

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

الفهرس

رقم الصفحة	الموضوع
3	كلمة رئيس مجلس الإدارة
17-4	تعليمات الإفصاح
18	توصيات مجلس الإدارة
32-19	تقرير مجلس الإدارة لعام 2012
35	تقرير مدققي الحسابات
36	قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون أول 2012
37	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
38	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
39	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2012
40	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2012
78-41	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2012



أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

1- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية
ويمثلها سعادة مرزا قاسم بولاد مرزا بولاد
(اعتباراً من 2011/3/31)

نائب رئيس مجلس الإدارة

2- شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر
ويمثلها السيد / سامر علي خليف الشواوره
(اعتباراً من 2012/1/31)

عضو

3- السيد / سعد سعدون محمود البنيه
(اعتباراً من 2011/3/31)

عضو

4- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية
ويمثلها السيد / د. عصام حسن محمد زعبلاوي
(اعتباراً من 2011/3/31)

عضو

5- السيد / عماد صالح اشتيان المدادحه
(اعتباراً من 2011/7/4)

عضو

6- السيد / نصر عبد الغني محمود محمود
(اعتباراً من 2011/3/31)

عضو

7- السيد / محمد علي خليف الشواوره
(اعتباراً من 2011/3/31)

عضو

8- السيد جمال حسين عبطان الرقاد
(اعتباراً من 2011/7/4)

عضو

9- اسامة رستم عزيز ماضي
(اعتباراً من 2012/6/23)

- الاستاذ خالد عبد الله عايف الخوالده
(اعتباراً من 2012/3/20)
(استقالة بتاريخ 2012/6/23)



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين ،،

السلام عليكم ورحمة الله ،،،

يطيب لنا في مستهل هذا العام، أن نستعرض وإياكم مسيرة شركتكم شركة الاتحاد لتطوير الأراضي خلال العام الماضي 2012، والتي كللها فيض الإنجازات والتطورات التي تمكنت الشركة من تحقيقها على مختلف الأصعدة بفضل مساندتكم المستمرة، وبفضل تعاضد 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 خلال العام الماضي ارتفاعاً بنسبة قدرها 13.65%، ليبلغ حجم الموجودات مبلغ 74,084,669 مليون دينار لعام 2012 مقارنة مع 65,185,354 مليون دينار لعام 2011، في حين بلغت المطلوبات مبلغ 21,768,943 مليون دينار مقارنة مع 17,569,513 مليون دينار لعام 2011 وبنسبة ارتفاع بلغت 23.9%، إذ تمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً ما نسبته 22% من مجموع المطلوبات.

ورغم التحديات التي واجهت قطاع التطوير العقاري في الأردن، فقد حققت الشركة أرباحاً بلغت حوالي 2,793,645 مليون دينار لعام 2012.

أما حقوق المساهمين، فقد بلغت 52,312,991 مليون دينار مقارنة مع 47,615,841 مليون دينار لعام 2011.

وقعت شركة الاتحاد لتطوير الأراضي اتفاقية إيجار مع أس واي انتش - الأردن (SYH) شركة أردنية (ذ.م.م) وحاصلة على توكيل عام من شركة أيكيا (IKEA) السويدية تمنحها حق إقامة وتشغيل متجر أيكيا العالمية في الأردن وكذلك السيد صالح يعقوب الحميضي كويتي الجنسية بصفته الشخصية وبصفته مالك شركة SYH وذلك بإنشاء معرض بما مساحته 2م54,624 ومقام على ما مساحته 42 دونم تقريباً من مساحة أرض المطار الإجمالية البالغ مساحتها 139 دونم (قطعة الأرض رقم (266) حوض (8) النعاجية والمقطاع) مما سيكون له الأثر الإيجابي على نتائج أعمال الشركة بالسنوات القادمة حيث باشرت الشركة بإنجاز هذا المشروع وأن نسبة الإنجاز بلغت كما في 2012/12/31 نسبة 79% تقريباً.

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 الأعوام السابقة وفي ظل الأزمة المالية العالمية والركود الذي يشهده سوق العقار تعكس النجاح الذي تشهده الشركة متمثلة بالخطط والاستراتيجيات التي تم وضعها في ظل هذه الظروف للتعامل مع متغيرات السوق لضمان استثمار آمن ومجدي لمساهمي الشركة.

وفقنا الله وإياكم لما فيه خير الوطن في ظل قيادته الهاشمية الحكيمة

ولكم جزيل الشكر والتقدير

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

رئيس مجلس الإدارة

سعادة مرزا قاسم بولاد



أولاً : أنشطة الشركة :

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة ناتجة عن اندماج شركة الأردن والخليج للاستثمارات العقارية وشركة البتراء للمشاريع وتأجير المعدات ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (288) بتاريخ 1 آب 1995 .

تم اندماج شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور بشركة الاتحاد لتطوير الأراضي بتاريخ الأول من حزيران 2004 وقد تم اعتماد رأس المال المصرح به الناتج بعد عملية الدمج 15 مليون دينار/سهم ورأس المال المدفوع 6,964,285 دينار/سهم.

وبشهر نيسان 2005 تم زيادة رأس المال المدفوع من 6,964,285 دينار/سهم إلى 13,928,570 دينار/سهم عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين قيمة السهم 1,250 دينار (القيمة الاسمية دينار وعلاوة الإصدار 0.250 دينار).

وقررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 14 آب 2005 تغطية رأس المال المصرح به وغير المدفوع والبالغ 1,071,430 دينار/ سهم وذلك بتوزيع أسهم منحة (مجانية) على المساهمين بواقع 7.6923% من رأس المال المدفوع على المساهمين المسجلين كل بنسبة مساهمته كما في 30 حزيران 2005 ليصبح رأس المال المصرح به والمدفوع 15 مليون دينار/سهم .

وكذلك تم زيادة رأس المال من 15 مليون دينار/ سهم إلى 45 مليون دينار/ سهم بشهر تشرين أول 2005 وذلك عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين بقيمة دينار واحد وبدون علاوة إصدار وتم تغطية 29,136,063 دينار/ سهم حتى نهاية العام وفي بداية العام 2006 تم تغطية باقي الأسهم الغير مغطى بواقع 25,500 سهماً للموظفين و 838,437 سهماً لكبار المساهمين من حملة 50,000 سهم فأكثر كل حسب نسبة مساهمته بسعر 3,105 دينار .

وقد تم تسجيل شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم 1101032808 بتاريخ 28 آذار 2001 .

أ- نشاط الشركة الرئيسي :

ويتمثل نشاط الشركة بالاستثمار بالأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية وإقامة وإدارة المؤسسات السياحية والفنادق واستثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

- * يقع المقر الرئيسي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركاتها التابعة في مدينة عمان - أم أذينة شارع أرتيريا عمارة رقم (6) ، وقد بلغ عدد موظفيها ثمانية عشر موظفاً.
- * يقع المقر الرئيسي لفندق الكومودور المملوك للشركة في مدينة عمان - الشميساني/ شارع عبد الحميد شرف، وقد بلغ عدد موظفيه أربعة وخمسون موظف.
- * يقع المقر الرئيسي لمركز العقبة التجاري والمملوك للشركة في مدينة العقبة دوار الإقليم مقابل شركة تطوير العقبة، وقد بلغ عدد موظفيه أربعة موظفين .



ثانياً : الشركات التابعة :

عدد الموظفين	النشاط الرئيسي	رأس المال (حصّة/ دينار)	نسبة الملكية	سنة التسجيل	مكان التسجيل	أسم الشركة التابعة
-	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	30,000	%100	2004	الأردن	شركة النبال للإسكان (محدودة المسؤولية)
-	إنشاء وبناء وشراء وإيجار واستثمار الفنادق والمطاعم السياحية.	1,000,000	%100	1993	الأردن	شركة الوادي للفنادق (محدودة المسؤولية)
-	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص شركة الاتحاد لتطوير الأراضي والشركات التابعة لها .	50,000	%100	2006	الأردن	شركة براديس للمقاولات (محدودة المسؤولية)
-	القيام بأعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.	30,000	%100	2004	الأردن	شركة آدم للاستثمارات (محدودة المسؤولية)
-	القيام بأعمال صناعة أبواب وشبابيك من الألمنيوم وصناعة الديكورات التجارية والمنزلية وتركيب الأباجورات.	100,000	%100	2008	الأردن	شركة براديس للصناعات المعمارية (محدودة المسؤولية)
-	تملك الأراضي لتنفيذ بناء المشاريع الإسكانية.	30,000	%100	2010	الأردن	شركة ذيبان للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الماحله للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة العميري للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الفريط للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	شراء وبيع أراضي	1,000	%100	2012	الأردن	شركة ضبعة للاستثمارات العقارية
-	إدارة وإنشاء التجمعات العقارية	150,000	%97.50	2003	الأردن	شركة التجمعات العقارية

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



ثالثاً : أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم :

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



عضوية مجالس إدارة أخرى	الخبرات العملية	الشهادة العلمية		المنصب تاريخ العضوية	الاسم تاريخ الميلاد
		سنة التخرج	الدرجة		
عضو ومؤسس في عدة جمعيات ونوادي رياضية. حاصل على دكتوراه فخرية في العمل الإنساني والتطوعي.	موظف بالديوان الملكي الهاشمي 1995-2001 المجلس الأعلى للشباب 2001 - 2002 اللجنة الأولمبية الأردنية 2002-2004 مدير علاقات عامة في البنك التجاري الأردني		بكالوريوس تربية وعلوم سياسية	عضو 2011/7/4	جمال حسين عبطان الرقاد 1969
عضو مجلس إدارة وعضو هيئة المديرين في عدد من الشركات.	رجل أعمال	2006	بكالوريوس طب أسنان	عضو 2011/3/31	محمد علي خليف الشواور 1982
عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي.	العمل بالتدريس الجامعي والاستشارات الهندسية وإدارة المشاريع والشركات.	1981	بكالوريوس هندسة مدنية ماجستير هندسة جسور دكتوراه هندسة مدنية مع الزمالة	عضو 2012/6/23	اسامة رستم عزيز ماضي 1954
الأعضاء المستقبليين					
-	-	-	-	عضو تعيين 2012/3/20 استقالة 2012/6/23	خالد عبد الله عايف الخوالده 1973



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

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية وسنة التخرج	الخبرات العملية
فيصل صلاح أبو صلاح	المدير العام	2012/6/23	1960/8/2	بكالوريوس هندسة مدنية 1983	العمل لمدة ثمانية أعوام في شركة زارة للاستثمار كمدير للدائرة الهندسية. العمل لمدة خمسة أعوام كمدير للمشاريع في شركة زارة للاستشارات وإدارة المشاريع. العمل في شركة الإنشاء كمدير لمشاريع مختلفة ولمدة سنتين. العمل في مشاريع هامة في دولة الكويت ولمدة عشر سنوات منها الجسور والمدارس ومشاريع الاسكانات وفلل خاصة.
عمر محمد هاشم قاسم ميرزا	نائب المدير العام	2012/7/1	1965/1/12	دبلوم إدارة أعمال 1992	رئيس قسم التخمين في وزارة المالية لمدة 5 سنوات. عضو لجنة المتابعة والتفتيش لمدة 4 سنوات. مدير إدارة في شركة المستثمرون العرب المتحدون.
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.
عامر محمد فهمي الطحاينة	رئيس قسم الحسابات قائم بأعمال مدير مالي	2012/4/1	1973/7/28	دبلوم برمجة	أكثر من 15 عام في مجال المحاسبة.



خامساً : بيان كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 31 كانون أول 2012 مقارنة مع عام 2011 :

الاسم	عدد الأسهم 2012/12/31	النسبة إلى رأس المال 2012/12/31	عدد الأسهم 2011/12/31	النسبة إلى رأس المال 2011/12/31
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	13,501,726	%30	14,422,20	%32
سامر علي خليف الشواوره	4,061,069	%9	5,446,272	%12
سعد سعدون محمود البنية	350,788	%0.78	3,841,600	%8.5
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (أسهم خزينة)	2,934,871	%6.5	3,934,871	%6.5
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	3,504,769	%7.7	-	-
طارق محمد ابراهيم الحسن	11,318,000	%25	-	-

سادساً : الوضع التنافسي للشركة يتعدد في عدة قطاعات وكما يلي :-

1- **القطاع العقاري :-** ويتمثل في الأراضي من خلال إقامة المشاريع السكنية والتجارية عليها ويشكل هذا القطاع ما نسبته 96.90% من استثمارات الشركة .

2- **استثمارات الأسهم :-** ويتمثل في استثمار الشركة في عدة شركات صناعية ومالية وخدمائية والتي تمثل 3.1% من استثمارات الشركة .

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

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

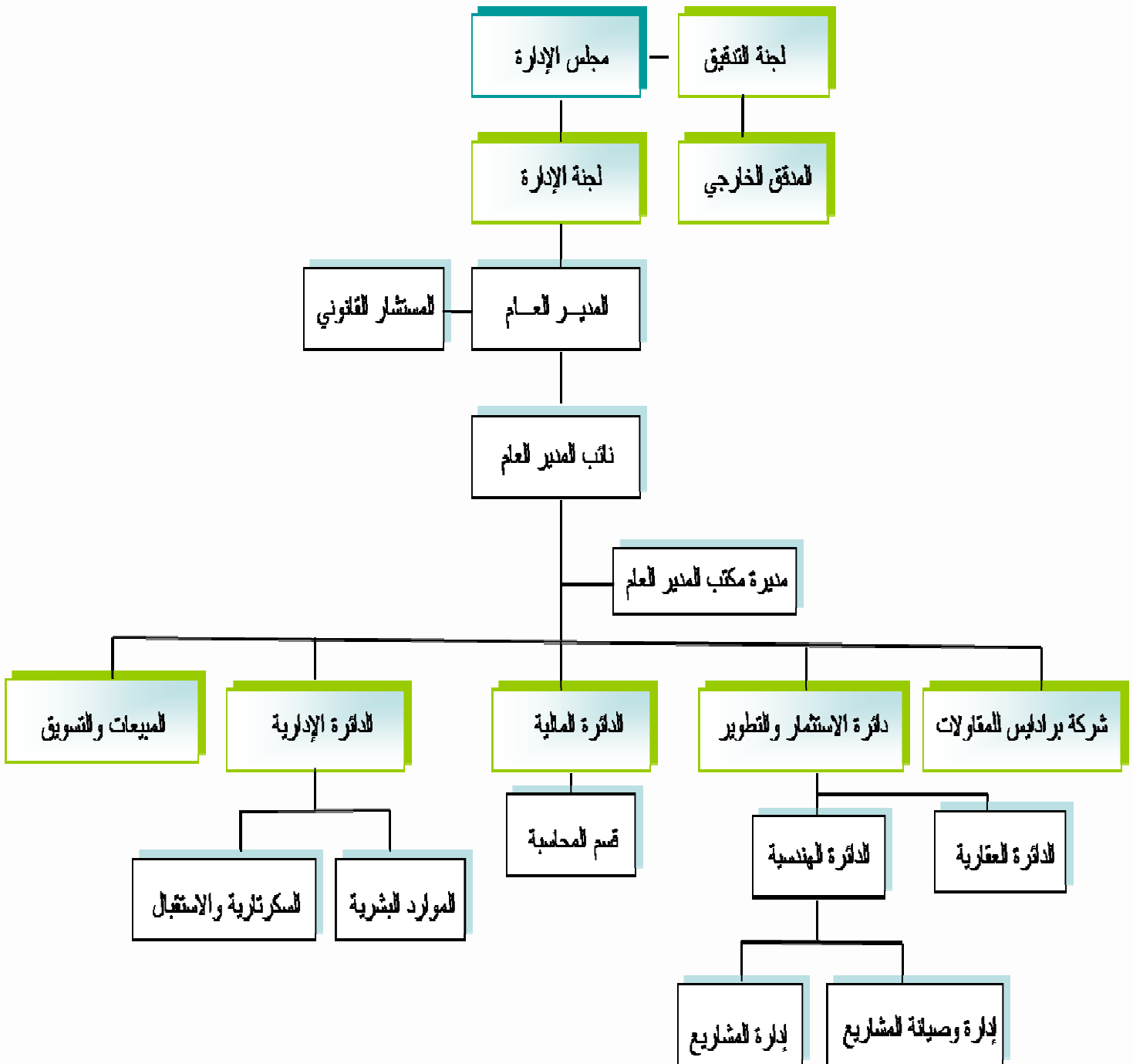
تاسعاً : لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .

عاشراً : لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

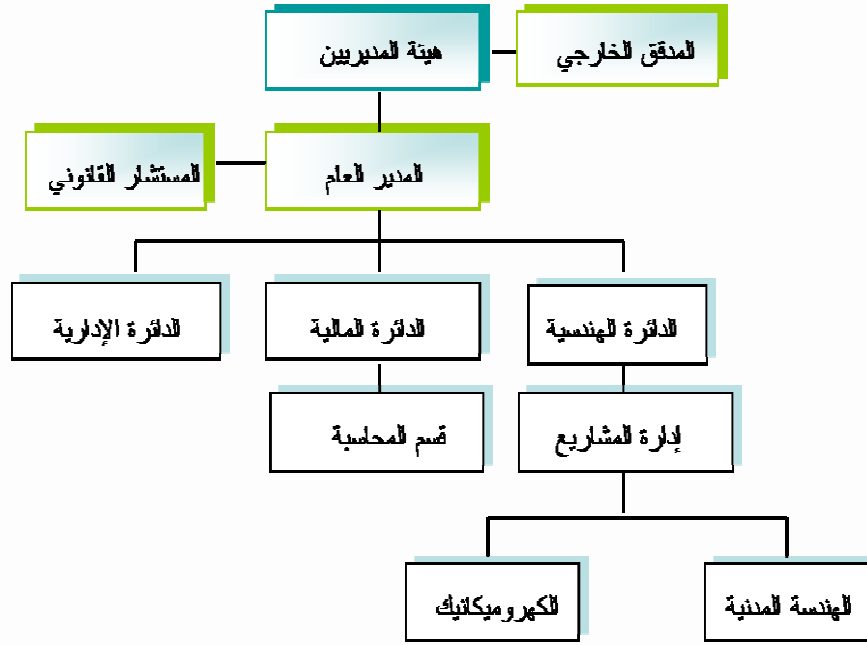
الحادي عشر : الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وعدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب .



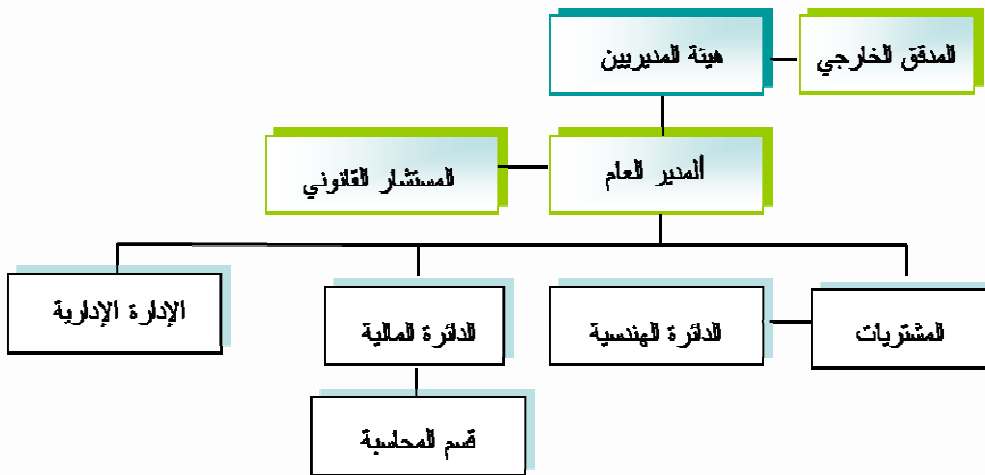
الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي



الهيكل التنظيمي لشركة النبال للإسكان



الهيكل التنظيمي لشركة براديس للمقاولات الإنشائية



عدد موظفين الشركة وفئات مؤهلاتهم :

الإجمالي	مستوى التعليم					البيان
	توجيهي فما دون	دبلوم	بكالوريوس	ماجستير	دكتوراه	
18	5	2	16	-	-	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
54	41	5	8	-	-	فندق الكومودور
4	3	-	1	-	-	مركز العقبة التجاري

الدورات التدريبية في الشركة :

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

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

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

الرابع عشر : بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة 66,408,150 دينار.

الخامس عشر : يتوقع مجلس الإدارة تنفيذ الخطة المستقبلية .

السادس عشر : بلغت الأتعاب المهنية لتدقيق الحسابات للسنة المالية 2012 للشركة الأم والشركات التابعة كالتالي :

المبلغ/ دينار	أسم الشركة
6090	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
1160	شركة النبال للإسكان
1160	شركة براديس للمقاولات
3190	فندق الكومودور
11600	المجموع

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



السابع عشر : أعضاء مجلس الإدارة والأسهم المملوكة من قبلهم :

أسماء أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم التي يمتلكونها :

الرقم	أعضاء المجلس والإدارة العليا	عدد الأسهم الممثل 2012	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2012/12/31	عدد الأسهم 2011/12/31
1	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها سعادة مرزا قاسم بولاد مرزا بولاد	-	رئيس مجلس الإدارة	أردني	13,501,726	14,422,209
2	شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر ويمثلها السيد سامر علي خليف الشواوره	4,061,069	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	3,504,769	5,446,272
3	السيد سعد سعدون محمود البنيه	نفسه	عضو	عراقي	350,788	3,841,600
4	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها د. عصام حسن محمد زعلابوي	-	عضو	أردني	13,501,726	14,422,209
5	السيد عماد صالح اشتيان المداحه	نفسه	عضو	أردني	10,000	10,000
6	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	نفسه	عضو	عراقي	1,075,038	1,884,541
7	السيد محمد علي خليف الشواوره	نفسه	عضو	أردني	341,600	1,655,435
8	السيد جمال حسين عبطان الرقاد	نفسه	عضو	أردني	5,000	5,000
9	السيد اسامة رستم عزيز ماضي	نفسه	عضو تعيين 2012/6/23	أردني	5,000	145,693
10	السيد خالد عبد الله عايف الخوالده	نفسه	عضو استقالة 2012/6/23	أردني	10,000	3,250

الثامن عشر : أشخاص الإدارة العليا والأسهم المملوكة من قبلهم :

الرقم	الأسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2012/12/31	عدد الأسهم 2011/12/31
1	السيد فيصل صلاح أبو صلاح	المدير العام	أردني	-	-
2	عمر محمد هاشم قاسم ميرزا	نائب المدير العام	أردني	-	6,920
3	السيد عامر محمد فهمي الطحاينة	رئيس قسم الحسابات	أردني	-	-
4	السيد عمر محمود احمد صباح	المدير الإداري	أردني	-	-

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



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

لا يوجد أسهم مملوكة من أقارب أعضاء مجلس الإدارة.

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

الرقم	الأسم	المنصب	الشركة المسيطر عليها	عدد الأسهم 2012/12/31	عدد الأسهم 2011/12/31
1	السيد سامر علي خليف الشواوره	نائب رئيس مجلس الإدارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	20,875,756	8,229,153
			شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	959,789	705,480
			شركة الاتحاد للصناعات المتطورة	21,270	810
2	السيد سعد سعدون محمود البنيه	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	1,829,659	3,559,035
			شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	6,055	20,156
			شركة الاتحاد للصناعات المتطورة	31,352	-
3	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	1,204,123	1,436,753
			شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	5,209	73,168
			شركة الاتحاد للصناعات المتطورة	-	-
4	السيد محمد علي خليف الشواوره	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	5,092,862	5,435,642
			شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	5,450	273,074
			شركة الاتحاد للصناعات المتطورة	-	6,000

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



العشرون : المزايا والمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة :

تقاضى أعضاء مجلس الإدارة مبلغ 26,250 دينار عن عام 2012 كبدل تنقلات وهي كما يلي :

الرقم	الأسم	المنصب	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
1	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها سعادة مرزا قاسم بولاد مرزا بولاد	رئيس مجلس الإدارة	3000	-	-	3000
2	السيد سامر علي خليف الشواوره	نائب رئيس مجلس الإدارة	3000	-	-	3000
3	السيد سعد سعدون محمود البنيه	عضو	3000	-	-	3000
4	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها د. عصام حسن محمد زعلوي	عضو	3000	-	-	3000
5	السيد عماد صالح اثنتيان المداحه	عضو	3000	-	-	3000
6	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	عضو	3000	-	-	3000
7	السيد محمد علي خليف الشواوره	عضو	3000	-	-	3000
8	السيد جمال حسين عبطان الرقاد	عضو	3000	-	-	3000
9	السيد اسامة رستم عزيز ماضي	عضو	1500	-	-	1500
	السيد خالد عبد الله عايف الخوالده	استقالة 2012/6/23	750	-	-	750

- هذا ولم يتقاضى أي من أعضاء مجلس الإدارة أية مبالغ أخرى عن عام 2012.



الحادي والعشرون : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا خلال عام 2012 :-

الاسم	المسمى الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
فيصل صلاح صالح أبو صلاح	المدير العام	27,183	-	27,183
عمر محمد هاشم قاسم ميرزا	نائب المدير العام	27,000	-	27,000
عامر محمد فهمي الطحاينة	رئيس قسم الحسابات قائم بأعمال مدير مالي	10,890	-	10,890
عمر محمود صباح	مدير إداري	16,400	-	16,400
نضال عبد الكريم الدباس	مساعد المدير العام استقالة 2012/6/17	24,200	-	24,200
معاذ محي الدين العلي	مدير مالي استقالة 2012/3/31	16,940	-	16,940
صلاح بولاد	مدير مشروع استقالة 2012/5/23	11,099	-	11,099

* علماً بأن الشركة تخصص سيارة لانتقالات المدير العام وسيارة لانتقالات نائب المدير العام، وتم صرف مبلغ 35,282 دينار كمخالصة للمدير العام السابق رمزي سلفيتي وأنه لا يوجد أي مزايا أخرى لأشخاص الإدارة العليا .

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

الثالث والعشرون : لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم، ما عدا عقد إشراف هندسي مع شركة الائتلاف للاستشارات الهندسية (ماضي وشركاهم) وذلك على مشروع أيكيا الواقع على طريق المطار حيث أن عضو مجلس الإدارة السيد أسامة رستم ماضي شريك في شركة الائتلاف إلا أنه تم التعاقد معهم قبل انضمام السيد أسامة ماضي لعضوية مجلس إدارة الشركة وبفترة طويلة.

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 2012 .

عقد مجلس الإدارة خلال العام 2012 اثني عشر جلسة.



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

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

3- اجتماعات الهيئة العامة :

رقم البند	القاعدة	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
1	يوجه مجلس الإدارة الدعوة إلى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الإلكتروني الخاص بالمساهم، قبل 21 يوماً من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع، على أن يتم إعداد الترتيبات والإجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك اختيار المكان والزمان.		✓	لا يوجد بريد إلكتروني لمعظم المساهمين وسيتم الالتزام بذلك بعد أن يقوم مساهمي الشركة بتزويد قسم المساهمين ببريدهم الإلكتروني.
-2	يتم الإعلان عن موعد ومكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولمرتتين على الأقل وعلى الموقع الإلكتروني للشركة.	✓		بموجب أحكام المادة (145) من قانون الشركات.
-5	يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهم الراغب بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة.		✓	سيتم تطبيق ذلك عند انتهاء ولاية المجلس الحالية وعند الإعلان عن انتخاب مجلس جديد بإرفاق النبذة التعريفية عن المرشح لعضوية المجلس مع الدعوة للاجتماع في حال أن المرشح قام بترشيح نفسه بموعد قبل إرسال الدعوات لاجتماع الهيئة العامة.



توصيات مجلس الإدارة :-

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة المنعقدة بتاريخ 2012/4/12.
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام 2012 والخطة المستقبلية.
- 3- الاستماع إلى تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2012.
- 4- مناقشة القوائم المالية للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2012 والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة.
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام 2013 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 6- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال على أن يحظى الاقتراح على موافقة عدد من المساهمين يمثلون مالا يقل عن 10% من عدد الأسهم الممثلة في الاجتماع.



تقرير مجلس الإدارة لعام 2012

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

يسر مجلس الإدارة أن يتقدم إليكم بتقريره السنوي السادس عشر والذي يتضمن استعراضاً كاملاً لنتائج أعمال الشركة الموحدة للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2012 وخطة الشركة المستقبلية لعام 2013 ، كما يتضمن القوائم المالية الموحدة للشركة وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية كما في 31 كانون أول 2012 :

أولاً : المؤشرات المالية :

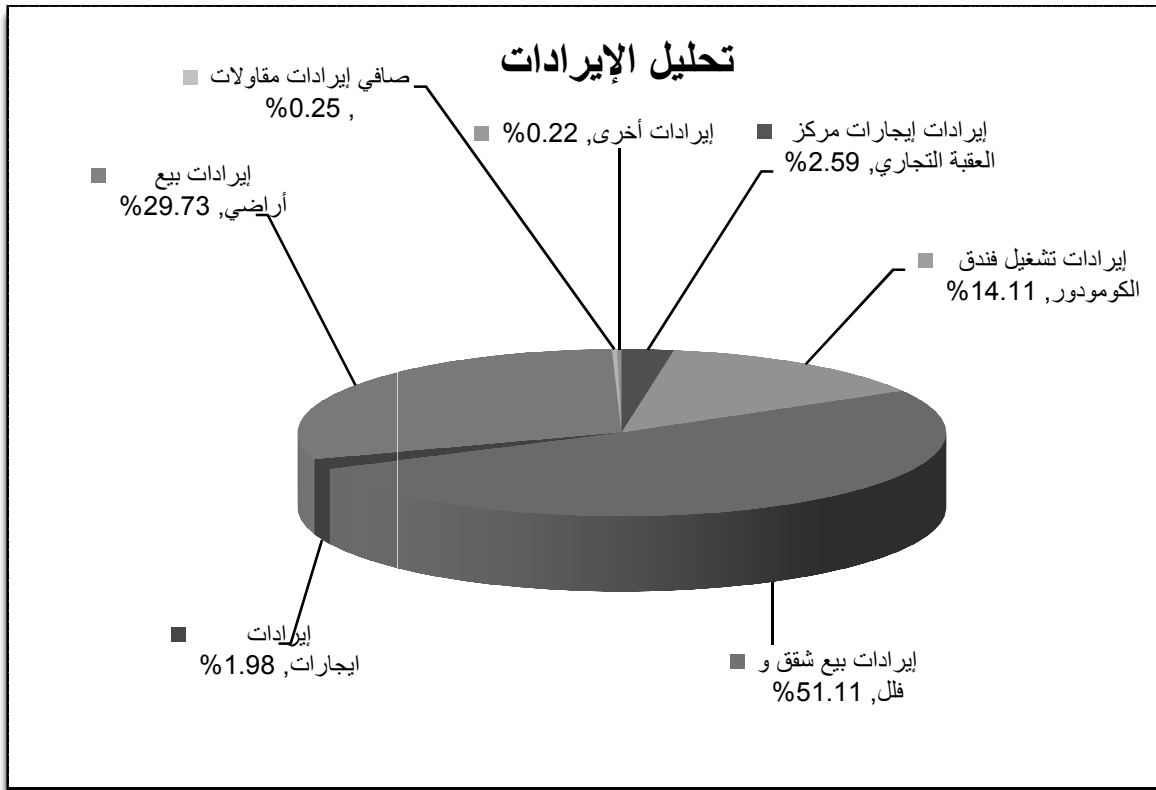
الأداء المالي

يتضمن هذا التقرير تحليلاً للأداء المالي لشركة الأتحاد لتطوير الأراضي عن طريق تحليل نتائج الأعمال الموحدة للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012 والأنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية.

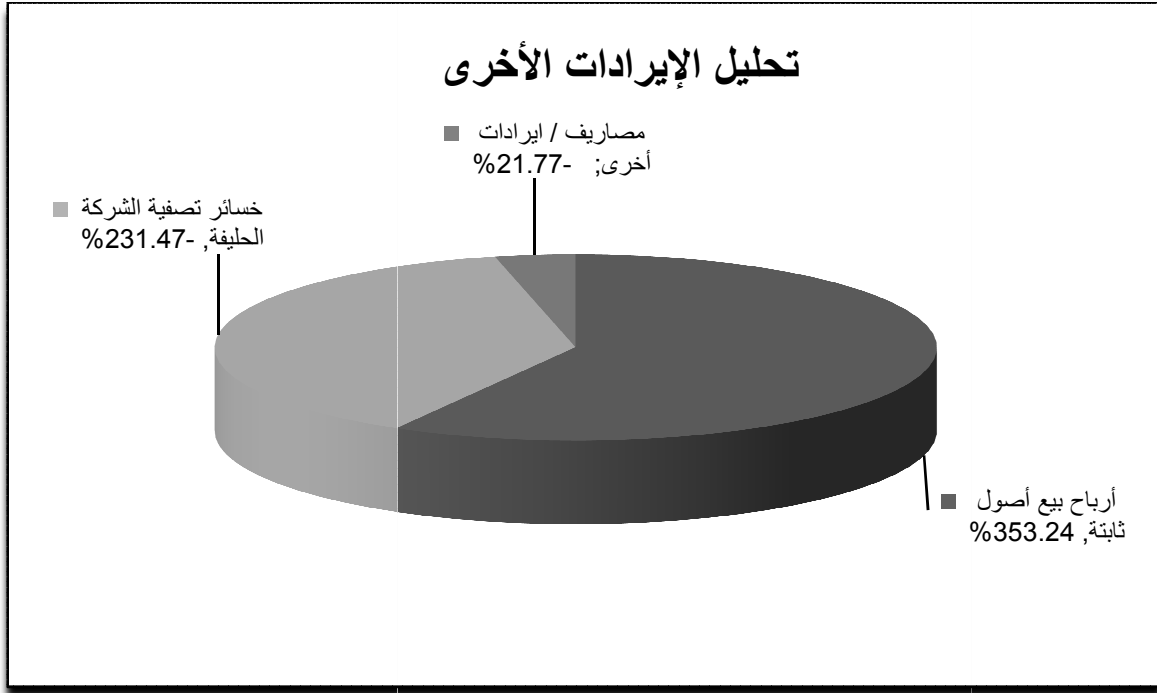
نتائج الأعمال الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012

الإيرادات

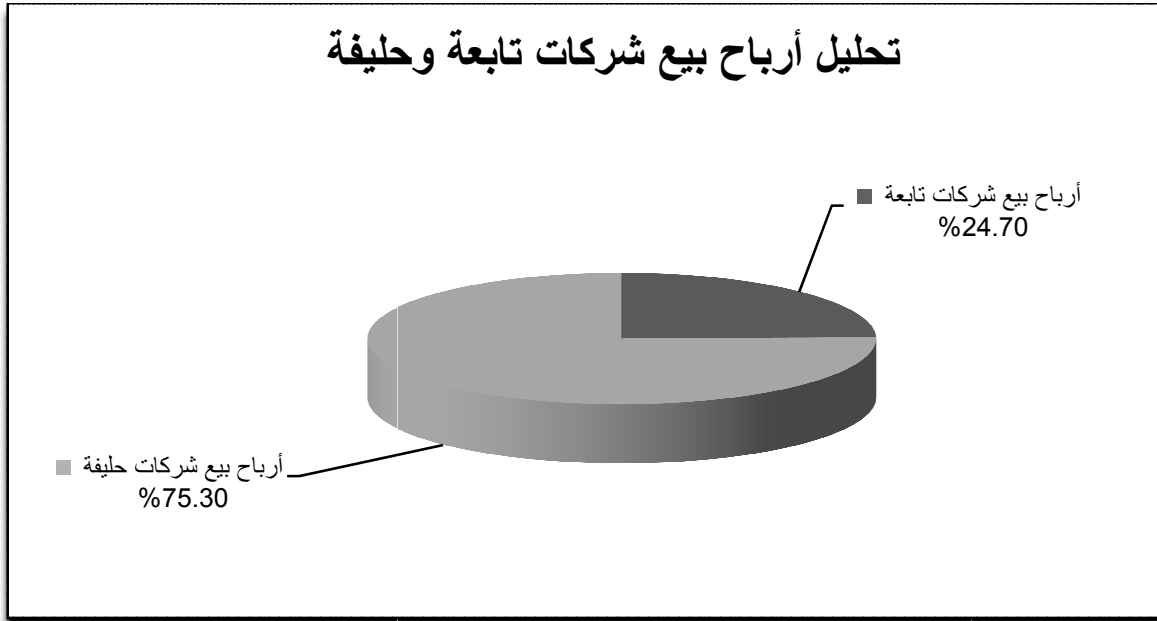
بلغت إيرادات شركة الأتحاد لتطوير الأراضي خلال عام 2012 مبلغ 5,856,558 دينار مقارنة مع 12,116,831 دينار خلال عام 2011 موزعة كما يلي:



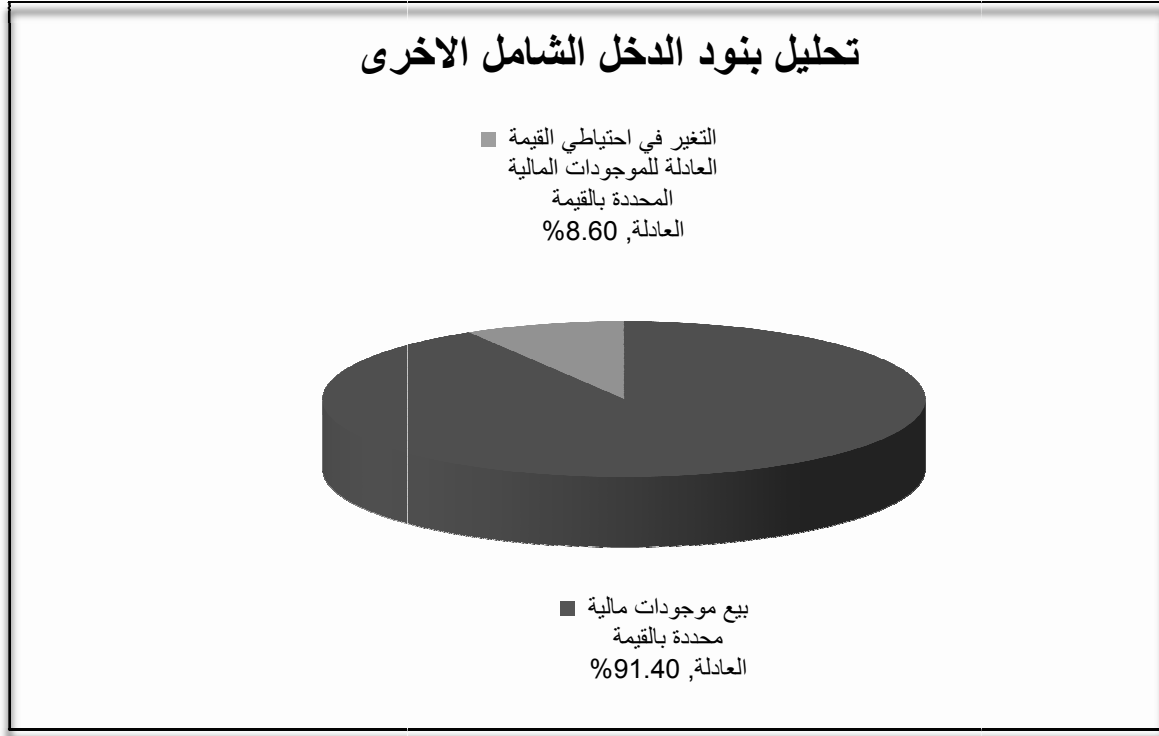
إن تفاصيل الإيرادات الأخرى كما في 31 كانون الأول 2012 هي كما يلي:



إن تفاصيل أرباح بيع شركات حليفة وتابعة كما في 31 كانون الأول 2012 هي كما يلي:

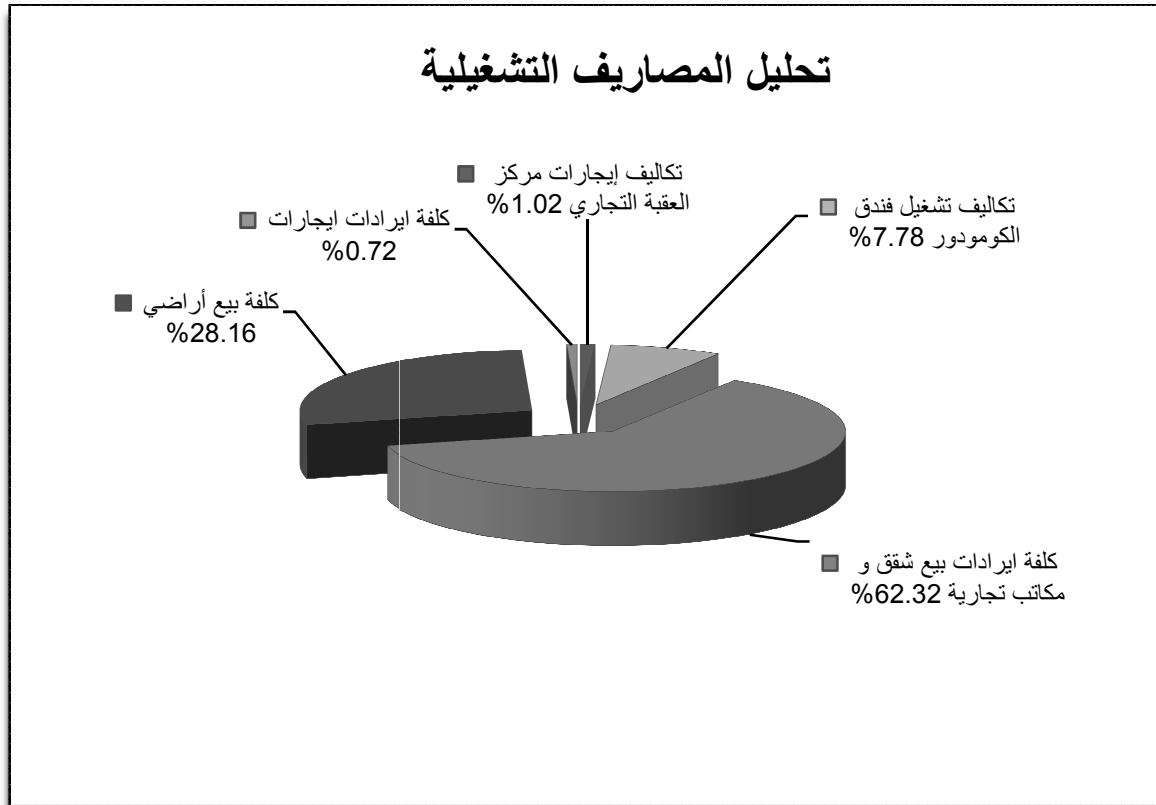


إن تفاصيل تحليل بنود الدخل الشامل كما في 31 كانون الأول 2012 هي كما يلي:

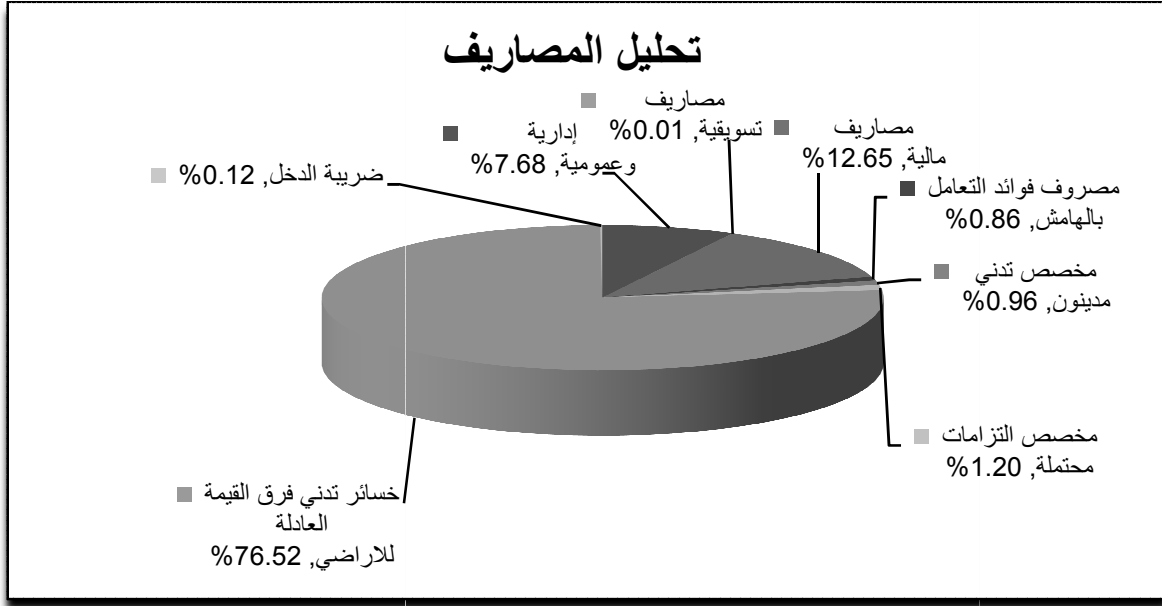


المصاريف

تمثل المصاريف التشغيلية و المصاريف الأخرى حوالي ما يقارب 84.2% من إجمالي الإيرادات كما في 31 كانون الأول 2012 وكما يلي:

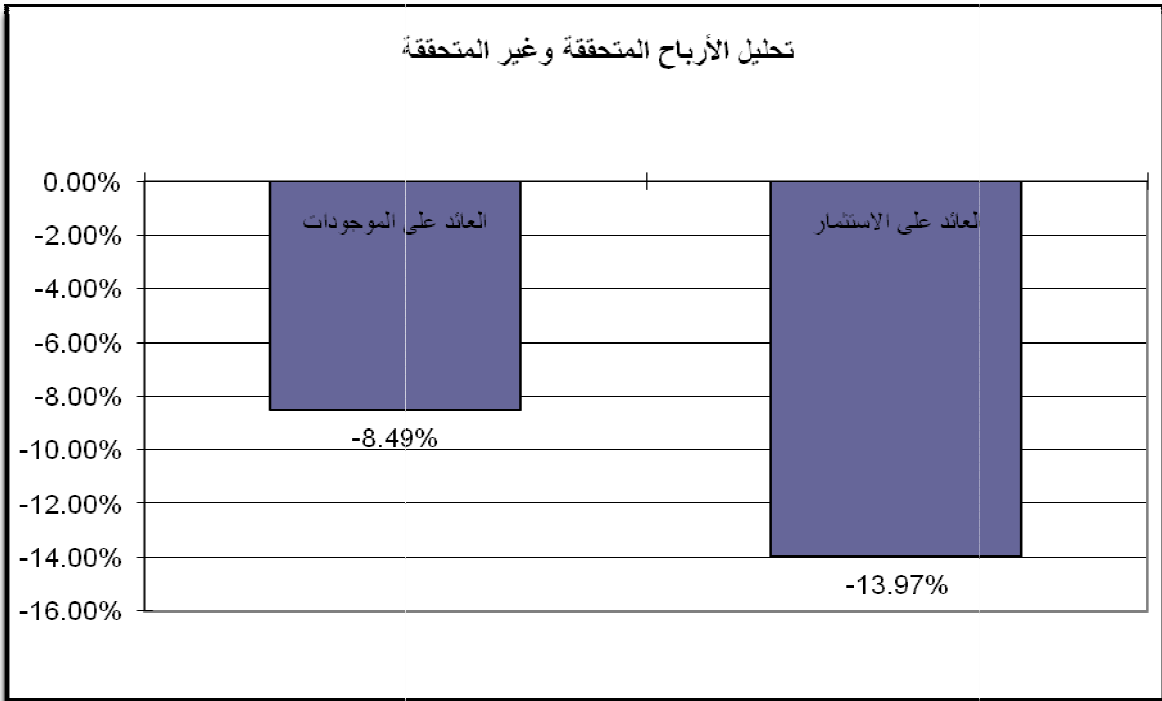


إن تفاصيل المصاريف الأخرى كما في 31 كانون الأول 2012 هي كما يلي:

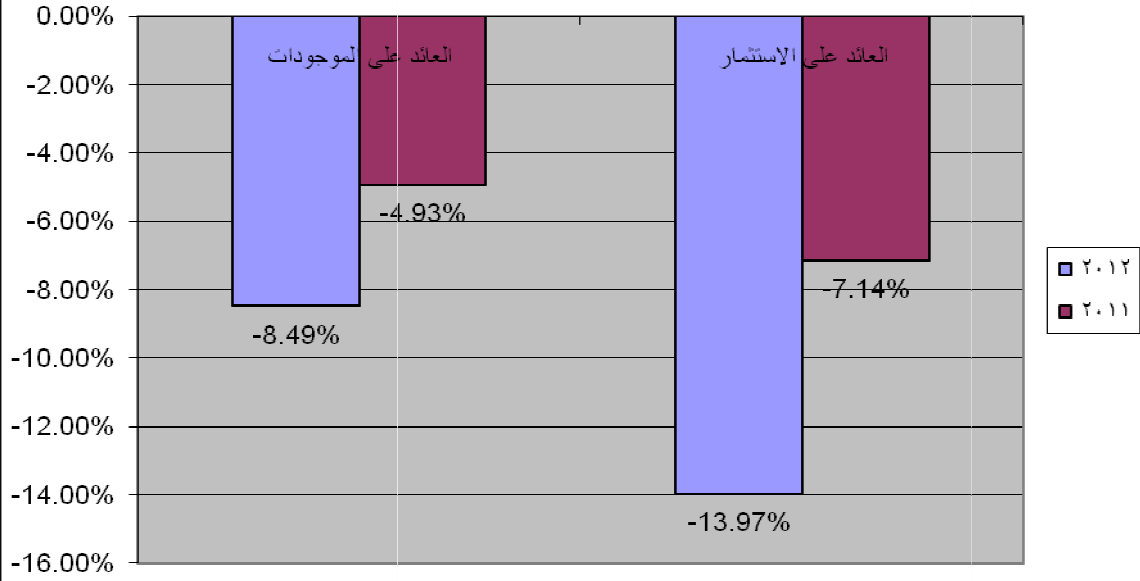


العائد على الاستثمارات

بلغت الخسائر المتحققة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012 مبلغ 6,286,811 دينار (دون بنود الدخل الشامل الأخرى) مقارنة بخسارة بمبلغ 3,214,440 دينار خلال عام 2011. والتي تمثل (13,97)% و (7,14)% كعائد على رأس المال المستثمر للأعوام 2012 و 2011 على التوالي.



تحليل الأرباح المتحققة وغير المتحققة



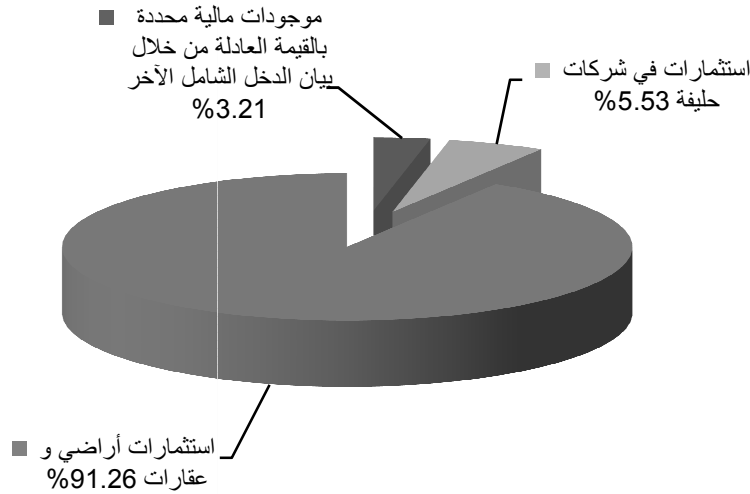
الاستثمارات

بلغ مجموع استثمارات الشركة مبلغ 60,616,512 دينار كما في 31 كانون الأول 2012 مقارنة مع 49,217,201 دينار كما في 31 كانون الأول 2011 (أي يمثل ما نسبته 81.8% و 75.5% من إجمالي الموجودات للأعوام 2012 و 2011 على التوالي).

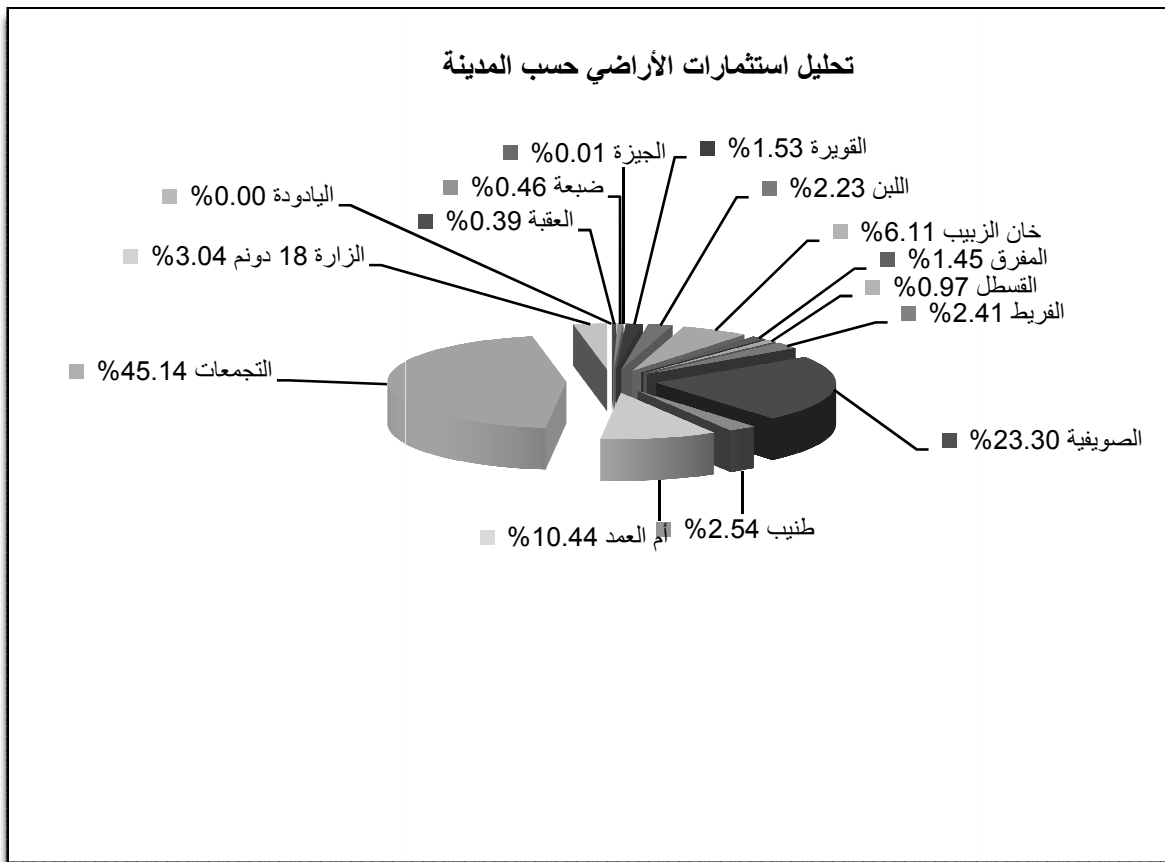
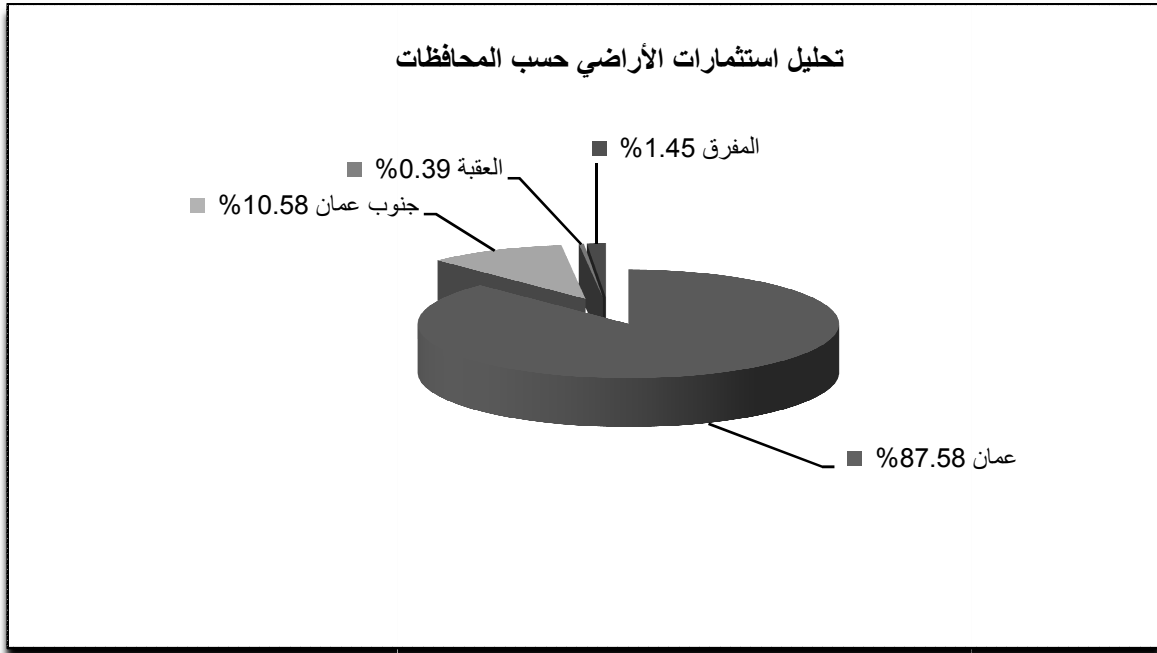
إن معظم هذه الاستثمارات هي استثمارات في أراضي و عقارات في حين أن ما يقارب 3.1% من إجمالي محفظة الاستثمارات تمثل استثمارات في أسهم شركات متداولة وغير متداولة في الأسواق المالية.

لم تقم الشركة بإعادة تقييم استثماراتها من الأراضي و العقارات حيث لا تزال مقيدة في البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2012 بسعر التكلفة.

تحليل الأستثمارات



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



يتضمن بند استثمارات الأراضي، أراضي بقيمة 1,403,212 دينار غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السابق السيد عصام سلفيتي ويوجد بها كتب خطية تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة .

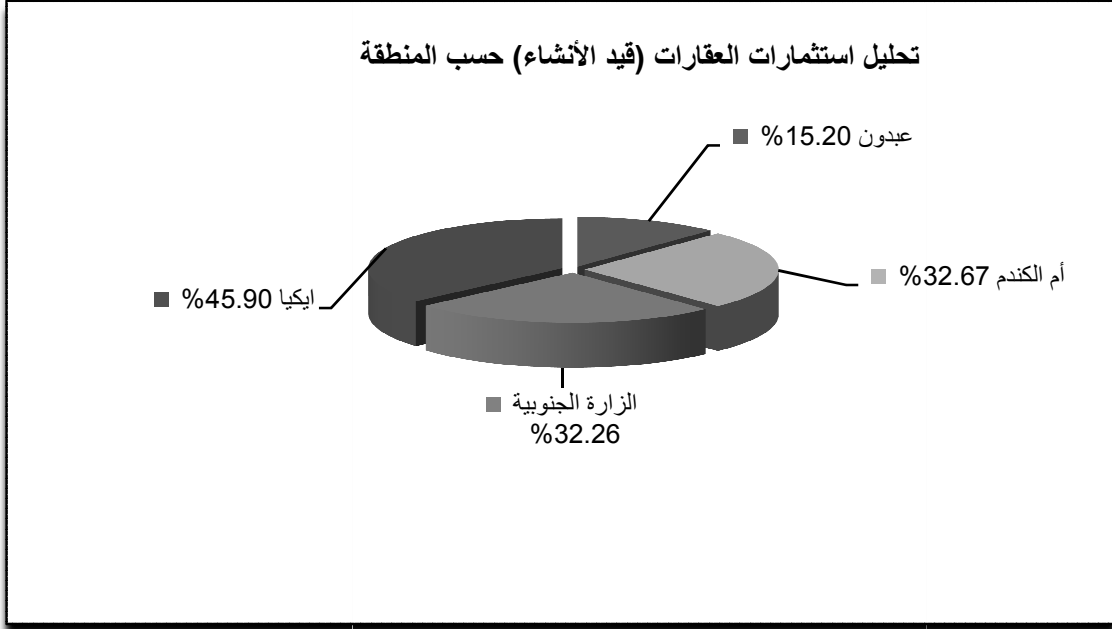
الأرض	المساحة/ م ²	مواصفات الموقع
أرض القويرة	448,885	قطعة الأرض رقم (145) حوض (19) عراق الرعيان/ القويرة، علماً بأن حصة الشركة 54.9% .
أرض المفرق	117,165	قطعة الأرض رقم (650) حوض (4) الزعتري/ المفرق الشركة تملكها بالكامل.
أرض اللين	314,818	قطعة الأرض رقم (9) حوض (10) المحطة وحصة الشركة فيها 8.7% .
أرض الجيزة	628	قطعة الأرض رقم (1003) حوض (6) الحجر الجيزة وتملكها الشركة بالكامل ومسجلة باسم عضو مجلس الإدارة السابق السيد مروان عطا الله.

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

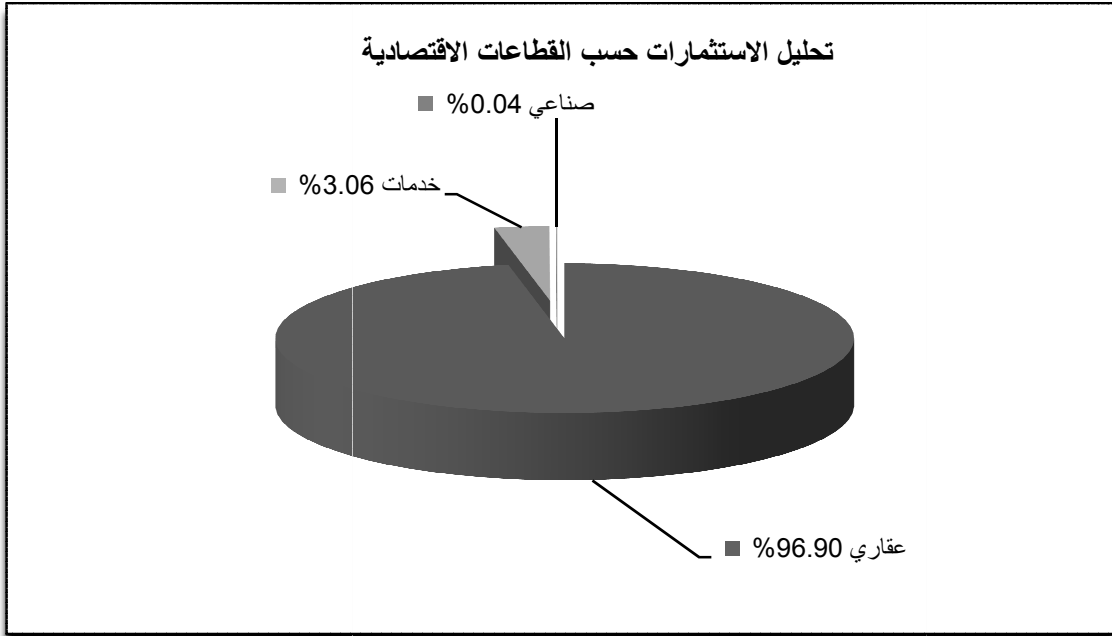


بلغت كلفة المشاريع قيد التنفيذ مبلغ 25,956,644 دينار كما في 31 كانون الأول 2012 مقارنة بمبلغ 19,811,434 دينار كما في 31 كانون الأول 2011 ، أي ما نسبته 42.82% و 40.92% من إجمالي الاستثمارات للسنوات 2012 و 2011 على التوالي .

توزيع المشاريع قيد التنفيذ حسب المدينة هو كما يلي:



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



المطلوبات

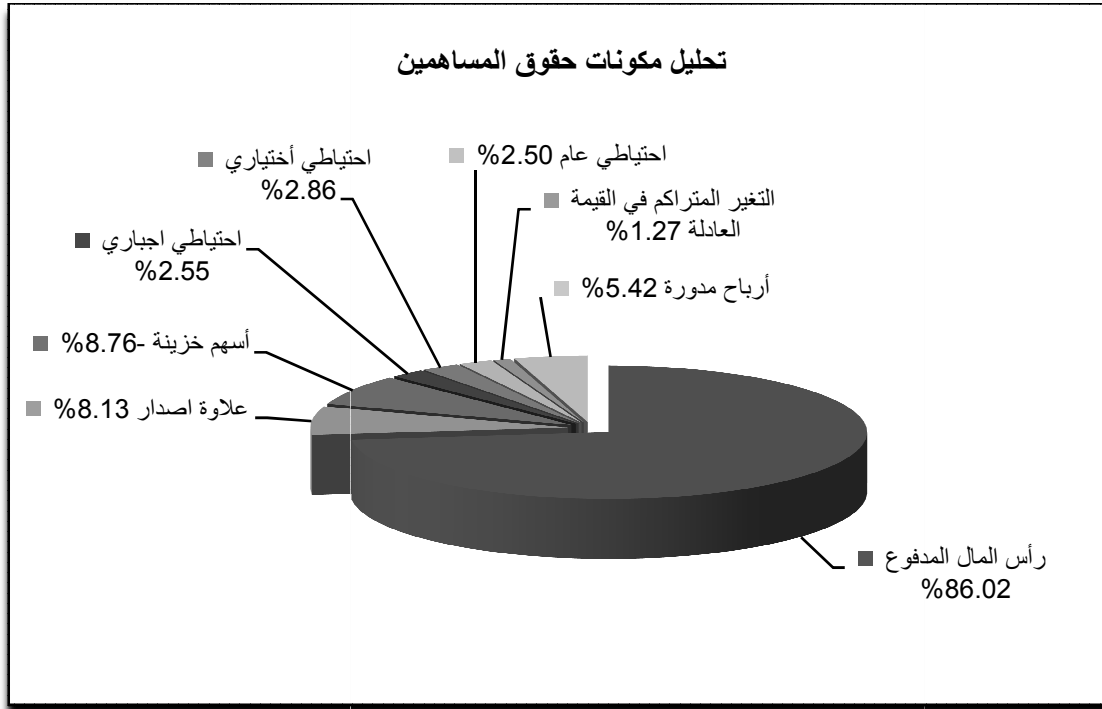
بلغت المطلوبات المتداوله مبلغ 16,404,746 دينار كما في 31 كانون الأول 2012 , تمثل الإيرادات المقبوضة مقدما ما نسبته 41.57% منها, مقارنة بالمطلوبات المتداولة كما في 31 كانون الأول 2011 و البالغة 11,806,329 دينار , تمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً ما نسبته 15.27% منها .

بلغت اجمالي المديونية مبلغ 13,482,087 دينار مقارنة مع 13,204,136 دينار كما في 31 كانون الأول 2012 و 2011 على التوالي فيما بلغت حقوق الملكية 52,312,991 دينار مقارنة مع 47,615,841 دينار كما في 31 كانون الأول 2012 و 2011 على التوالي وان معدل المديونية بالنسبة الى حقوق الملكية بلغ 26% مقارنة 28% كما في 31 كانون الأول 2012 و 2011 على التوالي .

حقوق المساهمين

بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ 52,315,726 دينار مقارنة مع 47,615,841 دينار كما في 31 كانون الأول 2012 و 2011 على التوالي.

إن تفاصيل حقوق المساهمين كما في 31 كانون الأول 2012 هي كما يلي:



المؤشرات المالية

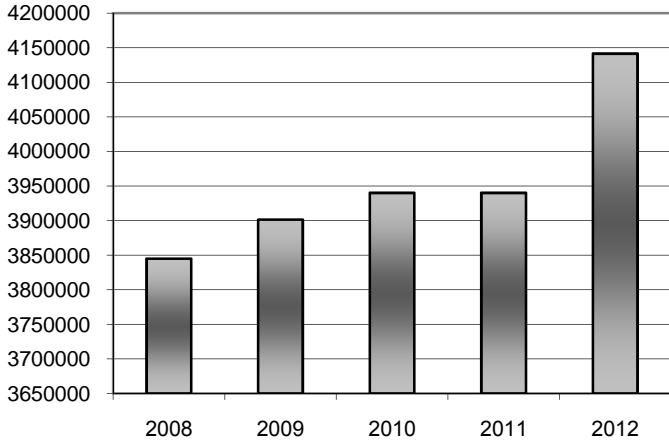
2011	2012	النسبة
1.1	1.2	القيمة الدفترية للسهم
28%	26%	المديونية إلى حقوق المساهمين
(% 26.52)	(% 1.07)	هامش الربح التشغيلي
(% 26.94)	% 15.74	هامش الربح الصافي
(0.07)	0.06	عائد السهم الواحد
(% 7.0)	% 6.0	العائد على الاستثمار
(% 6.90)	% 5.34	العائد الى حقوق المساهمين
(% 5.04)	% 3.77	العائد على الموجودات

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.

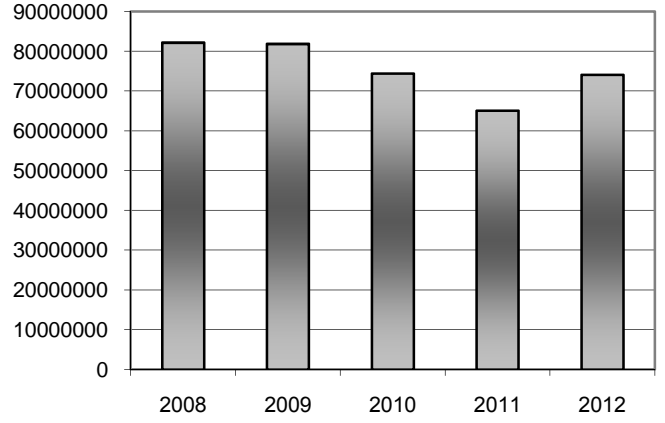


التطور التاريخي لأهم عناصر المركز المالي والدخل

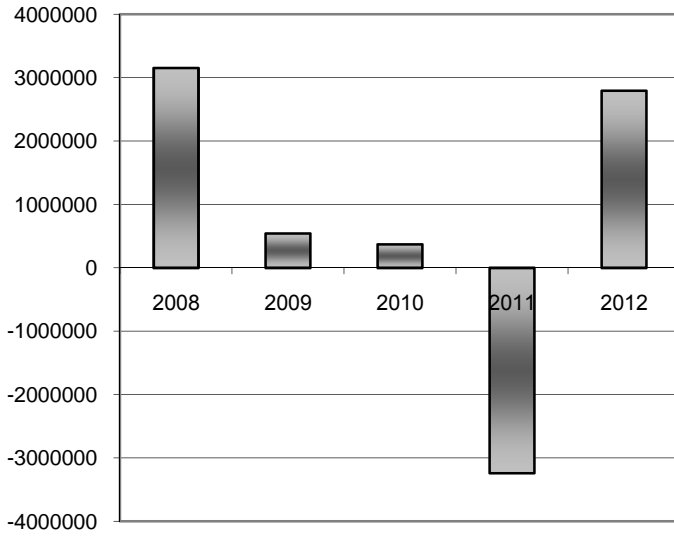
الإحتياطيات



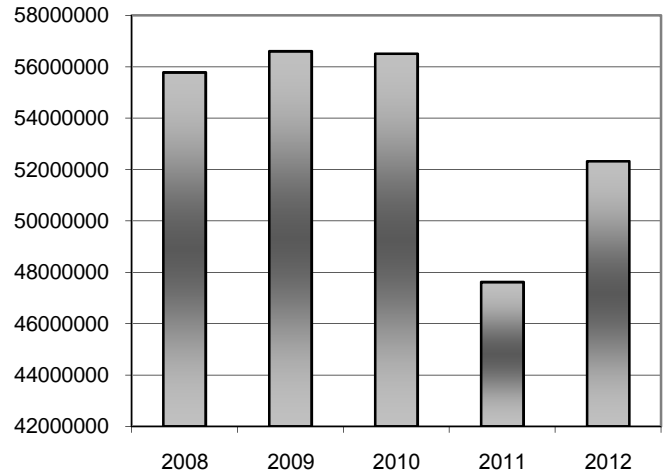
الموجودات



صافي الربح بعد الضرائب



حقوق المساهمين



ثانياً : مشاريع الشركة :

• مشاريع منجزة :-

رقم المشروع	إسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م ²	طبيعة البناء	تاريخ انتهاء المشروع	المالك
101	مكاتب السابع	95 حوض 10 (مربعة موسى)	2900	مكاتب- 6 طوابق مقر الشركة الرئيسي بالإضافة إلى مكاتب للإيجار .	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
107	سوق أم أذينة التجاري	1379 حوض 20 (أم أذينة الجنوبي)	3796	مكاتب- خمسة طوابق	مستخدم جزء منه كمقر للشركة والجزء الآخر مؤجر ويوجد طابق كامل لمباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
109	شارع معهد غوته	1040 حوض 17 (المفوف الشمالي)	2060	سكني- 4 شقق طابقية	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
124	القسطل/ مخازن	387 حوض 1 (القسطل) شرقي الخط	1800	مخازن الشركة	مستخدم كمستودع	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
128	خان الزبيب			تطوير أراضي زراعية	مباع بنسبة 60%	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
106	عبدون خلف مطعم Blue fig (مشروع 1)	238 حوض 27 (عبدون)	8150	سكني- 14 شقة	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
110	الكرسي	1562 حوض 2 (الكرسي)	6682	سكني- 20 شقة	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
116	أم أذينة شارع المعهد الدبلوماسي	84 حوض 21 (أم أذينة)	2100	مكاتب- 4 طوابق	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
125	وادي صقره سكني	809 حوض 18 (وادي صقره)	2420	5 شقق طابقية	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
122	عبدون (مشروع 3)	353 حوض 27 (عبدون)	6450	14 شقة بالقرب من مطعم Blue Fig .	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
120	عبدون (مشروع 2)	360 حوض 27 (عبدون)	4750	8 أشباه فلل متلاصقة بالقرب من مطعم Blue Fig .	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
123	الظهير- وزارة الخارجية	577-577 حوض 19 (وادي السير)	2250	3 فلل مستقلة	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
111	أم الكندم/ أم البساتين	327 حوض 3 (أم الكندم)	10400	13 فيلا مقامة على ارض 26 دونم	مباع	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

• مشاريع الشركة تحت التنفيذ :-

رقم المشروع	إسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م ²	طبيعة البناء	التاريخ المتوقع لانتهاج المشروع	المالك
113	شاليهات الزاره	(88-108) حوض 11 مكارور (الزاره الجنوبية ذيبان)	7200	شاليهات 40 شاليه مقامة على أرض 55 دونم	حزيران 2013	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
114	أيكيا	جزء من قطعة الأرض رقم (266) حوض النعاجية والمقطاع وتبلغ مساحة الأرض المؤجرة 42,225	54624	معرض أيكيا العالمية	أيار 2013	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي



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

السنة	عدد الأسهم	الأرباح (الخسائر)	توزيع الأرباح	نسبة توزيع الأرباح	حقوق المساهمين	سعر إغلاق السهم بنهاية العام
2008	45,000,000	3,153,954	-	-	55,776,655	0.740
2009	45,000,000	542,363	-	-	56,600,525	1.560
2010	45,000,000	371,977	-	-	56,502,957	1.710
2011	45,000,000	(3,238,704)	-	-	47,615,841	2.000
2012	45,000,000	2,793,645	-	-	52,315,726	2.330



رابعاً : خطة العمل المستقبلية لعام 2013 :

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

- نظراً 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 مما أدى إلى زيادة العرض في السوق المحلي لمثل هذه المنتجات مما زاد حجم التنافس من حيث نوعية المنتج والأسعار، ونتيجة لذلك قامت إدارة الشركة بدراسة الوضع الراهن ووضع خطط جديدة قيد التنفيذ لإعادة هيكلة تدفقات الشركة النقدية لضمان الاستمرار الآمن وحفاظاً على موجودات الشركة مدعماً بأسس تم دراستها ووضعها تماشياً مع الأوضاع الراهنة.
- الهدف الرئيسي من وضع الخطط التسويقية الجديدة هو توفير سيولة ذاتية كافية للاستمرار بتخفيض مديونية الشركة وتوفير سيولة كافية لاستكمال تنفيذ المشاريع قيد التنفيذ والمضي لاحقاً بدراسة الدخول في مشاريع مستقبلية جديدة كمرحلة ثانية.

ومن أهم التوجيهات التي تم وضعها ليتم تنفيذها خلال العام الحالي 2013 هي :-

1. الاستمرار بتنفيذ الآلية الموضوعية خلال عام 2012 لاستكمال تنفيذ المشاريع قيد التنفيذ تماشياً مع توفر السيولة الذاتية من هذه المشاريع.
2. دراسة تكاليف المشاريع القائمة تحت التنفيذ لتحديد أسعار بيعها ووضع خطط تسويقية ليتم البدء بتنفيذها مع الجدول الزمني المتبقي لانتهاء تنفيذ هذه المشاريع.
3. تسويق منتجات الشركة من خلال الإعلان عن منتجات الشركة في وسائل الإعلان ومن خلال التعاون مع أكبر شركات تسويق العقارات المحلية.
4. دراسة تسويق جزء من موجودات الشركة من الأراضي التي من شأنها توفير سيولة كافية لدعم هيكلة التدفقات النقدية للشركة.
5. تماشياً مع توفر السيولة الكافية سوف يتم البدء بدراسة الدخول في مشاريع استراتيجية مستقبلية جديدة.
6. حصلت الشركة على جميع الموافقات اللازمة لإقامة مشروع (IKEA) من أمانة عمان الكبرى والجهات الرسمية لإقامة وإنشاء مبنى متجر (IKEA) بمساحة إجمالية للبناء تبلغ 2م54,624 حيث أن المبنى يتكون من ثلاثة طوابق، الطابق الأرضي يستخدم لخدمات المبنى ومواقف للسيارات يتسع لما يقارب ألف موقف والطابق الأول لصالات العرض والثاني لصالات عرض ومطعم ومكاتب المستأجر، حيث أن نسبة إنجاز المشروع كما في 2012/12/31 بلغت 79% تقريباً.
7. مدة عقد الإيجار 26 عام يبلغ إيراد العقد من الإيجار 80 مليون دينار بمعدل 3,075,000 دينار سنوياً، حيث ستبلغ كلفة المشروع على شركة الاتحاد لتطوير الأراضي 21 مليون دينار تقريباً علماً بأن الأرض والمشروع ستؤول ملكيتهما للشركة بعد هذه المدة.
7. يجري العمل الآن على اجتذاب استثمارات جديدة و متميزة لاستغلال وتطوير باقي قطعة الأرض المقام عليها مشروع أيكيا عن طريق إيجاد مستثمرين مميزين الأمر الذي سيؤثر إيجاباً على استثمارات الشركة وتدفقاتها النقدية.

وقفنا الله جميعاً لما فيه الخير

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،



الإقرارات :

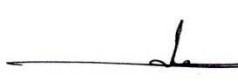
1- يقر مجلس الإدارة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية .

2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو
عصام حسن زعلابوي



عضو
سعد سعدون البنييه



نائب رئيس مجلس الإدارة
سامر علي الشواوره



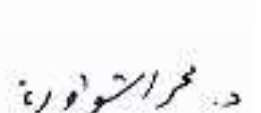
رئيس مجلس الإدارة
مرزا قاسم بولاد



عضو
جمال حسين الرقاد



عضو
محمد علي الشواوره



عضو
نصر عبد الغني محمود



عضو
عماد صالح اشتيان المداحه



عضو
اسامة رستم ماضي



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

رئيس قسم الحسابات
قائم بأعمال المدير المالي

عامر محمد الطحانية



المدير العام

فيصل صلاح أبو صلاح



رئيس مجلس الإدارة

مرزا قاسم بولاد



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012

صفحة	فهرس
1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
2	قائمة المركز المالي الموحدة
3	قائمة الدخل الموحدة
4	قائمة الدخل الشامل الموحدة
5	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
6	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
44 - 7	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2012 وكل من قوائم الدخل الموحدة والدخل الشامل الموحدة والتغييرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية اخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسؤولية المحاسب القانوني

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

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة .

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي كما في 31 كانون الأول 2012 وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

غوشة وشركاه

سنان نائر غوشة

إجازة مزاولة رقم (580)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

2013/3/14



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

2011	2012	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
5.922.352	5.791.638	4	ممتلكات و معدات
19.811.434	25.956.644	5	مشاريع تحت التنفيذ
21.872.034	26.949.791	6	إستثمارات في أراضي
7.772.103	3.354.294	7	إستثمارات في شركات حليفة
253.400	1.944.762	8	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
2.475.993	2.411.021	9	مباني مؤجرة بالصافي
2.503.160	1.236.596	20	ذمم شركات حليفة
60.610.476	67.644.746		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
96.408	1.478.991	10	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
692.266	332.814	11	إيرادات مستحقة القبض
382.142	337.013		بضاعة
3.235.458	4.265.009	12	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
168.604	26.096		نقد وما في حكمه
4.574.878	6.439.923		مجموع الموجودات المتداولة
65.185.354	74.084.669		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
45.000.000	45.000.000	1	رأس المال
4.253.659	4.253.659	13	علاوة إصدار
(6.143.948)	(4.582.538)	13	أسهم خزينة
1.135.093	1.336.335	13	إحتياطي إجباري
1.495.745	1.495.745	13	إحتياطي إختياري
1.309.287	1.309.287	13	إحتياطي عام
(117.450)	663.775		إحتياطي القيمة العادلة
683.455	2.836.728		أرباح مدورة
47.615.841	52.312.991		مجموع حقوق الملكية
-	2.735		حقوق غير مسيطر عليها
47.615.841	52.315.726		مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها
1.564.153	4.817.267	14	إيرادات مقبوضة مقدماً ومؤجلة
			مطلوبات غير متداولة
2.563.184	5.364.197	15	قروض طويلة الأجل
3.200.000	-	16	اسناد قرض طويل الاجل
5.763.184	5.364.197		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
951.704	798.616	17	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
1.849.520	2.670.973	18	دائنون وشيكات مؤجلة الدفع
2.885.625	2.360.000	15	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
2.400.000	3.200.000	16	اسناد القرض قصير الاجل
2.155.327	2.557.890	19	بنوك دائنة
10.242.176	11.587.479		مجموع المطلوبات المتداولة
65.185.354	74.084.669		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012

(بالدينار الأردني)

2011	2012	إيضاح	
			الإيرادات التشغيلية :
8.054.391	1.744.746		إيرادات بيع أراضي
3.099.438	3.000.000		إيرادات بيع شقق وفلل
199.739	152.233		إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
602.830	828.486	22	إيرادات تشغيل فندق الكومودور
109.966	116.143		إيرادات إيجارات
50.467	14.950		إيرادات مقاولات ومشاريع
12.116.831	5.856.558		مجموع الإيرادات التشغيلية
			ينزل: التكاليف التشغيلية :
(26.877)	(47.632)		كلفة إيرادات إيجارات
(7.580.443)	(1.865.556)		كلفة بيع أراضي
(3.594.817)	(4.128.591)		كلفة إيرادات بيع شقق وفلل
(442.921)	(515.648)	23	تكاليف تشغيل فندق الكومودور
(66.254)	(67.308)	24	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
(208.111)	-		كلفة إيرادات المقاولات
(11.919.423)	(6.624.735)		مجموع التكاليف التشغيلية
197.408	(768.177)		مجموع (خسارة) / ربح السنة
(6.866)	(1.178)		مصاريف تسويقية
(879.316)	(639.877)	25	مصاريف إدارية وعمومية
(1.400.664)	(1.053.816)		مصاريف مالية
(945.187)	-	7	حصة الشركة في خسائر شركات حليفة
-	691.266		ارباح بيع شركات تابعة
-	2.107.085		ارباح بيع شركة حليفة
(88.650)	-		اطفاء الشهرة
(40.000)	(79.848)	12	مخصص تدني مدينون
-	(100.000)		مخصص التزامات محتملة
-	(6.373.966)	6	خسائر تدني في فرق القيمة العادلة للأراضي
(51.917)	(71.477)		مصروف فوائد تمويل الهامش
752	13.036	26	إيرادات أخرى
(3.214.440)	(6.276.952)		خسارة السنة قبل الضريبة
-	(9.859)	21	ضريبة الدخل
(3.214.440)	(6.286.811)		خسارة السنة
			ربحية / (خسارة) السهم:
(0.07)	(0.14)		خسارة السهم - دينار / سهم
42.928.741	43.428.741		المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

2011	2012	
(3.214.440)	(6.286.811)	خسارة السنة
		يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى
(168.389)	8.299.231	ارباح / (خسارة) بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
(3.382.829)	2.012.420	مجموع الدخل الشامل المحول إلى الأرباح المدورة
92.876	781.225	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(3.289.953)	2.793.645	مجموع الربح / (الخسارة) الشامل للسنة

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012

(بالدينار الأردني)

المجموع	أرباح مدورة		احتياطي القيمة العادلة	احتياطي عام	احتياطي إختياري	احتياطي إجباري	أسهم خزينة	علاوة الإصدار	رأس المال		
	مجموع الأرباح المدورة	أرباح غير متحققة									
56.502.957	3.950.244	-	3.950.244	(94.286)	1.309.287	1.495.745	1.135.093	(546.785)	4.253.659	45.000.000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2011
-	116.040	-	116.040	(116.040)	-	-	-	-	-	-	الأثر الناتج عن تطبيق معيار التقارير الدولية رقم (9)
56.502.957	4.066.284	-	4.066.284	(210.326)	1.309.287	1.495.745	1.135.093	(546.785)	4.253.659	45.000.000	الرصيد بداية العام بعد تطبيق معيار التقارير الدولية رقم (9)
(3.382.829)	(3.382.829)	-	(3.382.829)	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
92.876	-	-	-	92.876	-	-	-	-	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة
(5.597.163)	-	-	-	-	-	-	-	(5.597.163)	-	-	شراء أسهم خزينة
47.615.841	683.455	-	683.455	(117.450)	1.309.287	1.495.745	1.135.093	(6.143.948)	4.253.659	45.000.000	الرصيد في 31 كانون الأول 2011
2.012.420	2.012.420	-	2.012.420	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
781.225	-	-	-	781.225	-	-	-	-	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة
1.561.410	-	-	-	-	-	-	-	1.561.410	-	-	بيع أسهم خزينة
342.095	342.095	-	342.095	-	-	-	-	-	-	-	ارباح بيع اسهم خزينة
-	(201.242)	-	(201.242)	-	-	-	201.242	-	-	-	المحصول السي الاحتياطي الإجباري
52.312.991	2.836.728	-	2.836.728	663.775	1.309.287	1.495.745	1.336.335	(4.582.538)	4.253.659	45.000.000	الرصيد في 31 كانون الأول 2012

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 2012

(بالدينار الأردني)

2011	2012	الأنشطة التشغيلية
(3.382.829)	2.022.279	ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة تعديلات على ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة:
180.896	214.029	استهلاكات
945.187	-	حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
-	100.000	مخصص التزامات محتملة
-	6.373.966	خسائر تدني في فرق القيمة العادلة للأراضي
40.000	79.848	مخصص تدني مدينون
88.650	-	اطفاء شهرة
(1.083.627)	(46.049)	ارباح بيع أصول ثابتة
1.400.664	1.053.816	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
17.200	-	التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(197.800)	157.165	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل وضم الشركات الحليفة
54.738	45.129	البضاعة
83.389	(1.382.583)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(691.901)	359.452	إيرادات مستحقة القبض
1.413.361	821.453	الدائون والشيكات مؤجلة الدفع
(19.260)	(262.947)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
445.310	3.276.715	الإيرادات المقبوضة مقدماً
(706.022)	12.812.273	النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(1.400.664)	(1.053.816)	مصاريف مالية مدفوعة
(140.305)	(23.601)	ضريبة الدخل المدفوعة
(2.246.991)	11.734.856	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
45.192	(910.137)	التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر
-	4.417.809	التغير في إستثمارات في شركات حليفه
4.705.592	(11.451.723)	التغير في إستثمارات في أراضي
1.265.284	(6.145.210)	التغير في مشاريع تحت التنفيذ
(46.848)	(63.387)	إضافات على ممتلكات ومعدات ومباني مؤجرة بالصافي
3.600.000	91.093	متحصلات مبيع ممتلكات ومعدات
-	2.735	حقوق غير مسيطر عليها
9.569.220	(14.058.820)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
1.023.165	402.563	تمويل من البنوك الدائنة
(654.375)	2.275.388	تمويل من (تسديد الي) أقساط قروض
(2.400.000)	(2.400.000)	تسديد اسناد القرض
(5.597.163)	1.903.505	بيع / شراء أسهم خزينة
(7.628.373)	2.181.456	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(306.144)	(142.508)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
474.748	168.604	النقد وما في حكمه I كانون الثاني
168.604	26.096	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 2012

(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.

قررت الهيئة العامة بموجب اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ 24 كانون الأول 2012 الموافقة على تخفيض رأسمال الشركة بمقدار القيمة الاسمية لاسهم الخزينة والبالغة 2.934.871 ليصبح رأس المال 42.065.129 سهم / دينار، هذا ولم تنتهي الشركة من اجراءات تخفيض رأس المال حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحدة.

تشتمل القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012 على القوائم المالية للشركة والقوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للاسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	2004	100%	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	1993	100%	انشاء وبناء وشراء و ايجار واستتجار الفنادق والمطاعم السياحية
شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	2006	100%	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	2004	100%	القيام باعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها .
شركة ذيبان للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	2010	100%	تملك الاراضي لتنفيذ غايات الشركة وبناء المشاريع الاسكانية وشراء أراضي وبناء مجمعات تجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	2003	97.5%	ادارة وانشاء المجمعات التجارية



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة والبالغة (28.261) دينار أردني (2011 : (465.912) دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

2011	2012	
(222.909)	24.650	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(93)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
(240.602)	35.284	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
(138)	(240)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(165)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ذيبان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(87.623)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
(365)	(25)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة العميري للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(365)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة المالحه للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(345)	(28)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الفريط للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(365)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ام الصيصان للتطوير العقاري ذ.م.م
(365)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الغزلانية للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(365)	(114)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ضبعة للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(465.912)	(28.261)	

بلغت القيمة الدفترية للإستثمار في الشركات التابعة كما في 31 كانون الأول 2012 مبلغ 18.691.190 دينار أردني (31 كانون الأول 2011 : 13.035.894 دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

2011	2012	
5.836.961	5.861.611	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
740.209	740.209	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
49.425	-	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م
444.149	479.433	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
5.840.436	5.840.196	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م
29.549	29.384	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة ذيبان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
91.335	3.712	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
635	610	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة العميري للإستثمارات العقارية ذ.م.م
635	635	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المالحه للإستثمارات العقارية ذ.م.م
655	627	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الفريط للإستثمارات العقارية ذ.م.م
635	-	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة ام الصيصان للتطوير العقاري ذ.م.م
635	635	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الغزلانية للإستثمارات العقارية ذ.م.م
635	521	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة ضبعة للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	5.733.617	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
13.035.894	18.691.190	



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في 31 كانون الأول 2012 كما يلي:

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

2011	2012	
6.993.456	6.758.201	مجموع الموجودات
1.156.495	896.590	مجموع المطلوبات
5.836.961	5.861.611	مجموع حقوق الملكية
30.000	30.000	رأس المال
2.744.452	116.143	مجموع الإيرادات
(222.909)	24.650	ربح / (خسارة) السنة
1.008.879	982.001	مباني مؤجرة بالصافي
242.785	237.511	ممتلكات ومعدات
5.237.501	5.104.769	مقبوضات من جهات ذات علاقة

ب- شركة الوادي للفنادق ذ.م.م

2011	2012	
3.960.763	3.965.262	مجموع الموجودات
3.310.554	3.310.553	مجموع المطلوبات
650.209	654.709	مجموع حقوق الملكية
1.000.000	1.000.000	رأس المال
(93)	-	خسارة السنة
3.946.237	3.946.237	مشاريع تحت التنفيذ

ت- شركة الإطار للإسكان ذ.م.م *

2011	2012	
3.662.925	-	مجموع الموجودات
3.613.500	-	مجموع المطلوبات
49.425	-	مجموع حقوق الملكية
3.662.739	-	إستثمارات في أراضي
50.000	-	رأس المال المدفوع

* خلال العام الحالي قامت الشركة ببيع الشركة التابعة شركة الإطار للإسكان ذ.م.م وقد نتج عن عملية البيع ربح صافي وقدره 863.000 دينار اردني.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
 ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012 (يتبع)
 (بالدينار الأردني)

ث - شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

2011	2012	
835.000	856.564	مجموع الموجودات
390.851	377.131	مجموع المطلوبات
444.149	479.433	مجموع حقوق الملكية
49.722	14.950	مجموع الإيرادات
(240.602)	35.284	ربح / (خسارة) السنة
30.417	-	مشاريع تحت التنفيذ
50.000	50.000	رأس المال المدفوع
4.320	117	ممتلكات ومعدات

ج - شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

2011	2012	
6.541.411	6.541.411	مجموع الموجودات
6.432.014	6.432.014	مجموع المطلوبات
109.397	109.397	مجموع حقوق الملكية
6.537.457	6.537.457	استثمارات في أراضي
150.000	150.000	رأس المال المدفوع

ح - شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م

2011	2012	
1.596.520	1.596.520	مجموع الموجودات
1.596.520	1.596.520	مجموع حقوق الملكية
(138)	(240)	خسارة السنة
1.596.520	1.596.520	استثمارات في أراضي
30.000	30.000	رأس المال

خ - شركة ذبيان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

2011	2012	
29.549	29.384	مجموع الموجودات
29.549	29.384	مجموع حقوق الملكية
-	(165)	خسارة السنة
30.000	30.000	رأس المال

د - شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

2011	2012	
120.714	21.169	مجموع الموجودات
29.359	17.457	مجموع المطلوبات
91.335	3.712	مجموع حقوق الملكية
-	(87.623)	خسارة السنة
100.000	100.000	رأس المال



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012 (يتبع)
 (بالدينار الأردني)

ذ - شركة العميري للإستثمارات العقارية ذ.م.م

2011	2012	
1.000	1.000	مجموع الموجودات
365	390	مجموع المطلوبات
635	610	مجموع حقوق الملكية
(365)	(25)	خسارة السنة

ر - شركة المالحه للإستثمارات العقارية ذ.م.م

2011	2012	
1.000	1.000	مجموع الموجودات
365	365	مجموع المطلوبات
635	635	مجموع حقوق الملكية
(365)	-	خسارة السنة

ز - شركة الفريط للإستثمارات العقارية ذ.م.م

2011	2012	
649.381	649.381	مجموع الموجودات
648.726	648.754	مجموع المطلوبات
655	627	مجموع حقوق الملكية
(345)	(28)	خسارة السنة
648.381	648.381	إستثمارات في أراضي وعقارات
1.000	1.000	رأس المال

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

2011	2012	
1.592.110	-	مجموع الموجودات
1.592.110	-	مجموع حقوق الملكية
(365)	-	خسارة السنة
1.591.110	-	إستثمارات في أراضي وعقارات
1.000	-	رأس المال

* خلال العام الحالي قامت الشركة ببيع الشركة التابعة شركة ام الصيصان للتطوير العقاري ذ.م.م وقد نتج عن عملية البيع خسارة صافية وقدرها 171.734 دينار اردني.

ش - شركة الغزلاية للإستثمارات العقارية ذ.م.م

2011	2012	
1.000	1.000	مجموع الموجودات
365	365	مجموع المطلوبات
635	635	مجموع حقوق الملكية
(365)	-	خسارة السنة
1.000	1.000	رأس المال



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
 (بالدينار الأردني)

ص - شركة ضبعة للإستثمارات العقارية ذ.م.م

2011	2012	
114.771	125.716	مجموع الموجودات
114.136	125.195	مجموع المطلوبات
635	521	مجموع حقوق الملكية
(365)	(114)	خسارة السنة
113.771	124.716	إستثمارات في أراضي وعقارات
1.000	1.000	رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان .

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان . كما في 31 كانون الأول 2012 يعمل لدى الشركة 76 موظف (2011: 79 موظف).

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

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي
 تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

1 كانون الثاني 2013	المعيار المحاسبي الدولي رقم 19 مزايا الموظفين (المعدل في سنة 2011)
1 كانون الثاني 2013	المعيار المحاسبي الدولي رقم 27 البيانات المالية المنفصلة (المعدل في سنة 2011)
1 كانون الثاني 2013	المعيار المحاسبي الدولي رقم 28 الإستثمار في المنشآت الزميلة والمشاريع المشتركة (المعدل في سنة 2011)
1 كانون الثاني 2013	المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 - الأدوات المالية "العرض" تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية
1 كانون الثاني 2014	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1- تبني المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية للمرة الاولى
1 كانون الثاني 2013	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 - الأدوات المالية "الإفصاح" تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية
1 كانون الثاني 2013	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9- الأدوات المالية (المعدل في سنة 2010)
1 كانون الثاني 2015	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10- البيانات المالية الموحدة
1 كانون الثاني 2013	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11- الترتيبات المشتركة
1 كانون الثاني 2013	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12- الإفصاح عن الحصص في منشآت أخرى
1 كانون الثاني 2013	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13- قياس القيمة العادلة
1 كانون الثاني 2013	تفسير لجنة معايير التقارير رقم 20 - التكاليف المتكبدة لتهيئة اسطح المناجم في مرحلة الانتاج

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



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

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

أساس التحضير

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

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

أساس توحيد القوائم المالية

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

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

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل أي خسائر تدني متراكمة في قيمتها العادلة.

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

تحقق الإيرادات

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

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

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

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

المصاريف

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية 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 الإدارية والعمومية وكلفة مبيعات العقارات وكلفة إيجارات العقارات وكلفة مبيعات خدمات الفنادق.

النقد وما في حكمه

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

الذمم المدينة

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

مخصص تدني المدينون

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

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

الإستثمارات في شركة زميلة

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

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

الإستثمارات في الأراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة، وذلك إستناداً 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.

الإستثمارات العقارية

تظهر المباني المؤجرة بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ومخصص الانخفاض، ويتم إحتساب الإستهلاك على اساس الحياة العملية المقدره بنسبة سنوية تتراوح ما بين 2% والى 4% بالمئة سنوياً وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

المشاريع تحت التنفيذ

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



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية بإستثناء الذمم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .
يتم الإعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات من خلال الدخل الشامل الموحدة.

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

الغاء الإعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تحول الشركة الأصل المالي، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقاة 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.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012

(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

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

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

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

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

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر 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 2012

(بالدينار الأردني)

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

الذمم الدائنة والمستحقات

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

المخصصات

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

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة 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.

تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة إذا إنعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

استخدام التقديرات

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

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

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

معلومات القطاعات

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

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

التقاص

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

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة 2009 وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الإستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق ، يتم 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.

أسهم الخزينة

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

تحويل العملات الأجنبية

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
 (بالدينار الأردني)

4- الممتلكات والمعدات

31 كانون الأول	تحويلات	الاستبعادات	الإضافات	1 كانون الثاني	
					الكلفة:
3.754.238	-	-	567	3.753.671	أراضي *
2.460.154	-	-	1.851	2.458.303	مباني وهناجر
603.639	7.726	(1.230)	2.040	595.103	أثاث ومفروشات
387.181	-	(67.466)	3.615	451.032	آلات ومعدات
87.026	-	-	646	86.380	أجهزة حاسوب
189.116	-	-	599	188.517	أجهزة تدفئة وتبريد
42.259	-	-	-	42.259	هواتف ومقاسم
23.300	-	-	-	23.300	مصاعد
25.891	-	-	-	25.891	نظام الصوت والموسيقى
118.372	22.147	-	-	96.225	ديكورات
129.984	-	(41.199)	-	171.183	سيارات
365.757	(29.873)	(23.931)	54.069	365.492	تجديدات وتحسينات
16.988	-	-	-	16.988	موقع إلكتروني
8.203.905	-	(133.826)	63.387	8.274.344	مجموع الكلفة
					الاستهلاكات:
795.525	-	-	42.956	752.569	مباني وهناجر
492.327	-	(70)	47.806	444.591	أثاث ومفروشات
353.320	-	(62.462)	16.117	399.665	آلات ومعدات
79.268	-	-	1.816	77.452	أجهزة حاسوب
174.810	-	-	1.584	173.226	أجهزة تدفئة وتبريد
37.075	-	-	915	36.160	هواتف ومقاسم
23.300	-	-	-	23.300	مصاعد
25.891	-	-	-	25.891	نظام الصوت والموسيقى
88.737	-	-	3.724	85.013	ديكورات
108.292	-	(26.247)	20.595	113.944	سيارات
228.221	-	-	11.900	216.321	تجديدات وتحسينات
5.501	-	-	1.641	3.860	موقع إلكتروني
2.412.267	-	(88.779)	149.054	2.351.992	مجموع الاستهلاكات
				5.922.352	القيمة الدفترية الصافية كما في 1 كانون الثاني

5.791.638

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 2012
(بالدينار الأردني)

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

5- المشاريع تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند بقيمة المبالغ المنفقة على كل من مشروع فلل ام الكندم ومشروع شاليهات الزارة الجنوبية ومشروع مبنى ايكيا ومشروع عبودن (5)، وإن تفاصيل هذا البند هي كما يلي :-

2011	2012	
		مشروع فلل ام الكندم * :
1.830.500	1.830.500	كلفة الأرض
129.383	129.383	تصاميم وإشراف
285.228	285.228	رسوم ورخص
4.467.013	5.299.764	تكاليف اعمال البناء واخرى
936.194	936.194	فوائد وعمليات بنكية مرسلة
7.648.318	8.481.069	المجموع
		مشروع شاليهات الزارة الجنوبية :
1.381.848	1.381.848	كلفة الأرض
86.200	86.200	تصاميم وإشراف
346.386	346.386	رسوم ورخص
4.999.424	5.018.040	تكاليف اعمال البناء واخرى
1.540.400	1.540.400	فوائد وعمليات بنكية مرسلة
8.354.258	8.372.874	المجموع
		مشروع مبنى ايكيا:
614.673	614.674	كلفة الأرض
5.000	197.340	تصاميم وإشراف
1.802.799	2.234.262	رسوم ورخص
-	139.389	فوائد وعمليات بنكية مرسلة
-	279.114	عمليات
41.871	8.450.011	تكاليف اعمال بناء واخرى
2.464.343	11.914.790	المجموع



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

مشروع عبودون (5):

3.500.000	3.500.000	كلفة الأرض
160.339	160.339	مخططات وتصاميم
23.384	23.384	رسوم ورخص
247.900	247.900	اعمال حفر
14.614	14.614	اخرى
3.946.237	3.946.237	
30.417	-	مشاريع مقاولات

22.443.573	32.714.970	اجمالي تكاليف مشاريع تحت التنفيذ
(2.632.139)	(6.758.326)	ينزل كلفة مشاريع مباعه
19.811.434	25.956.644	

* مشروع ام الكندم :

من ضمن اراضي مشروع ام الكندم هنالك اراضي غير مسجلة بإسم الشركة وانما مسجلة بإسم الشركة الشقيقة (شركة الإتحاد للاستثمارات المالية) حيث تبلغ كلفة هذه الاراضي مبلغا وقدره 478.105 دينار اردني، كما تبلغ كلفة البناء المقامة على المشروع مبلغا وقدره 1.568.465 دينار اردني.

6- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة 26.949.791 دينار أردني، (2011: 21.872.034 دينار أردني) وتتضمن أراضي بمبلغ 1.403.212 دينار أردني غير مسجلة بإسم الشركة وإنما مسجلة بإسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي ، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس السابق تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة، هذا ولم يتم نقل ملكية هذه الاراضي للشركة، علماً أن العمل جاري على نقل ملكية هذه الأراضي لتسجيلها بإسم الشركة.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

من ضمن الاستثمارات في الأراضي قطعة أرض رقم (34) حوض رقم (11) حنو الصوفية تبلغ مساحتها 6234 متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة ادم للاستثمارات المحدودة المسؤولة) بلغت كلفتها من دفاتر الشركة كما في 31 كانون الأول 2012 مبلغاً وقدره 1.569.520 دينار أردني، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره 4.681.514 دينار أردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

كما ان من ضمن الاستثمارات في الأراضي قطع اراضي رقم (359، 358، 357) حوض رقم (8) النعاجيه من اراضي الياودة والبالغة مساحتها 102089 متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولة) بلغت كلفتها حسب سجلات تلك الشركة كما في 31 كانون الأول مبلغاً وقدره 6.373.045 دينار أردني ، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره 12.000.921 دينار أردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عن توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

في نهاية عام 2012 تم اعادة تقييم تلك الاراضي من خبراء عقاريين حيث بلغت القيمة السوقية العادلة لها مبلغاً وقدره 12.000.000 دينار أردني في حين بلغت القيمة الدفترية لها مبلغاً وقدره 18.373.966 دينار أردني مما يعني وجود تدني في قيمة تلك الاراضي بمبلغ 6.373.966 دينار أردني تم اقتطاعه وتحميله في قائمة الدخل الموحدة.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

7- الاستثمار في شركات حليفة

يتمثل هذا البند بما يلي :

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

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

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

2011	2012
24.894	24.894
-	(24.894)
24.894	-

تكلفة الإستثمار

ينزل : اعادة تصنيف الاستثمار (ايضاح / أ)

رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول

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

تكلفة الإستثمار

حصة الشركة في الخسائر الصافية

رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول

3.371.993	3.354.294
(17.699)	-
3.354.294	3.354.294



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

4.320.403	3.862.915	ج- شركة زارة لتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م
(427.488)	-	تكلفة الإستثمار
-	(3.862.915)	حصة الشركة في الخسائر الصافية
3.892.915	-	ينزل : كلفة الاستثمار نتيجة البيع - إيضاح (ج)
		رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول
1.000.000	1.000.000	د- شركة الإتحاد السياحية المتكاملة م.خ.م
(500.000)	(500.000)	تكلفة الإستثمار
-	(469.825)	مخصص تدني في الإستثمار نتيجة قرار التصفية
-	(30.175)	ينزل : المقبوض عن قيمة الاستثمار المتبقي نتيجة التصفية
500.000	-	ينزل : خسارة التصفية
		رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول
7.772.103	3.354.294	إجمالي رصيد الإستثمار في الشركات الحليفة كما في 31 كانون الأول

إن إجمالي حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة بلغت (2011 : 945.187 دينار أردني)

إن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات الحليفة كما في 31 كانون الأول 2012 ، كما يلي :

2011	2012	
6.955.706	6.955.706	أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
2.046.880	2.046.880	تم توحيد بيانات شركة التجمعات العقارية ذ.م.م حيث قامت الشركة خلال العام الحالي بشراء 77.5 سهم / حصة لتصبح نسبتها 97.5 سهم / حصة بعد ان كانت نسبة / حصة الشركة 20% من ملكية شركة التجمعات العقارية ذ.م.م وبذلك اصبحت شركة التجمعات العقارية ذ.م.م شركة تابعة وقد تمت المحاسبة على الاستثمار وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (27)، توحيد القوائم المالية.
4.908.826	4.908.826	ب - شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م
6.955.383	6.955.383	مجموع الموجودات
5.000.000	5.000.000	مجموع المطلوبات
		مجموع حقوق الملكية
		مشاريع تحت التنفيذ
		رأس المال المدفوع

* لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن الاعوام المنتهية في 31 كانون الأول 2011 و 2012.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

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

خلال العام الحالي قامت الشركة ببيع حصتها في الاستثمار في الشركة الحليفة بمبلغ وقدره 6.000.000 دينار اردني ونتج عن عملية البيع ربح صافي وقدره 2.107.085 دينار اردني.

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

2011	2012
7.200	25.001
168.774	1.853.676
166	102
67.260	51.483
10.000	14.500
253.400	1.944.762

استثمار في شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها 5.000 سهم (2011: 5.000 سهم)
استثمار في شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها 1.404.300 سهم (2011: 244.600 سهم)
استثمار في التجمعات للمشاريع السياحية بأسهم عددها 281 سهم (2011 : 281 سهم)
استثمار في شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ. م.م ، بأسهم عددها 99.618 سهم (2011: 99.718 سهم)
إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م بأسهم عددها 16.666 (2011: 25.000 سهم)



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

9- المباني المؤجرة بالصافي

2011	2012	
2.997.178	2.997.184	تكلفة المباني المؤجرة في بداية السنة
(521.185)	(586.163)	ينزل الاستهلاك المتراكم
2.475.993	2.411.021	تكلفة المباني المؤجرة في نهاية السنة

10- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

2011	2012	
14.591	14.377	مصاريف مدفوعة مقدماً
57.883	1.314.684	تأمينات كفالات وأخرى مستردة
-	149.255	امانات ضريبة الدخل
23.934	675	حسابات مدينة أخرى
96.408	1.478.991	

11- إيرادات مستحقة القبض

2011	2012	
19.455	16.337	إيرادات مستحقة القبض من إيجارات
672.811	316.477	إيرادات مستحقة القبض من بيع فلل وأراضي *
692.266	332.814	

* تم بيع عقارات مكونة من فلل وقطعة أرض وقد تم تسجيلها لصالح المشتري لدى دائرة الأراضي والمساحة وإن باقي المبلغ الغير مسدد بلغ 316.477 دينار أردني (2011: 672.811 دينار أردني)، ويوجد ضمانات على جزء من الأيراد غير المسدد 125.000 دينار أردني إن الضمانات هي عبارة عن تعهد بنكي بالدفع ، هذا ولم يتم تسليم الفلل المباعة للمشتريين وذلك لعدم إنتهاء أعمال التشطيب.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

12- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

2011	2012	
16.245	23.328	شيكات برسم التحصيل
389.273	386.355	أوراق القبض
(381.903)	(381.903)	مخصص تدني اوراق القبض
702.972	650.474	ذمم مدينة تجارية
(294.303)	(374.151)	مخصص تدني مدينون **
2.759.399	2.784.399	ذمة البنك التجاري الأردني * * *
31.275	1.138.796	ذمم جهات ذات علاقة (إيضاح- 20)
12.500	37.711	ذمم موظفين
3.235.458	4.265.009	

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

2011	2012	
254.303	294.303	الرصيد بداية العام
40.000	79.848	الرصيد المكون خلال السنة
294.303	374.151	الرصيد نهاية العام

*** تم إعادة تصنيف كلفة أراضي العيادات قطعة رقم 45، 86 حوض (2) أم العمد والمسجلة بإسم البنك التجاري من استثمارات في أراضي الى ذمم مدينة، والبالغ كلفتها 2.784.399 (2011: 2.759.399) دينار ذلك أن الأراضي غير مسجلة بإسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل بإسم أعضاء مجلس الإدارة السابقين وهم السيدين عصام ورجائي السلفيتي حيث أن الوكالات الممنوحة لهم انتهت مدتها، هذا وأن أصحاب الأراضي الاصليين (الأشخاص الذين كانوا يملكون الأرض قبل البنك التجاري) قد أقاموا دعوى على البنك التجاري بإبطال اجراءات البيع على الأراضي وأنهم يطالبوا بإستردادها، وعليه فإن البنك التجاري امتنع عن تجديد الوكالة لسنة أخرى، وقد قامت الشركة بالمباشرة برفع دعوى قضائية لاسترداد قيمة الارض.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

13- الإحتياطات وعلاوة الإصدار وأسهم الخزينة

الإحتياطي الإلجباري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إلجباري 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 كأصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الإختياري:

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

الإحتياطي العام:

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

علاوة الإصدار:

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

أسهم الخزينة:

إن اسهم الخزينة هي اسهم رأس مال الشركة المشتراة من قبلها حيث بلغت تكلفتها 4.582.538 دينار اردني بأسهم عددها 3.934.871 سهم (2011 : بلغت تكلفتها 6.143.948 دينار اردني بأسهم عددها 3.934.871 سهم).

لا تتمتع أسهم الخزينة بحق في الأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق في التصويت في اجتماعات الهيئة العامة للشركة.

قررت الهيئة العامة بموجب اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ 24 كانون الأول 2012 الموافقة على تخفيض رأسمال الشركة بمقدار القيمة الاسمية لاسهم الخزينة والبالغة 2.934.871 ليصبح رأس المال 42.065.129 سهم / دينار، هذا ولم تنتهي الشركة من اجراءات تخفيض رأس المال حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحدة.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
 (بالدينار الأردني)

14 - الإيرادات المقبوضة مقدماً والمؤجلة

2011	2012	
63.367	3.112.243	إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً
1.500.786	1.705.024	إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات *
1.564.153	4.817.267	

15 - القروض

- بنك الاسكان للتجارة والتمويل

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

- بنك الإتحاد

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

تم خلال عام 2011 تخفيض سقف التسهيلات الممنوحة للشركة والمتمثلة بسقف جاري مدين بقيمة 3.000.000 دينار أردني لتصبح قيمة السقف 2.000.000 دينار أردني إيضاح رقم (19) وتم تحويل الجزء المخفض للقرض حيث بلغت قيمة التخفيض 1.000.000 دينار أردني بفائدة وعمولة 8.5%، يسدد القرض بموجب أقساط شهرية متساوية قيمة كل قسط 30.000 دينار أردني تدفع إعتباراً من تاريخ 31 تموز 2011 وهكذا حتى السداد التام بإستثناء القسط الأخير الذي يستحق بتاريخ 30 نيسان 2014.

- البنك التجاري الاردني

خلال عام 2012 حصلت الشركة على قرض من البنك التجاري الاردني بقيمة 8.000.000 دينار اردني لغايات تمويل تنفيذ اعمال الهيكل لمشروع ايكيا بمعدل فائدة 8.5% سنويا وبعموله بمعدل 0.5% سنويا، هذا ولم يتم استغلال كامل قيمة القرض، ويسدد القرض بموجب اقساط نصف سنوية عددها (12) قسط تبدأ اعتباراً من تاريخ 2014/1/1 وهكذا حتى السداد التام، ان هذا القرض بضمان رهن ارض المشروع بقيمة 13.000.000 دينار اردني (رهن من الدرجة الاولى).

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

2011	2012	
5.448.809	7.724.197	رصيد القروض كما في 31 كانون الأول
2.885.625	2.360.000	ينزل: الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
2.563.184	5.364.197	القروض طويلة الأجل



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
 (بالدينار الأردني)

16- اسناد القرض

تم بتاريخ 28 أيلول 2010 طرح إسناد قرض غير قابلة للتحويل الى أسهم ، وذلك بتسجيل 1.600 سند بقيمة إسمية 5.000 دينار أردني للسند الواحد وبقيمة اجمالية مقدارها 8.000.000 دينار أردني، وذلك بطرحها للإكتتاب عن طريق العرض العام ، وبمعدل فائدة مقدارها 9% سنوياً تدفع على دفعتين مرة كل ستة أشهر من كل عام ويستحق 30% من إسناد القرض بتاريخ 28 أيلول 2011، و 30% بتاريخ 28 أيلول 2012 ، و 40% بتاريخ 28 أيلول 2013، هذا وقد تم سداد القسط الاول والثاني على التوالي وان رصيد الإسناد المتبقي يشكل القسط الاخير المتبقي.

2011	2012
5.600.000	3.200.000
2.400.000	3.200.000
3.200.000	-

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

17- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

2011	2012
40.540	24.095
42.787	29.045
38.635	5.906
43.969	61.892
126.000	72.000
37.529	28.196
221.628	171.697
309.087	305.785
91.529	-
-	100.000
951.704	798.616

مصاريف مستحقة
 مخصص ضريبة دخل (إيضاح - 21)
 صندوق دعم البحث العلمي
 رسوم الجامعات الأردنية
 فوائد مستحقة الدفع عن أسناد القرض
 أمانات ضريبة الدخل والمبيعات ومؤسسة الضمان الاجتماعي
 أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
 توزيعات أرباح مستحقة الدفع
 مخصص دفعات مستحقة على حساب مشاريع
 مخصص التزامات محتملة

18- الدائنون والشيكات المؤجلة الدفع

2011	2012
1.413.741	135.060
283.653	753.278
152.126	1.782.635
1.849.520	2.670.973

شيكات مؤجلة الدفع
 ذمم دائنة تجارية
 ذمم جهات ذات علاقة (إيضاح - 20)



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

19- البنوك الدائنة

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

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

20- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

العلاقة	الأسم
شقيقة	شركة الإتحاد للصناعات المتطورة م.ع.م
شقيقة	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
شقيقة	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
حليفة (سابقاً)	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م (إيضاح 7 / أ)
حليفة	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م
شركو مملوكة للشركة الشقيقة	شركة الاصيل لتسويق منتجات المعسل والسجائر ذ.م.م
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد سامر الشوارة



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

فيما يلي ملخص المعاملات مع جهات ذات علاقة خلال السنة :

بنود قائمة المركز المالي :

الذمم المدينة للشركات الشقيقة وهي كما يلي :

2011	2012	
3.929	18.683	شركة الإتحاد للصناعات المتطورة م.ع.م
9.958	1.120.113	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
17.388	-	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
31.275	1.138.796	

الذمم المدينة للشركات الحليفة وهي كما يلي :

2011	2012	
1.274.834	-	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
1.228.326	1.236.596	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م
2.503.160	1.236.596	

الذمم الدائنة للشركات الشقيقة وهي كما يلي :

2011	2012	
96.516	1.782.635	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
55.610	-	السيد سامر الشواورة
152.126	1.782.635	

الإيرادات المقبوضة مقدماً

2011	2012	
1.000.000	-	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
1.000.000	-	



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

إيرادات الإيجارات :

2011	2012	
7.439	12.876	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
-	48.553	شركة مصانع الإتحاد لانتاج التبغ والسجائر م.ع.م
12.185	5.311	شركة الاصيل لتسويق منتجات المعسل ذ.م.م
19.624	66.740	

قامت الشركة خلال العام الحالي بعمليات البيع والشراء التالية مع الشركة الشقيقة شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م

عمليات البيع :

- قامت الشركة خلال العام الحالي ببيع الشركة الشقيقة شركة الاطراء للاسكان ذ.م.م (شركة تابعة) ونتج عن عملية البيع ارباح صافية 863.000 دينار اردني.
- كما باعت الشركة الشقيقة 3.000.000 سهم / حصة في شركة مصانع الإتحاد لانتاج التبغ والسجائر م.ع.م ونتج عن عملية البيع ارباح صافية بمبلغ 7.848.794 دينار اردني.

عمليات الشراء :

- قامت الشركة خلال العام الحالي بشراء 2.000.000 سهم / حصة في شركة مصانع الإتحاد لانتاج التبغ والسجائر م.ع.م بمبلغ 4.525.200 دينار اردني.
- كما قامت الشركة بشراء حصة الشركة الشقيقة في الاستثمار في شركة التجمعات العقارية ذ.م.م بمبلغ 15.424.272 دينار اردني.

قامت الشركة خلال السنة بفيد البدلات والمزايا التالية لصالح أعضاء مجلس الادارة والمدير العام:-

2011	2012	
22.750	27.948	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
68.750	87.520	الرواتب والمكافآت التي تقاضاها موظفو الادارة العليا السابقة
123.700	81.473	الرواتب التي يتقاضاها موظفو الإدارة العليا



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

21- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2009، فيما عدا عام 2008 فإنه لم يتم إنهاء الوضع الضريبي وأنها منظورة لدى المحكمة أما بالنسبة للاعوام 2010 و 2011 فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي وقد قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة حسابات الشركة هذا ولم يصدر قرار الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

فرع الشركة في العقبة: تم تدقيق الحسابات حتى نهاية السنة المالية 2009 واما بالنسبة للاعوام 2010 و 2011 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

الشركات التابعة :

أنهت كل من شركة آدم للاستثمارات العقارية، وشركة براديس للمقاولات الانشائية وشركة براديس المعمارية وضعها الضريبي حتى نهاية عام 2010 اما بالنسبة لسنة 2011 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للشركات ولم تتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل.

شركة النبال للاسكان وشركة الوادي للفنادق: تم انتهاء الوضع الضريبي للشركات مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام 2009 اما بالنسبة للاعوام 2010 و 2011 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة حسابات الشركة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

إن حركة ضريبة الدخل المستحقة هي كما يلي :

2011	2012
183.092	42.787
(140.305)	(23.601)
-	9.859
42.787	29.045

الرصيد كما في 1 كانون الثاني
المسدد خلال العام
المخصص للسنة
الرصيد 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 2012
(بالدينار الأردني)

22- إيرادات تشغيل فندق الكومودور

2011	2012	
336.657	539.704	إيرادات الغرف
236.314	263.407	إيرادات الطعام والشراب
3.825	2.636	إيرادات الأقسام الأخرى
26.034	22.739	إيرادات إيجار المحلات وأخرى
602.830	828.486	

23- تكاليف تشغيل فندق الكومودور

2011	2012	
104.942	110.871	مصاريف الغرف
114.559	149.822	مصاريف الطعام والشراب
41.173	46.784	مصاريف الصيانة
124.464	154.608	كهرباء ومياه ومحروقات
51.600	48.691	إستهلاكات
6.183	4.872	مصاريف هاتف وتلكس
442.921	515.648	

24- تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

2011	2012	
7.774	8.651	رواتب وأجور وملحقاتها
38.766	38.100	إستهلاكات
12.000	12.000	أتعاب مهنية واستشارات
4.273	6.129	كهرباء ومياه
3.441	2.428	متنوعة
66.254	67.308	



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

25- المصاريف الإدارية والعمومية

2011	2012	
574.920	324.344	رواتب وأجور وملحقاتها
22.750	27.948	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
18.580	17.467	أتعاب مهنية وإستشارات
38.071	16.121	أتعاب محاماة ورسوم قضائية
17.518	21.163	مياه وكهرباء وهاتف
7.913	17.583	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
3.628	4.137	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
65.294	100.368	إستهلاكات
37.500	35.282	مكافأة المدير العام السابق
8.889	8.417	تنقلات
7.400	6.680	مصاريف إدراج هيئة الأوراق المالية وبورصة عمان
20.000	-	مصاريف اشتراك عضوية في مركز الإيداع
5.678	5.676	مصاريف أرض خان زبيب
4.330	6.448	مصاريف هجر القسطل
6.036	6.867	مصاريف نظافة
7.166	10.480	مصاريف صيانة
33.643	30.896	متنوعة
879.316	639.877	



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

26- الإيرادات الأخرى

2011	2012	
-	46.049	ارباح بيع اصول ثابتة
1.050	-	إيرادات توزيع أرباح أسهم
(430)	-	خسارة بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	(30.175)	خسارة تصفية الشركة الحليفة
132	(2.838)	(مصاريف) / إيرادات أخرى
752	13.036	

27- المعاملات غير النقدية

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

2011	2012	
92.876	781.225	التغير في احتياطي القيمة العادلة خلال السنة

28- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في 31 كانون الأول 2012 التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة 2.862.685 دينار أردني (2011: 30.667 دينار أردني)، وبلغت تأميناتها 10.100 دينار أردني (2011: 7.500 دينار أردني).

29- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2012 التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة 36.532 دينار أردني (2011: 36.532 دينار أردني)، وبلغت تأميناتها 3.654 دينار أردني (2011: 3.654 دينار أردني).

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2012 التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة 5.000 دينار أردني (2011: 5.000 دينار أردني) وبلغت تأميناتها 500 دينار أردني (2011: 500 دينار أردني).



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

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 2011. إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاحات رقم 15، 16، 19 وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وعلاوة الأصدار والتغير المتراكم في القيمة العادلة والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية

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.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

2011	2012	
13.204.136	13.482.087	المديونية
47.615.841	52.312.991	حقوق الملكية
%28	%26	معدل المديونية / حقوق الملكية

ويعود هذا الانخفاض في نسبة معدل المديونية على حقوق الملكية الى زيادة حقوق الملكية نتيجة تحقيق ارباح خلال السنة.



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

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

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

الأثر على ربح السنة		الزيادة بسعر الفائدة	العملة
2011	2012	(نقطة مئوية)	دينار أردني
33.010 -	33.705 -	25	

الأثر على ربح السنة		النقص بسعر الفائدة	العملة
2011	2012	(نقطة مئوية)	دينار أردني
33.010 +	33.705 +	25	

مخاطر أسعار أخرى

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



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

تحليل حساسية أسعار إستثمارات الملكية

إن تحليل الحساسية أدناه مبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما بتاريخ التقرير .

في حال كانت أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى / أقل بنسبة 5% :-

- لأصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع 97.238 دينار أردني تقريباً (2011: - أعلى / أقل بواقع 12.670 دينار أردني) نتيجة لمحفظة الشركة المصنفة كموجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة.

إدارة مخاطر الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض الإئتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم 20 . وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة . وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد ومرادفات النقد .

إدارة مخاطر السيولة

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

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

المجموع	أكثر من سنة	سنة وأقل	معدل الفائدة	
				2012 :
8.286.856	-	8.286.856	-	أدوات لا تحمل فائدة
13.482.087	5.364.197	8.117.890	8% - 9%	أدوات تحمل فائدة
21.768.943	5.364.197	16.404.746		المجموع
				2011:
4.365.377	-	4.365.377	-	أدوات لا تحمل فائدة
13.204.136	5.763.184	7.440.952	8% - 9%	أدوات تحمل فائدة
17.569.513	5.763.184	11.806.329		المجموع

31 - معلومات قطاعية

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

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

أرباح/ (خسائر) القطاع		إيرادات القطاع		
2011	2012	2011	2012	
(2.219.171)	(8.262.290)	11.463.534	5.013.122	قطاع العقارات
159.909	211.302	602.830	828.486	قطاع الفنادق
(157.644)	13.118	50.467	14.950	قطاع المقاولات والمشاريع
(1.165.923)	10.050.290	(168.389)	8.299.231	قطاع الاستثمارات المالية
(3.382.829)	2.012.420	11.948.442	14.155.789	المجموع



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

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

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
2011	2012	2011	2012	
17.266.953	20.930.623	54.123.573	44.124.497	قطاع العقارات
222.264	231.894	2.201.278	2.102.696	قطاع الفنادق
80.296	83.155	835.000	877.733	قطاع المقاولات والمشاريع
-	523.271	8.025.503	26.979.743	قطاع الاستثمارات المالية
17.569.513	21.768.943	65.185.354	74.084.669	المجموع

32-المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2012 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 2013/3/14 وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

33-ارقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2011 لتتفق مع العرض لسنة 2012.

