة المعمارية في النقابة.	عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار . عضو مجلس نقابة المهندسين الأردنيين . عضو مجلس الاستشاريين والمعماريين الأردنيين .
محمود عثمان بدير	1965	عضو 2008/5/6	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	عمل ككاتب مدير عام في شركة مواد البناء الأردنية. عمل مدير عام للشركة العالمية للبيوت-مصر . عمل مدير عام للشركة العالمية لمواد البناء والكيمويات- مصر .	عضو مجلس إدارة في الشركة العربية الدنماركية الصناعية-الأردن. عضو مجلس إدارة ومندوب في الشركة المصرية لمواد البناء الحديثة-مصر . رئيس مجلس إدارة في شركة سايس-ليبيا لصناعة الطلاء-ليبيا .
وصفي سالم أبو رمان	1972	عضو ممثل شركة الكمالية للإسكان 2008/5/14 استقالة 2009/10/27	بكالوريوس حقوق	1997	شريك في مكتب القاتون للمحاماة ومستشار قانوني للعديد من الشركات الخاصة .	عضو في نقابة المحامين الأردنيين منذ عام 1997 . عضو في المنظمة العربية للمحامين الشباب منذ عام 2000.



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

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية وسنة التخرج	الخبرات العملية
رمزي رؤوف جريس سلفيتي	مدير عام	2005/4/1	1964/7/8	ماجستير هندسة مدنية 1986	4 سنوات في شركة في بريطانيا في التصميم الهندسي. 7 سنوات شريك مكتب هندسي 3 سنوات مدير مؤسسة هندسية خاصة. عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للصناعات المتطورة. عضو مجلس إدارة في شركة دار الدواء . مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي حالياً.
نضال عبد الكريم عبد الله الدباس	مساعد المدير 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.
سامر فوزي ابراهيم خوري	مدير الدائرة الهندسية	2006/2/1	1968/6/20	بكالوريوس هندسة مدنية 1991	4 سنوات في مجال التصميم والإشراف. 12 سنة شريك في شركة مقاولات يعمل حالياً مدير مقاولات في الشركة.

خامساً : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا خلال عام 2009 :-

الاسم	المسمى الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
رمزي رؤوف سلفيتي *	مدير عام	75,000	90,000	165,000
نضال عبد الكريم الدباس	مساعد المدير العام	52,800	-	52,800
معاذ محي الدين العلي	مدير مالي	46,200	-	46,200
عمر محمود صباح	مدير إداري	13,560	-	13,560
سامر فوزي خوري	مدير الدائرة الهندسية	36,000	12,000	48,000

* علماً بأن الشركة تخصص سيارة لتقلات السيد المدير العام، وسيارة لتقلات مساعد المدير العام، وسيارة لاستخدام مدير المقاولات وأنه لا يوجد أي مزايا أخرى لأشخاص الإدارة العليا .

سادساً : بيان كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 31 كانون أول 2009 مقارنة مع عام 2008 :

الاسم	عدد الأسهم 2009/12/31	النسبة إلى رأس المال 2009/12/31	عدد الأسهم 2008/12/31	النسبة إلى رأس المال 2008/12/31
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	8,361,575	%18.5	8,729,375	%19
بنك الاتحاد للائحة والاستثمار	2,835,957	%6	3,305,957	%7
سامر علي خليف الشواور	6,039,078	%13.5	-	-
سعد سعدون محمود البنية	4,548,590	%10	-	-

سابعاً : الوضع التنافسي للشركة بتعدد في عدة قطاعات وكما يلي :-

1- **القطاع العقاري :-** ويتمثل في الأراضي من خلال إقامة المشاريع السكنية والتجارية عليها ويشكل هذا القطاع ما نسبته 85.90% من استثمارات الشركة .

2- **القطاع السياحي :-** ويتمثل في فندق الكومودور ومساهمات الشركة في شركات سياحية مثل شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي وشركة الاتحاد السياحية وشركات أخرى ويشكل هذا القطاع ما نسبته 11.55% من استثمارات الشركة .

3- **استثمارات الأسهم :-** ويتمثل في استثمار الشركة في عدة شركات صناعية ومالية وخدمية والتي تمثل 2.55% من استثمارات الشركة .

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

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

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

الحادي عشر : لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

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

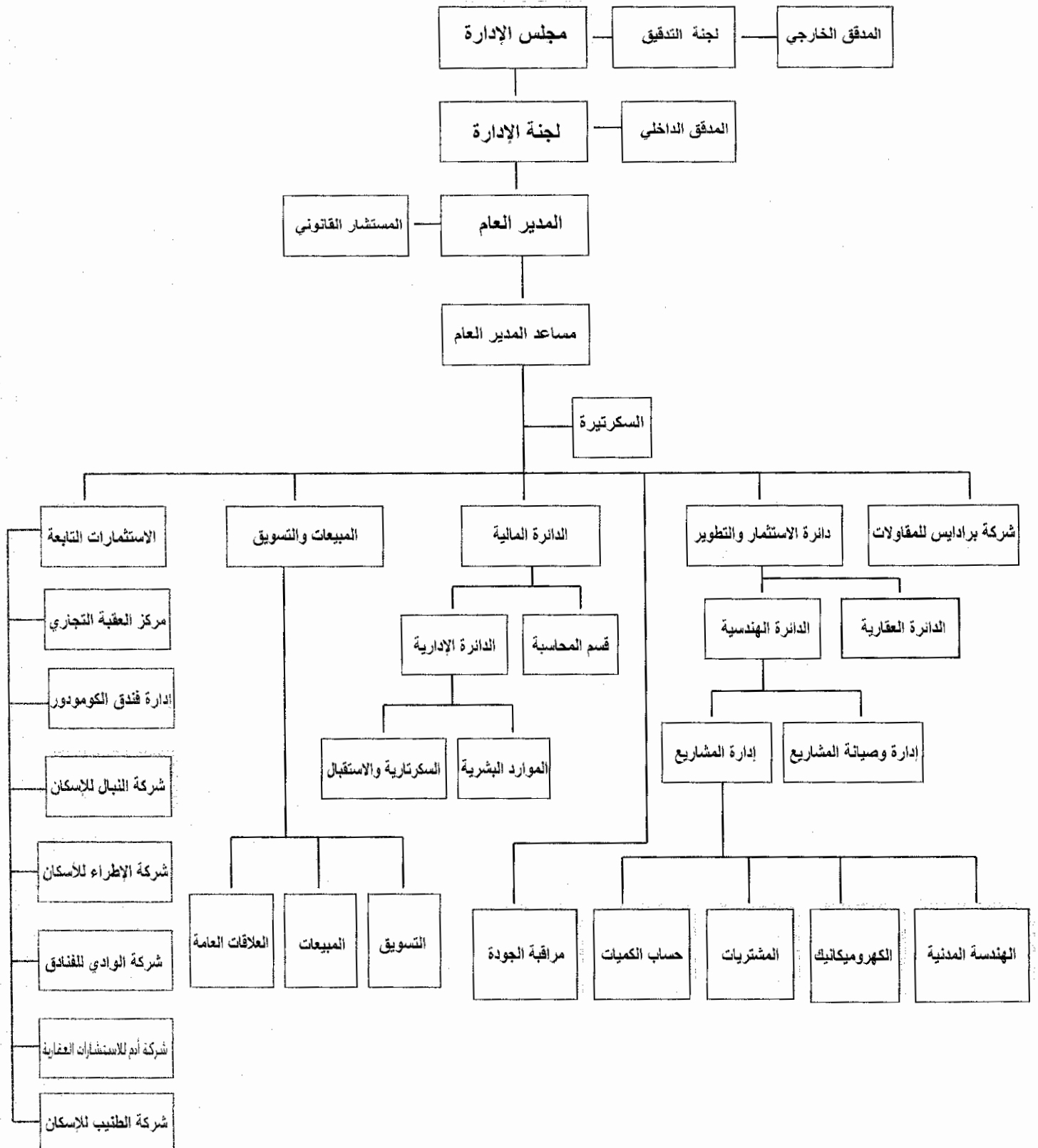
عدد موظفين الشركة وفئات مؤهلاتهم :

مستوى التعليم					
دكتوراه	ماجستير	بكالوريوس	دبلوم	توجيهي فما دون	الإجمالي
-	2	18	3	6	29
-	-	4	15	40	59
-	-	1	-	3	4
-	-	4	-	-	4
-	-	3	-	2	5

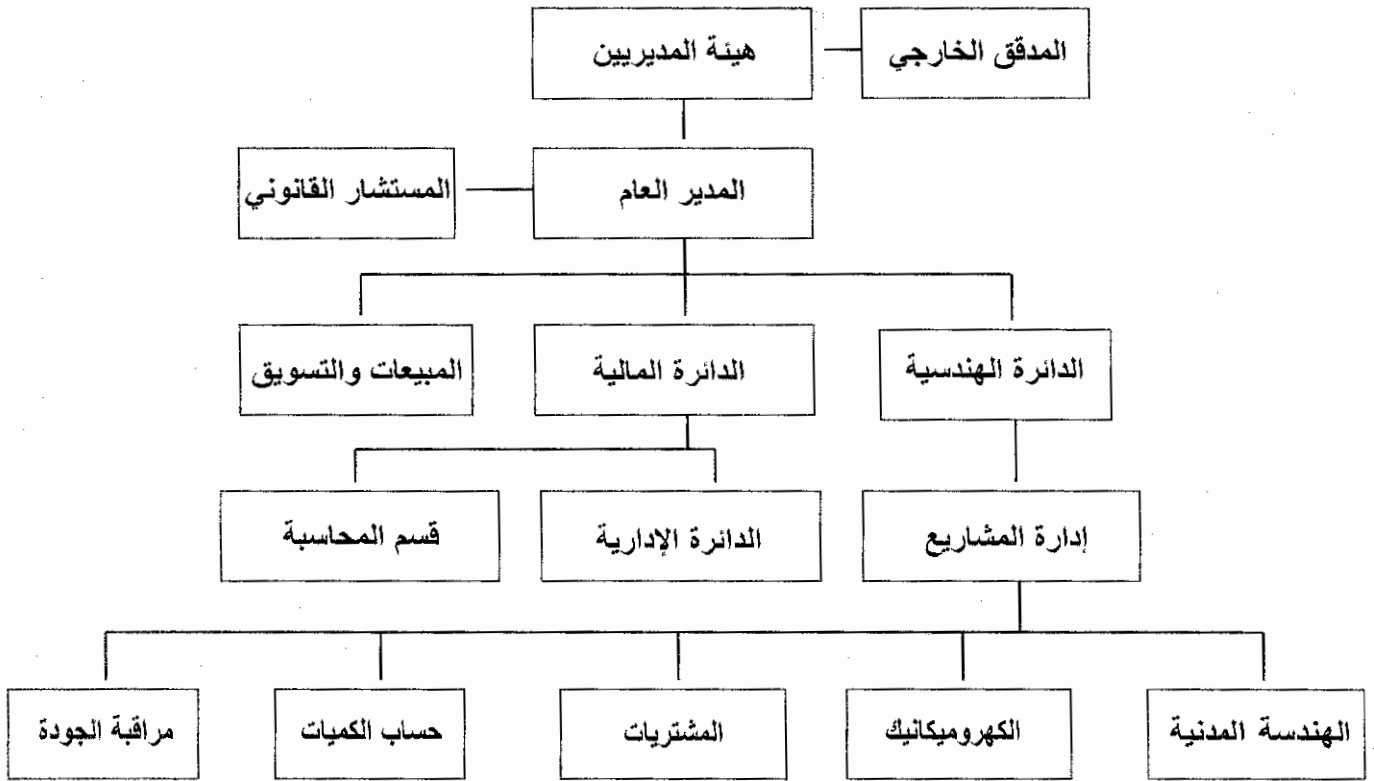
الدورات التدريبية في الشركة :

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

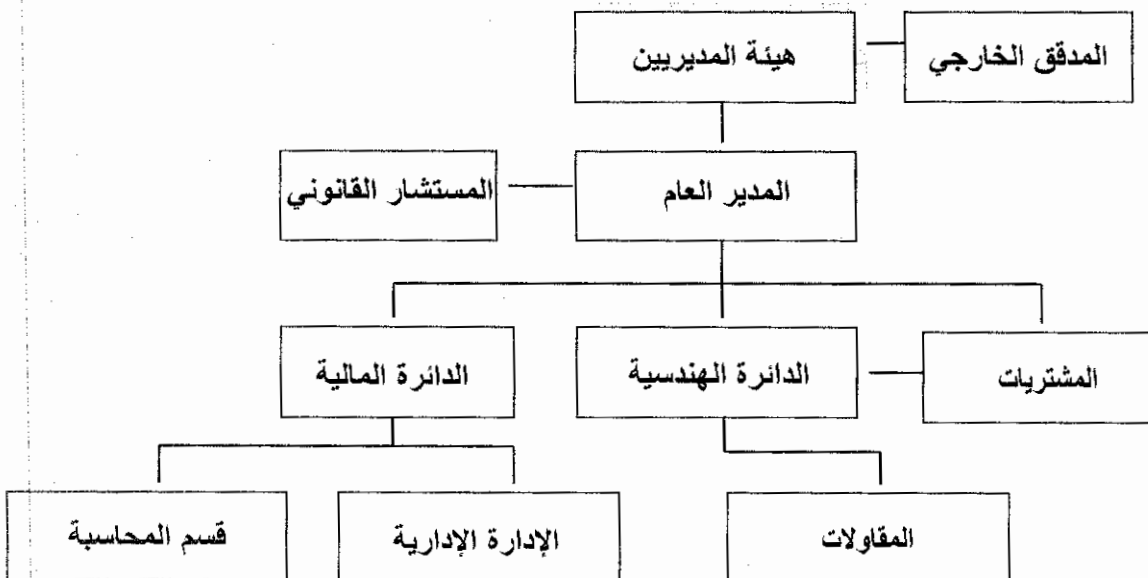
الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي



الهيكل التنظيمي لشركة النبال للإسكان



الهيكل التنظيمي لشركة براديس للمقاولات الإنشائية



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

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

الخامس عشر : بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة 66,543,026 دينار .

السادس عشر : يتوقع مجلس الإدارة تنفيذ الخطة المستقبلية كما وردت أنفا .

السابع عشر : بلغت الأتعاب المهنية لتدقيق الحسابات للسنة المالية 2009 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.

الثامن عشر : أعضاء مجلس الإدارة والأسهم المملوكة من قبلهم :

أسماء أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم التي يمتلكونها وأقاربهم :

الرقم	أعضاء المجلس والإدارة العليا	عدد الأسهم باسم الممثل 2009	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2009/12/31	عدد الأسهم 2008/12/31
1	السيد عصام سلفيتي	نفسه	رئيس مجلس الإدارة	أردني	325,721	325,721
2	بنك الاتحاد ويمثله السيد عوني الساكت	10,000	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	2,835,957	3,305,957
3	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد طارق سلفيتي	-	عضو	أردني	8,361,575	8,729,375
4	السيد وائل أيوب زعرب	-	عضو	أردني	25,000	125,000
5	السيد رؤوف سلفيتي	-	عضو	أردني	723,201	839,800
6	السيد محمود عثمان بدير	-	عضو	أردني	342,343	359,843
7	شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية ويمثلها السيد يونس موسى القواسمي	480,000	عضو	أردني	500,000	-
8	شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية ويمثلها السيد بشير علي الرواشدة	-	عضو	أردني		-
9	شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية ويمثلها السيد سامر علي الشواور	6,039,078	عضو	أردني		-

التاسع عشر : أشخاص الإدارة العليا والأسهم المملوكة من قبلهم :

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2009/12/31	عدد الأسهم 2008/12/31
1	السيد رمزي رؤوف سلفيتي	المدير العام	أردني	138,971	228,221
2	السيد نضال عبد الكريم الدباس	مساعد المدير العام	أردني	-	-
3	السيد معاذ محي الدين العلي	المدير المالي	أردني	-	1,700
4	السيد عمر محمود احمد صباح	المدير الإداري	أردني	-	556
5	السيد سامر فوزي ابراهيم خوري	مدير الدائرة الهندسية	أردني	1,420	4,800

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

العشرون : أقارب أعضاء مجلس الإدارة والأسهم المملوكة من قبلهم :

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم 2009/12/31	عدد الأسهم 2008/12/31
1	السيدة وداد أيوب الخوري	زوجة السيد رؤوف سلفيتي	أردني	340,000	454,016

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

الحادي والعشرون : المزايا والمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة :

تقاضى أعضاء مجلس الإدارة مبلغ 26,625 دينار عن عام 2009 كبديل تنقلات وهي كما يلي :

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات السنتوية	المكافآت السنتوية	نفقات السفر السنتوية	إجمالي المزايا السنتوية
1	السيد عصام سلفيتي	رئيس مجلس الإدارة	3000	-	-	3000
2	بنك الاتحاد ويمثلها السيد عوني الساكت	نائب رئيس مجلس الإدارة	3000	-	-	3000
3	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد طارق سلفيتي	عضو	3000	-	-	3000
4	السيد وائل أيوب زعرب	عضو	3000	-	-	3000
5	السيد رؤوف سلفيتي	عضو	3000	-	-	3000
6	السيد محمود عثمان بدير	عضو	3000	-	-	3000
7	شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية ويمثلها السيد يونس موسى القواسمي	عضو	500	-	-	500
8	شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية ويمثلها السيد بشير علي الرواشدة	عضو	500	-	-	500
9	شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية ويمثلها السيد سامر علي الشواور	عضو	500	-	-	500
	الشركة الشاملة لإدارة الاستثمارات الخاصة ويمثلها السيد زيد سلفيتي	استقالة 2009/10/27	2375	-	-	2375
	شركة الكمالية للإسكان ويمثلها السيد وصفي أبو رمان	استقالة 2009/10/27	2375	-	-	2375
	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين ويمثلها السيد كمال د ش	استقالة 2009/10/27	2375	-	-	2375

* هذا ولم يتقاضى أي من أعضاء مجلس الإدارة أية مبالغ أخرى عن عام 2009.

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

الثالث والعشرون : لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم :

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

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام فهي متمثلة بإبرام عقود وعد بالبيع لشراء فيلا عدد (1) في مشروع أم الكندم المقام على قطعة رقم (327) حوض (3) أم الكندم، وشراء خمسة شاليهات في مشروع شاليهات الزارة المقام على قطعة الأرض رقم (88-108) حوض (11) مكاور من أراضي الزارة الجنوبية -
ذبيان بمبلغ إجمالي قدره 1,980,000 دينار .

الرابع والعشرون : لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

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

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

السابع والعشرون : عدد الجلسات التي عقدها مجلس الإدارة خلال العام 2009 .

عقد مجلس الإدارة خلال العام 2009 ست جلسات.



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

عمان :

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

1- مجلس إدارة الشركة - مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة :

رقم البند	القاعدة	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
1	يتضمن النظام الداخلي المهام والصلاحيات والمسؤوليات التالية : وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والإجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي.		✓	سيتم استحداث نظام داخلي لمجلس الإدارة خلال عام 2010 تحدد بموجبه مهام وصلاحيات أعضاء المجلس ومسؤولياتهم بشكل مفصل وسوف يتم مراجعته سنوياً لتثبيت المستجدات عليه. وحالياً يتم الاعتماد على النصوص الواردة في قانون الشركات وقانون هيئة الأوراق المالية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.
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.
15	اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.	✓		فيما يتعلق بمزايا ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة فإنه يتم اعتماد النصوص الواردة في قانون الشركات الأردني . أما فيما يتعلق بمكافآت المزايا الخاصة للإدارة التنفيذية فإنها تكون حسب العقود الموقعة معهم وتقيم الأداء من قبل مجلس الإدارة. سوف يتم استحداث نظام داخلي جديد لتثبيت أسس منح الحوافز المكافآت الخاصة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية خلال عام 2010.
17	وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.		✓	سوف يتم تطبيق ذلك لاحقاً.

1- مجلس إدارة الشركة - اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة :

2-	1/ب	يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت.	✓	سوف يتم تشكيل لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت منبثقة عن مجلس الإدارة في أول اجتماع مجلس إدارة قائم.
3-	2	يكون تشكيل لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، لا يقل عددهم عن الثلاثة على أن يكون اثنان منهم من الأعضاء المستقلين وأن يترأس اللجنة أحدهما.	✓	مطبق بالنسبة للجنة التدقيق وسوف يتم مراعاة تطبيقه للجنة الترشيحات والمكافآت عند تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.
4-	3	تضع كل من اللجنتين بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها.	✓	توجد إجراءات للجنة التدقيق، وسوف يتم وضع إجراءات للجنة الترشيحات والمكافآت.
6-	5	تقدم كل من اللجنتين قراراتهما وتوصياتهما إلى مجلس الإدارة وتقريراً حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.	✓	تقدم لجنة التدقيق توصياتها وقراراتها للمجلس حالياً، وسيتم تقديم توصيات وقرارات لجنة الترشيحات والمكافآت لمجلس الإدارة بعد أن يتم تعيينها وبالتالي تقديم تقرير بالملاحظات حول عملها إن وجدت إلى اجتماع الهيئة العامة للشركة في الاجتماعات اللاحقة بعد الانتهاء من وضع آلية لإجراءات عملها.

رقم البند	القاعدة	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
7- 1/ب	تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالمهام التالية : 1- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر. 2- إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي. 3- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم. 4- إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي.		✓	سيتم الالتزام بذلك بعد الانتهاء من وضع آلية إجراءات العمل للجنة الترشيحات والمكافآت.
8- 6	تتمتع لجنة الترشيحات والمكافآت بالصلاحيات التالية : 1- طلب أي بيانات أو معلومات من موظفي الشركة الذي يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق. 2- طلب المشورة القانونية أو المالية أو الإدارية أو الفنية من أي مستشار خارجي. 3- طلب حضور أي موظف في الشركة للحصول على أي إيضاحات ضرورية.		✓	سيتم الالتزام بذلك بعد تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.

3- اجتماعات الهيئة العامة :

رقم البند	القاعدة	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
1 3	يوجه مجلس الإدارة الدعوة إلى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الإلكتروني الخاص بالمساهمين، 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- 6	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- 5	يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهمين الراغبين 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 الدعاوى لاجتماع الهيئة العامة.

4- حقوق المساهمين/ الحقوق العامة :

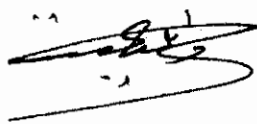
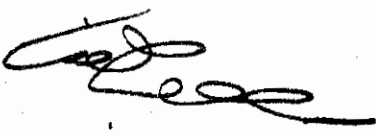
6	الحصول على الأرباح السنوية للشركة خلال 30 يوم من صدور قرار الهيئة العامة بتوزيعها.	✓		بناءً على قانون الشركات الأردني.
12	طلب إجراء تدقيق على أعمال الشركة ودفاترها، للمساهمين الذين يملكون 10% من أسهم الشركة.	✓		وبما يتناسب مع البند التاسع من المادة (171 أ) من قانون الشركات.

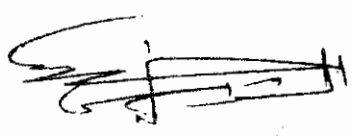
5- الإفصاح والشفافية/ لجنة التدقيق :

1- 1	يتوفر لدى جميع أعضاء اللجنة المعرفة والدراية في الأمور المالية والمحاسبية وأن يكون لدى أحدهم على الأقل خبرة عمل سابقة في مجال المحاسبة أو الأمور المالية أو أن يكون حاملاً لمؤهل علمي أو شهادة مهنية في المحاسبة أو المالية أو المجالات الأخرى ذات العلاقة .	✓		جميع أعضاء اللجنة لديهم المعرفة والدراية في الأمور المحاسبية إلا أنه لم يكن لأحد منهم خبرة عمل سابقة في مجال المحاسبة أو لديه شهادة مهنية في المحاسبة أو المالية.
------	--	---	--	---

الاقراءات :

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

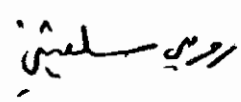
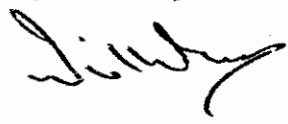
رئيس مجلس الإدارة عصام حليم سلفيتي	نائب رئيس مجلس الإدارة عوني موسى الساكت	عضو وائل أيوب زعرب	عضو رؤوف سلفيتي
			

عضو طارق رجائي سلفيتي	عضو سامر علي الشواورة	عضو محمود عثمان بدير	عضو يونس موسى القواسمي
			

عضو
بشير علي الرواشدة



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

رئيس مجلس الإدارة عصام حليم سلفيتي	المدير العام رمزي رؤوف سلفيتي	المدير المالي معاذ محيي الدين العلي
		

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009



تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2009 وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان 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 بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في القوائم المالية الموحدة تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني، وبما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة 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 ومعقولة 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 2009 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 المرفقة والقوائم المالية الموحدة السواردة 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

17 شباط 2010

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

2008	2009	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
11.282.579	11.086.501	4	ممتلكات و معدات
30.019.470	29.890.601		مشاريع تحت التنفيذ
27.284.469	27.273.119	5	إستثمارات في أراضي
88.650	88.650		شهرة
6.966.035	7.682.530	6	إستثمارات في شركات حليفة
1.763.008	1.479.017	7	إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
2.267.547	2.327.221	8	ذمم شركات حليفة
79.671.758	79.827.639		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
578.435	397.250	9	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
464.962	579.631		بطباعة
838.335	497.017	10	مذيون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
343.077	217.759	11	إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
256.910	331.806		نقد وما في حكمه
2.481.719	2.023.463		مجموع الموجودات المتداولة
82.153.477	81.851.102		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
45.000.000	45.000.000	1	رأس المال
4.253.659	4.253.659	12	علاوة إصدار
1.040.091	1.096.455	12	(إحتياطي إجباري
1.495.745	1.495.745	12	إحتياطي إختياري
1.309.287	1.309.287	12	إحتياطي عام
(453.033)	(171.526)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
3.130.906	3.616.905		أرباح مدورة
55.776.655	56.600.525		مجموع حقوق الملكية
7.056.543	2.341.397	13	إيرادات مقبوضة مقدما
			مطلوبات غير متداولة
4.485.944	5.528.425	15+14	قروض طويلة الأجل
8.000.000	8.000.000	16	امئناد قرض
12.485.944	13.528.425		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
823.465	814.356	17	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
1.954.265	682.651	18	دائنون وشيكات مؤجلة الدفع
2.500.000	3.000.000	15+14	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
-	2.000.000	15	قرض قصير الأجل
1.556.605	2.883.748	19	بنوك دائنة
6.834.335	9.380.755		مجموع المطلوبات المتداولة
82.153.477	81.851.102		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

2008	2009	إيضاح
الإيرادات التشغيلية :		
4.826.508	368.344	إيرادات بيع أراضي
3.138.142	6.804.166	إيرادات بيع شقق ومكاتب تجارية
313.282	320.233	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
949.873	750.850	إيرادات تشغيل فندق الكومودور
407.439	418.039	إيرادات إيجارات
230.881	158.458	إيرادات مقاولات ومشاريع
9.866.125	8.820.090	مجموع الإيرادات التشغيلية
ينزل: التكاليف التشغيلية :		
2.791.668	221.925	كلفة بيع أراضي
1.720.311	4.680.771	كلفة إيرادات بيع شقق ومكاتب تجارية
86.325	78.597	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
556.591	461.719	تكاليف تشغيل فندق الكومودور
32.008	3.661	كلفة إيرادات مقاولات ومشاريع
5.186.903	5.446.673	مجموع التكاليف التشغيلية
4.679.222	3.373.417	مجمول الربح
(79.721)	(23.849)	مصاريف تسويقية
(914.694)	(1.141.394)	مصاريف إدارية وعمومية
(258.533)	(400.792)	مصاريف مالية
(122.613)	-	مصاريف إصدار اسناد قرض
(16.014)	(827.655)	حصة الشركة في خسائر شركات حليفة
123.202	(109.032)	خسائر/ أرباح متحققة من المتاجرة في الأوراق المالية
(98.205)	(116.168)	فرق القيمة العادلة للادوات المالية للمتاجرة
-	(128.398)	مخصص تدني استثمارات مالية متوفرة للبيع
32.701	18.251	إيرادات أخرى
(135.391)	(33.025)	رسوم مختلفة
3.209.954	611.355	ربح السنة قبل الضريبة
(56.000)	(68.992)	ضريبة الدخل
3.153.954	542.363	ربح السنة
الدخل الشامل الآخر:		
(323.513)	281.507	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتوفرة للبيع
2.830.441	823.870	إجمالي الدخل الشامل للسنة
ربحية السهم:		
0.070	0.012	ربحية السهم - دينار / سهم
45.000.000	45.000.000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم - م - سهم

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 2009

(بالدينار الأردني)

الرصيد في 31 كانون الأول 2007	رأس المال	علاوة الإصدار	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	إحتياطي عام	التغير المتراكم في القيمة العادلة	أرباح متغيرة		مجموع الأرباح المتغيرة	المجموع
							غير متحققة	أرباح متحققة		
45.000.000	4.253.659	710.800	837.163	1.309.287	(129.520)	4.114.825	-	4.114.825	4.114.825	56.096.214
أرباح موزعة على المساهمين	-	-	-	-	-	-	-	(3.150.000)	(3.150.000)	(3.150.000)
الدخل الشامل للسنة المحسوبة إلى	-	-	-	-	-	(323.513)	-	3.153.954	3.153.954	2.830.441
الاحتياطيات	-	-	329.291	658.582	-	(987.873)	-	(987.873)	(987.873)	-
الرصيد في 31 كانون الأول 2008	45.000.000	4.253.659	1.040.091	1.495.745	1.309.287	(453.033)	-	3.130.906	3.130.906	55.776.655
الدخل الشامل للسنة المحسوبة إلى	-	-	-	-	-	281.507	-	542.363	542.363	823.870
الاحتياطيات	-	-	56.364	-	-	(56.364)	-	(56.364)	(56.364)	-
الرصيد في 31 كانون الأول 2009	45.000.000	4.253.659	1.096.455	1.495.745	1.309.287	(171.526)	-	3.616.905	3.616.905	56.600.525

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 2009

(بالدينار الأردني)

2008	2009	الأنشطة التشغيلية
3.209.954	611.355	ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح السنة قبل الضريبة:
170.211	251.250	استهلاكات
98.205	116.168	فرق القيمة العادلة للأدوات المالية للمتاجرة
16.014	827.655	حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
258.533	400.792	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
116.901	331.264	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل ودمج الشركات الحليفة
(323.619)	(114.669)	البيضاة
(307.979)	131.565	انخفاضات المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(1.178.324)	(1.271.614)	الدائنون والشيكات موزعة الدفع
346.408	(78.101)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
2.981.637	(4.715.146)	الإيرادات المقبوضة مقدماً
5.387.941	(3.509.481)	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(258.533)	(400.792)	مصاريف مالية مدفوعة
5.129.408	(3.910.273)	صافي النقد (المستخدم في)/ المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
323.388	9.150	التغير في إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
(14.578)	565.498	التغير في إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
(1.990.589)	(1.544.150)	استثمارات في شركات حليفة
5.034.396	11.350	إستثمارات في أراضي
(11.172.030)	128.869	مشاريع تحت التنفيذ
(1.467.826)	(55.172)	شراء ممتلكات ومعدات
(9.287.239)	(884.455)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التموينية
(225.005)	1.327.143	تمويل من / سداد إلى البنوك الدائنة
8.000.000	-	إسناد القرض
(419.991)	3.542.481	تمويل من / تسديد أقساط قروض تستحق الدفع خلال عام
(3.150.000)	-	توزيعات أرباح مدفوعة
4.205.004	4.869.624	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التموينية
47.173	74.896	صافي التغير في النقد وما في حكمه
209.737	256.910	النقد وما في حكمه 1 كانون الثاني
256.910	331.806	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 2009
(بالدينار الأردني)

1- التكوين والنشاط

إن شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (288) بتاريخ 1 آب 1995 .

إن رأسمال الشركة يتألف من 45.000.000 دينار أردني، مقسم الى 45.000.000 سهم قيمة كل منها دينار أردني واحد. تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم 1101032808 بتاريخ 28 آذار 2001 وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تتضمن نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات هذه المؤسسة.

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

تشتمل القوائم المالية الموحدة لعام 2009 على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة والبالغة 2.153.142 دينار أردني (2008: 1.644.902 دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

2008	2009	
1.464.918	2.145.148	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(237)	(380)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
(35)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الاطراء للإسكان ذ.م.م
180.256	8.374	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
1.644.902	2.153.142	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في 31 كانون الأول 2009 مبلغ 11.449.323 دينار أردني (2008 : 9.296.181 دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

2008	2009	
2.093.846	4.238.994	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
740.785	740.405	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
49.560	49.560	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م
556.624	564.998	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
14.792	14.792	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
5.840.574	5.840.574	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
9.296.181	11.449.323	

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

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

2008	2009	
17.980.960	14.923.415	مجموع الموجودات
5.773.405	1.189.445	مجموع المطلوبات
12.207.555	13.733.970	مجموع حقوق الشركاء
30.000	30.000	رأس المال
3.545.580	7.222.205	مجموع الإيرادات
1.464.918	2.145.148	ربح السنة
2.400.283	2.405.283	استثمارات في أراضي
12.502.981	9.335.620	مشاريع تحت التنفيذ
2.289.125	2.282.140	ممتلكات ومعدات
5.245.896	673.231	إيرادات مقبوضة مقدماً

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

ب- شركة الوادي للفنادق ذ.م.م

2008	2009	
3.879.610	3.941.410	مجموع الموجودات
45.949	56.208	مجموع المطلوبات
3.833.661	3.885.202	مجموع حقوق الشركاء
1.000.000	1.000.000	رأس المال
(237)	(380)	خسارة السنة
3.835.640	3.914.871	مشاريع تحت التنفيذ

ج- شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م

2008	2009	
3.686.232	3.686.232	مجموع الموجودات
640	640	مجموع المطلوبات
3.685.592	3.685.592	مجموع حقوق الشركاء
3.661.232	3.661.232	استثمارات في أراضي
50.000	50.000	رأس المال المدفوع

د- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

2008	2009	
1.414.228	1.521.805	مجموع الموجودات
4.704	110.906	مجموع المطلوبات
1.409.523	1.410.899	مجموع حقوق الشركاء
191.798	153.246	مجموع الإيرادات
180.256	8.374	ربح السنة
727.642	818.618	مشاريع تحت التنفيذ
50.000	50.000	رأس المال المدفوع
106.192	39.072	ممتلكات ومعدات

هـ- شركة الطنيط للإسكان ذ.م.م

2008	2009	
15.000	15.000	مجموع الموجودات
15.000	15.000	مجموع المطلوبات
15.000	15.000	نقد لدى البنوك
-	1.547.460	استثمارات في أراضي
15.000	15.000	رأس المال المدفوع



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

و - شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م

2008	2009	
5.841.080	5.841.080	مجموع الموجودات
5.841.080	5.841.080	استثمارات في أراضي
30.000	30.000	رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان . كما في 31 كانون الأول 2009 يعمل لدى الشركة 101 موظف (2008: 108 موظف).

2 - اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدله

يبين الجدول التالي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي تم إصدارها في كانون الأول 2009 ويسري تطبيقها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009 والفترات اللاحقة لهذا التاريخ.

المعايير والتفسيرات التي يسري تطبيقها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009.

المعايير الصادرة حديثاً

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (8) - القطاعات التشغيلية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	يتعلق بالأفصاح ويتطلب إعادة تحديد قطاعات الشركة وذلك على أساس القطاعات المستخدمة من قبل صانعي القرار التشغيلي

التعديلات على المعايير الصادرة سابقاً

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن التعديل على المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) - الدفع على أساس الأسهم	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بالشروط والإلغاءات
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - الأدوات المالية: الإفصاحات	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بزيادة الإفصاحات فيما يتعلق بالقيمة العادلة ومخاطر السيولة
المعيار المحاسبي الدولي رقم (1) - عرض البيانات المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	تم إدخال عدد من التغييرات على المصطلحات والعناوين مما أدى إلى تغييرات على العرض والأفصاح

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

المعيار المحاسبي الدولي رقم (23) - تكاليف الاقتراض	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	تم تعديل هذا المعيار ليغطي رسملة تكاليف القروض عندما تكون تلك القروض تتعلق بأصل مؤهل
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى والمعيار المحاسبي الدولي رقم (27) البيانات المالية الموحدة والمنفصلة.	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بتكلفة الاستثمار عند التبني للمرة الأولى
المعيار المحاسبي الدولي رقم (32) - الأدوات المالية : العرض والمعيار المحاسبي الدولي رقم (1) - عرض البيانات المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بأدوات الشراء وتسديد الالتزامات
المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) - الأدوات المالية : الاعتراف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009	التعديل المتعلق بالبنود القابلة للتحوط
معايير متنوعة	سريان التطبيق متنوع (بشكل أساسي للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009)	تشمل التحسينات على معايير التقارير المالية الدولية



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير

تاريخ السريان

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (13) - برامج ولاء العملاء	يسري تطبيقه للفرات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 تموز 2008
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (15) - اتفاقيات إنشاء العقارات	يسري تطبيقه للفرات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2009
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (16) - تحوطات صافي الإستثمار في عملية أجنبية	يسري تطبيقه للفرات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2009
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (18) - تحويل الأصول من العملاء	يسري تطبيقه للفرات السنوية التي تبدأ من التحويلات المستلمة في أو بعد 1 تموز 2009

المعايير والتفسيرات المتاح تطبيقها بشكل مبكر للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009 :

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

التعديلات على المعايير

<u>المعيار</u>	<u>تاريخ السريان</u>	<u>نبذة عن التعديل على المعيار</u>
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى	يسري تطبيقه للفرات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2009	التعديل المتعلق بتبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) - إعفاءات إضافية من التبني للمرة الأولى للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	يسري تطبيقه للفرات السنوية التي تبدأ من 1 كانون الثاني 2010	التعديل المتعلق بالإعفاءات الإضافية لتبني المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) - الدفع على أساس الأسهم	يسري تطبيقه للفرات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2010	التعديل المتعلق بإعطاء إرشادات إضافية على محاسبة عمليات الدفع على أساس الأسهم بين شركات المجموعة

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

التعديل الناتج عن تبني طريقة الشراء والتعديلات المتتالية للمعيار المحاسبي الدولي رقم (27) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (28) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (31)	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2009	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) - اندماج الأعمال والمعيار المحاسبي الدولي رقم (27) - البيانات المالية الموحدة والمنفصلة
التعديل يتعلق بمتطلبات الإفصاح عن المنشآت المسيطر عليها	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من 1 أو بعد 1 كانون الثاني 2011	المعيار المحاسبي الدولي رقم (24) - الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة
التعديل المتعلق بتصنيف حقوق الإصدار	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 شباط 2010	المعيار المحاسبي الدولي رقم (32) - الأدوات المالية: العرض
التعديل المتعلق بالبنود القابلة للتحوط	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 تموز 2009	المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) - الأدوات المالية: الاعتراف والقياس
-	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 كانون الثاني 2010	معايير متنوعة

التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير

تاريخ السريان

يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1
تموز 2009

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير
المالية الدولية رقم (17)
- توزيع الأصول غير النقدية على الملاك

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

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

التعديلات على التفسيرات الصادرة سابقاً

التفسير

تاريخ السريان

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

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

يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1
تموز 2009

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير
المالية الدولية رقم (9)
- إعادة تقييم المشتقات الضمنية

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

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

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

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

أساس توحيد القوائم المالية

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

تحقق الإيرادات

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

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

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

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

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

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

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً صادر أولاً.

الاستثمارات في الأوراق المالية

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

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

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

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

الاستثمارات في الأراضي

تظهر الاستثمارات في الأراضي بالتكلفة ، باستثناء الاستثمار في مركز العقبة التجاري والذي يظهر بالتكلفة بعد الإستهلاك المتراكم له ، ويتم احتساب الإستهلاك على أساس الحياة العملية المقدرة بنسبة 2 بالمئة سنوياً وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت.

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

الشهرة

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية 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 الإعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في حساب الأرباح والخسائر .

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

الغاء الاعتراف

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

الممتلكات والمعدات

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

معدل الإستهلاك السنوي

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

إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر إنخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض 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 2009

(بالدينار الأردني)

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

المخصصات

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

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبذل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم 57 لعام 1985 وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية ، ويتم الإستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق ، يتم إحتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

4- الممتلكات والمعدات

31 كانون الأول	الاستبعادات	الإضافات	1 كانون الثاني	
				الكلفة:
5.702.454	-	274	5.702.180	أراضي
5.997.371	-	32.864	5.964.507	مباني وهناجر
515.944	-	1.357	514.587	أثاث ومفروشات
498.254	-	19.592	478.662	آلات ومعدات
85.496	-	113	85.383	أجهزة حاسوب
187.187	-	-	187.187	أجهزة تدفئة وتبريد
42.100	-	-	42.100	هواتف ومقاسم
25.891	-	-	25.891	نظام الصوت والموسيقى
118.757	-	972	117.785	ديكورات
149.439	-	-	149.439	سيارات
286.796	-	-	286.796	تجديدات وتحسينات
16.410	-	-	16.410	موقع الكتروني
13.626.099	-	55.172	13.570.927	مجموع الكلفة
				الاستهلاكات:
1.068.317	-	109.804	958.513	مباني وهناجر
419.354	-	11.262	408.092	أثاث ومفروشات
402.043	-	85.645	316.398	آلات ومعدات
73.234	-	3.229	70.005	أجهزة حاسوب
169.725	-	1.940	167.785	أجهزة تدفئة وتبريد
33.862	-	1.453	32.409	هواتف ومقاسم
25.891	-	-	25.891	نظام الصوت والموسيقى
74.954	-	7.046	67.908	ديكورات
70.592	-	22.448	48.144	سيارات
201.626	-	8.423	193.203	تجديدات وتحسينات
2.539.598	-	251.250	2.288.348	مجموع الاستهلاكات
			11.282.579	القيمة الدفترية الصافية كما في 1 كانون الثاني

11.086.501

القيمة الدفترية الصافية كما في 31 كانون الأول

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

5- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة 27.273.119 دينار أردني، (2008: 27.284.469 دينار أردني) حيث تتضمن أراضي بمبلغ 4.050.016 دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي ، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة.

كما تتضمن هذه الاستثمارات أراضي بقيمة 4.029.649 دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي و/أو باسم عضو مجلس الادارة السابق السيد رجائي سلفيتي ، ويوجد بها كتب خطية من قبلهم تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة .

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

6- الاستثمار في شركات حليفة

يتمثل هذا البند بما يلي :

اسم الشركة الحليفة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	الحصة في رأس المال	نسبة المسدد من	النشاط الرئيسي
شركة التجمعات العقارية	المملكة الأردنية	150.000	20%	100%		اقامة المراكز التجارية والعقارية
شركة أبراج براديس	المملكة الأردنية	5.000.000	50%	100%		الإستثمار في المشاريع السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها
شركة زارة لتتمية للساحل الجنوبي ذ.م.م	المملكة الأردنية	3.000.000	25%	100%		امتلاك وإدارة المرافق السياحية ، وشراء العقارات والأراضي تملكها
شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م	المملكة الأردنية	100.000	100%	100%		صناعة وتجارة وتركيب أبواب وشبابيك الألمنيوم والديكورات المنزلية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

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

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

2008	2009
28.193	28.193
-	(2.049)
28.193	26.144

تكلفة الإستثمار
حصة الشركة في الخسائر الصافية
رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول

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

3.398.415	3.382.401
(16.014)	(6.175)
3.382.401	3.376.226

تكلفة الإستثمار
حصة الشركة في الخسائر الصافية
رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول

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

728.358	728.358
2.777.064	4.277.064
-	(819.431)
3.505.422	4.185.991

تكلفة الإستثمار
إجمالي الدفعات على حساب زيادة رأسمال الشركة الحليفة
حصة الشركة في الخسائر الصافية
رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول

د- شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

50.019	50.019
-	44.150
50.019	94.169
6.966.035	7.682.530

تكلفة الإستثمار
دفعات على حساب شراء كامل حصة الشركة
رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول
إجمالي رصيد الإستثمار في الشركات الحليفة كما في 31 كانون الأول

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009

(بالدينار الأردني)

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

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

2008	2009	
6 551.242	6.546.495	مجموع الموجودات
6.413.777	6.415.777	مجموع المطلوبات
6.537.457	6.537.457	استثمارات في أراضي
6.412.077	6.412.077	ذمم دائنة
137.465	130.718	مجموع حقوق الشركاء
(3.500)	(6.747)	خسارة السنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية ، وكذلك لم تصدر البيانات المالية المدققة لها عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009 .

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

2008	2009	
6.822.931	-	مجموع الموجودات
1.892.076	-	مجموع المطلوبات
6.819.320	-	مشاريع تحت التنفيذ
4.930.855	-	مجموع حقوق الملكية
2.284	-	الإيرادات
34.512	-	المصاريف
(32.028)	-	خسارة السنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية ، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009 .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

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

2008	2009	
35.580.958	46.868.568	مجموع الموجودات
21.849.880	35.232.855	مجموع المطلوبات
13.731.078	11.635.713	مجموع حقوق الشركاء
3.000.000	3.000.000	رأس المال المدفوع
11.000.000	12.000.000	دفعات على حساب زيادة رأس المال
(125.601)	(3.095.367)	خسارة السنة
2.124.500	2.124.500	استثمارات في أراضي
27.663.122	7.156.525	مشاريع تحت التنفيذ
3.267.521	3.267.353	نعم جهات ذات علاقة مدينة
12.366.000	17.700.000	قروض
7.173.879	9.730.947	نعم جهات ذات علاقة دائنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية المدققة لها عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009 .

د- شركة يراديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009 .

7- الإستثمارات في الأوراق المالية المتوفرة للبيع

2008	2009	
159.751	204.541	استثمار في شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها 74.650 سهم (2008: 74.650 سهم).
98.091	74.373	استثمار في شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها 54.909 سهم (2008: 150.909 سهم).
218.000	110.000	استثمار في الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة م.ع.م بأسهم عددها 200.000 سهم (2008: 200.000)
70.842	66.853	استثمار في شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ.م.م ، بحصص عددها 99.718 حصة (2008: 99.718 سهم).
185.574	-	استثمار في الشركة الكويتية الأردنية القابضة م.ع.م (شركة كويتية) (2008: 1.400.000 سهم)
1.000.000	1.000.000	إستثمار في شركة الإتحاد السياحية المتكاملة (م.خ) بحصص عددها 1.000.000 حصة (2008: 1.000.000 حصة)
30.750	23.250	إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م بأسهم عددها 25.000 سهم (2008: 25.000 سهم)
1.763.008	1.479.017	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

8- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

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

2008	2009	
1.274.834	1.274.834	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
964.719	1.009.968	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م
27.994	42.419	شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
2.267.547	2.327.221	

يتكون المطلوب الى جهة ذات علاقة كما في 31 كانون الأول مما يلي :-

2008	2009	
238.997	-	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م

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

2008	2009	
20.750	33.750	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
45.000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
165.000	165.000	الرواتب والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009

(بالدينار الأردني)

9- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2008	2009	
5.571	15.951	مصاريف مدفوعة مقدماً
70.423	61.021	تأمينات كفالات وأخرى مستردة
7.515	82.342	محتجزات وإيرادات مستحقة القبض من مشاريع
6.000	-	دفعات على حساب استثمار في شركات
2.899	-	دفعات على حساب شراء أثاث وأجهزة
372.266	168.086	دفعات مقدمة لموردين
57.835	1.627	اعتمادات مستندية
49.620	59.522	دفعات على حساب مشاريع
6.306	8.701	ذمم موظفين وأخرى
578.435	397.250	

10- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

2008	2009	
25.812	18.935	أوراق القبض، بالصافي
186.906	49.425	شيكات برسم التحصيل
389.328	180.647	ذمم مدينة تجارية
293.166	304.887	ذمم مدينة تجارية- فندق الكومودور
(56.877)	(56.877)	ينزل: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها- فندق الكومودور
838.335	497.017	

11- الإستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة

2008	2009	
315.258	199.109	إستثمارات في أسهم بنوك
9.400	3.650	إستثمارات في أسهم شركات خدمية
18.419	15.000	إستثمارات في أسهم شركات صناعية
343.077	217.759	



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

12- الإحتياطات وعلاوة الإصدار 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.

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.

الإحتياطي الاختياري:

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

الإحتياطي العام:

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

الأرباح المدورة والأرباح القابلة للتوزيع

استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير الواجب تطبيقها المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة 2007 والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (8) و (12) من قانون الأوراق المالية رقم (76) لسنة 2002 وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (2007/727) تاريخ 2007/12/16، فإنه يستثنى من الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين عند توزيع الأرباح ما يعادل مجموع القيمة العادلة السالبة المسجلة لكل استثمار في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المالية المتوفرة للبيع وعليه فإن الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين عن عام 2009 هي كما يلي :

2008	2009
3.130.906	4.297.878
(463.024)	(171.526)
2.667.882	4.126.352

أرباح مدورة متحققة

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

الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين

13 - الإيرادات المقبوضة مقدماً

2008	2009
304.134	217.460
6.752.409	2.123.937
7.056.543	2.341.397

إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً

إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

14- القروض طويلة الأجل

حصلت الشركة خلال عام 2007 على قرض من بنك الاسكان للتجارة والتمويل بقيمة 8.000.000 دينار أردني لغايات تمويل كافة نشاطات الشركة التشغيلية في شراء وتطوير الأراضي ، وبمعدل فائدة 8.25% سنوياً وعمولة بنسبة 1% سنوياً، ويسدد بموجب 4 أقساط متساوية قيمة كل قسط 2.000.000 دينار أردني ، يستحق القسط الأول في 1 آذار 2009 . إن هذا القرض بضمان كفالة الشركة .

كما حصلت الشركة خلال عام 2009 على قرض من بنك الإتحاد للإيجار والاستثمار بقيمة 5.000.000 دينار أردني بمعدل فائدة 9% سنوياً وعمولة بمعدل 0.5% سنوياً، وذلك بموجب أقساط نصف سنوية قيمة كل قسط 500.000 دينار أردني تدفع إعتباراً من 31 آب 2009، ويستحق القسط الأخير بتاريخ 28 شباط 2014، إن هذا القرض لغايات تمويل مشاريع الشركة القائمة وهو بضمان كفالة الشركة.

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

2008	2009
6.985.944	8.528.425
2.500.000	3.000.000
4.485.944	5.528.425

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

15- القرض قصير الأجل

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

16- اسناد القرض

تم بتاريخ 28 أيلول 2009 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.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

17- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

2008	2009	
14.321	13.432	مصاريف مستحقة
56.000	68.992	مخصص ضريبة دخل
32.929	46.039	صندوق دعم البحث العلمي
32.929	56.488	رسوم الجامعات الأردنية
28.350	33.671	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
43.333	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
180.000	180.000	فوائد مستحقة الدفع عن أسناد القرض
69.803	45.752	أمانات ضريبة الدخل والمبيعات ومؤسسة الضمان الاجتماعي
57.174	49.743	أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
308.626	320.239	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
823.465	814.356	

18- الدائنون والشيكات المؤجلة الدفع

2008	2009	
1.662.797	634.030	شيكات مؤجلة الدفع
52.471	48.621	ذمم دائنة تجارية
238.997	-	مطلوب الى جهة ذات علاقة -إيضاح (8)
1.954.265	682.651	

19- البنوك الدائنة

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

20- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام 2007.

كما أنهى فرع الشركة في العقبة علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام 2008 .

كما أنهت شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور (الشركة المندمجة) علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام 2001 ، أما بالنسبة للأعوام 2002 و 2003 وحتى منتصف عام 2004 (تاريخ الدمج) فإنه لم يتم إنهاء الوضع الضريبي عن تلك السنوات بعد.

أنهت كل من شركة آدم للاستثمارات العقارية وشركة الوادي للفنادق وشركة الاطراء للإسكان وشركة براديس للمقاولات الانشائية وشركة الطنيب للإسكان علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام 2008 ، أما بالنسبة لشركة النبال للإسكان فإنه تم إنهاء وضعها الضريبي حتى نهاية عام 2007.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

21- إيرادات تشغيل فندق الكومودور

2008	2009	
550.476	465.204	إيرادات الغرف
331.733	226.377	إيرادات الطعام والشراب
17.564	9.169	إيرادات الأقسام الأخرى
50.100	50.100	إيرادات إيجار المحلات
949.873	750.850	

22- تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

2008	2009	
9.913	9.769	رواتب وأجور وملحقاتها
44.814	45.296	إستهلاكات
12.220	12.004	أتعاب مهنية واستشارات
6.564	6.387	كهرباء ومياه
12.814	5.141	متنوعة
86.325	78.597	

23- تكاليف تشغيل فندق الكومودور

2008	2009	
109.504	103.712	مصاريف الغرف
199.367	140.123	مصاريف الطعام والشراب
29.842	34.174	مصاريف الصيانة
153.895	122.559	كهرباء ومياه ومحروقات
55.871	53.228	إستهلاكات
8.112	7.923	مصاريف هاتف وتلكس
556.591	461.719	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009

(بالدينار الأردني)

24- المصاريف الإدارية والعمومية

2008	2009	
505.803	655.603	رواتب وأجور وملحقاتها
20.750	33.750	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
19.420	36.177	أتعاب مهنية واستشارات
35.484	28.755	مياه وكهرباء وهاتف
29.727	22.287	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
5.744	4.813	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
69.526	135.781	إستهلاكات
90.000	90.000	مكافأة المدير العام
16.500	-	مخصص التزامات متوقعة
10.586	8.377	تنقلات
5.000	7.900	مصاريف إدراج هيئة الأوراق المالية وبورصة عمان
10.000	10.000	مصاريف اشتراك عضوية في مركز الإيداع
11.228	2.988	عمولات بيع أراضي وعقارات
15.829	11.102	مصاريف أرض خان زبيب
7.197	5.222	مصاريف هنجر القسطل
61.900	88.639	متنوعة
914.694	1.141.394	

25- الإيرادات الأخرى

2008	2009	
152	-	فوائد دائنة
31.374	18.181	إيرادات توزيع أرباح أسهم
1.175	70	أخرى
32.701	18.251	

26- الرسوم المختلفة

2008	2009	
32.929	5.636	رسوم الجامعات الأردنية
32.929	5.636	صندوق دعم البحث العلمي
28.350	21.753	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
41.183	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
135.391	33.025	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

27- المعاملات غير النقدية:

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

2008	2009	
(323.513)	281.507	أرباح/(خسائر) غير متحققة من استثمارات في أسهم متوفرة للبيع خلال السنة

28- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في 31 كانون الأول 2009 التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة 71.540 دينار أردني (2008: 79.340 دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها 7.160 دينار أردني (2008: 7.930 دينار أردني) .

29- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2009 التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة 54.532 دينار أردني (2008 : 46.132 دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها 5.453 دينار أردني (2008 : 4.414 دينار أردني) .

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2009 التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة 66.885 دينار أردني (2008 : 5.000 دينار أردني) وبلغت تأميناتها 6.688 دينار أردني (2008 : 500 دينار أردني) .

30- 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 2008.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاحات رقم 14، 15، 18 وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وعلاوة الإصدار والتغير المتراكم في القيمة العادلة والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية المثلى

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009

(بالدينار الأردني)

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

2008	2009	
16.542.549	21.412.173	المديونية
55.776.655	56.600.525	حقوق الملكية
%30	%38	معدل المديونية / حقوق الملكية

وتعود هذه الزيادة في معدل المديونية الى حصول الشركة على قرض جديد خلال السنة بالإضافة إلى قيام الشركة بطرح اسناد قرض بقيمة 8.000.000 دينار أردني خلال عام 2008 .

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 3 من البيانات المالية.

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

مخاطر أسعار أخرى

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

تحليل حساسية أسعار إستثمارات الملكية

إن تحليل الحساسية أذناه 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 10.888 دينار أردني (2008: - أعلى / أقل بواقع 17.154 دينار أردني) نتيجة لمحفظه الشركة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل .

- لأصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع 73.951 دينار أردني تقريباً (2008: - أعلى / أقل بواقع 88.150 دينار أردني) نتيجة لمحفظه الشركة المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع .

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

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض الائتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح 8 . وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة . وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

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

إدارة مخاطر السيولة

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



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
(بالدينار الأردني)

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

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
2009 :			
أدوات لا تحمل فائدة	-	1.497.007	-
أدوات تحمل فائدة	8.25% - 9%	7.883.748	13.528.425
المجموع		9.380.755	13.528.425
2008:			
أدوات لا تحمل فائدة	-	2.777.730	-
أدوات تحمل فائدة	8.25% - 9%	4.056.605	12.485.944
المجموع		6.834.335	12.485.944

31- معلومات قطاعية

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

32- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2009 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 17 شباط 2010 وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

33- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2008 لتتفق مع العرض لسنة 2009.