

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



بورصة عمان
سوق الأوراق المالية
Amman Stock Exchange

الرقم: ١٢٤٩/٩/٨
التاريخ: ٢٠٠٤/١٢/٦
الموافق: ٢٢/شوال/١٤٢٥

Ref: _____

Date: _____

تعميم

رقم (١٩٢)


السادة/ أعضاء بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة وبعد،

استناداً لأحكام المادة (١٢/ب/٢) من تعليمات إدراج الأوراق المالية في بورصة عمان،
ونظراً لاستكمال شركة الاتحاد لتطوير الأراضي كافة الإجراءات اللازمة لدمج شركة فنادق
الشرق الأوسط والكومودور المتحدة.

أرجو إعلامكم بأنه سيتم إعادة أسهم شركة الاتحاد لتطوير الأراضي والبالغة
(٦,٩٦٤,٢٨٥) سهماً إلى التداول اعتباراً من صباح يوم الأربعاء الموافق ٢٠٠٤/١٢/٨ على أن
يكون السعر الافتتاحي لسهم الشركة معوماً، علماً بأن الرمز الحرفي (ULDC) والرقمي
(131073) للشركة سيبقى كما هو دون تغيير.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،


نادر عازر
نائب المدير التنفيذي

• نسخة: - هيئة الأوراق المالية

- مركز إيداع الأوراق المالية

• مرفقات: - البيانات المالية كما هي في ٢٠٠٤/٥/٣١.

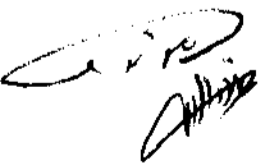
- البيانات المالية ربع السنوية كما هي في ٢٠٠٤/٩/٣٠.

- الميزانية الافتتاحية للشركة.

- تقرير وزارة الصناعة والتجارة.

ص ب ٢١٢٤٦٦ عمان ١١١٢١ الأردن • تلفون ٥٦٦٤١٠٩ (٩٦٢ ٦) • فاكس ٥٦٦٤٠٧١ (٩٦٢ ٦)

P O Box: 212466 Amman 11121 Jordan • Tel: (962 6) 5664109 • Fax: (962 6) 5664071 • email: exchange@go.com.jo





شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
البيانات الحسابية وتقرير مدقق الحسابات
كما في 31 أيار 2004 و 31 كانون الأول 2003

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس

صفحة

تقرير مدقق الحسابات

1

بيان

الميزانية العمومية كما في 31 أيار 2004 و 31 كانون الأول
2003

أ

بيان الأرباح والخسائر للفترة المنتهية في 31 أيار 2004
والسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2003.

ب

بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في 31 أيار 2004
والسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2003.

ج

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للفترة المنتهية في 31
أيار 2004 والسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2003.

د

إيضاحات حول البيانات الحسابية

300195

الى المساهمين في

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد قمنا بتدقيق الميزانية العمومية لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة كما في 31 أيار 2004 و 31 كانون الأول 2003 وبيانات الأرباح والخسائر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للفترة المنتهية في 31 أيار 2004 و السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2003 إن البيانات المرفقة هي من مسؤولية الإدارة وتقتصر مسؤوليتنا على إيداء رأينا عليها، وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات اللازمة لأداء مهمتنا .

لقد قمنا بالتدقيق وفقا لأدلة المراجعة الدولية، التي تتطلب القيام بتخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق للتوصل إلى درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية لا تتضمن أية أخطاء جوهرية، وتشمل هذه الإجراءات القيام بمراجعة إختيارية للمستندات المؤيدة للمبالغ والمعلومات الواردة في البيانات المالية كما تشمل على تقييم للأسس المحاسبية المطبقة والتقديرات الهامة التي استندت إليها الإدارة وكذلك أسلوب عرض البيانات المالية بصفة عامة ولأنظمة الضبط والرقابة الداخلية، وفي اعتقادنا أن ما قمنا به من تدقيق يشكل أساسا معقولا نستند عليه في إيداء رأينا .

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

برأينا 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 أيار 2004 و 31 كانون الأول 2003 وبيانات الأرباح والخسائر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق مساهميتها للفترة المنتهية في 31 أيار 2004 و السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2003 وفقا للأصول المحاسبية الدولية وأحكام القانون و نوصي الهيئة العامة بالمصادقة على البيانات المالية المذكورة أعلاه .

عن غوشة وشركاه



سنان غوشة

إجازة رقم 580 فئة (أ)

عمان في 12 حزيران 2004

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

الميزانية العمومية

بيان أ

كما في 31 أيار 2004 و 31 كانون الأول 2003

<u>الموجودات</u>		<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>الموجودات المتداولة</u>	ايضاح	دينار اردني	دينار اردني
نقد في الصندوق ولدى البنوك	3	897,378	1,078,706
محفظة استثمارات أسهم المتاجر	2,4	452,149	432,182
ذمم مدينة وأوراق القبض وشيكات برسم التحص	5	232,955	259,564
حسابات مدينة متنوعة	6	8,466	6,851
مجموع الموجودات المتداولة		1,590,948	1,777,303
محفظة استثمارات أسهم متاحة للبيع	2,7	371,490	275,512
استثمارات في أراضي وعقارات	2,8	3,585,598	3,621,330
موجودات ثابتة بعد الإستهلاك المتراكم	2,9	68,178	74,400
مجموع الموجودات		5,616,214	5,748,545
<u>المطلوبات وحقوق المساهمين</u>			
<u>المطلوبات المتداولة</u>			
حسابات دائنة متنوعة	10	80,139	96,474
أرباح معدة للتوزيع على المساهمين		60,145	300,000
مجموع المطلوبات المتداولة		140,284	396,474
ايرادات ايجار مقبوضة مقدما		91,521	183,000
<u>حقوق المساهمين</u>			
رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع		5,000,000	5,000,000
سهم القيمة الاسمية للسهم دينار واحد 700,000			
فرق القيمة العادلة		112,167	45,069
احتياطي اجباري		136,168	120,395
احتياطي اختياري		702	702
ارباح مدورة - بيان ب		135,372	2,905
مجموع حقوق المساهمين		5,384,409	5,169,071
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		5,616,214	5,748,545

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذا البيان

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

بيان الأرباح والخسائر

للفترة المنتهية في 31 أيار 2004

والسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2003

بيان ب

	2004	2003
	دينار اردني	دينار اردني
الإيرادات		
صافي ربح بيع أراضي	12,935	58,111
أرباح الإستثمار في الأسهم	53,225	103,995
نتيجة اعمال نشاط العقبة	2,11	218,702
أرباح تقييم استثمارات أسهم المتاجرة غير متحققة	2,4	28,953
المردود من مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	-	31,420
إيرادات (مصاريف) أخرى	3,712	(4,058)
مجموع الإيرادات	180,496	437,123
المصروفات		
مصاريف إدارية وعمومية	12	(62,762)
صافي ربح السنة (الفترة) قبل المخصصات	157,732	374,361
مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	-	(18,000)
مخصص التزامات متوقعة	(5,000)	(6,000)
مخصص رسوم الجامعات الاردنية	(1,577)	(3,744)
مخصص البحث العلمي والتدريب المهني	(1,577)	(3,744)
مخصص صندوق دعم البحث العلمي والتطوير المهني	(1,338)	(3,054)
صافي ربح السنة (الفترة) بعد المخصصات	148,240	339,819
أرباح مدوره من السنة السابقه	2,905	-
مجموع الأرباح يقترح توزيعها على النحو التالي :	151,145	339,819
احتياطي اجباري	15,773	37,436
أرباح معدة للتوزيع على المساهمين	-	300,000
أرباح مدورة - بيان أ	135,372	2,905
المجموع	151,145	340,341
ربحية السهم - دينار / سهم	0.030	0.068
المعدل المرجح لرأس المال / سهم	5,000,000	5,000,000

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذا البيان

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

بيان التدفقات النقدية

للفترة المنتهية في 31 أيار 2004

والسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2003

بيان ج

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	دينار اردني	دينار اردني
<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>		
صافي ربح السنة (الفترة) بعد المخصصات	148,240	339,819
الإستهلاكات	21,045	50,394
أرباح بيع موجودات ثابتة	-	(54)
كلفة محلات مرتجعة	-	42,274
أرباح تقييم محفظة إستثمارات أسهم المتاجرة	(14,914)	(28,953)
النقص في الذمم المدينة وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل	26,609	45,986
النقص (الزيادة) في الحسابات المدينة المتنوعة	(1,615)	6,390
النقص في الذمم الدائنة	-	(15,656)
الزيادة (النقص) في إيرادات ايجار مقبوضة مقدما	(91,479)	3,112
الزيادة (النقص) في الحسابات الدائنة المتنوعة	(16,335)	42,532
صافي التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية	<u>71,551</u>	<u>485,844</u>
<u>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</u>		
صافي التغير في إستثمارات الأسهم	(33,933)	(292,697)
النقص في إستثمارات الأراضي والعقارات	21,157	88,774
شراء موجودات ثابتة	(248)	(1,998)
المتحصلات النقدية من بيع موجودات ثابتة	-	300
صافي التدفقات النقدية إلى الانشطة الاستثمارية	<u>(13,024)</u>	<u>(205,621)</u>
<u>التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية</u>		
النقص في أرباح معدة للتوزيع على المساهمين	(239,855)	(250,000)
صافي التدفقات النقدية إلى الانشطة التمويلية	<u>(239,855)</u>	<u>(250,000)</u>
التغير في النقد	(181,328)	30,223
رصيد النقد في بداية السنة	1,078,706	1,048,483
رصيد النقد في نهاية السنة/ الفترة	<u>897,378</u>	<u>1,078,706</u>

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذا البيان



شركة الاتحاد لتطوير الاراضي المساهمة العامة المحدودة

بيان التغيرات في حقوق المساهمين

للفترة المنتهية في 31 ايار 2004

والسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2003

بيان د

المجموع	الإرباح المدورة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	فرق القيمة العادلة	رأس المال المدفوع
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
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
67,098	-	-	-	67,098	-
148,240	148,240	-	-	-	-
-	(15,773)	-	15,773	-	-
5,384,409	135,372	702	136,168	112,167	5,000,000

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذا البيان



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي ٢٠٠٤
Union Land Development Corp. p.l.c

الإشارة : gen1/2004/422
التاريخ : 2004/10/26

السادة / بورصة عمان المحترمين
عمان - الأردن

QUARTERLY REPORT- ULDC - 27/10/2004

بعد التحية ،،،

نرسل إليكم البيانات المالية كما في 2004/9/30 وذلك عن الفترة الزمنية من
1/حزيران/ 2004 حتى 30/أيلول/2004 وذلك استناداً لأحكام المادة (1/8) من تعليمات
الإفصاح .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
الأسهم العامة المحدودة
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

بورصة عمان
الداشيرة الإدارية
الديوان
٢٧ تموز ٢٠٠٤
الرقم التسلسلي
رقم الملف
الجهة المستفيدة

المدير العام

(2

Tel (962 6) 5677434, 5673416
Fax (962 6) 5673416
P. O. Box 926648
Amman 11110, Jordan



تقرير المراجعة

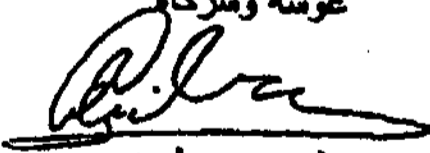
إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العمومية لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٤ وقوائم الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للفترة من ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ الدمج) لغاية ٣٠ أيلول ٢٠٠٤، و المعدة من قبل الشركة و المقدمة لنا مع كافة المعلومات و البيانات التي طلبناها. إن هذه القوائم المالية الأولية هي مسؤولية إدارة الشركة وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقرير مراجعة حولها بناء على المراجعة التي أجريناها.

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعيار التدقيق الدولي الذي ينطبق على عمليات المراجعة ويتطلب هذا المعيار أن نقوم بتخطيط ولنجاز المراجعة للحصول على تأكيد محدود المدى فيما إذا كانت القوائم المالية الأولية خالية من الخطأ الجوهرية ، تقتصر مراجعتنا بشكل أساسي على الاستسار من المسؤولين في الشركة والقيام بإجراءات تحليلية للمعلومات المالية ، لذلك فإن نطاق مراجعتنا يقل كثيراً عن نطاق إجراءات التدقيق التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والتي تهدف إلى إيداء الرأي حول القوائم المالية ككل ، هذا ولم نقوم بتدقيق هذه القوائم المالية الأولية وتبعاً لذلك لا نبدي مثل هذا الرأي حولها.

كما هو مشروح في الإيضاح (٢ و ٤) ، حول القوائم المالية فإنه لم يتم تجهيز قوائم مالية موحدة للشركة والشركة التابعة.

استناداً إلى مراجعتنا للمحدودة التي قمنا بها ، وبإستثناء أثر ما هو مذكور في للفترة أعلاه ، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يدعو إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية المرفقة لا تظهر بصورة عادلة من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

غوشة وشركاه


وليد محمد طه
إجازة رقم (٧٠٣) فئة (١)
١٦ تشرين الأول ٢٠٠٤

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
الميزانية العمومية (غير مدققة)
كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٤
(بالدينار الأردني)

إيضاح

الموجودات	
موجودات متداولة	٢٩,٣٦٧
نقد وما في حكمه	٦١٤,٦٩٤
محفظة إستثمارات في أسهم المتاجرة	٤١١,٦٨٦
مديون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل	١٨,٩١٦
بضاعة	٥٥,٥٢٢
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	١,١٣٠,١٨٥
مجموع الموجودات المتداولة	٤٢٦,٠٩٢
موجودات غير متداولة	٢٢,٥٠٠
إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع	٦,٣٤٤,٠٥٩
إستثمار في شركات تابعة	٢,٠٩٩,٦٤٢
إستثمارات في أراضي وعقارات	١٣٤,٣٢١
ممتلكات ومعدات	٩,٠٢٦,٦١٤
أصل تحت التنفيذ	١٠,١٥٦,٧٩٩
مجموع الموجودات غير المتداولة	
مجموع الموجودات	
المطلوبات وحقوق المساهمين	
مطلوبات متداولة	٢٥٢,٥١٩
بنوك دائنة	٨١٦,٤٠٢
قساط قروض تستحق الدفع خلال عام	١١٢,٠٢٤
دائنون	١٦٥,٣٥٦
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٤١,٥٧٢
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٤٧,١٩٨
إيرادات إيجار مقبوضة مقدماً	١,٤٣٥,٠٧٢
مجموع المطلوبات المتداولة	
حقوق المساهمين	
رأس المال	٦,٩٦٤,٢٨٥
إحتياطي إجباري	١٣٦,١٦٨
إحتياطي إختياري	٧٠٢
إحتياطي عام	١,٣٠٩,٢٨٧
أرباح غير متحققة من إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع	١٣٦,٥٧١
أرباح مدورة	١٧٤,٧١٤
مجموع حقوق المساهمين	٨,٧٢١,٧٢٧
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	١٠,١٥٦,٧٩٩

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل (غير منقحة)
للفترة من ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ الدمج) لغاية ٣٠ أيلول ٢٠٠٤
(بالدينار الأردني)

١١٢,٧٠٧	الإيرادات التشغيلية :
٢٦٣,٦٣٤	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٣٧٦,٣٤١	إيرادات تشغيل فنادق الشرق الأوسط والكومودور
	مجموع الإيرادات التشغيلية
٢٩,٦٦٣	التكاليف التشغيلية :
٢٥١,٣٠٧	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
٢٨٠,٩٧٠	تكاليف تشغيل فنادق الشرق الأوسط والكومودور
	مجموع التكاليف التشغيلية
٩٥,٣٧١	مجموع الربح
(٤٣,٣١٧)	مصاريف إدارية وعمومية
٥٢,٠٥٤	الربح من الأعمال
٢٢,٩٤٣	أرباح متحققة من محافظة الاستثمارات في أسم المتاجرة
٩٨,٩٨٨	فرق القيمة للعائلة للأدوات المالية
٦,٠٩٦	إيرادات (مصاريف) أخرى
١٨٠,٠٨١	صافي الربح قبل المخصصات
(١,٨٠١)	مخصص البحث العلمي والتدريب المهني
(١,٨٠١)	رسوم الجامعات الأردنية
(١,٧٦٥)	صندوق دعم التعليم والتطوير المهني والتقني
١٧٤,٧١٤	صافي الربح
٠,٠٤٤	ربحية السهم
٣,٩٧٩,٥٩١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين (غير منققة)
للفترة من ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ الدمج) لغاية ٣٠ أيلول ٢٠٠٤
(بالدينار الأردني)

المجموع	أرباح مدورة	أرباح غير متحققة	احتياطي عام	احتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	رأس المال	إيضاح
٨,٥٢٢,٦٠٩	-	١١٢,١٦٧	١,٣٠٩,٢٨٧	٧٠٢	١٣٦,١٦٨	٦,٩٦٤,٢٨٥	١ الرصيد في ١ حزيران ٢٠٠٤
١٧٤,٧١٤	١٧٤,٤١٤	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة أرباح غير محققة من استثمارات في اسهم متوفرة للبيع
٢٤,٤٠٤	-	٢٤,٤٠٤	-	-	-	-	
٨,٧٢١,٧٢٧	١٧٤,٧١٤	١٣٦,٥٧١	١,٣٠٩,٢٨٧	٧٠٢	١٣٦,١٦٨	٦,٩٦٤,٢٨٥	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية (غير منققة)

للفترة من ١ حزيران ٢٠٠٤ (تاريخ الدمج) لغاية ٣٠ أيلول ٢٠٠٤
(بالدينار الأردني)

الأنشطة التشغيلية	
١٨٠,٠٨١	صافي ربح الفترة قبل المخصصات
١٤٩,١١٣	تعديلات على صافي ربح الفترة قبل المخصصات :
(٩٨,٩٨٨)	استهلاكات
	فرق القيمة العادلة للأدوات المالية
(١١٢,٦٤٨)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(٤,١٠٠)	المديون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل
٢١,٢٧٩	البضاعة
٢٤,٣٨٠	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(١٨,٤٩٨)	الدائون
(٤٤,٣٢٣)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
٩٦,٢٩٦	إيرادات الإيجار المقبوضة مقدماً
	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
	الأنشطة الإستثمارية
(٣٠,١٩٨)	شراء إستثمارات في أسهم متوفرة للبيع
(٢٢,٥٠٠)	شراء إستثمارات في شركات تابعة
١١,٨١٨	متحصلات من بيع إستثمارات في أسهم المتاجرة
(٧٩٠,٣٨٩)	شراء إستثمارات في أراضي
(٩٠,٧٧٧)	شراء ممتلكات ومعدات
(٩٢٢,٠٤٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
	الأنشطة التمويلية
(٣٧,٩٠٠)	البنوك الدائنة
٧,٣٩٤	أساط قروض تستحق للدفع خلال عام
(١٨,٥٧٢)	أنصبة أرباح مدفوعة
(٤٩,٠٧٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٨٧٤,٨٢٨)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٩٠٤,١٩٥	للقند وما في حكمه ١ حزيران ٢٠٠٤
٢٩,٣٦٧	للقند وما في حكمه ٣٠ أيلول ٢٠٠٤

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الميزانية الافتتاحية بعد الدمج

<u>الموجودات</u>	<u>الميزانية المجمعة</u>
<u>الموجودات المتداولة</u>	دينار اردني
نقد في الصندوق ولدى البنوك	904,195
محفظة استثمارات أسهم المتاجر	527,524
نمم مدينة وأوراق القبض وشيكات برسم التحصيل	299,038
حسابات مدينة متنوعة	76,801
بضاعة	14,816
مجموع الموجودات المتداولة	1,822,374
محفظة استثمارات أسهم متاحة للبيع	371,490
استثمارات أراضي وعقارات	5,553,670
موجودات ثابتة بعد الإستهلاك	2,157,978
أعمال تحت التنفيذ	134,321
مجموع الموجودات	10,039,833

المطلوبات وحقوق المساهمين

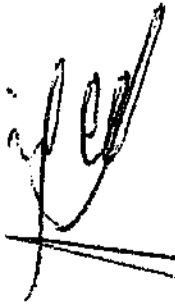
<u>المطلوبات المتداولة</u>	
بنك دائن	290,419
أقساط قروض تستحق الدفع خلال عام	809,008
نمم دائنة	87,644
حسابات دائنة متنوعة	178,487
أرباح معدة للتوزيع على المساهمين	60,145
ايرادات ايجار مقبوضة مقدما	91,521
مجموع المطلوبات المتداولة	1,517,224

حقوق المساهمين

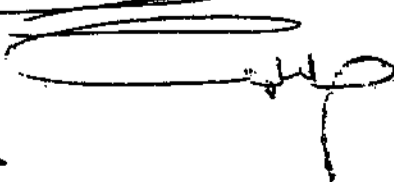
رأس المال	6,964,285
احتياطي اجباري	136,168
احتياطي اختياري	702
فرق القيمة العادلة للأسهم المتاحة للبيع	112,167
احتياطيات	1,309,287
مجموع حقوق المساهمين	8,522,609
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	10,039,833

شركة الاقتصاد لتطوير الأراضي
للمساهمة العامة المحدودة
عمان - الأردن









1 - AUG 2004

رقم
رقم الترخيص
مراجعة من امانة الشركات

٢

تقرير لجنة إعادة التقدير لبيان صافي
حقوق المساهمين في

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
المساهمة العامة

&

شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور
المساهمة العامة

عمان 22 تموز 2004

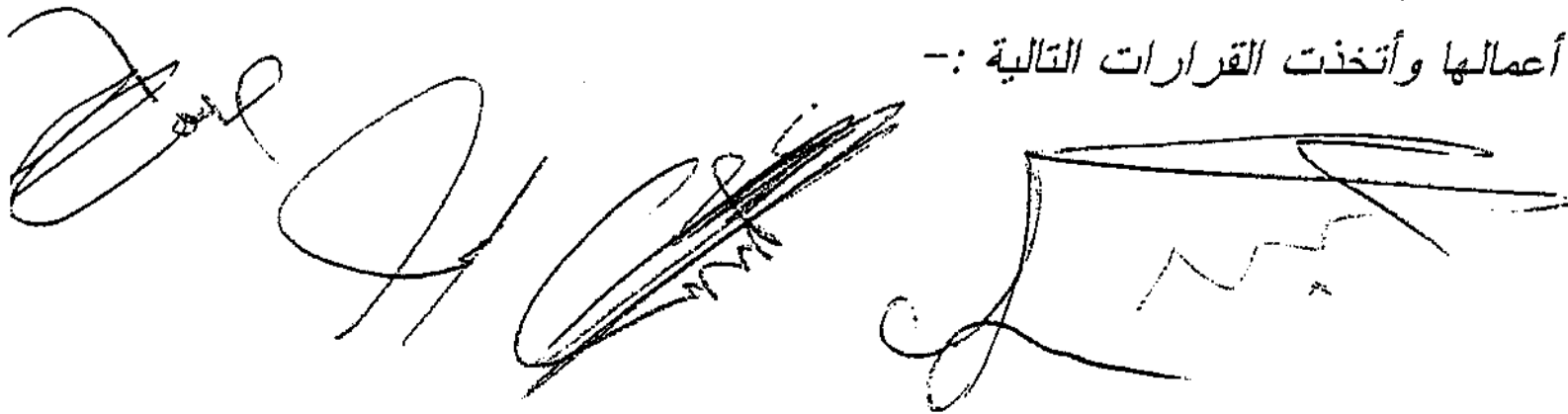
معالي وزير الصناعة والتجارة المحترم
وزارة الصناعة والتجارة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الموضوع : تقرير لجنة إعادة التقدير لبيان صافي حقوق المساهمين في شركة الاتحاد
لتطوير الأراضي المساهمة العامة وشركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور
المساهمة العامة المحدودة .

إشارة الى كتاب معاليكم رقم م ش / اندماج/ 7636 تاريخ 2004/5/15 بتشكيل لجنة إعادة تقدير موجودات ومطلوبات كل من شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة والمسجلة تحت الرقم (288) تاريخ 1 آب 1995 وشركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المساهمة العامة المحدودة والمسجلة تحت الرقم (198) تاريخ 7 كانون الأول 1986 والمكونة من السادة :-

السيد محمد أبو زياد	مراقبة الشركات / رئيساً
السيد خليل الزعمرط	ممثل شركة الاتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م / نائب الرئيس .
السيد أيمن دبابنة	مراقبة الشركات / عضوا
السيد صالح أبوغوش	مراقبة الشركات / عضوا.
السيد أمين الطروانة	وزارة الصناعة والتجارة / عضوا .
السيد يونس القواسمة	ممثل شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور م.ع.م / عضوا
السيد محمد الكركي	ممثل المحاسبون المتحدون / مدققي حسابات شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور م.ع.م / عضوا
السيد عبد الكريم قنيص	ممثل غوشه وشركاه / مدقق حسابات شركة الاتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م / عضوا

عقدت اللجنة عدة اجتماعات (مرفق طيه محاضر الاجتماعات) ووضعت الأسس والمعايير
وخطه عمل وباشرت أعمالها وأتخذت القرارات التالية :-



1. اعتبار تاريخ الدمج للشركات 1 حزيران 2004 .
2. اعتماد البيانات المالية المقدمة من الشركتين والمدققة من قبل مدققي الحسابات كما في 31/5/2004 أساسا لعملية إعادة التقدير .
3. اعتماد متوسط تقدير الخبراء في تقدير موجودات الشركتين من أراضي ومباني باستثناء مركز العقبة التجاري الذي قيم على أساس العائد على الايجار السنوي ، وفندق الشرق الأوسط حيث تم أخذ متوسط القيمة وتم تخفيضها بقيمة 295,684 دينار كمخصص لإزالة بعض الأبنية وإخلاء المأجور ، وكذلك تم تخفيض متوسط تقدير أراضي شركة الاتحاد لتطوير الأراضي بمبلغ (65,847) دينار وذلك بدل إفراز القطع .

أما بالنسبة لمركز العقبة وحيث أن هنالك تباين كبير بين الحد الأدنى للتقدير العقاري والحد الأعلى لها ، وكون هنالك 28 محلا مباعا من البناء والأراضي المجاورة لهذا البناء مشاعا بين المالكين للعقار ، فقد ارتأت اللجنة تقدير العقار على أساس صافي القيمة الايجارية لمدة عشر سنوات وعلية فإن القيمة التقديرية للعقار 250,000 دينار مضروبا في عشر سنوات أي 2,5 مليون دينار وهي أعلى من الحد الأدنى من تقدير الخبراء العقاريين بمبلغ حوالي 286,000 دينار أردني .

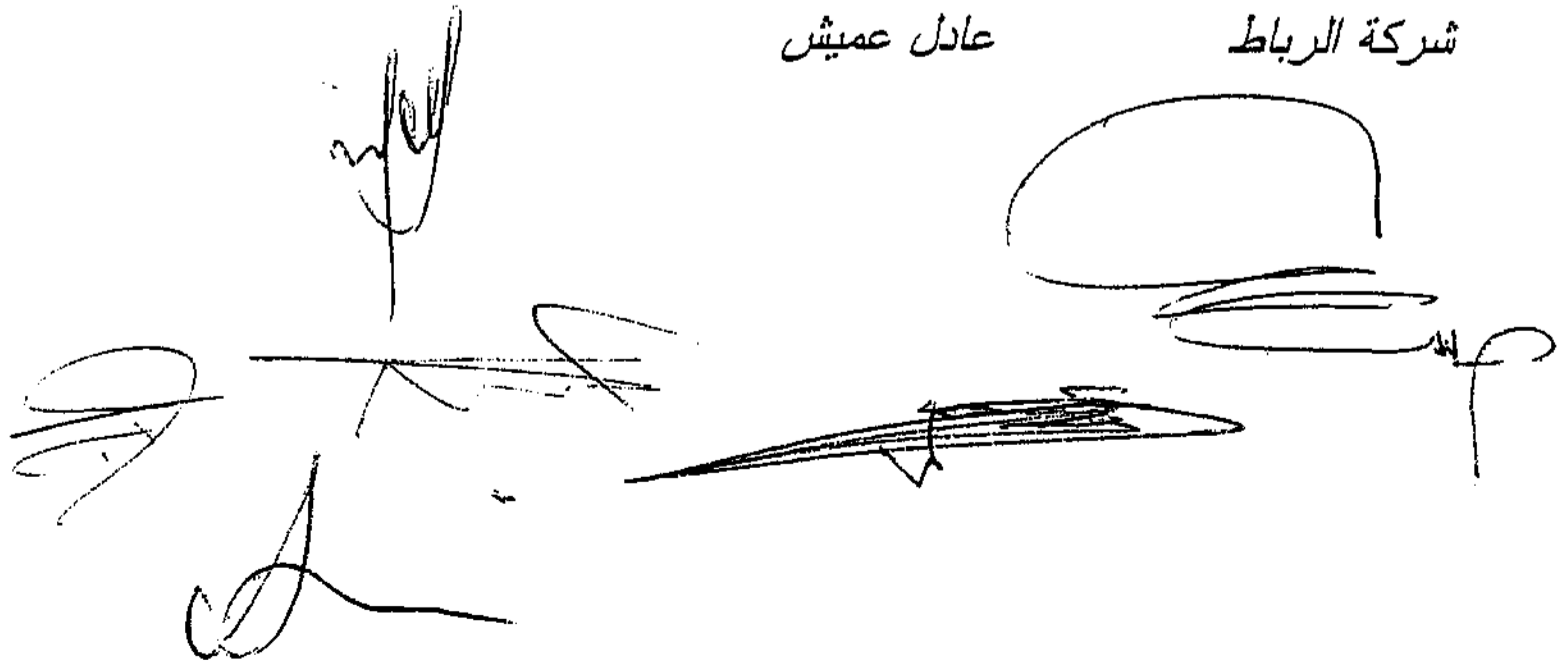
- تم اعتماد القيمة الدفترية لباقي موجودات كل من الشركتين حسب ما جاء في البيانات المالية المدققة كما في 2004/5/31 .
- تم تقييم الأسهم في المتاجرة والمتاحة للبيع على أساس سعر الإغلاق للأسهم المتداولة كما في 2004/5/31 والسعر العادل للأسهم غير المتداولة .
- تم اعتماد الخبراء العقاريين التالية أسمائهم :-

شركة راما العقارية كمال قاقيش

مكتب نبيه عزام

شركة الأولى للتقييم محمد مشهور

شركة الرباط عادل عميش



وكانت التقديرات على النحو التالي :

شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المساهمة العامة المحدودة						
القيمة المقدرة	المتوسط	شركة الرباط	شركة الأولى للتقييم	مكتب نسيبة عزلم	شركة راما العقارية	البيان
2,089,800	2,089,800	2,260,000	1,802,520	1,910,790	2,385,890	مبنى وأراضي الكومودور
1,968,072	2,263,756 *	1,940,000	1,890,670	2,571,530	2,652,825	مبنى وأراضي فندق الشرق الأوسط
<u>4,057,872</u>	<u>4,353,556</u>	<u>4,200,000</u>	<u>3,693,190</u>	<u>4,482,320</u>	<u>5,038,715</u>	إجمالي استثمارات الشرق الأوسط والكومودور
شركة الاحداث لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة						
2,500,000	3,973,614	4,837,260	2,214,000	3,629,558	5,213,640	مبنى وأرض مركز العقبة التجاري
<u>3,700,000</u>	3,765,847 *	<u>4,182,212</u>	<u>2,507,500</u>	<u>4,180,940</u>	<u>4,192,735</u>	أراض شركة الاحداث لتطوير الأراضي
<u>6,200,000</u>	<u>7,739,473</u>	<u>9,019,472</u>	<u>4,721,500</u>	<u>7,810,498</u>	<u>9,406,375</u>	إجمالي استثمارات شركة الاحداث لتطوير الأراضي

* تم خفض مخصص إزالة بعض الأبنية وإخلاء الساجور بمبلغ 295,684 دينار .
* تم تخفيض متوسط تقدير شركة الاحداث لتطوير الأراضي بمبلغ 65,847 دينار يدل إفراز .











بلغ صافي التغيير في حقوق مساهمي الشركتين نتيجة إعادة التقدير كما يلي :-

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي	شركة فنادق الشرق والكمودور
دينار أردني	دينار أردني
-	(399,764)
2,614,402	=
<u>2,614,402</u>	<u>(399,764)</u>
الزيادة (النقص) في موجودات الثابتة	
الزيادة في الاستثمارات العقارية	
صافي نتائج إعادة التقدير	

بلغت صافي حقوق المساهمين في الشركتين كما في 2004/5/31 وبعد إعادة التقدير كما يلي :-

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي	شركة فنادق الشرق والكمودور
دينار أردني	دينار أردني
5,384,409	3,545,764
2,614,402	<u>(399,764)</u>
<u>7,998,811</u>	<u>3,146,000</u>
صافي حقوق المساهمين كما في البيانات المالية 2004/5/31 مدققة	
صافي نتائج إعادة التقدير	
صافي حقوق المساهمين بعد إعادة التقدير	

- تبين للجنة أن شركة فنادق الشرق الأوسط والكمودور تساهم في رأسمال شركة الاتحاد لتطوير الأراضي بعدد أسهم مقدارها 5000 سهم وبكلفة 7800 دينار أردني ، وقد قررت اللجنة أن يتم معالجة تلك الأسهم من خلال عملية الدمج وتنزيلها من الاحتياطات .
نتيجة لما سبق فإن اللجنة توصي لمعاليتكم ما يلي :-

1. اعتماد تاريخ الدمج الشركتين في 1 حزيران 2004 .
2. اعتبار شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة كشركة دامتة كما ورد في عقد الاندماج الموقع فيما بين الشركتين .
3. بناء على نتائج إعادة التقدير فإن قيمة أسهم الشركتين بعد إعادة التقدير تكون كما يلي :-

فلس / دينار

1 / 600

- قيمة سهم شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

572،

- قيمة سهم شركة فنادق الشرق الأوسط والكمودور المساهمة العامة المحدودة

أي أن قيمة كل سهم من أسهم شركة الاتحاد لتطوير الأراضي يعادل 2.8 سهم في شركة فنادق الشرق الأوسط والكمودور .

وعليه فإن عدد الأسهم التي تستحق لمساهمي شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور في رأسمال الشركة الدامجة تبلغ 1,964,285 سهم .

4. اعتماد رأسمال الشركة الدامجة المصرح به 15,000,000 مليون دينار .

- رأسمال المكتتب به 6,964,285 دينار .

- رأسمال غير المغطى 8,035,715 دينار .

راجين معاليكم الموافقة على تقرير اللجنة تمهيدا للسير باستكمال إجراءات الاندماج .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،

عضوا	نائب الرئيس	رئيس اللجنة
يونس قواسمة	خايل زعوط	محمد أبو زيد
عضوا	عضوا	عضوا
محمد الكرعي	صالح أبوغوش	عماد الطرابلسي
عضوا	عضوا	عضوا
	أيمن دبابنة	عبد الكريم قبيص

المرفقات :-

- محاضر اجتماعات اللجنة
- تقارير الخبراء .
- البيانات المالية وتقرير مدققي الحسابات كما في 2004/5/31 .
- عقد الاندماج .
- سندات ملكية الأراضي للشركتين .
- كشف الاستثمارات .